

Informe No. IC-O-2015-012

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	05/02/2015	
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

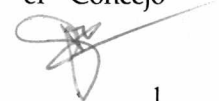
En sesión ordinaria de 15 de enero de 2015, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Miravalle Occidental", a favor del Comité Pro-Mejoras Miravalle Occidental.

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

Mediante informe No. 015-UERB-Q-SOLT-2014, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Miravalle Occidental", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

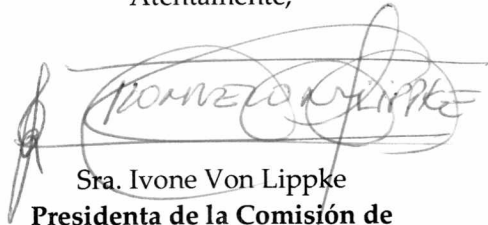
**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 15 de enero de 2015, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo

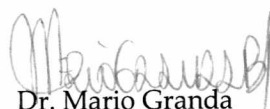


Metropolitano de Quito conozca el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Miravalle Occidental", a favor del Comité Pro-Mejoras Miravalle Occidental.

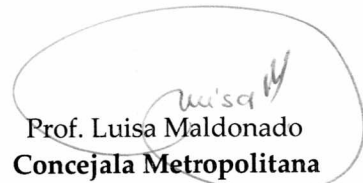
Atentamente,



Sra. Ivone Von Lippke  
**Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial**



Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**



Prof. Luisa Maldonado  
**Concejala Metropolitana**



Lic. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Abg. Diego Cevallos Salgado

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado *“Miravalle Occidental”*, ubicado en la parroquia Guamaní, cuenta con 7 años de asentamiento, 34 poseedores y 136 habitantes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado *“Miravalle Occidental”*, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-012, de 15 de enero de 2015, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";*
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."*;
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y*

## ORDENANZA No.

*controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;*

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 1 de octubre de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 015-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras Miravalle Occidental.

**En, ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito**

**ORDENANZA No.**

**Metropolitano de Quito; y, artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "MIRAVALLE OCCIDENTAL", A FAVOR DEL COMITÉ PRO-MEJORAS MIRAVALLE OCCIDENTAL**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y dirigentes del Comité Pro-Mejoras "Miravalle Occidental", sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "Miravalle Occidental".

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

**Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

<b>Zonificación actual</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia Mediana Densidad
<b>Número de lotes:</b>	34
<b>Área útil de lotes:</b>	6.917,46 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	1.657,08 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y comunal:</b>	895,90 m <sup>2</sup>

## ORDENANZA No.

**Área total de predio (lev. topog.):** 9.470,44 m<sup>2</sup>

**Área total de predio (escritura):** 10.000,00 m<sup>2</sup>

El número total de lotes es de 34, signados del uno (1) al treinta y cuatro (34), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja: 80 %; COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie con relación a la zonificación asignada: 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32 y 33.

**Artículo 5.- Excedentes o diferencias de áreas.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la disposición general segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 6.- Del área verde.-** El Comité Pro-Mejoras "Miravalle Occidental", propietario del inmueble donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 895,90 m<sup>2</sup>, que corresponde al 12,95% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

### Área Verde y Comunal

#### Área Verde 1

**Superficie:** 381,26 m<sup>2</sup>

**Norte:** Propiedad particular en 50,49 m.

**Sur:** Lote No. 8 en 20,26 m, en parte; calle Oe5G en 11,89m, en parte; lote No. 9 en 19,50 m, en parte. Longitud total: 51,65 m.

## ORDENANZA No.

**Este:** Lote No. 9 en 2,04 m, en parte; lote No. 26 con 3,20m, en parte; área verde 2 con 6,85 m, en parte. Longitud total: 12,09 m.

**Oeste:** Propiedad Particular en 7,34 m.

### Área Verde 2

**Superficie:** 514,64 m<sup>2</sup>

**Norte:** Propiedad particular en 46,53 m.

**Sur:** Lote No. 26 con 19,90 m, en parte; calle Oe5F en 8,00 m, en parte; lote No. 27 con 18,53 m, en parte. Longitud total 46,43m.

**Este:** Propiedad particular con 16,21, en parte; calle Oe5F con 3,36 m, en parte. Longitud total: 19,57 m.

**Oeste:** Área verde 1 en 6,85 m.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; sin embargo, cuenta con 7 años de existencia y con un 47,06% de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Los anchos de las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle "Oe5G": 10,00 m

Calle "Oe5F": 8,00 m

**Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado, son las siguientes:

Alcantarillado:	100%	Agua Potable:	100%
Energía eléctrica:	100%	Calzadas:	100%
Aceras:	100%	Bordillos:	100%

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los dirigentes del Asentamiento



## ORDENANZA No.

Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Miravalle Occidental", plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras el Comité propietario del predio fraccionado pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el departamento de fiscalización y el departamento de obras públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el Comité Pro-Mejoras "Miravalle Occidental", pagará a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios de la presente Ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** El Comité Pro-Mejoras "Miravalle Occidental" se compromete a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público, en el término de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de su sanción, e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

## ORDENANZA No.

**Artículo 14.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Comité Pro-Mejoras "Miravalle Occidental", deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, para que surtan los efectos legales pertinentes.

**Artículo 15.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

**ORDENANZA No.**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



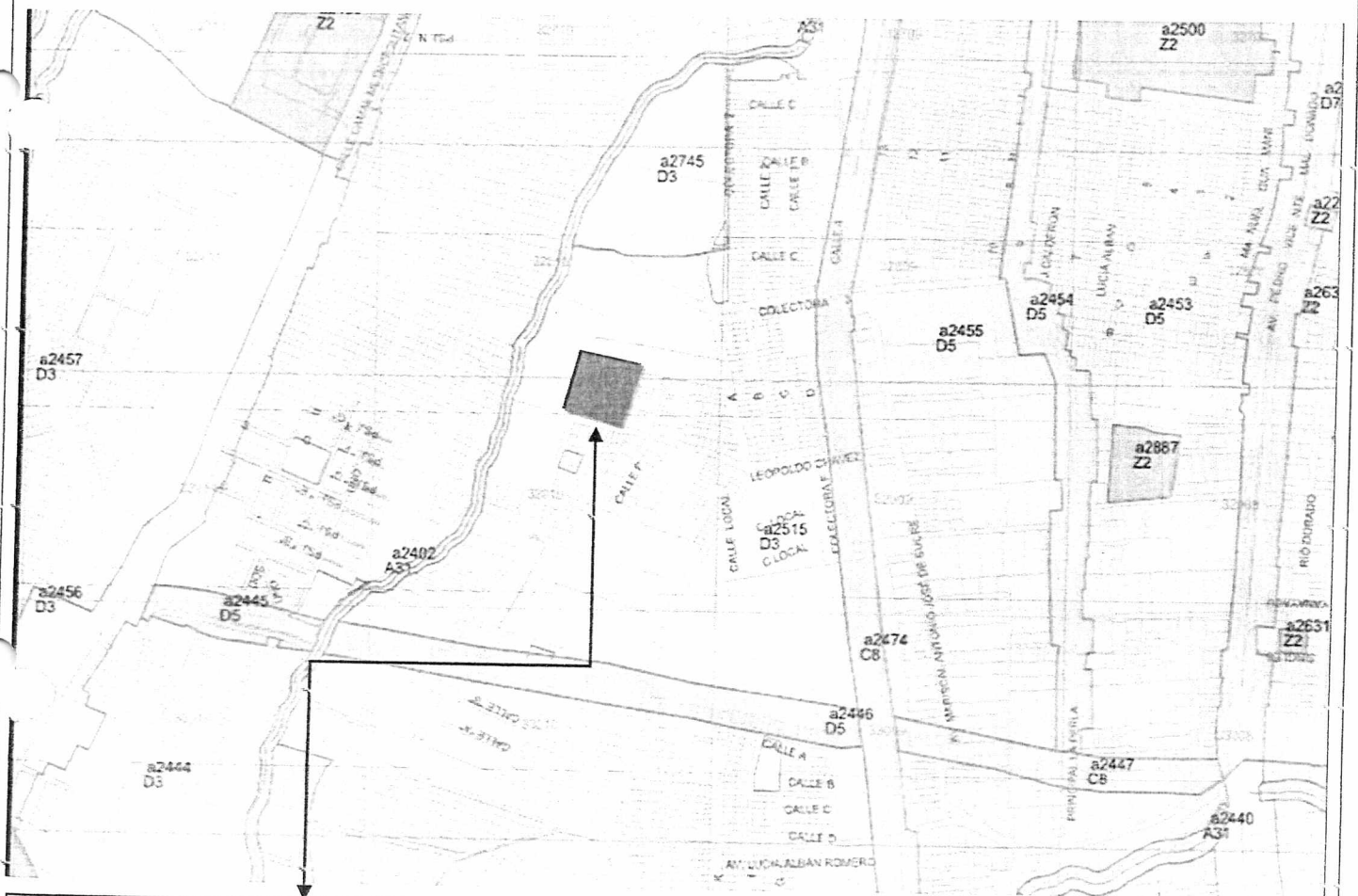
Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
COMITÉ PRO-MEJORAS MIRAVALLE OCCIDENTAL  
EXPEDIENTE Nº 237 Q  
INFORME Nº. 015-UERB-Q-SOLT-2014**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
COMITÉ PRO-MEJORAS MIRAVALLE OCCIDENTAL**

Parroquia: **GUAMANI**

Administración Municipal: **QUITUMBE**

**Uso de Suelo Principal**

	Agrícola Residencial		Múltiple		Residencial 1
	Área de Promoción		Patrimonial		Residencial 1A
	Equipamiento		Protección Ecológica		Residencial 2
	Industrial 2		Protección Bacterio		Residencial 3
	Industrial 3		RNNR		
	Industrial 4		RNR		



Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Ubicada al sur occidente, en el sector de Cornejo de la parroquia Guamaní del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante Acuerdo Ministerial No. 0095 aprobado con fecha 11 de Abril del 2013, el Ministerio de Inclusión Económica y Social Coordinación Zonal 9 Pichincha aprueba los Estatutos y otorga la Personería Jurídica al **COMITÉ PRO-MEJORAS MIRAVALLE OCCIDENTAL**.

El asentamiento posee una consolidación del 47,06%, carece de Obras de Infraestructura y Obras Civiles básicas.

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	10	22	48	32	0	24

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS MIRAVALLE OCCIDENTAL
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SR. SEGUNDO MANUEL YUMBO USHCA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	7 AÑOS
Nº DE SOCIOS /POSESIONARIOS	34
Nº DE LOTES	34
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	136 PERSONAS
DOCUMENTOS ANEXOS:	<b>COMITÉ PRO-MEJORAS MIRAVALLE OCCIDENTAL</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acuerdo Ministerial No. 0095 aprobado con fecha 11 de Abril del 2013.</li><li>• Oficio Nro.- MIES-CZ-9-2013-1866-OF del 25 de Abril de 2013 nombramiento de la directiva periodo 2013-2015.</li><li>• Listado de Socios</li></ul>



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## INFORME LEGAL

<p><b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</b></p>	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, <b>COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO MIRAVALLE OCCIDENTAL</b>, está ubicado en dos propiedades que forman un solo cuerpo, situado en la Lotización sección baja, de la Hacienda "San Vicente de Cornejo" perteneciente a la parroquia Chillogallo, hoy parroquia Guamaní, Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.</p>
<p><b>ESCRITURA GLOBAL</b></p>	<p><b><u>DE LA PROPIEDAD: ANTECEDENTES</u></b></p> <p>1.- Mediante escritura de Compraventa celebrada el 05 de Abril de 1993, ante el Notario 25 del cantón Quito Dr. Nelson Chávez Muñoz, inscrita 06 Mayo de 1993; La señora Carmen Amelia Simbaña Inga, <b>vende</b> a favor de los cónyuges Fausto Germán Gómez Simbaña y Gladis Eugenia Peñaherrera Mora, <b>el 40% de derechos</b> y acciones, equivalentes a 2.000m<sup>2</sup> de superficie de un lote de mayor extensión, cuya superficie es de 5.000m<sup>2</sup>, ubicado en la Lotización sección baja, de la Hacienda "San Vicente de Cornejo" perteneciente a la parroquia Chillogallo, cantón Quito.</p> <p>2.- Mediante escritura de Compraventa celebrada el 26 de Mayo del 2010, ante el Notario 4to. del cantón Quito, Encargado, Dr. Líder Moreta Gavilánez, inscrita el 25 de Junio del 2010; La señora Fanny Teresa Gómez Simbaña, <b>vende</b> a favor de los cónyuges Manuel Yumbo Ushca y María Luisa Pomaina Ilbis; y, Jorge Quishpi Pilamunga y María Rosario Parco Quishpi, <b>el 60% de derechos</b> y acciones, equivalentes a 3.000m<sup>2</sup> de superficie de un lote de mayor extensión, cuya superficie es de 5.000m<sup>2</sup>, ubicado en la Lotización sección baja, de la Hacienda "San Vicente de Cornejo" perteneciente a la parroquia Chillogallo, cantón Quito.</p> <p>3.- Mediante escritura de Compraventa celebrada el 26 de Mayo del 2010, ante el Notario 4to. del cantón Quito, Encargado, Dr. Líder Moreta Gavilánez, inscrita el 16 de Junio del 2010; los cónyuges Fausto Germán Gómez Simbaña y Gladis Eugenia Peñaherrera Mora, <b>vende</b> a favor de los cónyuges Manuel Yumbo Ushca y María Luisa Pomaina Ilbis; y, Jorge Quishpi Pilamunga y María Rosario Parco Quishpi, <b>el Lote de Terreno signado con el No. 25 – B</b>, de una superficie de total de 5.000m<sup>2</sup>, ubicado en la Lotización sección baja, de la Hacienda "San Vicente de Cornejo" perteneciente a la parroquia Chillogallo, cantón Quito.</p>



<p><b>COMPRA VENTA A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO MIRAVALLE OCCIDENTAL</b></p>	<p><b><u>ADQUISICIÓN DEL COMITÉ MIRAVALLE OCCIDENTAL</u></b></p> <p>A.- Mediante escritura de Compraventa celebrada el 28 de Febrero del 2014, ante la Notaria 46 del cantón Quito, Dra. Hiroshima Villalva Miranda, inscrita el 11 de Abril del 2014; los cónyuges Jorge Quishpi Pilamunga y María Rosario Parco Quishpi; y, cónyuges Manuel Yumbo Ushca y María Luisa Pomaina Ilbis, venden a favor del <b>COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO MIRAVALLE OCCIDENTAL</b>, el <b>Lote de Terreno signado con el No. 25 – B</b>, de una superficie de total de 5.000m<sup>2</sup>, ubicado en la Lotización sección baja, de la Hacienda "San Vicente de Cornejo" perteneciente hoy a la parroquia Guamaní, cantón Quito.</p>
<p><b>COMPRA VENTA A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO MIRAVALLE OCCIDENTAL</b></p>	<p>B.- Mediante escritura de Compraventa celebrada el 28 de Febrero del 2014, ante la Notaria 46 del cantón Quito, Dra. Hiroshima Villalva Miranda, inscrita el 17 de Abril del 2014; los cónyuges Jorge Quishpi Pilamunga y María Rosario Parco Quishpi; y, cónyuges Manuel Yumbo Ushca y María Luisa Pomaina Ilbis, venden a favor del <b>COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO MIRAVALLE OCCIDENTAL</b>, el <b>60% de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno</b>, ubicado en la Lotización sección baja, de la Hacienda "San Vicente de Cornejo" perteneciente hoy a la parroquia Guamaní, cantón Quito, derechos y acciones equivalentes a 3.000m<sup>2</sup> de superficie de un lote de mayor extensión, cuya cabida es de 5.000m<sup>2</sup>.</p> <p>C.- Mediante escritura de Compraventa celebrada el 18 de Junio del 2014, ante el Notario 60 del cantón Quito, Dr. Raúl Cevallos Pérez, inscrita el 24 de Julio del 2014; los cónyuges Fausto Germán Gómez Simbaña y Gladis Eugenia Peñaherrera Mora, venden a favor del <b>COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO MIRAVALLE OCCIDENTAL</b>, el <b>40% de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno</b>, ubicado en la Lotización sección baja, de la Hacienda "San Vicente de Cornejo" perteneciente hoy a la parroquia Guamaní, cantón Quito, derechos y acciones equivalentes a 2.000m<sup>2</sup> de superficie de un lote de mayor extensión, cuya cabida es de 5.000m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>LINDEROS GENERALES DEL LOTE No. 25-B</b></p>	<p><b>LINDEROS GENERALES DEL LOTE No. 25-B</b></p> <p>El Lote de terreno No. 25 –B, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:</p> <p><b>POR EL NORTE:</b> Lote 26, de Antonio Muñoz, en una longitud de 50m;</p> <p><b>POR EL SUR:</b> Camino de 4m. de ancho, en una longitud de 50m;</p> <p><b>POR EL ORIENTE:</b> Con el Lote No. 25–A, de Carmen Amelia Simbaña, en</p>





Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<b>SUPERFICIE</b>	una longitud de 100m; y, <b>POR EL OCCIDENTE:</b> El Lote No. 29, de Victoria Inga, en una longitud de 100m. <b>SUPERFICIE:</b> Cinco Mil Metros Cuadrados (5.000m <sup>2</sup> ).			
<b>LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE EN LA QUE ESTAN FINCADOS LOS DD. AA. DEL 60% Y 40%</b>	Derechos y acciones del 60% y 40%, respectivamente, fincados sobre el Lote de Terreno ubicado en la parroquia Guamaní, se encuentran comprendido dentro de los siguientes linderos: <b>POR EL NORTE:</b> En una extensión de 50m., con el Lote No. 26 de Antonio Muñoz; <b>POR EL SUR:</b> En una extensión de 50m., con la calle pública sin nombre; <b>POR EL ESTE:</b> En una extensión de 100m., con el Lote No. 24 de Rafael Morocho; y, <b>POR EL OESTE:</b> En una extensión de 100m., con el Lote No. 25 -B de Georgina Simbaña.			
<b>SUPERFICIE</b>	<b>SUPERFICIE:</b> Cinco Mil Metros Cuadrados (5.000m <sup>2</sup> ), en la que están fincados los derechos y acciones del 60% y 40%, respectivamente.			
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
<b>OTORGADO POR:</b>	Los cónyuges Jorge Quishpi Pilamunga y María Rosario Parco Quishpi y otros			
<b>A FAVOR DE:</b>	Comité Pro Mejoras Barrio MIRAVALLE OCCIDENTAL			
<b>CELEBRACION DE ESCRITURAS</b>	28 DE FEBRERO DEL 2014 y 18 de Junio del 2014			
<b>NOTARIOS:</b>	<b>NOTARIO</b> Dr. Hiroshima Villalva Dr. Raúl Cevallos P.	<b>NOTARIA</b> 46 60	<b>CANTON</b> Quito Quito	<b>PROVINCIA</b> Pichincha Pichincha
<b>INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	11 y 17 de Abril; y, 18 de Julio del 2014			
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES</b>	SI			





Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

No.	Fecha	Propietario	Gravámenes	%
C100041141001	30/04/14	Comité Pro Mejoras Barrio Miravalles Occidental	NINGUNO	Cuerpo cierto
C100041141001	30/04/14	Comité Pro Mejoras Barrio Miravalles Occidental	NINGUNO	60%
C120716337001	04/08/14	Comité Pro Mejoras Barrio Miravalles Occidental	NINGUNO	40%
<b>GRAVAMENES Y OBSERVACIONES</b>	No pesa ningún gravamen sobre el inmueble			

## INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	538229, 652019							
Clave Catastral:	32910 05 001, 32910 05 004							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D3(D203-80)							
Lote mínimo:	200 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)		Zonificación:					
	No		Lote mínimo:					
			Formas de Ocupación:					
			Uso principal del suelo:					
Número de lotes	34							
Consolidación:	47,06%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	0.0 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0.0%	Alcantarillado	0.0%	Energía eléctrica	0.0 %



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle "Oe5G" Calle "Oe5F"	10,00 m 8,00 m		
<b>Área Útil de Lotes</b>		6.917,46	m <sup>2</sup> .	73,04%
<b>Área de vías y Pasajes</b>		1.657,08	m <sup>2</sup> .	17,50%
<b>Área Verde y Comunal</b>		895,90	m <sup>2</sup> .	9,46%
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>		<b>9.470,44</b>	m <sup>2</sup> .	<b>100%</b>

<b>% Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes</b>	<b>895,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>12,95%</b>
---	---------------	----------------------	---------------

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	1	193.82
	2	195.22
	3	182.67
	6	198.97
	7	198.25
	10	194.00
	11	197.72
	12	195.51
	13	199.27
	14	195.19
	15	197.79
	17	191.00
	19	198.32
	20	196.34
	21	197.29
	22	194.39
	23	198.54
	24	197.11
	25	196.34
	27	196.27
	28	195.96
	30	193.49



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	31	194.19
	32	194.53
	33	196.32

### ÁREA VERDE

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		<b>Área Verde 1</b>	<b>Norte:</b>	Propiedad Particular	-
<b>Sur:</b>	Lote 8	20.26 m.	51.65 m.		
	Calle Oe5G	11.89 m.			
	Lote 9	19.50 m.			
<b>Este:</b>	Lote 9	2.04 m.	12.09 m.		
	Lote 26	3.20 m.			
	Área Verde 2	6.85 m.			
<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular	-	7.34 m.		
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
<b>Área Verde 2</b>	<b>Norte:</b>	Propiedad Particular	-	46.53 m.	514.64 m2.
<b>Sur:</b>	Lote 26	19.90 m.	46.43 m.		
	Calle Oe5F	8.00 m.			
	Lote 27	18.53 m.			
<b>Este:</b>	Propiedad Particular	16.21 m.	19.57 m.		
	Calle Oe5F	3.36 m.			
<b>Oeste:</b>	Área Verde 1	-		6.85 m.	

#### ANEXO TÉCNICO:

#### INFORME VIAL

- Memorando AZQ-CGC-103 de fecha 26 de Septiembre de 2014, emitido por el Director de Gestión del Territorio, Arq. Alfonso Cevallos Romero.

#### INFORMES TECNICOS.

- Oficio N° 0008731 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 22 de Septiembre de 2014.
- Oficio N° 0008730 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 22 de Septiembre de 2014.
- Oficio N° 002875 que contiene la designación de nomenclatura vial, emitido por la Empresa Pública de Movilidad y obras Publicas, con fecha 30 de Julio de 2014.
- Informe Técnico de Riesgos N.073-AT-DMGR-2014, con fecha 04/07/2014



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<ul style="list-style-type: none"><li>Informe técnico N° 15 UERB-Q 2014, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 02 de Septiembre del 2014 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li></ul> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Informe de Regulación Metropolitana No. 487787 y 487789 de los predios 538229 y 652019 respectivamente, de fecha 20 de Junio de 2014.</li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Un plano contiene diseño urbano, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Franklin Rueda, con fecha Junio de 2014.</li></ul>
---

### CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzada 100%, aceras 100% y bordillos 100% y obras de infraestructura: agua potable 100%, alcantarillado 100% y energía eléctrica 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 7 años de existencia, con 47.06 % de consolidación de viviendas Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Oe5G" de 10,00 m. y Calle "Oe5F" de 8,00 m. según consta en el plano.
- Número de lotes 34, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura es de 10.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 9.470,44 metros cuadrados, se presenta un variación de área entre la escritura y el levantamiento del área del lote global de 529.56metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos,

Página 9 de 10

COMITÉ PRO-MEJORAS MIRAVALLE OCCIDENTAL



Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

## RECOMENDACIONES:

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 7 años de existencia, con 47.06 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación del sector en D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso residencial mediana densidad. Además aprobar por excepción: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 6, Lote 7, Lote 10, Lote 11, Lote 12, Lote 13, Lote 14, Lote 15, Lote 17, Lote 19, Lote 20, Lote 21, Lote 22, Lote 23, Lote 24, Lote 25, Lote 27, Lote 28, Lote 30, Lote 31, Lote 32, Lote 33, de menor superficie conforme el plano adjunto.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Dentro de la calificación de riesgo de la zona donde se encuentra el macrolote, una vez realizada la inspección técnica, se manifiesta que presenta Un Riesgo Bajo, según la evaluación de la susceptibilidad a deslizamientos y hundimientos.

## SOLICITUD:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro mejoras Miravalle Occidental, para su aprobación.

Atentamente,

  
Pablo Melo O.  
Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	30/09/2014	