

Informe No. IC-O-2015-002

**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 15 de enero de 2015, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza No. 0292, sancionada el 9 de octubre de 2012, mediante la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Araujo Zurita Genaro y otros, a favor de sus copropietarios.

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

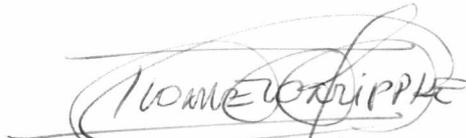
Mediante informe No. 023-UERB-Q-SOLT-2014, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Valle Hermoso", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

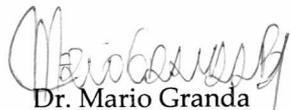
La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 15 de enero de 2015, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía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

Metropolitano de Quito conozca el proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza No. 0292, sancionada el 9 de octubre de 2012, mediante la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Araujo Zurita Genaro y otros, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



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



Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**



Prof. Luisa Maldonado  
**Concejala Metropolitana**



Lic. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**

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

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio Araujo Zurita Juan Genaro y otros, a favor del Barrio "Valle Hermoso", cuenta con 18 años de asentamiento, 17 copropietarios y 68 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 0292, sancionada el 22 de marzo de 2012; sin embargo, las especificaciones aprobadas en dicho acto normativo no coinciden con aquellas que se constatan en el barrio, por lo cual 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 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 Reformatoria contiene la normativa tendiente a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Valle Hermoso", 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-2015-002, de 15 de enero de 2015, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

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

## ORDENANZA No.

- 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 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 del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...)"*;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *"(...)* Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y 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, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** mediante Ordenanza No. 0292, sancionada el 9 de octubre de 2012, se aprueba el fraccionamiento del asentamiento humano de hecho y consolidado,

## ORDENANZA No.

denominado Barrio Araujo Zurita Juan Genaro y otros, a favor de Araujo Zurita Juan Genaro y otros;

**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 18 de diciembre de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Dr. Ramiro Cobos, Administrador Zonal Quitumbe; Dr. Iván Pacheco, Director de Asesoría Jurídica Administración Zonal Quitumbe; Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Quitumbe; Sr. Miguel Bosquez, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Iván Martínez, delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 023-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación de la Reforma de la Ordenanza No. 0292, que aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Araujo Zurita Juan Genaro y Otros.

**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 SIGUIENTE:

**ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0292, SANCIONADA EL 9 DE OCTUBRE DE 2012, MEDIANTE LA CUAL SE APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO ARAUJO ZURITA JUAN GENARO Y OTROS, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

## ORDENANZA No.

**Artículo 1.-** En el artículo 1 de la Ordenanza No. 0292, sancionada el 9 de octubre de 2012, sustitúyase en todo su texto la frase "Araujo Zurita Juan Genaro y otros" por "Valle Hermoso"; y, agréguese un inciso final, al tenor del siguiente texto:

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

**Artículo 2.-** Sustitúyanse las especificaciones técnicas del artículo 2 de la Ordenanza No. 0292, de 9 de octubre de 2012, a partir de las especificaciones correspondientes al "Área útil de lotes" hasta la correspondiente a "Diferencia", por el siguiente texto:

<i>"Área útil de lotes:</i>	<i>5.452,64 m<sup>2</sup></i>
<i>Área de vías y pasajes:</i>	<i>1.732,90 m<sup>2</sup></i>
<i>Área verde y comunal:</i>	<i>13,11 m<sup>2</sup></i>
<i>Área de protección de talud en lotes:</i>	<i>269,56 m<sup>2</sup></i>
<i>Área de protección de línea de alta tensión en lotes:</i>	<i>481,78 m<sup>2</sup></i>
<i>Área de protección de talud (área verde adicional):</i>	<i>1.433,35 m<sup>2</sup></i>
<i>Área de protección de línea de alta tensión:</i>	<i>1.155,63 m<sup>2</sup></i>
<i>Área bruta del terreno (área total):</i>	<i>10.538,97 m<sup>2</sup></i>
<i>Área total del terreno (escrt.):</i>	<i>10.693,92 m<sup>2</sup></i>
<i>Área verde y comunal en relación al área útil de lotes:</i>	<i>13,11 m<sup>2</sup>"</i>

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 3 de la Ordenanza No. 0292, de 9 de octubre de 2012, por el siguiente texto:

*"Artículo 3.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: 10, 11 y 12."*

**Artículo 4.-** Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0292, de 9 de octubre de 2012, por el siguiente texto:

*"Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios del predio donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado*

**ORDENANZA No.**

denominado Barrio "Valle Hermoso", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 13,11 m<sup>2</sup> que corresponde al 0,24%, del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

<b>Área verde y comunal</b>					
		<b>Lindero</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>Superficie</b>
<b>Área Verde</b>	Norte:	Calle "1"	-	13,74 m.	13,11 m <sup>2</sup>
	Sur:	Área verde adicional 1	-	14,29 m.	
	Este:	Área de protección línea de alta tensión	-	1,98 m.	
	Oeste:	Intersección entre Calle "1" y área verde adicional 1	-	0,00 m.	

Adicionalmente, los copropietarios del predio donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Valle Hermoso", transfieren a favor de la Municipalidad, las áreas verdes adicionales que se detallan a continuación:

<b>Área verde adicional 1</b>					
		<b>Lindero</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>Superficie</b>
<b>Área verde adicional 1</b>	Norte:	Calle "1"	21,91 m.	98,22 m.	1.202,16 m <sup>2</sup>
			2,54 m.		
			59,48 m.		
			14,29 m.		
	Sur:	Borde Superior de Talud	4,62 m.	91,17 m.	
			9,16 m.		
			8,22 m.		
			7,74 m.		

**ORDENANZA No.**

			21,05 m.		
			9,29 m.		
			11,38 m.		
			19,71 m.		
	<b>Este:</b>	Área de protección red de alta tensión y talud	-	16,17 m.	
	<b>Oeste:</b>	Propiedad particular	12,29 m.	16,97 m.	
			4,68 m.		

<b>Área verde adicional 2</b>					
		<b>Lindero</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>Superficie</b>
<b>Área verde adicional 2</b>	<b>Norte:</b>	Pasaje "1"	-	780,81 m.	231,19 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Borde superior de talud	28,25 m.	69,72 m.	
			18,86 m.		
			22,61 m.		
	<b>Este:</b>	Propiedad privada	2,55 m.	4,30 m.	
			1,75 m.		
<b>Oeste:</b>	Área de protección red de alta tensión y talud	-	4,11 m.		

**Artículo 5.-** En el artículo 6 de la Ordenanza No. 0292, de 9 de octubre de 2012, sustitúyanse "47%" por "41,18%"; "16 años" por "18 años"; y, "Calle "3": 10,00 m." por "Pasaje 1: 8,00 m.".

**Artículo 6.-** Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0292, de 9 de octubre de 2012, por el siguiente:



**ORDENANZA No.**

**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:**

Ubicados al sur occidente del Distrito Metropolitano de Quito, sector La Libertad en la parroquia de Chillogallo en la Zona Quitumbe

El asentamiento posee una consolidación del 41.18%.

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	10	14	22	16		6

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	<b>BARRIO "VALLE HERMOSO"</b>
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SRA. PAOLA MONTALVO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	18 AÑOS
<b>Nº DE COPROPIETARIOS:</b>	17 COPROPIETARIOS
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	68 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<p><b>VALLE HERMOSO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio MIES-CZ-9-2013-5451 de fecha 23 diciembre 2013 donde consta la concesión de Personalidad Jurídica del barrio "Valle hermoso"</li> <li>• Acta de asamblea s/n de fecha 8 de noviembre de 2014, donde consta la información a los lotes afectados por la faja de protección bajo la red de alta tensión.</li> </ul>

271  
 docientos  
 ... y ...

**INFORME LEGAL**

<p><b>ANTECEDENTES GENERALES DEL ASENTAMIENTO ANTECEDENTES GENERALES DEL ASENTAMIENTO:</b></p>	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Valle Hermoso", se encuentra ubicado en el sector La Libertad, de la Parroquia Chillogallo, provincia de Pichincha.</p> <p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Barrio "VALLE HERMOSO", cuenta con Ordenanza de Aprobación de fraccionamiento No. 0292, sancionada el 09 de octubre de 2012, que regulariza el <b>LOTE</b> a favor de Araujo Zurita Juan Genaro y Otros</p>
<p><b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</b></p>	<p><b>DE LA ESCRITURA DE PROPIEDAD:</b></p> <p>Mediante Escritura Pública Aclaratoria y de Rectificación, celebrada el doce de octubre del año dos mil diez, ante el Dr. Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito, comparece el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Representado por el Economista Rubén Ernesto Flores Agreda, en su calidad de Administrador General nombrada por el Consejo Metropolitano; y, por delegación del Señor Alcalde Metropolitano, por una parte, y por otra parte los Señores: José Amable Tonato Palomo, Edgar Aníbal Egas Gaón, Edison Rafael Simaluisa Ramírez, Carmen Eliza Manzano Coello, Rosario de Jesús Sangucho Gordón, Mario Ercecio Ordoñez Gonzalez, Luis Efrain Muy Orellana, Luis Wilson Chalco Ruano, Guido Lionel Vela Simaluisa, Pedro Danilo Narváez Mejía, Cristóbal Bolívar Ramírez Pazmiño, Luis Guillermo Piedra Mendieta, Ángel María Sangucho Valenzuela, María Rosario Tonato Palomo, Juan Genaro Araujo Zurita, representados por la Sra. Raquel Anaiss Velásquez Zurita, Rubén Darío Calahorrano, representados por Digna Lastenia Zurita Lamar.</p> <p>En razón de lo manifestado se procede a la rectificación de Aéreas y Linderos del lote ubicado en la calle sin nombre, Barrio La Libertad, Parroquia Chillogallo (Hoy Quitumbe), predio número uno siete dos tres cinco siete, clave catastral número tres uno nueve uno dos guion cero dos guion cero cero cinco.</p> <p>En cuanto se refiere a la superficie siendo de diez mil seiscientos noventa y tres punto noventa y dos metros cuadrados (10.693,92m<sup>2</sup>) y no de diez y nueve mil seiscientos cuarenta metros cuadrados (19.640m<sup>2</sup>).</p> <p>Comprendidos dentro de los siguientes linderos:</p> <p>Norte: ciento ochenta y uno punto sesenta y ocho metros, Valencia Cabezas</p>

  
270  
diecisiete setenta

Carlos Alfonso, Vizcaíno Rosas Carlos, Chalco Cajas Margarita, Chalco Cajas Carlos, Araujo Trujillo Luis Alberto, Morales Suarez Fanny Inés, Morales Ángel Augusto, Herederos Araujo Ortiz Cesar Fausto con quebrada Chibiqui

Sur: Ciento noventa y siete punto noventa y cinco metros; Quebrada río Grande.

Este: Ochenta y siete punto sesenta y ocho metros: Simón Bolívar de Chillogallo L cero uno, Vega Castro Rosa Amparo, Taco Chimba María Hortencia, Yanza Morales Lider Ermel.

Oeste: Cuarenta y cuatro punto cero dos metros. Simaluisa Rojas Egidio. La Escritura de Aclaratoria y certificatoria se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de abril de 2011.

1.- Mediante Escritura pública de compra venta, los cónyuges Juan Genaro Araujo Zurita y Olga Marina Torres Zhicay, son propietarios de los derechos y acciones sobrantes, fincados en el inmueble que se encuentra ubicado en la Parroquia de Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, barrio La Libertad. Se asienta sobre un lote de terreno que cuenta con una superficie de diez mil seiscientos noventa y tres coma noventa y dos metros cuadrados (10.693,92 m<sup>2</sup>); este adquirido mediante compra al Señor Manuel Trujillo, según consta de la escritura otorgada el dieciocho de enero de mil novecientos noventa y cinco, celebrada ante el Notario Dr. Gonzálo Román Chacón, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el seis de noviembre de mil novecientos noventa y seis.

2.- Los cónyuges Carmen Elisa Manzano Coello, casada con José Roberto Arévalo Ramos y Rosario de Jesús Sangucho Gordón, soltera, son propietarios del uno punto cero cinco por ciento (1.05%) de los derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a los cónyuges Josué Ricardo Moreira Hernández y Dolores Adita Riofrio Sánchez, según escritura otorgada el treinta y uno de agosto del dos mil siete, ante el Notario Cuarto del Cantón Quito, Doctor Jaime Aillón Albán, e inscrita en el Registro de la Propiedad el trece de septiembre del dos mil siete.

3.- La Sra. Hilda María Clemencia Muela Cisneros, divorciada, debidamente representada por el Señor Freddy Gonzalo Zumba Muela, es propietaria del cero punto noventa por ciento (0.90%) de los derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a los cónyuges Juan Genaro Araujo Zurita y Olga Marina Torres Zhicay, según escritura pública otorgada el quince de marzo del dos mil cuatro, ante el Notario Cuarto del cantón Quito, Doctor Jaime Aillón Albán, inscrita en el Registro de la Propiedad el veinte y siete de noviembre

  
209  
doscientos sesenta  
nueve

del dos mil ocho.

4.- Los Cónyuges Edison Rafael Simaluisa Ramírez, casado con la Señora Miriam Patricia Tenorio Moreno, son propietarios del cero punto noventa y cuatro por ciento (0.94%) de los derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a Camilo Germán Ocles Miño, soltero, según escritura otorgada el diecinueve de marzo del dos mil siete, ante el Notario Cuadragésimo del cantón Quito, Doctor Oswaldo Mejía Espinoza, inscrita el veinte y nueve de marzo del dos mil siete, habiendo este adquirido por compra a los cónyuges Juan Genaro Araujo Zurita y Olga Marina Torres Zhicay, según escritura otorgada el quince de marzo del dos mil cuatro, ante el Notario Cuarto del Cantón Quito, Doctor Jaime Aillón Albán, inscrita en el Registro de la Propiedad el nueve de junio del dos mil seis.

5.-El Señor Cristóbal Bolívar Ramírez Pazmiño, soltero, es propietario del uno punto cero siete por ciento (1.07%) de los derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a la Señorita Nelli Eulalia Lucero Bueno, soltera, según escritura otorgada el doce de febrero del dos mil siete, ante el Notario Noveno Encargado del Cantón Quito, Doctor Juan Villacís Medina, e inscrita en el Registro de la Propiedad el dieciséis de enero del dos mil siete.

6.- Los cónyuges Mery Cecilia Sigüencia Sarmiento y Mario Ercecio Ordoñez Gonzales, son propietarios del uno punto doce por ciento (1,12%) derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a la Señorita María Angélica Saavedra Rivera, soltera, según escritura pública otorgada el dos de octubre de dos mil tres, ante el Notario Trigésimo Quinto del Cantón Quito, Doctor Héctor Vallejo Delgado, e inscrita en el Registro de la Propiedad el catorce de abril del dos mil cuatro.

7.- Los cónyuges Luis Efraín Muy Orellana y Sandra Darila Bueno Roldan, son propietarios del uno punto noventa y siete por ciento (1,97%) de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a los conyuges Juan Genaro Araujo zurita y Olga Marina Torres Zhicay, según escritura otorgada el veinte y ocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario Doctor Gonzálo Román, inscrita el cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

8.- Señor Ángel María Sangucho Valenzuela, divorciado, y Señorita María Rosario Tonato Palomo, soltera, son propietarios del uno punto sesenta y cinco por ciento (1,65%) de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido

268  
doscientos  
y ocho

mediante compra a los conyugues Juan Genaro Araujo zurita y Olga Marina Torres Zhicay, según escritura otorgada el veinte y nueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve ante el Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito Dr. Fernando Polo, legalmente inscrita en el Registro de la propiedad el uno de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.

9.- Los cónyuges José Amable Tonato Palomo y Luz María Quíte Cuenca, son propietarios del uno punto dos por ciento (1,2%) de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a los conyugues Juan Genaro Araujo zurita y Olga Marina Torres Zhicay, según escritura otorgada el doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Vigésimo Séptimo Doctor Fernando Polo Elmir, inscrita el once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

10.- El Sr. Luis Wilson Chalco Ruano, soltero, es propietario del cero punto noventa y nueve por ciento (0,99%) en derechos y acciones, fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a los conyugues Juan Genaro Araujo zurita y Olga Marina Torres Zhicay, según escritura otorgada el diecinueve de Enero del dos mil uno, ante el Notario Doctor Eduardo Roquera, e inscrita el dos de febrero del dos mil uno.

11.- Los cónyuges Sandra Darila Bueno Roldán y Luis Efraín Muy Orellana, son propietarios del cero punto diez y seis por ciento (0,16%) de los derechos y acciones, fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a los cónyuges Juan Genaro Araujo Zurita y Olga Marina Torres Zhicay, según escritura otorgada el veinte y siete de febrero del dos mil ocho, ante el Notario Cuarto Suplente Doctor Líder Moreta Gavilánez (Suplente), inscrita el once de marzo del dos mil ocho.

12.- El Señor Guido Lionel Vela Simaluisa, es propietario del uno punto noventa y cuatro por ciento (1.94 %) en derechos y acciones, el mismo lo adquirió de soltero, actualmente casado. Se encuentra fincado sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a a Juan Genaro Araujo Zurita y Olga María Torres Zhicay, según escritura celebrada el doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario, Doctor Fernando Polo, inscrita el once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

13.- Los cónyuges Edgar Aníbal Egas Gaon y Paola Marina Montalvo Logacho, son propietarios del uno punto uno por ciento (1,1%) de derechos y acciones, fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a los conyugues Juan Genaro Araujo zurita

<p>y Olga Marina Torres Zhicay, según escritura otorgada el doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, ante el notario vigésimo séptimo de este cantón, Doctor Fernando Polo Elmir, inscrita el once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.</p> <p>14.- El Señor Pedro Danilo Narváez Mejía, soltero, es propietario del uno punto cero tres por ciento (1,03%) de derechos y acciones, fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a los cónyuges Señores Juan Genaro Araujo Zurita y Olga Marina Torres Zhicay, casados, según escritura otorgada el doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Vigésimo Séptimo de este cantón, Doctor Fernando Polo Elmir, inscrita el once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.</p> <p>15.- El Señor Rubén Dario Calahorrano Zambrano representado por su Mandatario Doctor César Alberto Zurita Mosquera, es propietario del uno punto cero ocho por ciento (1,08%) de derechos y acciones, fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido mediante compra a los cónyuges Juan Genaro Araujo Zurita y Olga Marina Torres Zhicay según consta de la escritura celebrada el veinte y cuatro de junio de dos mil dos, ante el Notario Séptimo del Cantón quito, Doctor Luis Vargas, inscrita el treinta y uno de julio del año dos mil dos.</p> <p>16.- El Señor Luis Guillermo Piedra Mendieta, soltero, es propietario del uno punto dieciséis por ciento (1,16%) de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, adquirido por compra a Juan Genaro Araujo Zurita y Olga Marina Torres Zhicay, según constan de escritura otorgada el doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Vigésimo Séptimo, Doctor Fernando Polo Elmir, inscrita el once de noviembre del mil novecientos noventa y nueve.</p> <p>Una vez analizadas las escrituras anteriormente descritas, se completa el 100% en derechos y acciones.</p>				
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
<b>OTORGADO POR:</b>	Municipio de Quito – Escritura Rectificatoria y Aclaratoria			
<b>A FAVOR DE:</b>	José Amable Tonato Palomo y Otros			
<b>CELEBRACIÓN</b>	12 de Octubre de 2010			
<b>NOTARIO:</b>	Dr. Fernando Polo Elmir	<b>NOTARIA</b> 27	<b>CANTÓN:</b> Quito	<b>PROVINCIA:</b> Pichincha

266  
 decisorios según  
 y 2015

<b>INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD:</b>	29 de abril de 2011	
<b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</b>	<b>LINDERO NORTE</b>	Ciento ochenta y uno punto sesenta y ocho metros (181,68m), Valencia Cabezas Carlos Alfonso, Vizcaíno Rosas Carlos, Chalco Cajas Margarita, Chalco Cajas Carlos, Araujo Trujillo Luis Alberto, Morales Suarez Fany Inés, Morales Ángel Augusto, Herederos Araujo Ortiz César Fausto con quebrada Chiviqui.
	<b>LINDERO SUR:</b>	Ciento noventa y siete punto noventa y cinco metros (197,95m); quebrada Río Grande.
	<b>LINDERO ESTE:</b>	Ochenta y siete punto sesenta y ocho metros (87,68m); Simón Bolívar de Chillogallo L CERO UNO, Vega Castro Rosa Amparo, Taco Chimba María Hortencia, Yanza Morales Líder Ermel;
	<b>LINDERO OESTE:</b>	Cuarenta y cuatro punto cero dos metros (44,02m) Simaluisa Rojas Egidio.
	<b>SUPERFICIE:</b>	10.693,92m <sup>2</sup>
<b>CERTIFICADO DE GRAVÁMENES E HIPOTECAS:</b>	C30440517001-FECHA-11-12-2014	

Nº	NOMBRES APELLIDOS	CERTIFICADO	FECHA	%	GRAVAMENES
1	HILDA MARÍA CLEMENCIA MUELA CISNEROS	C30440517001	11/12/14	0,90%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
2	SANDRA DARILA BUENO ROLDAN Y LUIS EFRAIN MUY ORELLANA	C30440517001	11/12/14	2,13%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
3	EDISON RAFAEL SIMALUISA RAMÍREZ Y MIRIAN PATRICIA TENORIO MORENO	C30440517001	11/12/14	0,94%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
4	RUBÉN DARIO CALAHORRANO ZAMBRANO	C30440517001	11/12/14	1,08%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
5	LUIS WILSON CHALCO RUANO	C30440517001	11/12/14	0,99%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
6	MERY CECILIA SIGUENCIA SARMIENTO y MARIO ERCECIO ORDOÑEZ GONZÁLEZ	C30440517001	11/12/14	1,12%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
7	ÁNGEL MARÍA SANGUCHO VALENZUELA CON MARIA	C30440517001	11/12/14	1,65%	SIN GRAVAMENES

265  
 ochenta y seis  
 y cinco

	ROSARIO TONATO				NI PROHIBICIONES
8	JOSÉ AMABLE TONATO PALOMO Y LUZ MARIA QUINTE CUENCA	C30440517001	11/12/14	1,2%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
9	PEDRO DANILO NARVÁEZ MEJÍA	C30440517001	11/12/14	1,03%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
10	EDGAR ANÍBAL EGAS GAON y PAOLA MARINA MONTALVO LOGACHO	C30440517001	11/12/14	1,1%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
11	GUIDO LIONEL VELA SIMALUISA	C30440517001	11/12/14	1,94%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
12	CARMEN ELISA MANZANO COELLO, JOSE ROBERTO AREVALO RAMOS Y ROSARIO DE JESUS SANGUCHO GORDON	C30440517001	11/12/14	1,05%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
13	CRISTÓBAL BOLÍVAR RAMÍREZ MEJÍA	C30440517001	11/12/14	1,07%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
14	JUAN GENARO ARAUJO ZURITA Y OLGA MARINA TORRES ZHICAY	C30440517001	11/12/14	82,6%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES
15	LUIS GUILLERMO PIEDRA MENDIETA	C30440517001	11/12/14	1,16%	SIN GRAVAMENES NI PROHIBICIONES

### INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	172357
Clave Catastral:	31912 02 005
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>	
Zonificación:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m2
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal	(R2) Residencia mediana densidad

*Handwritten notes and signatures:*  
 264  
 [Signature]  
 [Signature]

del suelo:								
Cambio de Zonificación	APLICA (SI – NO)		Zonificación:					
	NO		Lote mínimo:					
			Formas de Ocupación:					
			Uso principal del suelo:					
Número de lotes	17							
Consolidación:	41,18%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	0.00%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50%	Alcantarillado	50%	Energía eléctrica	80%
Anchos de vías y Pasajes	Calle "1" Calle "2"	10,00 m 10,00 m	Pasaje "1"			8,00 m		
Área Útil de Lotes	5.452,64		m <sup>2</sup> .	51,74%				
Área de vías y Pasajes	1.732,90		m <sup>2</sup> .	16,44%				
Área Verde y Comunal	13,11		m <sup>2</sup> .	0,12%				
Área de protección de Talud en Lotes	269,56		m <sup>2</sup> .	2,56%				
Área de protección de Línea de Alta Tensión en lotes	481,78		m <sup>2</sup> .	4,57%				
Área de protección de talud (área verde adicional)	1.433,35		m <sup>2</sup> .	13,60%				
Área de protección de Línea de Alta Tensión	1.155,63		m <sup>2</sup> .	10,97%				
Área bruta del terreno(Área Total)	10.538,97		m <sup>2</sup> .	100%				

263  
 decimales de milés  
 y otros

%Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	13,11	m <sup>2</sup>	0,24%
---	-------	----------------	-------

ÁREA VERDE					
Área Verde		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 13,11 m2
	Norte:	Calle "1"	-	13,74 m.	
	Sur:	Área Verde Adicional 1	-	14,29 m.	
	Este:	Área de protección red de alta tensión	-	1,98 m.	
	Oeste:	Intersección entre Calle "1" y Área Verde Adicional 1	-	0,00 m.	

ÁREA VERDE ADICIONAL 1					
Área Verde Adicional 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 1.202,16 m2
	Norte:	Calle "1"	21,91 m. 2,54 m. 59,48 m. 14,29 m.	98,22 m.	
	Sur:	Borde Superior de Talud	4,62 m. 9,16 m. 8,22 m. 7,74 m. 21,05 m. 9,29 m. 11,38 m. 19,71 m.	91,17 m.	
	Este:	Área de protección red de alta tensión y talud	-	16,17 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	12,29 m. 4,68 m.	16,97 m.	

262  
 doscientos sesenta  
 y dos

ÁREA VERDE ADICIONAL 2					
Área Verde Adicional 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Pasaje "1"	-	70,81 m.	231,19 m <sup>2</sup>
	Sur:	Borde superior de talud	28,25 m. 18,86 m. 22,61 m.	69,72 m.	
	Este:	Propiedad Privada	2,55 m. 1,75 m.	4,30 m.	
	Oeste:	Área de protección red de alta tensión y talud	-	4,11 m.	

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	10	186,39
	11	176,68
	12	185,97

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando TV-101 de fecha 22 de Agosto de 2013, emitido por el Ing. Leonardo Tupiza, 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° 0006520 que contiene el Informe de borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 12 de Julio del 2013.</li> <li>Oficio N° 0006519 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 12 de Julio del 2013.</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N.038-AT-DMGR-2013, con fecha 17/05/2013.</li> <li>Informe técnico N° 23 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 15 de Diciembre 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 No. 492541 del predio 172357 fecha 23 de Julio del 2014.</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p>
-----------------------	--

*[Handwritten signature and notes]*  
 doc. de 30.000  
 uno

	<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. Verónica Chillagano con fecha Octubre del 2014.</li></ul>
--	---

### CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- El asentamiento posee Ordenanza No. 0292, sancionada el 10 de Octubre del 2012, con el nombre de "Araujo Zurita Juan Genaro y Otros". Una vez realizada la verificación del plano aprobado y relacionándola con sitio se denota: que existe un desplazamiento en cuanto a la georeferenciación determinada para el distrito metropolitano, el Pasaje "1" se encuentra sobre el borde superior de quebrada y no cumple con el ancho establecido y no coincide el área de los lotes ni los linderos del plano con sitio. Teniendo en cuenta este antecedente es procedente realizar una reforma a la Ordenanza para corregir los errores mencionados y se tendrá en cuenta el cambio de nombre del asentamiento a Barrio "Valle Hermoso", considerando que los copropietarios se organizan después de obtener la ordenanza.
- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento son las siguientes: calzada 100%; aceras 100%, bordillos 100%, Agua Potable 50%, Alcantarillado 50% y energía eléctrica 20%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, , será de siete (7) 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 18 años de existencia, con 41,18% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "1" de 10,00 m., Calle "2" de 10m. y Pasaje "1" de 8m.
- Número de lotes 17, cuyo detalle es el que consta en los planos.

- Según el área determinada en la escritura 10.693,92 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 10.538,97 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 154,95m, que equivale al 1,45% del área, 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 TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 18 años de existencia, con 41,18% 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.
- 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 de General de Seguridad y Gobernabilidad. En su informe de riesgos No.038- AT-DMGR-2013 el cual califica el riesgo: "El sector en el cual se encuentra el macrolote, una vez hecha la inspección técnica al barrio Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Valle Hermoso" de la Parroquia Chillogallo, presenta riesgo moderado, según la evaluación de amenaza a movimientos en masa (hundimientos y asentamientos diferenciales) y vulnerabilidades." Por lo expuesto se recomienda: "Incluir en el Informe de regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del 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 podría presentar." "dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0172, en su artículo 117, literal c. respecto a Área de Protección de Quebradas, establece que: "En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano."

**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: **BARRIO "VALLE HERMOSO"**, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero <b>RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA</b>	16/12/2014	
ELABORADO POR:	Dr. Manuel Armijos <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	16/12/2014	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo <b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	16/12/2014	

258  
 docentes cincuenta  
 y ocho



ORDENANZA No. 0292

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-251, de 10 de septiembre de 2012, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República (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 (COOTAD), instituye 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;



## ORDENANZA No. 0292

- 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 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 del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...)"*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (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,** el numeral 3 del artículo 77 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece que: *"Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano (...)"*;
- Que,** la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación



## ORDENANZA No. 0292

informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 1 de marzo de 2012 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Dirección Metropolitana de Catastro; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 006-UERB-Q-SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio Araujo Zurita Juan Genaro y otros.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 9 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x), z), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1 y 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010.**

### EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO ARAUJO ZURITA JUAN GENARO Y OTROS, A FAVOR DE ARAUJO ZURITA JUAN GENARO Y OTROS; Y, FACULTA LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Barrio Araujo Zurita Juan Genaro y otros, ubicado en la parroquia Chillogallo, 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 de los copropietarios del Barrio Araujo Zurita Juan Genaro y otros.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.



## ORDENANZA No. 0292

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

<b>Zonificación:</b>	D3 (D203-80) - A31 (A50000-0)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup> - 50000 m <sup>2</sup>
<b>Formas de ocupación:</b>	(D) Continua sobre línea - (A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencial mediana densidad (PE) Protección ecológica
<b>Número de lotes:</b>	17
<b>Área útil de lotes:</b>	5.880,06 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	2.678,30 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y área de equipamiento comunal:</b>	311,88 m <sup>2</sup> (5,30% del área útil de terreno)
<b>Área de protección de quebrada (Área verde adicional 1):</b>	982,95 m <sup>2</sup>
<b>Área de protección de quebrada (Área verde adicional 2):</b>	154,09 m <sup>2</sup>
<b>Área de afectación especial (Alta tensión):</b>	531,69 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Lev. Topog.):</b>	10.538,97 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Escritura):</b>	10.693,92 m <sup>2</sup>
<b>Diferencia:</b>	154,95 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 17, signados del uno (1) al diecisiete (17), cuyo detalle es el que consta en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: 2, 3, 4 y 6.

**Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** Los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Barrio Araujo Zurita Juan Genaro y otros transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 311,88 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:



ORDENANZA No. 0292

**Área Verde No. 1**

**Superficie:** 311,88 m<sup>2</sup>

**Linderos**

<b>Norte:</b>	Calle "1".	Longitud: 80,95 m.
<b>Sur:</b>	Faja de protección de quebrada.	Longitud: 93,21 m.
<b>Este:</b>	Faja de protección de alta tensión.	Longitud: 8,88 m.
<b>Oeste:</b>	Curva de retorno calle "1".	Longitud: 6,86 m.

Se considera como área verde adicional el área ubicada en la faja de protección de quebrada, la cual se transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Estas áreas se encuentran conformadas de la siguiente manera:

**Área Verde Adicional No. 1**

**Superficie:** 982,95 m<sup>2</sup>

**Linderos**

<b>Norte:</b>	Área verde en parte 93,21 m; curva de retorno calle "1" en parte 24,33 m.	Longitud: 117,54 m.
<b>Sur:</b>	Borde superior de quebrada.	Longitud: 107,34 m.
<b>Este:</b>	Faja de protección de alta tensión.	Longitud: 10,92 m.
<b>Oeste:</b>	Propiedad particular.	Longitud: 14,81 m.

**Área Verde Adicional No. 2**

**Superficie:** 154,09 m<sup>2</sup>

**Linderos**

<b>Norte:</b>	Calle "3" en parte 66,61 m; curva de retorno calle "3" en parte 16,32 m.	Longitud: 82,93 m.
<b>Sur:</b>	Borde Superior de quebrada.	Longitud: 79,71 m.
<b>Este:</b>	Propiedad Particular.	Longitud: 12,50 m.
<b>Oeste:</b>	Calle "3".	Longitud: 0,31 m.

**Artículo 5.- Diferencia de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una diferencia de área, previo a la protocolización e inscripción



ORDENANZA No. 0292

de la presente ordenanza se deberá regularizar la referida diferencia, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 6.- De las vías.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial no se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Sin embargo, cuenta con una consolidación del 47% y más de 16 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban, según la forma en el plano, son las siguientes:

Calle "1": 10.00 m.  
Calle "2": 10.00 m.  
Calle "3": 10.00 m.

Los radios de curvatura en lotes esquineros se considerarán de 3,00 m.

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

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

**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 Barrio Araujo Zurita Juan Genaro y otros, 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 urbanización hasta la



ORDENANZA No. 0292

terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar 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 urbanización, los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Barrio Araujo Zurita Juan Genaro y otros, 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 los copropietarios del Barrio Araujo Zurita Juan Genaro y otros, 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 se emita el título de crédito respectivo y se 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, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado que consta en el plano adjunto a la presente ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Barrio Araujo Zurita Juan Genaro y otros, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de la diferencia de área 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. 0292

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 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 produjeren 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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 27 de septiembre de 2012.

  
Sr. Jorge Albán Gómez  
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

  
Abg. José Luis Arcos Aldás  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E)



ORDENANZA No. 0292

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito encargado, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 13 y 27 de septiembre de 2012.- Quito, 05 OCT 2012

Abg. José Luis Arcos Aldás

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, 09 OCT 2012

**EJECÚTESE:**

Dr. Augusto Barrera Guarderas

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 09 OCT 2012  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 10 OCT 2012

Abg. José Luis Arcos Aldás

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

DXAC