



ANEXO 7

INFORME LEGAL

00181  
Ciento ochenta y uno

## INFORME LEGAL

### REFERENTE AL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO

#### COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO JARDINES DE BELLAVISTA

<p><b>Antecedentes legales de la propiedad.-</b></p>	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Comité Promejoras del Barrio Jardines de Bellavista, se encuentra asentado en el lote de terreno signado con el número UNO, situado en la parroquia Calderón, de esta ciudad de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p><b><u>I.- ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</u></b></p> <p>a) Mediante escritura pública de compraventa e hipoteca abierta celebrada el 12 de diciembre de 2005, ante el doctor Fernando Polo Elmir Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 09 de marzo de 2006, la señora Emma Nelly Ayala Salvador, por sus propios derechos y en calidad de mandataria de su cónyuge el señor Marco Antonio Andrade Yépez, dieron en venta el CIEN POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES fincados en el lote de terreno número UNO, (no obstante de determinarse la cabida del inmueble la venta se lo realizó en cuerpo cierto), situado en la Parroquia Calderón, Cantón Quito, Provincia de Pichincha; a favor de los señores:</p> <p><b>01.-</b> Edison Vicente Álvarez Delgado, soltero;</p> <p><b>02.-</b> Darwin Rodrigo Amuy Usuay, soltero;</p> <p><b>03.-</b> Cónyuges José Gustavo Amuy Usuay y Sara Celeste Villanueva Reina;</p> <p><b>04.-</b> Cónyuges Marco Patricio Andrade Ayala y Celia Edelmira Manobanda Cedeño;</p> <p><b>05.-</b> Cónyuges Raúl Eduardo Vivar Armijos y Bella Maricela Torres Choez;</p>
--	--

00180  
Ciento ochenta

<p><b>06.-</b> Cónyuges Segundo Alfredo Cárdenas Molina y Digna Elena Suárez;</p> <p><b>07.-</b> Cónyuges Martha Cecilia Cárdenas Suárez y Carlos Robert Carrera Cruz;</p> <p><b>08.-</b> Luz María Carrera Trujillo, viuda;</p> <p><b>09.-</b> Wilson Javier Chávez Caiza, soltero;</p> <p><b>10.-</b> Cónyuges María Farinango Imbago y José Alberto Chicaiza Oña;</p> <p><b>11.-</b> Cónyuges Juan Eurepides Chumo Anchundia y María Auxiliadora Solorzano;</p> <p><b>12.-</b> Cónyuges Carlos Andrés de la Cruz Calpa y María Elsa Jami Jami;</p> <p><b>13.-</b> Cónyuges María Elena Díaz Sanguña y Segundo José Casas Ochoa;</p> <p><b>14.-</b> Cónyuges Dora Elisa Fierro Cuesta y Héctor Rafael Aguilar Velasco;</p> <p><b>15.-</b> Jorge Ramiro Isa Isa, soltero;</p> <p><b>16.-</b> Cónyuges Mateo Mirabel Ochoa Herrera y Tania del Carmen Vivar Armijos;</p> <p><b>17.-</b> Cónyuges Jorge Oswaldo Procel Romero y Olivia Ofelia Macas Blacio;</p> <p><b>18.-</b> Manuel Jacinto Procel Romero, soltero;</p> <p><b>19.-</b> Cónyuges Atahualpa Alonso Quespaz Cangas y Ximena del Rocío Revelo Duarte;</p> <p><b>20.-</b> Fernando Germán Quishpe Quishpe, casado con Valeria Verónica Flores Herrera;</p>
--

21.- Cónyuges José Oswaldo Revelo Zambrano y Gladys Cecilia Herrera Caizapanta;

22.- Cónyuges Mariana De Jesús Rivera Erazo y Ángel Jesús Urbano Borja;

23.- Segundo Eliseo Serrano Pacheco, soltero;

24.- Rosa Isabel Solórzano Varela, soltera;

25.- Marcia Aide Tenecela Solórzano, soltera;

26.- Cónyuges Luis Marcelo Velásquez Rivera y Julia Carmita Garrido Quezada;

27.- Jorge Rodrigo González Rivera, soltero,

b) Se aclara que cada uno de los compradores incluido su respectivo cónyuge de ser el caso, le corresponde el DOS PUNTO NOVENTA Y OCHO POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES (2.98%), excepto a los señores: Edison Vicente Álvarez Delgado, le corresponde el tres punto diez por ciento (3.10%); a los cónyuges señores Marco Patricio Andrade Ayala y Celia Edelmira Manobanda Cedeño les corresponde el trece punto cincuenta y uno por ciento (13,51%); al señor Wilson Javier Chávez Caiza, le corresponde el cinco punto noventa y seis por ciento (5.96%); a los cónyuges Carlos Andrés de la Cruz Calpa y María Elsa Jami Jami, les corresponde el dos punto noventa por ciento (2.90%); a los cónyuges Dora Elisa Fierro Cuesta y Héctor Rafael Aguilar Velasco, les corresponde el cinco punto noventa y seis por ciento (5.96%); a los cónyuges Jorge Oswaldo Procel Romero y Olivia Ofelia Macas Blacio, les corresponde el tres punto diez por ciento (3.10%); a los cónyuges Fernando Germán Quishpe Quishpe y Valeria Verónica Flores Herrera, les corresponde el cinco punto noventa y seis por ciento (5.96%) y a los cónyuges Luis Marcelo Velásquez Rivera y Julia Carmita Garrido Quezada, les corresponde el dos punto ochenta y nueve (2.89%) por ciento de derechos y acciones .

<b>Hipoteca Abierta.-</b>	<b>c) HIPOTECA ABIERTA:</b>  Los compradores Edison Vicente Álvarez Delgado, soltero; Darwin Rodrigo Amuy Usuy, soltero; cónyuges José Gustavo Amuy Usuy y Sara Celeste Villanueva Reina; cónyuges Raúl Eduardo Vívar Armijos y Bella Maricela Torres Choez; cónyuges Segundo Alfredo Cárdenas Molina y Digna Elena Suárez; cónyuges Martha Cecilia Cárdenas Suárez y Carlos Robert Carrera Cruz; Luz María Carrera Trujillo, viuda; Wilson Javier Chávez Caiza, soltero; cónyuges María Farinango Imbago y José Alberto Chicaiza Oña; cónyuges Carlos Andrés de la Cruz Calpa y María Elsa Jami Jami; cónyuges María Elena Díaz Sanguña y Segundo José Casas Ochoa; cónyuges Dora Elisa Fierro Cuesta y Héctor Rafael Aguilar Velasco; Jorge Ramiro Isa Isa, soltero; cónyuges Mateo Mirabel Ochoa Herrera y Tania del Carmen Vivar Armijos; cónyuges Jorge Oswaldo Procel Romero y Olivia Ofelia Macas Blacio; Manuel Jacinto Procel Romero, soltero; cónyuges Atahualpa Alonso Quespaz Cangas y Ximena del Rocío Revelo Duarte; cónyuges José Oswaldo Revelo Zambrano y Gladys Cecilia Herrera Caizapanta; cónyuges Mariana De Jesús Rivera Erazo y Ángel Jesús Urbano Borja; Segundo Eliseo Serrano Pacheco, soltero; Rosa Isabel Solorzano Varela, soltera; Marcia Aidé Tenecela Solórzano, soltera; cónyuges Luis Marcelo Velásquez Rivera y Julia Carmita Garrido Quezada; Jorge Rodrigo González Rivera, soltero, para garantizar las obligaciones contraídas y que contrajeren constituyen primera Hipoteca Abierta y preferencial sobre el setenta y siete punto cincuenta y cinco por ciento de derechos y acciones (77.55%) fincados en el inmueble lote de terreno número uno situado en la parroquia de Calderón, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la Compañía CREDITERRENOS C.A., una vez cumplidas las obligaciones, cada uno de los compradores y/o deudores, excepto el pago de la plusvalía que será de cuenta de los vendedores, en caso de haberla, Una vez cumplida las obligaciones, cada uno de los compradores podrá levantar la hipoteca en el porcentaje que le corresponda.
---------------------------	---

<b>Cancelación de Hipoteca.-</b>	<b>d) CANCELACIÓN DE HIPOTECA:</b>  Mediante escritura pública celebrada el 24 de septiembre del año 2009, ante el doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, inscrita el 05 de octubre del 2009, el señor Marco Patricio Andrade Ayala, casado, en su calidad de Gerente General de la Compañía CREDITERRENOS C.A. procedió a cancelar la primera hipoteca abierta y preferencial sobre los derechos y acciones que les corresponde a los señores: cónyuges Raúl Eduardo Vivar Armijos y Bella Maricela Torres Choez; cónyuges Segundo Alfredo Cárdenas Molina y Digna Elena Suárez; cónyuges Martha Cecilia Cárdenas Suárez y Carlos Robert Cruz, señora Luz María Carrera Trujillo; cónyuges María Farinango Imbago y José Alberto Chicaiza Oña; el señor Jorge Ramiro Isa Isa; cónyuges Mateo Mirabel Ochoa Herrera y Tania del Carmen Vivar Armijos; cónyuges Mariana de Jesús Rivera Erazo y Ángel Jesús Urbano Borja; señor Segundo Eliseo Serrano Pacheco, la señorita Marcia Aide Tenecela Solórzano; señor Jorge Rodrigo González Rivera, señor Edison Vicente Álvarez Delgado, señor Wilson Javier Chávez Caiza y los cónyuges Jorge Oswaldo Procel Romero y Olivia Ofelia Macas Blacio que constan en la cláusula tercera del mencionado contrato, así como la prohibición de enajenar establecida por voluntad de las partes, sobre el lote de terreno número uno ubicado en la parroquia de Calderón, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, por haber sido canceladas todas las obligaciones contraídas.
<b>Segundas Ventas.-</b>	<b><u>2.- SEGUNDAS VENTAS:</u></b>  a) Mediante Escritura pública celebrada el 08 de diciembre del 2006, ante el doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, debidamente inscrita el 26 de diciembre del 2006; los cónyuges Marco Patricio Andrade Ayala y Celia Edelmira Manobanda Cedeño, siendo copropietarios del trece punto cincuenta y uno por ciento (13,51%); dieron en venta y perpetua enajenación, el dos punto noventa y ocho por ciento (2.98%), a cada uno de los comparecientes señores cónyuges Carlos Bertulfo Viana Erazo y Liliana Trinidad Solórzano Varela, Jenny Geovanny Zambrano Ríos y Adriana Margarita Arteaga López y Edgar Rafael Basantes Santander, sobre el lote de terreno número uno, ubicado en la parroquia Calderón de este cantón Quito, provincia de Pichincha.

00176  
Ciento setenta y seis

<p><b>Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno.-</b></p> <p><b>Ordenanza.-</b></p>	<p>b) Mediante escritura pública de compra venta celebrada el 17 de julio del 2008, ante el notario Décimo Sexto del cantón Quito, doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el 07 de agosto del 2008, el señor Jorge Ramiro Isa Isa, soltero vendió el dos punto noventa y ocho por ciento (2.98%) de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno número Uno situado en la parroquia de Calderón, a favor de los cónyuges Edgar Williams Macas Blacio y Bety Marisol Yanza Gualan.</p> <p><b><u>3.- RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO:</u></b></p> <p>Mediante Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno No. 1328/2014 de fecha 20 de junio de 2014, protocolizada el 25 de agosto del 2014, ante el doctor Jorge Valarezo, Notario quincuagésimo Cuarto del Canton Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 13 de febrero de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió disponer la adjudicación de excedente de áreas por errores de medición del predio.</p> <p><b><u>4.- ORDENANZA:</u></b></p> <p>Posteriormente, los copropietarios obtuvieron la Ordenanza Metropolitana número Cero Dos Ocho Nueve (0289), mediante la cual se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado <b>“COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO JARDINES DE BELLAVISTA”</b> de la parroquia Calderón, sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 28 de septiembre del 2012, protocolizada el 28 de noviembre de 2012, ante el doctor Juan Villacis Medina, Notario Noveno Encargado del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 16 de agosto de 2016.</p>				
<p><b>LINDEROS Y SUPERFICIE OBTENIDOS DE</b></p>	<table border="1"><tr><td data-bbox="486 1691 798 1803"><p><b>LINDERO NORTE:</b></p></td><td data-bbox="798 1691 1348 1803"><p>Con propiedad privada en la extensión de ciento treinta y tres metros sesenta centímetros.</p></td></tr><tr><td data-bbox="486 1803 798 1870"><p><b>LINDERO SUR:</b></p></td><td data-bbox="798 1803 1348 1870"><p>Con propiedad privada en la extensión de veinte y cuatro metros veinte centímetros</p></td></tr></table>	<p><b>LINDERO NORTE:</b></p>	<p>Con propiedad privada en la extensión de ciento treinta y tres metros sesenta centímetros.</p>	<p><b>LINDERO SUR:</b></p>	<p>Con propiedad privada en la extensión de veinte y cuatro metros veinte centímetros</p>
<p><b>LINDERO NORTE:</b></p>	<p>Con propiedad privada en la extensión de ciento treinta y tres metros sesenta centímetros.</p>				
<p><b>LINDERO SUR:</b></p>	<p>Con propiedad privada en la extensión de veinte y cuatro metros veinte centímetros</p>				

00175  
Ciento setenta y cinco

<b>ESCRITURA GLOBAL</b>		en parte y en setenta y ocho metros veinte centímetros en otra parte
	<b>LINDERO ESTE:</b>	Con propiedad privada en la extensión de ciento sesenta metros
	<b>LINDERO OESTE:</b>	Calle pública en la extensión de setenta y cuatro metros, sesenta centímetros.
	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	Nueve mil trescientos cincuenta y seis metros cuadrados (9.356,00m <sup>2</sup> )

<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b>			
<b>PROPIETARIOS</b>	<b>CERTIFICADO</b>	<b>FECHA</b>	<b>NUMEROS DE LOTES</b>
Edison Vicente Alvarez Delgado y Otros	1113089	27/04/2020	DEL 1 AL 34

**GRAVAMENES y OBSERVACIONES.-**

- Con fecha 16 de agosto del 2017, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, una hipoteca abierta en garantía de la ejecución de obras mediante Ordenanza No. 0289 sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 28 de septiembre del 2012, protocolizada el 28 de noviembre de 2012, ante el doctor Juan Villacis Medina, Notario Noveno Encargado del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 16 de agosto de 2016.
- Con fecha 03 de Octubre de 2019, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, en el libro de prohibiciones personales enviada por la Unidad Judicial Penal con Sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito de la Provincia de Pichincha, dentro del Juicio Penal No. 17282-2019-00890 que sigue esa judicatura, en contra de Edwin Leonardo Romero Soto, cédula: 0703381574, Edgar Williams Macas Blacio, cédula 0703083196, Williams Andrés Macas Yanza, cédula: 0705653913, Leonardo Edison Valencia Villamarín, cédula: 1723233159, se dispone la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR de los bienes de los procesados.
- Además consta que NO ESTA EMBARGADO

00174  
Ciento setenta y cuatro

- **PETICIÓN DE REFORMA EFECTUADA POR EL REPRESENTANTE DEL ASENTAMIENTO:**

De conformidad con la petición ingresada a la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Calderón de fecha 25 de abril de 2017, en la cual el señor Luis Marcelo Velasquez Rivera, portador de la cédula de ciudadanía número 170350600-4, en su calidad de Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio "Jardines de Bellavista", solicita:

- 1) *" Solicito se proceda con la reforma de la ordenanza 0289, ya que en el Artículo 7 de dicha ordenanza, se establece que los lotes 1,2,11,12,13,22,23,31,32,33,34, están en relleno de quebrada, lo cual es INCORRECTO, ya que de acuerdo con el informe de suelos adjunto, NO EXISTE NINGUNA QUEBRADA, solamente existe una DEPRESIÓN mínima del terreno, donde se asienta el barrio COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO JARDINES DE BELLAVISTA, en los cuales la supuesta quebrada, ya ha sido considerada como DEPRESIÓN.*
- 2) *Por esta razón, el departamento de AVALUOS Y CATASTROS no nos han podido asignar los números de CLAVE CATASTRAL de estos lotes y no podemos seguir con el proceso de entrega de escrituras definitivas a cada uno de los propietarios de los LOTES."*

- **JUSTIFICATIVO LEGAL PARA PROCEDER A LA REFORMA DE LA ORDENANZA 0289 SANCIONADA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2012**

En el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana número Cero Dos Ocho Nueve (0289), sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 28 de septiembre de 2012, se establece que los lotes 1,2,11,12,13,22,23,31,32,33,34, se encuentran en relleno de quebrada, con lo cual estos lotes quedaron afectados. Pero de conformidad con la realidad técnica se ha establecido que únicamente existe una depresión mínima del terreno, en virtud de que la supuesta quebrada ha sido considerada como depresión.

Además el asentamiento ha sido reconocido de Interés Social y hace falta incluir nuevos artículos que contienen disposiciones legales que van en beneficio de la comunidad, por lo tanto, es necesario se reforme la Ordenanza por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos copropietarios cuenten con el título de dominio que garantice el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador

00173  
Ciento setenta y tres

### CONCLUSIÓN:

- La información plasmada en el presente informe se la obtuvo de conformidad con las copias simples de las escrituras públicas que constan en el expediente, del certificado No. **1113089**, otorgado por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha 27/04/2020, y demás documentos públicos que se encuentran inmersos en el expediente.

<i>Elaborado por:</i>	<i>Cargo</i>	<i>Fecha</i>	<i>Firma / Sumilla</i>
<i>Dr. Daniel Cano R.</i>	<i>Responsable Legal UERB- AZCA</i>	<i>13/05/2020</i>	