

Informe No. IC-O-2015-154

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
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 extraordinaria de 20 de julio de 2015, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 5), a favor de sus copropietarios.

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

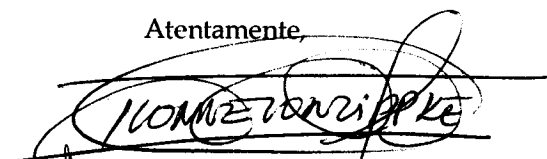
Mediante informe No. 002-UERB-Q-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 5), el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 20 de julio 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 que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 5), a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



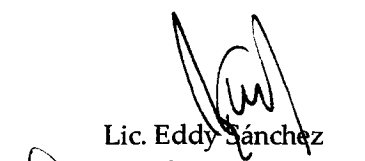
Sra. Ivone Von Lippke  
Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial



Dra. Renata Moreno  
Concejala Metropolitana



Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano



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 Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 5), cuenta con 21 años de asentamiento, 20 lotes y 80 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 Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 5), 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-2015-154, de 20 de julio 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 artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*

**Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

**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, relativo 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 20 de febrero de 2015 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias:

## ORDENANZA No.

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. 002-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 5), a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 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 COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL" (FRANJA 5), A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 5), 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 copropietarios del predio.

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

**ORDENANZA No.**

<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencial Mediana Densidad
<b>Número de lotes:</b>	20
<b>Área útil de lotes:</b>	5.273,68 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	526,14 m <sup>2</sup>
<b>Área escritura predio 180279:</b>	1.932,00 m <sup>2</sup>
<b>Área predio (Lev.Top.):</b>	1.924,36 m <sup>2</sup>
<b>Área escritura predio 180280:</b>	1.932,00 m <sup>2</sup>
<b>Área predio (Lev.Top.):</b>	1.923,82 m <sup>2</sup>
<b>Área escritura predio 180282:</b>	1.932,00 m <sup>2</sup>
<b>Área predio (Lev.Top.):</b>	1.951,64 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predios (Lev.Top.):</b>	5.799,82 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predios (Escritura):</b>	5.796,00 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 20, signados del uno (1) al veinte (20), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobados que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes producto del fraccionamiento 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.- Exedentes y/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 5.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; y, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado con 21 años de existencia y 55% de consolidación de viviendas, los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

## ORDENANZA No.

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

Pasaje "Espíritu Santo": 6,00 m

**Artículo 6.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Calzadas:	90%	Aceras:	90%
Bordillos:	90%	Agua potable:	90%
Energía eléctrica:	90%		

**Artículo 7.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del predio que se regulariza, deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No 141-AT-DMGR-2013, remitido mediante oficio No. 552-DMGR-2013 de 28 de noviembre de 2013, que establece que el asentamiento deberá cumplir las siguientes recomendaciones:

- Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMPAPS), la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo.
- Aquellos taludes generados por desbanques, que tengan una altura superior a 1 metro, deberán asegurarse con muros de contención, de manera que eviten la afectación a los propietarios o a los predios colindantes.
- Construir con sistemas estructurales y sujetándose a las especificaciones técnicas de la Norma Ecuatoriana de la Construcción 2011.

**Artículo 8.- 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 cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 5), plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de infraestructura pública hasta la terminación de las mismas, para lo cual el departamento de fiscalización y el



## ORDENANZA No.

departamento de obras públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 10.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de obras de infraestructura pública, los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 5), pagarán 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 obras de infraestructura pública, 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 11.- 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, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de obras de infraestructura pública.

En caso de existir algún gravamen que pese sobre el inmueble, este se individualizará al momento de ejecutarse el fraccionamiento.

**Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 5), se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público 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.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

**Artículo 13.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 14.- 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 15.- 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 página web institucional de la Municipalidad.

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

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

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

**ORDENANZA No.**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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



**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO**



Ubicación en el sur oriente del Distrito Metropolitano de Quito, sector del Beaterio de la Parroquia de Turubamba en la Zona Quitumbe.

Poseen el Acuerdo Ministerial No. 000701 de fecha 19 febrero de 1992, otorgado por el Ministerio de Bienestar Social, en la actualidad MIES.

El asentamiento es parte de las mesas de diálogo que se realizan en el sector del Sur Oriente de la parroquia Turubamba, Red Social Quitumbe, comité de seguridad y comisión de salud de Quitumbe.

- a. 21 años de asentamiento; y,
- b. 55 % de consolidación.

**INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO**

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO MEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sra. María Pachacama
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	21 años

*Desarrollado Continuada*  
 -224-

Nº DE LOTES	20 /
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	80 /
DOCUMENTOS ANEXOS:	<p><b>COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ISABEL" ETAPA 5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acuerdo Ministerial No. 000701 aprobado con fecha 19 de Febrero del 1992.</li> <li>• Oficio Nro.- MIES-CZ-9-2013-4670 de 08 Noviembre de 2013 nombramiento de la directiva periodo 2014-2015. Listado de Socios</li> </ul>

**ANTECEDENTES GENERALES**

**DE LA PROPIEDAD:**

1.- El SECTOR donde se asienta el Comité ProMejoras del Barrio "SANTA ISABEL", está ubicado en la parroquia TURUBAMBA, en el Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

El Comité Promejoras el Barrio Santa Isabel, no es propietario de los lotes situados en la parroquia TURUBAMBA, barrio Santa -Isabel. El inmueble pertenece a los copropietarios.

**2.- ANTECEDENTES LEGALES**

**DE LA PROPIEDAD:**

**LOTE NUMERO CINCO.-** Mediante acuerdo ejecutivo protocolizado el 23 de marzo de mil novecientos sesenta y dos, ante el Notario Olmedo del Pozo, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de marzo del mismo año, la señora Fabiola Guarderas viuda de Pérez, entregó por adjudicación al señor ESPIRITU FERNANDEZ, casado con BASILIA VILAÑA, el **LOTE DE TERRENO NUMERO CINCO**, ubicado en la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, Provincia de Pichincha. Lote que fue subdividido en ocho macro lotes, cuatro de de un área de 1.932 m<sup>2</sup> y los restantes de 1.467 m<sup>2</sup>; de los cuales uno de 1.932 m<sup>2</sup> y otro 1.467m<sup>2</sup>, fueron transferidos al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y los restantes 3 lotes de 1.467 , fueron transferidos a particulares con sus respectivas escrituras y en cuerpo cierto. Quedando como parte del presente proyecto de regularización los predios No. 180279, 180280 y 180282, de un área cada uno de 1.932m<sup>2</sup>, **con un área total de los tres lotes para regularizar de 5.796,00m<sup>2</sup>**

Diecisiete veinte y tres - 223 -

<b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</b>	<p><b>NORTE.-</b> Con el lote número cuatro;  <b>SUR.-</b> Con el lote número seis;  <b>ESTE.-</b> Con la hacienda El Conde;  <b>OESTE:</b> Con la hacienda El Beaterio, una quebrada de por medio.  <b>SUPERFICIE TOTAL de 5.796,00m<sup>2</sup></b></p>
---------------------------------	---

**TRANSFERENCIAS POSTERIORES.-**

**1.- DONACION A FAVOR DE MARIA DOLORES FERNANDEZ VILAÑA.-**

**1. A.-** A través de escritura de 03 de agosto de 1969, ante el Notario del cantón Sangolquí Dr. Sergio Dávila Cordero, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de abril de 1978 los señores ESPIRITU FERNANDEZ NATISULI Y BASILIA VILAÑA CORICOCA, donaron a favor de DOLORES FERNANDEZ VILAÑA, dos lotes de terreno, el primero de 1.932 mts2 de superficie; y el segundo de 1.467 mts2 de superficie.

**1. B.-** Conforme escritura de 22 de mayo de 1989, ante el Notario Dr. Miguel Altamirano Arellano, inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de junio de 1989, la señora DOLORES FERNANDEZ VILAÑA, vendió a favor del Sr. MANUEL GUILLERMO VILAÑA FERNANDEZ y MARIA MARGARITA TIPAN TIPAN, el segundo inmueble antes referenciado de 1.467 mts2 de superficie, asignado con el número 2.

**POSESIONES EFECTIVAS.-**

\* A través de acta emitida por el señor Notario Cuarto del cantón Quito Dr. Jaime Aillón, el 06 de junio del 2003, inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de julio del mismo año, se concede posesión efectiva de los bienes dejados por la señora MARIA DOLORES FERNANDEZ VILAÑA, a favor de sus hijos:

- 1.- MANUEL GUILLERMO VILAÑA FERNANDEZ (14,28%)
- 2.- MARIA GREGORIA VILAÑA FERNANDEZ (14,28%)
- 3.- ROSA OLIMPIA VILAÑA FERNANDEZ (14,28%)
- 4.- JOSE PEDRO VILAÑA FERNANDEZ (14,28%)
- 5.- JOSE ALFONSO VILAÑA FERNANDEZ (14,28%)
- 6.- MARIA ROSARIO VILAÑA FERNANDEZ (14,28%)
  - 6.1.- VICTOR HUGO COLLAGUAZO VILAÑA
- 7.- JOSE RICARDO VILAÑA FERNANDEZ (14,28%)
  - 7.1.- SILVIA ELIZABETH VILAÑA QUISAGUANO
  - 7.2.- CHRISTIAN PAUL VILAÑA QUISAGUANO

**2.- DONACION A FAVOR DE ELENA FERNANDEZ VILAÑA.-**

**2. A.-** A través de escritura de 03 de agosto de 1969, ante el Notario del cantón Sangolquí Dr.

Página 4 de 14

COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL" (FRANJA 5)

*Cien veinte y dos*

- 222 -

Sergio Dávila Cordero, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de abril de 1978 los señores ESPIRITU FERNANDEZ NATISULI Y BASILIA VILAÑA CORICOCA, donaron a favor de ELENA FERNANDEZ VILAÑA, dos lotes de terreno, el primero de 1.932 mts2 de superficie; y el segundo de 1.467 mts2 de superficie. /

2. B.- Conforme escritura de 14 de septiembre de 1987, ante el Notario Dr. Miguel Ángel Altamirano, inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de octubre de 1987, la señora ELENA FERNANDEZ VILAÑA, vendió a favor del sr. ALFREDO YUCAILLA YUMBO, el segundo inmueble antes referenciado de 1.467 mts2 de superficie, asignado con el número 3C.

#### POSESIONES EFECTIVAS

\* A través de acta emitida por el señor Notario Trigésimo Tercero del cantón Quito Dr. Nelson Prado el 05 de septiembre del 2000, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de septiembre del mismo año, se concede posesión efectiva de los bienes dejados por los cónyuges JOSE ANTONIO ESCOBAR PILATAXI Y ELENA FERNANDEZ VILAÑA, a favor de su hijo MANUEL MARIA ESCOBAR FERNANDEZ, dejando a salvo el derecho de su hermana Srta. ZOILA ROSA ESCOBAR FERNANDEZ.

\*\* A través de acta emitida por el señor Notario Cuarto del cantón Quito Dr. Jaime Aillón el 21 de febrero 2006, inscrita en el Registro de la Propiedad el 01 de marzo del mismo año, se concede posesión efectiva de los bienes dejados por la srta. ZOILA ROSA ESCOBAR FERNANDEZ a favor del señor MANUEL MARIA ESCOBAR FERNANDEZ, como su único y universal heredero.

\*\*\*De tal manera que sobre el lote de terreno de 1.932 mts2, el señor MANUEL MARIA ESCOBAR FERNANDEZ, consolidó a su favor el 100% de derechos y acciones, en su calidad de heredero de su difunta madre ELENA FERNANDEZ y de su hermana ZOILA ROSA ESCOBAR FERNANDEZ.

#### VENTAS

1.- Mediante escritura de 07 de noviembre del 2011, ante el Notario Dr. Líder Moreta, inscrita en el Registro de la Propiedad el 09 de octubre de 2012 el señor MANUEL ESCOBAR FERNANDEZ, efectuó las siguientes ventas:

- Al señor JORGE OLMEDO LLUMITASIG LLUMITASIG, el 14,87% de DD y AA. /
- Al señor MIGUEL ANGEL PILATASIG TOAPANTA, el 14,89% de DD y AA. /
- A la señora MARIA EDITH QUINATOJA JAIME, el 30.04% de DD y AA. /
- Al señor CORNELIO ROMAN TENEZACA AUCACAMA el 14,88% de DD y AA. /

2.- Mediante escritura de 04 de octubre de 2013, ante el Notario Dr. Líder Moreta Gavilanes, inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de noviembre de 2013, la señorita ALEXANDRA



ADELAIDA GRANIZO CARRANZA, debidamente representada por la señora Melaña Edelmira Carranza Tapia, adquirió el 15.10% de derechos y acciones a los cónyuges WILLIAN EMIRO MASQUI QUISHPI y MARIA EDITH QUINATOJA JAIME. ✓

El propietario se reserva el 25,32% de DD y AA. ✓

**3.- DONACION A FAVOR DE JOAQUIN FERNANDEZ VILAÑA.-**

3. A.- A través de escritura de 03 de agosto de 1969, ante el Notario del cantón Sangolquí Dr. Sergio Dávila Cordero, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de abril de 1978 los señores ESPIRITU FERNANDEZ Y BASILIA VILAÑA donaron a favor del señor JOAQUIN FERNANDEZ VILAÑA, dos lotes de terreno, el primero de 1.932 mts2 de superficie, y el segundo de 1.467 mts2 de superficie.

3. B.- Conforme escritura de 28 de agosto de 1987, ante el Notario Dr. Miguel Altamirano, inscrita en el Registro de la Propiedad el 02 de octubre de 1987, el señor JOAQUIN FERNANDEZ VILAÑA, vendió a favor de la Sra. MARIA OBDULIA CAMINO, el segundo inmueble antes referenciado de 1.467 mts2 de superficie, asignado con el número 3D

**POSESION EFECTIVA**

\* A través de acta emitida por el señor Notario Cuarto encargado del cantón Quito Dr. Lider Moreta, el 12 de agosto del 2009, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de septiembre del mismo año, se concede posesión efectiva de los bienes dejados por los señores JOAQUIN FERNANDEZ VILAÑA Y MARIA ROSARIO CAJILEMA VEGA, a favor de sus hijos:

- 1.- LUZ MARIA FERNANDEZ CAJILEMA (14,28%) ✓
- 2.- JOSE ANTONIO FERNANDEZ CAJILEMA (14,28%) ✓
- 3.- MANUEL ENRIQUE FERNANDEZ CAJILEMA (14,28%) ✓
- 4.- CARMELINA AMELIA FERNANDEZ CAJILEMA (14,28%) ✓
- 5.- ANGELA DE LOURDES FERNANDEZ CAJILEMA (14,28%) ✓
- 6.- MARTHA CECILIA FERNANDEZ CAJILEMA (14,28%) ✓
- 7.- MARIA BEATRIZ FERNANDEZ CAJILEMA (14,28%), quien una vez fallecida dejó como sus herederos a sus hijos:  
7.1.- EDGAR FABIAN HIDALGO FERNADEZ  
7.2.- MONICA CECILIA HIDALGO FERNADEZ  
7.3.- PILAR DEL ROCIO HIDALGO FERNADEZ

**VENTAS POSTERIORES**

Mediante escritura de 29 de diciembre del 2011, ante el Notario Dr. Líder Moreta, inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de junio del 2012, los señores MANUEL ENRIQUE FERNANDEZ CAJILEMA, así como los señores EDGAR FABIAN, PILAR DEL ROCIO Y MONICA CECILIA, vendieron a favor de los señores RODRIGO ISAUL MOREJON CAMINO Y MANUEL DANIEL CHANGO PALOMO, respectivamente todos los derechos y acciones que les correspondía, conforme cuadro de herederos que antecede.

<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	CUERPO CIERTO	<u>NO</u>	DERECHOS Y ACCIONES	SI ✓
<b>OTORGADO POR:</b>	- FABIOLA GUARDERAS			
<b>A FAVOR DE:</b>	ESPIRITU FERNANDEZ			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	23 DE Marzo de 1962			
<b>NOTARIO:</b>	<b>NOTARIA</b>	<b>CANTÓN:</b>	<b>PROVINCIA:</b>	
DR. OLMEDO DEL POZO	UNICA	QUITO	PICHINCHA	
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	30 de Marzo de 1962			
<b>SUPERFICIE:</b>	QUINCE MIL METROS CUADRADOS. <u>(15.000 m2.)</u>			
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES</b>	N° C290597164001 N° C160874121001 N° C110447013001 N° C70292604001 N° C110447012001 N° C30422500001			

No	PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA	PORCENTAJE	GRAVAMEN
<b>MACROLOTE 1.A Propiedad de DOLORES FERNANDEZ VILAÑA 100%, a favor de los herederos dividido en porcentajes hereditarios del 14, 28 %, respectivamente.</b>					

1	MANUEL GUILLERMO VILAÑA FERNANDEZ	C290597164001	21/08/2014	14,28 %	
2	MARIA GREGORIA VILAÑA FERNANDEZ	C290597164001	21/08/2014	14,28 %	
3	ROSA OLIMPIA VILAÑA FERNANDEZ	C290597164001	21/08/2014	14,28 %	
4	JOSE PEDRO VILAÑA FERNANDEZ	C290597164001	21/08/2014	14,28 %	
5	JOSE ALFONSO VILAÑA FERNANDEZ	C290597164001	21/08/2014	14,28 %	
6	VICTOR HUGO COLLAGUAZO VILAÑA	C290597164001	21/08/2014	14,28 %	
7	SILVIA ELIZABETH VILAÑA QUISAGUANO	C290597164001	21/08/2014	7,14 %	
8	CHRISTIAN PAUL VILAÑA QUISAGUANO	C290597164001	21/08/2014	7,14 %	
<b>MACROLOTE 2.A Propiedad de ELENA FERNANDEZ VILAÑA 100%, divido en porcentajes hereditarios del 14, 28 % y ventas de derechos hereditarios con sobrantes del 25,32 % a favor de los herederos Certificado de Gravámenes C70292604001 fecha 21/08/2014</b>					
9	JORGE OLMEDO LLUMITASIG LLUMITASIG	C70292604001	21/08/2014	14,87%	
10	MIGUEL ANGEL PILATASIG TOAPANTA,	C70292604001	21/08/2014	14,89%	
11	MARIA EDITH QUINATOA JAIME,	C70292604001	21/08/2014	14.94%	
12	CORNELIO ROMAN TENEZACA AUCACAMA	C70292604001	21/08/2014	14,88%	
13	ALEXANDRA ADELAIDA GRANIZO CARRANZA	C70292604001	21/08/2014	15,10%	
<b>MACROLOTE 3.A Propiedad de JOAQUIN FERNANDEZ VILAÑA 100%, divido en porcentajes hereditarios del 14, 28 % y ventas de derechos hereditarios con sobrantes del 71,44 % a favor de los herederos. Certificado de Gravámenes C30422500001 fecha 20/08/2014</b>					
14	LUZ MARIA FERNANDEZ CAJILEMA	C30422500001	20/08/2014	14,28%	

*Posventa Luján - 218*

15	JOSE ANTONIO FERNANDEZ CAJILEMA	C30422500001	20/08/2014	14,28%	NO
16	CARMELINA AMELIA FERNANDEZ CAJILEMA	C30422500001	20/08/2014	14,28%	NO
17	ANGELA DE LOURDES FERNANDEZ CAJILEMA	C30422500001	20/08/2014	14,28%	NO
18	MARTHA CECILIA FERNANDEZ CAJILEMA	C30422500001	20/08/2014	14,28%	NO
19	RODRIGO ISAU MOREJON CAMINO	C30422500001	20/08/2014	14,28%	NO
20	MANUEL DANIEL CHANGO PALOMO	C30422500001	20/08/2014	14,28%	Prohibición de enajenar

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	180279/180280/180282		
<b>Clave Catastral:</b>	32805 02 006/32805 02 005/32805 02 004		
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>			
<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80)		
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2		
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia mediana densidad		
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	
	<b>NO</b>	<b>Lote mínimo:</b>	
		<b>Formas de Ocupación:</b>	
		<b>Uso principal del</b>	

Doscientos diez y siete  
 -217-

		suelo:						
<b>Número de lotes</b>	20							
<b>Consolidación:</b>	55 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	10 %	Aceras	10 %	Bordillos	10 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	10 %	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	10 %
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Pasaje "Espíritu Santo" 6.00m							
<b>Área Útil de Lotes</b>	5.273,68		m <sup>2</sup>	90,93 %				
<b>Área de vías y Pasajes</b>	526,14		m <sup>2</sup>	9,07 %				
<b>Área bruta del terreno (Área Total)</b>	5.799,82		m <sup>2</sup>	100 %				

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORMES VIAL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando TV-102 de fecha 26 de Agosto del 2013, emitido por el Jefe de Territorio y Vivienda de la Administración Quitumbe.</li> </ul>
	<b>INFORMES TECNICOS.</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 0010766 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 13 de Noviembre de 2013.</li> <li>Oficio N° 0010767 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 13 de Noviembre de 2013.</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N.141-AT-DMGR-2013, con fecha 28/10/2013</li> <li>Informe técnico N° 8 UERB-Q 2015, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del</li> </ul>

Doscientos diez y se  
 - 216 -

	<p>plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 5 de Febrero de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</p> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Consulta de Datos de los predios:<ul style="list-style-type: none"><li>- No. 180279 de fecha 17 de Abril del 2015.</li><li>- No. 180280 de fecha 20 de Enero del 2015.</li><li>- No. 180282 de fecha 20 de Enero del 2015.</li></ul></li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Francisco Cifuentes, con fecha Enero de 2015.</li></ul>
--	---

### CONCLUSIONES TÉCNICAS

- 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 90%, aceras 90%, bordillos 90%, Agua Potable 90% y Energía Eléctrica 90%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 21 años de

doscientos quince  
- 215 -

existencia, con 55 % de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje "Espíritu Santo" de 6,00m.

- Número de lotes 20, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura para el predio 180279 es de 1.932,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 1.924,36 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 7,64 metros cuadrados, que corresponde al 0,40%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.
- Según el área determinada en la escritura para el predio 180280 es de 1.932,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 1.923,82 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 8,18 metros cuadrados, que corresponde al 0,42%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.
- Según el área determinada en la escritura para el predio 180282 es de 1.932,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 1.951,64 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 1,02 metros cuadrados, que corresponde al 1,79%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose

Dieciocho catorce  
- 214

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

### RECOMENDACIONES TÉCNICA

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 21 años de existencia, con 55 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación en D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica, no existen lotes por excepción.
- 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.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su informe No.141- AT-DMGR-2013, de fecha 28/10/2013, que establece que:

"Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo."

"Tomar en cuenta que desde la ribera del río Machángara, tendrá que dejarse una franja de protección de 50 metros, según lo establece el Artículo 118 sobre las áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas, del párrafo Del agua, de la sección tercera sobre Prevención, Protección e implementación, de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen del Suelo."

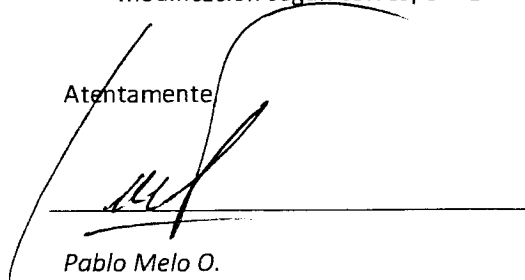
"Aquella taludes generados por desbanques, que tengan una altura superior a 1 metro, deberán asegurarse con muros de contención, de manera que eviten la afectación a los propietarios o a los predios colindantes."



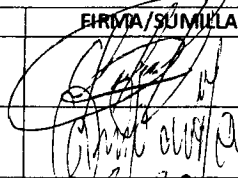
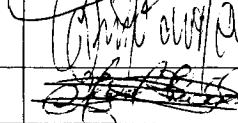

**SOLICITUD:**

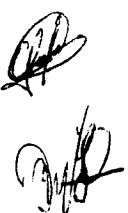
- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL" (FRANJA 5)**, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente



Pablo Melo O.  
**Coordinador UERB-Q**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	17/02/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Manuel Armijos RESPONSABLE LEGAL	17/02/2015	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	17/02/2015	



*Doscientos doce - 212 -*