


Informe No. IC-O-2015-013

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

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

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

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión ordinaria de 15 de enero de 2015, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "San Rafael de Alugulla", Etapa III, a favor de sus copropietarios.

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

Mediante informe No. 015-UERB-AZLD-SOLT-2014, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "San Rafael de Alugulla", Etapa III, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

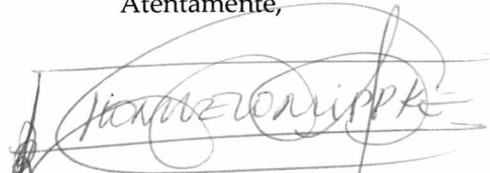
**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

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

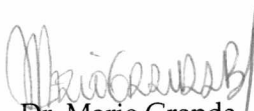


Metropolitano de Quito conozca el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "San Rafael de Alugulla", Etapa III, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,




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



Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**



Lic. Eddy Sánchez  
**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 Comité Pro-Mejoras "San Rafael de Alugulla", Etapa III, ubicado en la parroquia Pomasqui, cuenta con aproximadamente 50 años de asentamiento, 16 poseedores 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 Comité Pro-Mejoras "San Rafael de Alugulla", Etapa III, 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-2015-013, de 15 de enero de 2015, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

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

## ORDENANZA No.

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

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el 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,** 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 julio de 2014 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por los siguientes órganos y dependencias:

## **ORDENANZA No.**

Administrador Zonal (e), el Subprocurador Zonal, el Representante de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el Representante de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Coordinador de Control y Gestión, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 003-UERB-AZLD-SOLT-2014, para el reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Comité Pro-Mejoras "San Rafael de Alugulla", Etapa III, a favor de los copropietarios María Orfilia Velastegui Sigcha 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 QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS "SAN RAFAEL DE ALUGULLA", ETAPA III, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y de los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras "San Rafael de Alugulla", Etapa III, ubicado en la parroquia Pomasqui, 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 dirigentes y 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.

## ORDENANZA No.

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D2(D302-80)
Lote mínimo:	300 m <sup>2</sup>
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo urbano
Uso principal:	(R2) Residencial mediana densidad
Número de lotes:	16
Área útil de lotes:	6.789,84 m <sup>2</sup>
Área de afectación vial en lotes:	71,55 m <sup>2</sup>
Faja de protección por borde superior de quebrada en lotes:	747,15 m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (área total):	7.608,54 m <sup>2</sup>

### Macro lote 19: López León Carmen Amelia y otros.

Área (escritura):	5.000
Área (levantamiento planialtimétrico):	2.831,88 m <sup>2</sup> .

### Macro lote 17: Velastegui Sigcha María Orfilia y otros.

Área (escritura):	5.000
Área (levantamiento planialtimétrico):	4.776,66 m <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.

Los lotes Nos. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del macro lote No. 19 se encuentran parcialmente asentados sobre la faja de protección por borde superior de quebrada, por lo que deberán seguir lo establecido en el numeral 4 del artículo 117 de la Ordenanza Metropolitana No.

## ORDENANZA No.

172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece: *“El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección”.*

Los copropietarios del asentamiento humano deberán realizar un estudio de suelo profundo para la implementación de medidas de seguridad y acciones de prevención ante probables eventos adversos; principalmente deslizamientos y flujos de lodo, para lo cual los copropietarios deberán realizar los trámites e implementación de las mismas de manera obligatoria en un plazo de 4 años contados desde la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado deberán solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo que podría provocar deslizamientos en las partes inclinadas, lo cual deberá realizarse en un plazo máximo de 4 años contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** La zonificación asignada a los lotes producto del fraccionamiento es la siguiente: D2 (D302-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja: 80%; COS total: 160%; clasificación del suelo: (SU) suelo urbano; uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes del macro lote No. 19 que no cumplen con el frente mínimo con relación a la zonificación asignada: 9, 10, 11, 12, 14, 15 y 16.

**Artículo 4.- Excedentes o diferencias de áreas.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la disposición general segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 5.- De la protocolización de la ordenanza.-** Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro-Mejoras “San Rafael de Alugulla”, Etapa III, se



## ORDENANZA No.

comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución para regular la mencionada diferencia y/o excedente de área por parte de la Autoridad Administrativa competente, a protocolizarla 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.

**Artículo 6.- 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 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 7.- 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 8.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

**ORDENANZA No.**

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

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

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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

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

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

**EJECÚTESE:**

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

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

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



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

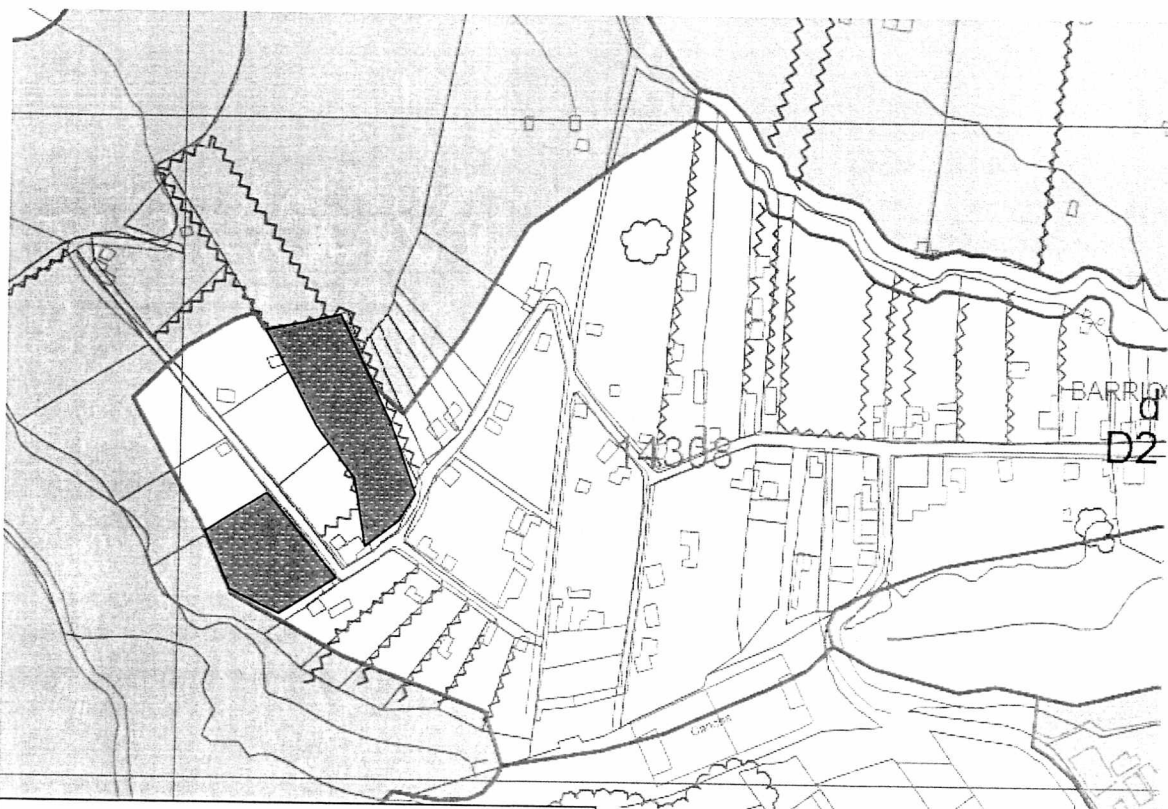
Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

La Delicia

# INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: COMITÉ PRO-MEJORAS "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA III

EXPEDIENTE Nº 103- LA DELICIA  
INFORME No. 003-UERB-AZLD-SOLT-2014

## UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE  
ALUGULLA ETAPA III"**

Parroquia: POMASQUI  
Barrio/Sector: SAN RAFAEL DE ALUGULLA III  
Administración Municipal: LA DELICIA

### Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Industrial 4	R1NR	Residencial 2
Área promoción	Múltiple	RNR	Residencial 3
Equipamiento	Patrimonial	Residencial 1	
Industrial 2	Protección Ecológica	Residencial 1A	
Industrial 3	Protección Esalterio	Residencial 1GT	

A  
f  
Página 1

SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA III

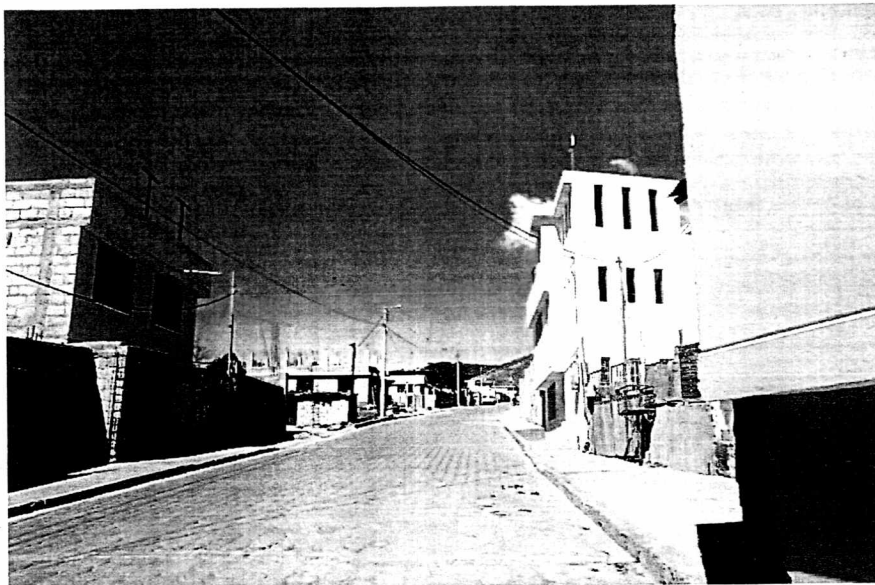


Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

La Delicia

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



Los moradores del COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA III" se asentaron aproximadamente hace 50 años. El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, tiene una consolidación de viviendas del 99%, las mismas que se evidencian en el proyecto de plano definitivo que se anexa al informe SOLT.

En la necesidad de ser parte de un proyecto de vivienda digna y resolver la normativa legal y técnica de su sector, conforman el COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA III", el 29 de diciembre de 2007, con Acuerdo Ministerial 1796; esto con el fin de gestionar y obtener escrituras individuales a nombre de los socios y copropietarios.

Cabe recalcar que de los 64 beneficiarios del sector 30 personas son mujeres, 34 hombres; de los cuales 8 son niñas, 7 son niños. Entre la población no se encuentran personas indígenas, no hay presencia de afro ecuatorianos, la población se identifica como mestizos.

SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA III



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

La Delicia

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PROMEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Luis Gustavo Shugulli Velastegui
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	50 años aprox.
<b>Nº DE POSESIONARIOS:</b>	16
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	64
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	Acuerdo Ministerial de la Organización Social. Copia de los Estatutos de la Organización Social. Nombramiento de la Directiva (Periodo prorrogado) de la Organización Social.

## INFORME LEGAL

<b>ANTECEDENTES.-</b>	<p>1.- Mediante Escritura Pública de Adjudicación, realizada en el convenio celebrado entre los trabajadores de la Hacienda Pusuqui Grande y anexas, de propiedad de Carmela Reyna viuda de Pérez y Pérez y otros, constante en el Acuerdo Ministerial número ciento veinte (120), protocolizado ante el Notario Cuarto del Cantón Quito Doctor Daniel Hidalgo el siete de septiembre de mil novecientos sesenta y tres, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el diez y siete de septiembre del mismo año, mediante el cual los señores Carmen Reyna viuda de Pérez y Pérez, Carlos Rafael Pérez Reyna, señor Jorge Donoso Salazar en representación de su mujer María Pérez Reyna de Donoso, Carlos García Darquea en representación de su mujer Carmen Pérez Reyna de García; y, Marcela Pérez Reyna, adjudicaron el lote de terreno número diecisiete (17) a favor del señor Julio Velastegui, inmueble situado en el sector de Alugullá de la Parroquia de Pomasqui, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p>2.- Mediante Escritura Pública de Adjudicación, realizada en el convenio celebrado entre los trabajadores de la Hacienda Pusuqui Grande y anexas, de propiedad de Carmela Reyna viuda de Pérez y Pérez y otros, constante en el Acuerdo Ministerial número ciento veinte (120), protocolizado ante el Notario Cuarto del Cantón Quito Doctor Daniel Hidalgo el siete de septiembre de mil novecientos sesenta y tres, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el diez y siete de septiembre del mismo año,</p>
-----------------------	---

SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA III



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

La Delicia

	<p>mediante el cual los señores Carmen Reyna viuda de Pérez y Pérez, Carlos Rafael Pérez Reyna, señor Jorge Donoso Salazar en representación de su mujer María Pérez Reyna de Donoso, Carlos García Darquea en representación de su mujer Carmen Pérez Reyna de García; y, Marcela Pérez Reyna, adjudicaron el lote de terreno número diecinueve (19) a favor del señor Miguel López, inmueble situado en el sector de Alugullá de la Parroquia de Pomasqui, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p>Posterior a este acto legal se procede a realizar lo siguiente:</p> <p>El 13 de marzo del 2014, el señor Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito Dr. Alex Mejía Viteri, concede la Posesión Efectiva de los bienes dejados por los señores Dolores Virginia León Tenelema y Miguel Ángel López Sigcha, a favor de su heredero el señor José Efrain López León, inscrito en el Registro de la propiedad del cantón Quito el 26 de marzo del 2014, dejando a salvo el derecho de terceros especialmente el de sus hermanos.</p>
<b>VENTAS POSTERIORES.-</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. En el Macrolote diecisiete se realizó la siguiente venta: Mediante Escritura Pública de Compraventa y Donación celebrada ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito Dr. Jorge Marchan Fiallo, el 30 de abril de 1986, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 29 de julio de 1986, los señores cónyuges José Julio Velasteguí Shuguli y Encarnación Sigcha Ushiña, dieron en venta el setenta y cinco por ciento de los derechos y acciones (75 %), a favor de sus hijos señores María Orfilia, Carmen Hortencia, Laura María, Marco Tulio, Julio Rodolfo y José Mario Velastegui Sigcha, casados, fincados en el lote de terreno signado con el número diecisiete; y, donan el veinticinco por ciento de los derechos y acciones (25%), a favor de sus hijos los señores Segundo Jaime y Gladys Amelia Velastegui Sigcha, fincados en el lote de terreno signado con el número diecisiete que fuera parte de la Hacienda "Pusuqui Grande y Anexas", situado en el sector de Alugullá de la parroquia Pomasqui, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</li><li>2. En el Macrolote diecinueve se realizó las siguientes ventas: Mediante Escritura Pública de Compraventa celebrada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Dr. Gonzalo Román Chacón, el 4 de febrero de 1999, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 24 de febrero de 1999, los señores cónyuges Miguel Ángel López Sigcha y Dolores Virginia León Tenelema, dieron en venta el ochenta y ocho coma ochenta y ocho por ciento de los derechos y acciones (88.88%), a favor de sus hijos señores Carmen Amelia, María Tránsito, Elvia Lucia, Segundo Miguel, Blanca Marina, Rosa Elena, Delia Francelina López León, todos casados, correspondiéndoles a cada uno el 11.11%</li></ol>

12.5

Página 4

SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA III



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

La Delicia

	de DD. y AA., a excepción del señor Segundo Miguel López León a quien se le vendió el 22.22% de DD. Y AA., los mismo que se hallan fincados en el lote de terreno signado con el número diecinueve que fuera parte de la Hacienda "Pusuqui Grande y Anexas", situado en el sector de Alugullá de la parroquia Pomasqui, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.			
	GLOBAL		DERECHOS Y ACCIONES	X
<b>PROPIETARIO (S) MACROLOTE 17:</b>	María Orfilia Velastegui Sigcha y otros.			
<b>LINDEROS</b>	LINDERO NORTE:	Lote N° 20;		
	LINDERO SUR:	Lote N° 16;		
	LINDERO ESTE:	Lote N° 18; y ,		
	LINDERO OESTE:	Lote N° 15 y terrenos de la hacienda.		
	SUPERFICIE TOTAL:	5.000 m <sup>2</sup>		
<b>PROPIETARIO (S) MACROLOTE 19:</b>	Carmen Amelia López León y otros			
<b>LINDEROS</b>	LINDERO NORTE:	lote N° 20 (en vértice);		
	LINDERO SUR:	Quebrada de Alugullá;		
	LINDERO ESTE:	Quebrada de Alugullá		
	LINDERO OESTE:	Lotes N° 18 y 16.		
	SUPERFICIE TOTAL:	5.000 m <sup>2</sup>		
<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b>				
PROPIETARIOS MACROLOTE 1		CERTIFICADO	%	FECHA
María Orfilia Velastegui Sigcha y otros		C70272465001	100	26/02/2014
PROPIETARIOS MACRO LOTE 2		CERTIFICADO	%	FECHA
Carmen Amelia López León		C130145432001	11.11	27/01/2014
María Tránsito López León		C130145433001	11.11	27/01/2014
Elvia Lucia López León		C130145442001	11.11	27/01/2014
Blanca Marina López León		C130145436001	11.11	27/01/2014
Rosa Elena López León		C130145438001	11.11	27/01/2014
Delia Francelina López León		C130145434001	11.11	27/01/2014
Segundo Miguel López León		C130145435001	22.22	27/01/2014
Miguel López		C120669284001	11.12	26/02/2014
TOTAL			100%	



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

La Delicia

Gravámenes.- Mediante oficio s/n de abril dos de mil novecientos noventa y dos, enviado por el Juez Segundo de lo Penal de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio Penal que sigue esa Judicatura en contra de Segundo Pallo entre otros por tenencia ilícita de cocaína, se dispone el embargo de los bienes de los sindicatos (pudiéndose tratar de un homónimo).

**PODERES ESPECIALES** De la revisión a la documentación no existe.

**DOCUMENTOS PRIVADOS** De la revisión a la documentación no existe.

### INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	1229636	5033753						
Clave Catastral:	14308 01 009	14309 07 001						
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D2(D302-80)							
Lote mínimo:	300 m <sup>2</sup>							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Número de lotes	16	NOTA:						
Consolidación:	99,00%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	N/A	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Área Útil de Lotes	6.789,84		m <sup>2</sup> .		89,24%			
Área de Afectación Vial en Lotes	71,55		m <sup>2</sup> .		0,94%			
Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes	747,15		m <sup>2</sup> .		9,82%			





Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

La Delicia

Área bruta del terreno(Área Total)	7.608,54	m2.	100%
------------------------------------	----------	-----	------

### OBSERVACIÓN TÉCNICA

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	Lote N° 10 ML 19	283,58
	Lote N° 11 ML 19	265,45
	Lote N° 12 ML 19	274,32

ANEXO TÉCNICO:	REPLANTEO VIAL
	<ul style="list-style-type: none"><li>Memorando N° 24-UTYV-2013 con fecha 18 de marzo de 2013, emitido por la Administración Zonal La Delicia.</li></ul>
	FACTURAS DE PAGO EPMAPS
	N°001 001 000592564
	N°001 001 000592045
	FACTURAS DE PAGO EMPRESA ELECTRICA QUITO
	N°001 007 001178810
	N°001 007 001482357
	INFORMES TÉCNICOS
	<ul style="list-style-type: none"><li>Oficio N° 525-BQ que contiene el Informe de Borde Superior de Quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 09 de mayo de 2014.</li><li>Oficio N° 093-GCBIS-2014 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos y Coordenadas, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 09 de mayo de 2014.</li><li>Oficio N°074-AT-DMGR-2013 que contiene la evaluación de condiciones de riesgo, emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos, con fecha 29 de Septiembre de 2013.</li><li>Informe de medición lote por lote con oficio n°03-UERB-AZLD-2014.</li><li>Informe de Regulación Metropolitana de fecha 2014-10-29 del predio 5033753</li><li>Informe de Regulación Metropolitana de fecha 2014-06-05 del predio 1229636</li></ul>
	PLANOS
	<ul style="list-style-type: none"><li>Plano de certificación de Borde Superior de Quebrada, con fecha 07 de Mayo de 2014.</li><li>Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Ing. Germán Maila M. con fecha Junio 2014.</li></ul>
	1 CD con archivo digital.

### 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."
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLÁ" ETAPA III, consta de 16 lotes, con un grado de consolidación del 99 % y 50 años de asentamiento.
- Las zonificación se conserva para todos los lotes producto del fraccionamiento es D2(D302-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 300 m2,

SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA III



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

La Delicia

- Número de pisos: 2 pisos, COS planta baja: 80%, COS total: 160%, Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad.
- Los lotes signados con el N° 9, 10, 11, 12, 14, 15 y 16 del ML 19 no cumplen con la zonificación asignada referente al frente mínimo; los mismos que se aprueban por excepción dado el grado de consolidación y años de asentamiento.
- Los lotes signados con el N° 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del ML 19 se encuentran parcialmente asentados sobre la faja de protección por borde superior de quebrada los mismos que tendrían que acogerse a lo dispuesto en el art. 117 numeral 4 Ordenanza Metropolitana 172 reformada por la Ordenanza Metropolitana 432 sancionada el 13 de septiembre del 2013.
- Los lotes signados con el N° 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del ML 19 al igual que el lote N°1 del ML 17 se encuentran parcialmente afectados por el trazado vial según informe con Memorando N° 24-UTYV-2013 con fecha 18 de marzo de 2013, emitido por la Administración Zonal La Delicia.
- Debido a la pendiente del terreno todas las edificaciones construidas o por construirse deberán tener un asesoramiento técnico calificado y certificado tanto para el terraceo necesario como para la construcción de nuevas edificaciones las mismas que deberán contar con obras de mitigación en este caso muros de contención una vez terminado el trámite de regularización, los moradores del asentamiento deberán solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la compatibilidad de implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar saturación del suelo y disminuir eventos adversos, mantener la vegetación natural de las quebradas para asegurar la estabilidad de los taludes, para futuras viviendas respetar las franjas de protección por borde superior de quebrada, evitando así su ocupación y la construcción de viviendas según informe con oficio N°385-DMGR-2013 emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.
- Las áreas verdes cercanas al asentamiento son las siguientes un área verde de relleno S/N de 12392.68m<sup>2</sup> y un área comunal de 891.87m<sup>2</sup> al interior del asentamiento.
- Según plano de levantamiento planialtimétrico para el cálculo de diferencia o excedentes de áreas son las siguientes:  
  
Macro Lote 17: **4.776,66** m<sup>2</sup>  
Macro Lote 19: **2.831,88** m<sup>2</sup>

107  
Página 8



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

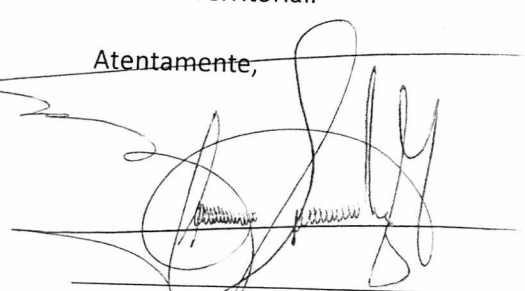
Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

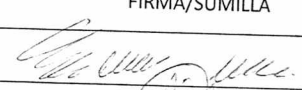
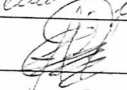
La Delicia

### RECOMENDACIONES:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COMITÉ PROMEJORAS "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA III, para su aprobación o modificación según corresponda.
- El COMITÉ PROMEJORAS "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA III, cumplan estrictamente con los plazos establecidos en la Ordenanza Municipal que aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, principalmente en lo que tiene que ver con la Protocolización de la Ordenanza y la Entrega de Escrituras Individuales.
- Se recomienda elaborar un estudio de suelo profundo para la implementación de medidas de mitigación de riesgo y acciones de prevención ante probables eventos adversos, principalmente deslizamientos y flujos de lodo; respecto de lo cual los propietarios deben realizar trámites e implementación de las mismas de manera obligatoria.
- Continuar el trámite en la Mesa Institucional y Comisión de Ordenamiento Territorial.

Atentamente,

  
Dr. Jimmy Sánchez.  
Coordinador "UERB"-La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	LUIS VERDESOTO RESPONSABLE LEGAL	16/07/2014	
ELABORADO POR:	EDUARDO IMBAQUINGO RESPONSABLE TÉCNICO	16/07/2014	
REVISADO POR:	JIMMY SANCHEZ COORDINADOR UERB-DELICIA	16/07/2014	