



Informe N° IC-O-2014-050

**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 ordinaria de 13 de agosto de 2014, 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 Mirador de Campo Alegre, a favor de sus copropietarios.

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

Mediante informe No. 012-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 Mirador de Campo Alegre, 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 13 de agosto de 2014, 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, en primer debate, el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Mirador de Campo Alegre, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

Sra. Ivonne Von Lippke

**Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial**

Dr. Mario Granda

**Concejal Metropolitano**

Prof. Luisa Maldonado

**Concejala Metropolitana**

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 Mirador de Campo Alegre, ubicado en el sur oriente del Distrito Metropolitano de Quito, cuenta con 8 años de asentamiento, 16 lotes, 16 copropietarios y 64 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 Mirador de Campo Alegre, 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-2014-050, de 13 de agosto de 2014, 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"*

## ORDENANZA No.

*municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y 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 legislativo y fiscalización del gobierno descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentran 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,** 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 8 de julio de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal

## ORDENANZA No.

Quitumbe; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 012-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Mirador de Campo Alegre.

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

### EXPIDE LA:

#### ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO MIRADOR DE CAMPO ALEGRE, 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 Mirador de Campo Alegre, 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) Residencia mediana densidad
<b>Número de lotes:</b>	16
<b>Área útil de lotes:</b>	3.536,95 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	668,33 m <sup>2</sup>
<b>Área verde 1:</b>	155,72m <sup>2</sup>
<b>Área verde 2:</b>	44,57m <sup>2</sup>
<b>Área verde adicional (faja de protección de talud):</b>	205,50m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (área total):</b>	4.611,07m <sup>2</sup>
<b>Área verde y comunal en relación al área útil de lotes:</b>	200,29m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (Lev. Topog.):</b>	4.611,07m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (Escritura):</b>	5.000,00m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 16, signados del uno (1) al dieciséis (16), 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 mantienen 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: 15 y 16.

## **ORDENANZA No.**

**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 del 2012.

**Artículo 6.- Del área verde.-** Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Mirador de Campo Alegre, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 200,29 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

### **Área Verde 1**

**Superficie:** 155,72 m<sup>2</sup>

**Norte:** Propiedad particular (Lote No. 48), en 5,77 m.

**Sur:** Pasaje "El Mirador", en 12,95 m.

**Este:** Lote No. 16, en 17,98 m.

**Oeste:** Área verde adicional en longitud desarrollada, en 19,73 m.

### **Área Verde 2**

**Superficie:** 44,57m<sup>2</sup>

**Norte:** Propiedad particular (Lote No. 48), en 3,68 m.

**Sur:** Vértice entre área verde adicional y anillo vial La Cocha, en 0,00 m.

**Este:** Área verde adicional en longitud desarrollada, en 20,93 m.

**Oeste:** Anillo vial La Cocha, en 15,99 m.

### **Área Verde Adicional (Faja de Protección de Talud)**

**Superficie:** 205,50 m<sup>2</sup>

## ORDENANZA No.

<b>Norte:</b>	Propiedad Particular (Lote No. 48), en 10,17 m.
<b>Sur:</b>	Pasaje "El Mirador", en 11,71 m.
<b>Este:</b>	Área verde 1 en longitud desarrollada, en 19,73 m.
<b>Oeste</b>	Área verde 2 en parte, 20,93 m.
	Anillo vial La Cocha en parte, 3,30 m.
	Total: 24,93 m.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, cuenta con una consolidación del 37,5%, más de 8 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

Se aprueba el Pasaje "El Mirador", con 6,00 m.

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

Calzadas:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua Potable:	100%
Alcantarillado:	100%
Energía Eléctrica:	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 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 Mirador de Campo Alegre, 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.

## ORDENANZA No.

**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 se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. 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, los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Mirador de Campo Alegre, 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 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, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

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

**Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Mirador de Campo Alegre, 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 14.- 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 un 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 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 dominio web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2014.

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 xxx y xx de xxxx de 2014.- 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"

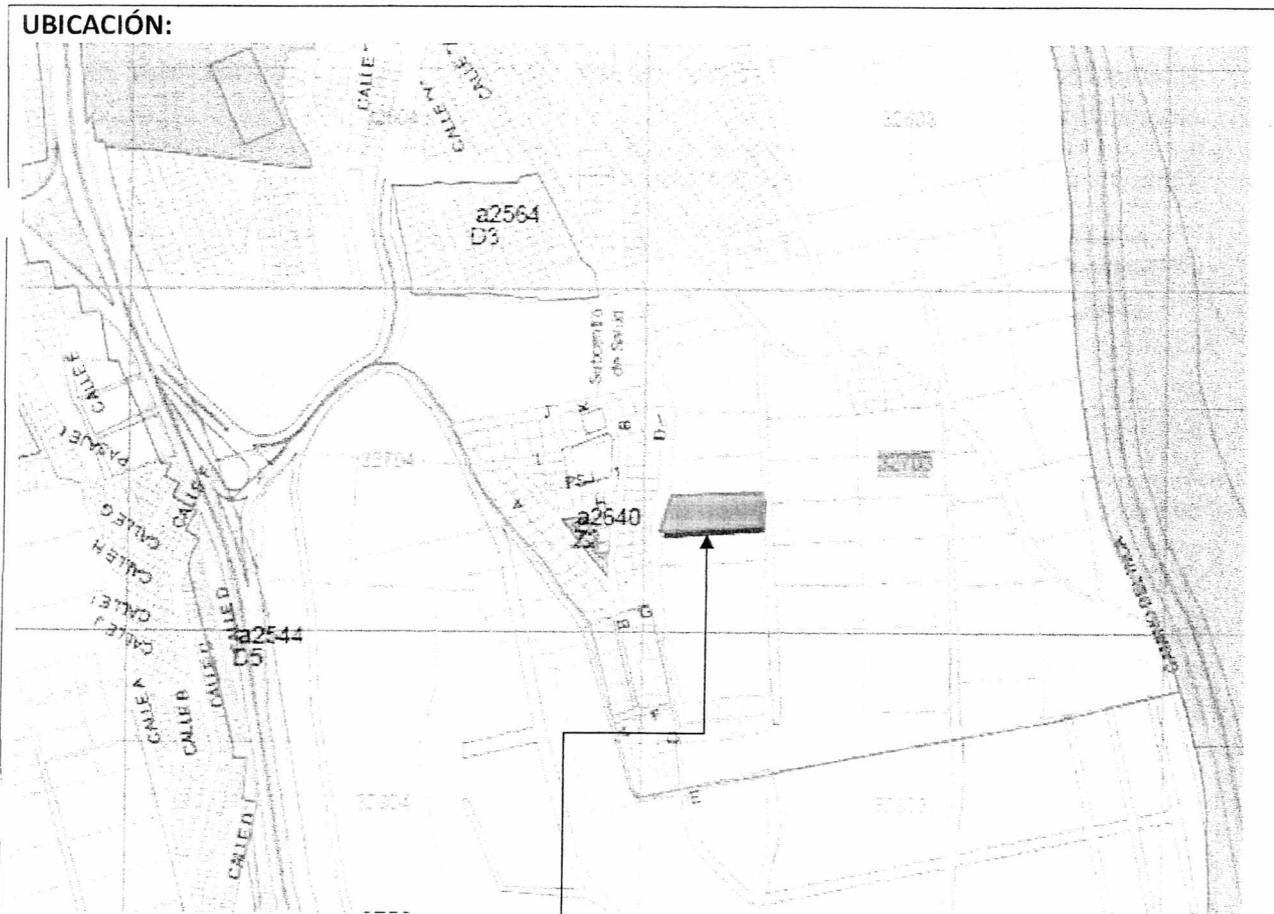
Quitumbe

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
MIRADOR DE CAMPO ALEGRE**

**EXPEDIENTE Nº 234**

INFORME N°. 012-UERB-Q-SOLT-2014

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
MIRADOR DE CAMPO ALEGRE**

Parroquia: TURUBAMBA  
Barrio/Sector: CAMPO ALEGRE  
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 Sanitaria |  | Residencial 3  |
|  | Industrial 3         |  | RNNR                 |  |                |
|  | Industrial 4         |  | RNR                  |  |                |

*Handwritten signature*



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Ubicada al sur oriente de la zona Quitumbe en la parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito, en el sector Campo Alegre se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado y que se puede manifestar lo siguiente:

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Mirador De Campo Alegre", no tiene organización jurídica, cuenta con un comité vecinal para el proceso de regularización.

El asentamiento no tiene los servicios básicos como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.

Tiene una consolidación de 37,5 % y, 8 años de asentamiento.

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	11	19	19	15	8	0

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO (COMITÉ VECINAL PARA PROCESO DE REGULARIZACIÓN)
<b>NOMBRE DEL AHHYC:</b>	MIRADOR DE CAMPO ALEGRE
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. FRANCISCO TIGASI
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	8 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	16 LOTES
<b>Nº DE COPROPIETARIOS:</b>	16 COPROPIETARIOS
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	64 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Acta del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Mirador de Campo Alegre" donde consta la lista de copropietarios, áreas verdes a ser transferidas y ratificación de de las áreas de los lotes, y conformación del comité vecinal.</li><li>Oficio solicitando regularización del asentamiento.</li></ul>



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## INFORME LEGAL

<b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</b>	El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Mirador de Campo Alegre", se halla ubicado en el sector Campo Alegre, parroquia Chillogallo (actual parroquia Turubamba), cantón Quito, provincia de Pichincha:
<b>ESCRITURA GLOBAL:</b>	<b><u>DE LA PROPIEDAD</u></b> <b>ESCRITURA GLOBAL:</b>  El señor <b>FRANCISCO TIGASI CHUGCHILAN</b> , casado, y varias personas más, son propietarios del <b>LOTE DE TERRENO No. 49</b> , ubicado en el sector Campo Alegre, situado en la parroquia Chillogallo, (actualmente parroquia Turubamba), cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido al señor <b>JORGE OSWALDO TACO SIMBA</b> , mediante escritura de compraventa celebrada el 21 de Noviembre del 2007, ante el Dr. Jaime Espinoza Cabrera, Notario Octavo Interino del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de Enero del 2008.
<b>LINDEROS GENERALES DE LA PROPIEDAD:</b>	<b><u>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</u></b>  <b>NORTE.-</b> Lote No.48, en una extensión de 110m;  <b>SUR.-</b> Lote No.50, en una extensión de 127,70m;  <b>ORIENTE.-</b> Con calle pública, en una extensión de 40,50m;  <b>OCCIDENTE.-</b> Con terreno de propiedad de la CEDOC (ahora con calle pública sin nombre), en una extensión de 44m.  <b>SUPERFICIE:</b> 5.000m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE</b>	<b><u>LISTADO DE COPROPIETARIOS DE ACUERDO A ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE FECHA 21 DE NOVIEMBRE DEL 2007.</u></b>
<b>LISTADO DE COPROPIETARIOS CONFORME TITULO DE PROPIEDAD:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1.- FRANCISCO TIGASI CHUGCHILAN (casado)</li><li>2.- JENNY PATRICIA TIGASI UGSHA (soltera) menor de edad</li><li>3.- CESAR TIGASI CHUGCHILAN (casado)</li><li>4.- FRANCISCO TIGASI TIGASI (casado)</li><li>5.- OSWALDO CAYO CHUSIN (casado)</li><li>6.- RICARDO CHUSIN CUYO (casado)</li><li>7.- FRANCISCO UGSHA UGSHA (casado)</li></ol>



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

8.- JULIO CHUGCHILAN VEGA (casado)				
9.- MARIA FABIOLA VEGA CAISAGUANO (soltera) menor de edad				
10.- EDGAR MAURICIO CUYO VEGA (soltera) menor de edad				
11.- JUAN CARLOS CAYO CAYO (casado)				
12.- JOSE ARTURO CHUSIN CUYO (soltero)				
13.- JUAN HUMBERTO TIGASI CHUGCHILAN (soltero)				
14.- JUAN FRANCISCO CAYO CAYO (casado)				
15.- MARIA YOLANDA UGSHA CUYO (soltera) menor de edad				
16.- MARTHA LUCIA ARGUELLO ARGUELLO				
TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO		DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	JORGE OSWALDO TACO SIMBA (casado)			
A FAVOR DE:	FRANCISCO TIGASI CHUGCHILAN Y OTROS			
CELEBRACION DE LA ESCRITURA	21 DE NOVIEMBRE DEL 2007			
NOTARIO:	NOTARIO DR.JAIME ESPINOZA	NOTARIA 8va	CANTON QUITO	PROVINCIA PICHINCHA
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	24 DE ENERO DEL 2008			
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES	SI			
No.	Fecha	Propietario	Gravamen	Porcentaje
C130142847001	02/01/2014	Francisco Tigasi Chugchilán y Otros	NO	95,735%
TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO		DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	FRANCISCO TIGASI CHUGCHILAN Y OTROS			
A FAVOR DE:	MARTHA LUCIA ARGUELLO ARGUELLO			



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<b>CELEBRACION DE LA ESCRITURA</b>		5 DE NOVIEMBRE DEL 2013		
<b>NOTARIO:</b>	<b>NOTARIO</b> DR. DIEGO ALMEIDA M	<b>NOTARIA</b> 10 Ma.	<b>CANTON</b> QUITO	<b>PROVINCIA</b> PICHINCHA
<b>INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>		10 ENERO DEL 2014		
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES</b>		SI		
<b>No.</b>	<b>Fecha</b>	<b>Propietario</b>	<b>Gravamen</b>	<b>Porcentaje</b>
C702683080001	23/01/2014	MARTHA LUCIA ARGUELLO ARGUELLO	NO	4,265%
<b>PROPIETARIOS</b>		Francisco Tigasi Chugchilán y Otros		95,735%
		MARTHA LUCIA ARGUELLO ARGUELLO		4,265%
<b>PORCENTAJE</b>			<b>TOTAL</b>	100%

## INFORME TÉCNICO

<b>Nº de Predio:</b>	162844		
<b>Clave Catastral:</b>	32703 01 005		
<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 suelo:</b>	



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

Número de lotes	<b>16</b>							
Consolidación:	37,5%	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%
Anchos de vías y Pasajes	Pasaje "El Mirador"			6,00 m				
Área Útil de Lotes	3.536,95			m <sup>2</sup> .		76,71%		
Área de vías y Pasajes	668,33			m <sup>2</sup> .		14,49%		
Área Verde 1	155,72			m <sup>2</sup> .		3,38%		
Área Verde 2	44,57			m <sup>2</sup> .		0,96%		
Área Verde Adicional (Faja de Protección de Talud)	205,50			m <sup>2</sup> .		4,46%		
Área bruta del terreno (Área Total)	4.611,07			m <sup>2</sup> .		100%		
Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes		200,29		m <sup>2</sup>		5,66%		

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Norte:	Propiedad Particular (Lote 48)	-	
Sur:	Pasaje "El Mirador"	-	12,95 m.		
Este:	Lote "16"	-	17,98 m.		
Oeste:	Área Verde Adicional en longitud desarrollada	-	19,73 m.		

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

ÁREA VERDE Y COMUNAL						
Área Verde 2	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE		
	Norte:	Propiedad Particular (Lote -48)	-	3,68 m.	44,57 m <sup>2</sup>	
	Sur:	Vértice entre Área verde Adicional y Anillo Vial La Cocha	-	0,00 m.		
	Este:	Área Verde Adicional en longitud desarrollada	-	20,93 m.		
	Oeste:	Anillo Vial La Cocha	-	15,99 m.		

ÁREA VERDE ADICIONAL						
Área verde Adicional (Faja de Protección de Talud)	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE		
	Norte:	Propiedad Particular (Lote -48)	-	10,17 m.	205,50 m <sup>2</sup>	
	Sur:	Pasaje "El Mirador"	-	11,71 m.		
	Este:	Área Verde 1 en longitud desarrollada	-	19,73 m.		
	Oeste:	Área verde 2	20,93 m.	24,23 m.		
	Anillo Vial La Cocha	3,30 m.				

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	15	199,46
	16	199,44

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando TV-173 de fecha 26 de Diciembre del 2013, emitido por el Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Quitumbe.</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 0000261 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 09 de Enero del 2014.</li> <li>Oficio N° 0000268 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 09 de Enero del 2014.</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N.178-AT-DMGR-2013, con fecha 27/11/2013</li> </ul>
-----------------------	--



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<ul style="list-style-type: none"><li>Informe técnico N° 5 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 17 de Enero 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>Consulta de Datos de zonificación del predio 162844 fecha 02 de Diciembre del 2013.</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 la Ing. Paulina Guano con fecha Enero del 2014.</li></ul>
--

## CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "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."
- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: calzada 100%, bordillos 100%, aceras 100%, Agua Potable 100%, Energía Eléctrica 100% y Alcantarillado 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, 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.
- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 8 años de existencia, con 37,5% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje "El Mirador" de 6,00 m.
- Número de lotes 16, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.
- Dentro del sector se identifican los siguientes espacios de áreas verdes y comunales, que sirven como sitios de recreación para los habitantes del asentamiento:
  - Área Verde Venceremos
  - Área Verde Marianitas

Página 8 de 11  
"MIRADOR DE CAMPO ALEGRE"



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

- Parque Guamaní
- Área Verde "Jesús de Nazareth"
- Área verde Santa Isabel
  
- Según el área determinada en la escritura 5.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 4.611,07 metros cuadrados se presenta una variación de área entre la escritura y el levantamiento del lote global de 388,93 metros cuadrados que corresponde al 7,78 %, 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.

#### RECOMENDACIONES:

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 8 años de existencia, con 37,5 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso (R2) Residencia mediana densidad, además aprobar por excepción: Lotes N. 15 y Lotes N. 16; 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 planialtrimétricos, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría de General de Seguridad y Gobernabilidad. En su informe de riesgos No.178-DMGR-2013 el cuál manifiesta: "La zona en donde se encuentra el barrio y una vez realizada la inspección técnica del asentamiento humano de hecho y consolidado "Mirador de Campo Alegre" de la Parroquia de Turubamba se expresa que presenta un riesgo medio mitigable según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa (deslizamientos y hundimientos) y las vulnerabilidades descritas anteriormente. Y recomienda: "Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar".



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## 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: Mirador de Campo Alegre, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Dr. Franz Valverde G.  
Coordinador UERB- Quitumbe.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	08/07/2014	



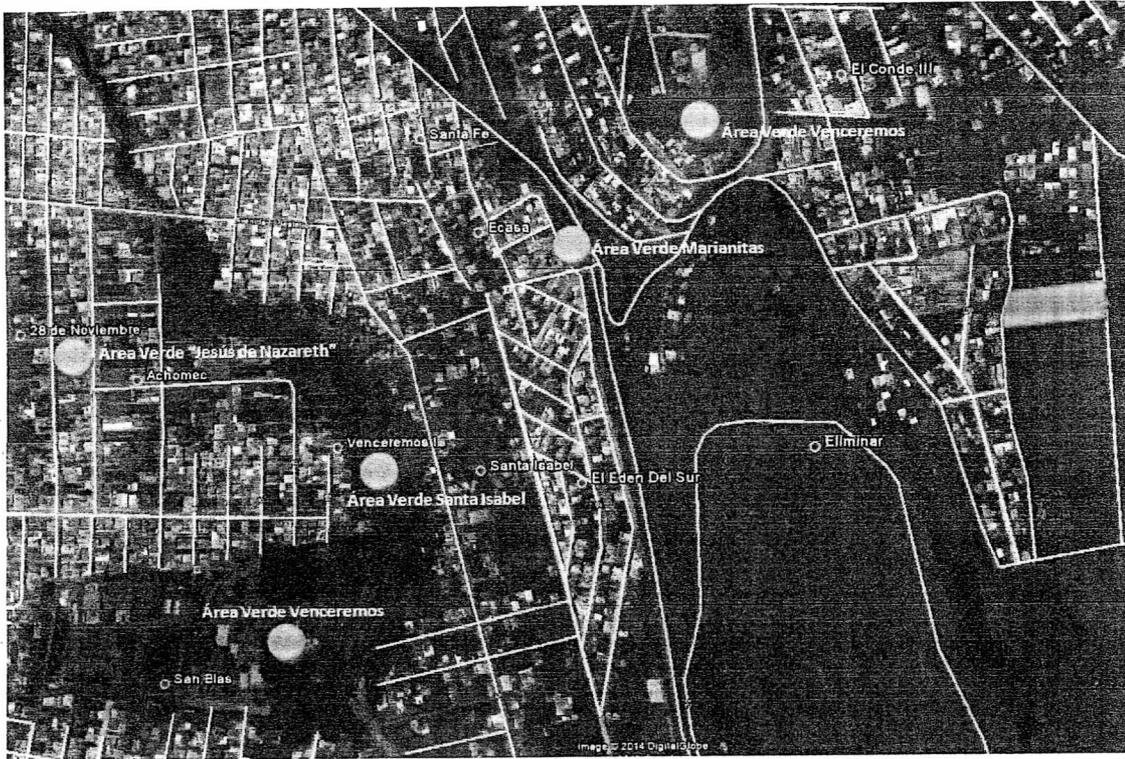


Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## ANEXOS:



MIRADOR DE CAMPO ALEGRE



ARE

