

Secretaría  
General del  
Concejo

Informe N° IC-O-2014-124

**COMISIÓN DE SUELO Y 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 Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTE:**

1.1.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria de 27 de marzo de 2014, conoció en primer debate los proyectos de ordenanza tendientes a la aprobación de los siguientes Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados:

1. Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del barrio San Isidro de Guamaní; y,
2. Comité Pro-Mejoras del barrio "Santa Isabel", Etapa 2.

1.2.- En sesión ordinaria de 21 de abril de 2014, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó las observaciones formuladas a los proyectos en mención, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

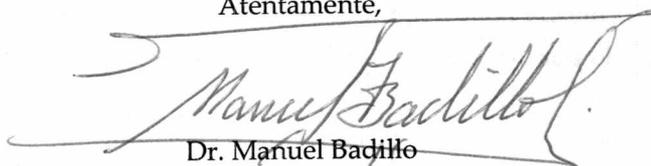
La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 21 de abril de 2014, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente, fundamentada en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; ... (35) y ... (69) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, demás fundamentación de hecho y de derecho contenida en los considerandos de los proyectos de

ordenanza adjuntos, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca, en segundo debate, los proyectos de ordenanza de aprobación de los siguientes Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados:

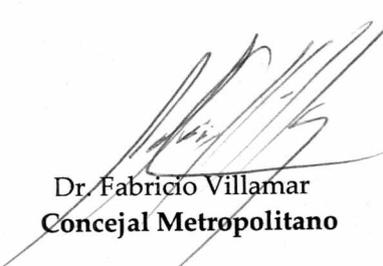
1. Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del barrio San Isidro de Guamaní; y,
2. Comité Pro-Mejoras del barrio "Santa Isabel", Etapa 2.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

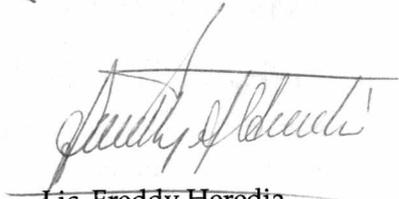
Atentamente,



Dr. Manuel Badillo  
**Presidente de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial**



Dr. Fabricio Villamar  
**Concejal Metropolitano**



Lic. Freddy Heredia  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expedientes y proyectos de ordenanzas.  
Abg. Diego Cevallos S.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### 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 controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en*

## ORDENANZA No.

*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 (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,** 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 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,

## ORDENANZA No.

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 de enero de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní.

**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, artículo 77 de la ordenanza 0172, y artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

### EXPIDE:

#### **LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITE PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANÍ" DEL BARRIO SAN ISIDRO DE GUAMANÍ, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

## ORDENANZA No.

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

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(AR) Agrícola Residencial
<b>Número de lotes:</b>	57
<b>Área útil de lotes:</b>	12.389,21 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	4.334,59 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y comunal:</b>	540,89 m <sup>2</sup>
<b>Área de protección borde superior de quebrada (área verde adicional):</b>	1.317,36 m <sup>2</sup>
<b>Área de protección borde superior de quebrada en lotes:</b>	461,90 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Área total):</b>	19.043,95 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (lev. topog.):</b>	19.043,95 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (escritura):</b>	20.000,00 m <sup>2</sup>

## ORDENANZA No.

El número total de lotes es de 57, signados del uno (1) al cincuenta y siete (57), cuyo detalle es el que consta en el plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja 80 %, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (AR) Agrícola Residencial.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie en relación con la zonificación asignada: 3, 6, 8, 11, 19, 21, 23, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49 y 51.

**Artículo 5.- Excedentes o diferencias de áreas.-** En el caso que, en el proceso de regularización, se detecte la existencia de excedentes y/o diferencias de áreas, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza, se deberá regularizar los referidos excedentes o diferencias, 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.- Del área verde.-** Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 540,89 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

### Área Verde 1:

**Superficie:** 197,53 m<sup>2</sup>

**Norte:** Área Verde Adicional en 31,77 m.

**Sur:** Lote No. 25 en parte 15,31 m;

Lote No. 26 en parte 16,73 m; y,

Total: 32,04 m.

**Este:** Curva de Retorno Calle "A3" en 4,69 m.

**Oeste:** Calle "A2" en 6,48 m.

**ORDENANZA No.**

**Área Verde 2:**

**Superficie:** 207,54 m<sup>2</sup>

**Norte:** Área Verde Adicional en 19,97 m.

**Sur:** Lote No. 37 en parte 13,63 m;

Lote No. 38 en parte 16,03 m;

Total: 29,66 m

**Este:** Curva de Retorno Calle "B1" en 12,22 m.

**Oeste:** Curva de Retorno Calle "A3" en 8,50 m.

**Área Verde 3:**

**Superficie:** 135,82 m<sup>2</sup>

**Norte:** Área Verde Adicional en 18,01 m.

**Sur:** Lote No. 51 en 19,24 m.

**Este:** Lote No. 52 en 9,37 m.

**Oeste:** Curva de Retorno Calle "B1" en 6,75 m.

**Área Verde Adicional:**

**Superficie:** 385,58 m<sup>2</sup>

**Norte:** Borde Superior de Quebrada en su Trayectoria en 208,13 m.

**Sur:** Lote No. 7 en parte 18,75 m;

Calle "A1" en parte 8,00 m;

Lote No. 13 en parte 14,56 m;

Lote No. 14 en parte 17,10 m;

Calle "A2" en parte 8,00 m;

**ORDENANZA No.**

Calle "A2" en parte 3,48 m;

Área Verde 1 en parte 31,77 m;

Curva de Retorno Calle "A3" en parte 27,00 m;

Área Verde 2 en parte 19,97 m;

Curva de Retorno Calle "B1" en parte 29,39 m;

Área Verde 3 en parte 18,01 m;

Total: 196,03 m.

**Este:** Lote No. 52 en 10,18 m

**Oeste:** Propiedad Particular en 10,00m.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 45,61%, 16 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las calles que se aprueban son las siguientes:

Calle "4": 12,00 m

Calle "A1": 8,00 m

Calle "A2": 8,00 m

Calle "A3": 8,00 m

Calle "B1": 10,00 m

Calle "5": 12,00 m

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

Calzadas: 100%

Aceras: 100%

## ORDENANZA No.

Bordillos: 100%

Agua Potable: 100%

Alcantarillado: 100%

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní, 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 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní, pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

## ORDENANZA No.

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

**Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

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

**Artículo 14.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 15.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de

**ORDENANZA No.**

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 xx de xxxxxx de 2014.

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

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2014.- Quito,

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

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

**EJECÚTESE:**

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

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

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



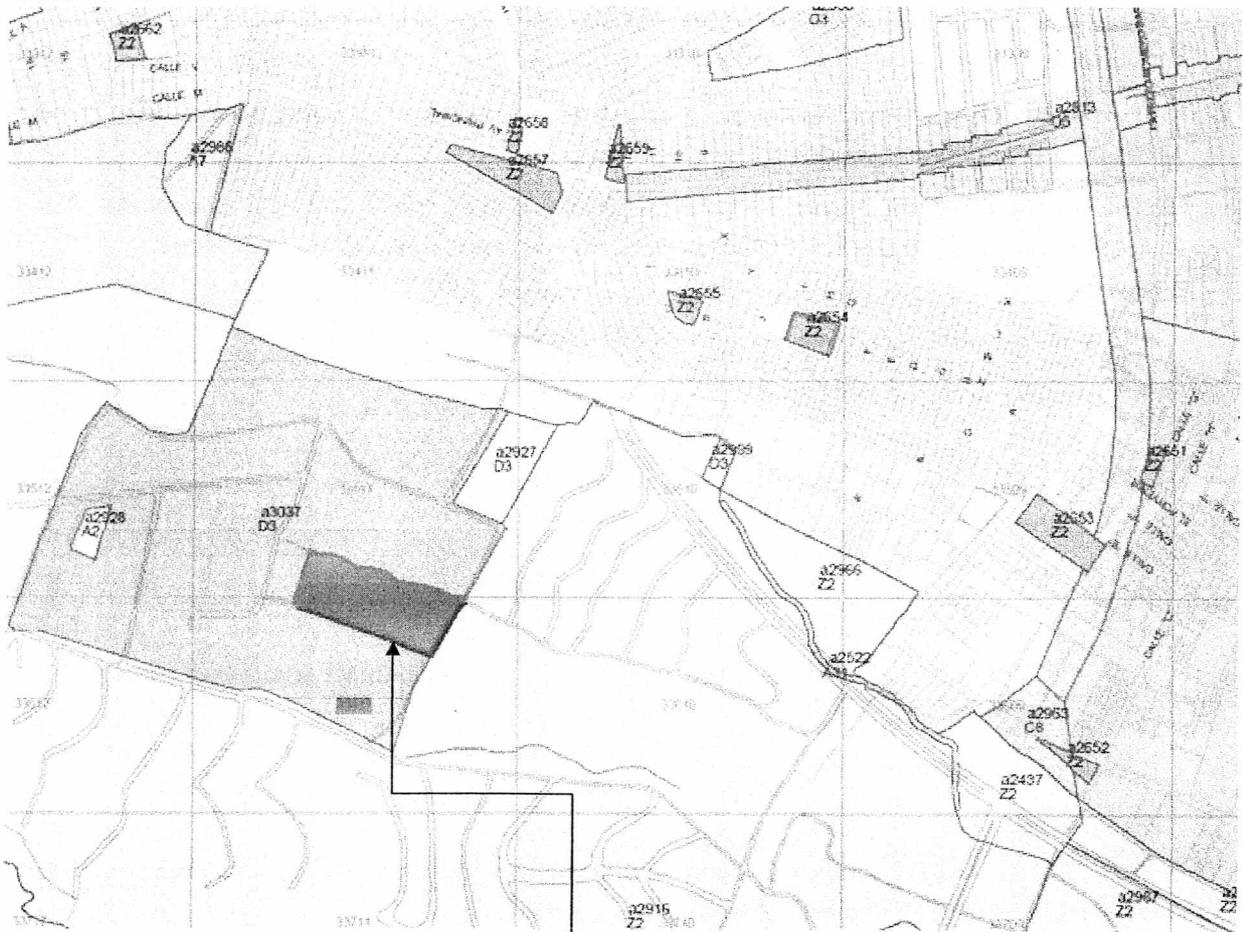
Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
COMITE PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI" DEL BARRIO SAN ISIDRO DE  
GUAMANI  
EXPEDIENTE Nº 7  
INFORME Nº. 001-UERB-Q-SOLT-2014**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
COMITÉ PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI" DEL  
BARRIO SAN ISIDRO DE GUAMANI**

Parroquia: GUAMANI  
Barrio/Sector: PROTEC. GUAMANI  
Administración Municipal: QUITUMBE

**Uso de Suelo Principal**

	Agrícola Residencial		Multiple		Residencial 1
	Área de Promoción		Patrimonial		Residencial 1A
	Equipamiento		Protección Ecológica		Residencial 2
	Industrial 2		Protección Baeterio		Residencial 3
	Industrial 3		RNNR		
	Industrial 4		RNR		

*[Handwritten signatures and initials]*



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Ubicación en el sur occidente del Distrito Metropolitano de Quito de la Parroquia de Guamaní en la Zona Quitumbe.

Mediante Acuerdo Ministerial No. 0358 del 25 de agosto de 2006, el Ministerio de Bienestar Social actual Ministerio de Inclusión Económica y Social MIES, aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica al Comité Pro-Mejoras "COLINAS DE GUAMANI" del Barrio San Isidro de Guamaní.

El asentamiento es parte de las mesas de diálogo que se realizan en el sector del San Isidro de Paquisha de la parroquia Guamaní.

El asentamiento no cuenta con los servicios básicos; el agua es entubada de la quebrada el Atoacazo, la energía la traen de la línea de San Isidro de Paquisha y utilizan pozos sépticos.

01EL Comité Pro-Mejoras "COLINAS DE GUAMANI" del Barrio San Isidro de Guamaní, tiene 57 lotes y 53 copropietarios. Tienen área verde y una consolidación de 45,61 %.

El asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	35	30	62	45	0	40

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	<b>COMITÉ PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI" DEL BARRIO SAN ISIDRO DE GUAMANI</b>
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. LUIS LOOR
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	16 AÑOS
<b>Nº DE COPROPIETARIOS:</b>	53 COPROPIETARIOS
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	212 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<b>"COLINAS DE GUAMANI"</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Personería Jurídica: Acuerdo Ministerial No. 0358 con fecha 25 de agosto de 2006</li><li>• Registro de la Directiva del "Comité Pro-mejoras "COLINAS DE GUAMANI" del Barrio San Isidro de Guamaní para el período 2009 – 2011.</li></ul>



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Listado de Copropietarios y Posesionario AHHyC COLINAS DE GUAMANÍ.</li><li>• Solicitud de contratación técnica a la UERB-Q, con fecha 01 de febrero de 2013.</li><li>• Acta de asamblea aprobando la transferencia del área verde a favor del Municipio de Quito.</li></ul>
--	---

## INFORME LEGAL

<b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</b>	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado <b>COMITE PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI" DEL BARRIO SAN ISIDRO DE GUAMANI</b>, está ubicado en el lote de terreno situado en la parroquia Chillogallo (actualmente parroquia Guamaní), cantón Quito, provincia de Pichincha.</p>								
<b>ESCRITURA GLOBAL</b>	<p><b><u>DE LA PROPIEDAD:</u></b></p> <p>Justificación de la propiedad según antecedente de dominio:</p> <p>Los señores <b>LUIS FRANCISCO CHUQUIMARCA CUNAS Y OTROS</b>, adquieren por compra a los cónyuges José Alfredo Tipán Sangoluisa y señora Rosa María Amaquiña, un lote de terreno situado en la parroquia Chillogallo, según escritura pública otorgada el cuatro de Diciembre del dos mil siete, ante el Notario Doctor Jaime Aillón Albán, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el cinco de Agosto del dos mil ocho.</p> <p><b><u>A continuación se detallan a todos los copropietarios que adquieren porcentajes en derechos y acciones:</u></b></p> <table><tr><td>1.- LUIS FRANCISCO CHUQUIMARCA CUNAS</td><td>1%</td></tr><tr><td>2.- JULIO CESAR CHUQUIMARCA MARCATOMA</td><td>1%</td></tr><tr><td>3.- ISIDRO ALVARO GIRON GIRON</td><td>1%</td></tr><tr><td>4.- MAXIMILIANO PORFIRO HERRERA ZAMBRANO</td><td>1%</td></tr></table>	1.- LUIS FRANCISCO CHUQUIMARCA CUNAS	1%	2.- JULIO CESAR CHUQUIMARCA MARCATOMA	1%	3.- ISIDRO ALVARO GIRON GIRON	1%	4.- MAXIMILIANO PORFIRO HERRERA ZAMBRANO	1%
1.- LUIS FRANCISCO CHUQUIMARCA CUNAS	1%								
2.- JULIO CESAR CHUQUIMARCA MARCATOMA	1%								
3.- ISIDRO ALVARO GIRON GIRON	1%								
4.- MAXIMILIANO PORFIRO HERRERA ZAMBRANO	1%								



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

5.-	EDWIN REMIGIO VERA PATIÑO	1%
6.-	ELSIA CARMELA ALBIÑO YEPEZ	1%
7.-	JACINTO ROBERTO ALBIÑO YEPEZ	1%
8.-	JOSE JACINTO GUAMARICA	1%
9.-	CESAR AUGUSTO OÑA FAUTA	1%
10.-	JOSE RAUL CAISAGUANO VEGA	1%
11.-	EDGAR SALOMON SANTOS GAVILANEZ	1%
12.-	ARGELIA MARCALINA SARANGO SOTO	1%
13.-	ALICIA MARIA SARANGO SOTO	1%
14.-	JORGE FABIAN CAMPOS BEJARANO	1%
15.-	FAUSTO SALGUERO SALGUERO	1%
16.-	ISIDRO DRAUCIN CAÑAR VEINTIMILLA	1%
17.-	MANUEL ANGEL MAZA JARA	1%
18.-	RAUL WALBERTO ALBIÑO YEPEZ	1%
19.-	MANUEL DAVID SALTOS GAVILANEZ	1%
20.-	GLADYS YOLANDA VELASCO VELASCO	1%
21.-	GUIDO HERNAN ZANDAL UCHUBANDA	1%
22.-	DARWIN IVAN SALTOS GAVILANEZ	1%
23.-	CESAR EFRAIN UNDA UNDA	1%
24.-	JUAN MANUEL TIGASI PILATASIG	1%
25.-	MARITZA ALEXANDRA LEMA HUILCA	1%
26.-	SEBASTIAN PUCUÑA TIXI	1%
27.-	QUETTI PATRICIA CHICA FUENTES	1%
28.-	MARTHA LUCIA BASTIDAS ERAZO	1%
29.-	ESTHELA PIEDAD BASTIDAS ERAZO	1%
30.-	LUIS ALEJANDRO LOPEZ BASTIDAS	1%



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	31.- NELSON ANIBAL IBUJES BASTIDAS	1%
	32.- GLADYS PATRICIA SALGUERO SALGUERO	1%
	33.- ADRIANA ARACELI SALGUERO SALGUERO	1%
	34.- ROCIO SALOME VILLALBA FUSTILLOS (Vende posteriormente su porcentaje)	1%
	35.- MARCO ANTONIO CAJO NAUÑAY	1%
	36.- VICENTE RAUL GAMBOA CARBAJAL	1%
	37.- DIEGO FERNANDO ALDAZ LONDO	1%
	38.- BASILIO GUAMAN MINTA	2%
	39.- SEGUNDO ERMEL LOZANO GUASHPA	1%
	40.- FLOR DEL CARMEN PINTADO HIDALGO	1%
	41.- XIMENA PATRICIA RUBIO ACURIO	2%
	42.- JORGE HUMBERTO MAIQUIZA CHISAGUANO	1%
	43.- JUAN CARLOS GUACAPIÑA RODRIGUEZ	1%
	44.- MIGUEL VELVA CALAPINA	1%
	45.- MANUEL MARIA MOREANO ORTIZ	1%
	46.- WILVER ANTONIO EUCLIDES CHAMBA VIDAL	1%
	47.- RUBEN RAUL BRAVO CALDERON	1%
	48.- JOSE ENRIQUE GUAIRACAJA GUALAN	2%
	49.- JUAN CARLOS TIPAN AMAQUIÑA (Vende posteriormente el 4% )	49%
	<b>TOTAL:</b>	<b>100%</b>
<b>VENTAS POSTERIORES EN DERECHOS Y ACCIONES</b>	<b><u>VENTAS POSTERIORES EN DERECHOS Y ACCIONES</u></b>	
	1.- La señora <b>PAULA JUDITH MONCERRATE LOZANO</b> , casada con el señor <b>Telmo Ernesto Timbiano Coba</b> , adquieren a la señora Rocío Salomé Villalba Fustillos, casada, disuelta la sociedad conyugal, según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el 18 de Marzo	



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<p><b>LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA PARROQUIA CHILLOGALLO</b></p> <p><b>SUPERFICIE</b></p>	<p>del 2010, ante el Doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 07 de Abril del 2010 un porcentaje del <b>1,00%</b>.</p> <p><b>2.-</b> Los cónyuges <b>MANUEL RODRIGO VERDEZOTO PEÑA</b>, casado con la señora <b>ELIZABETH CUMANDA CHICAIZA LUCIO</b>, señora <b>MARIA JUANA MANAY YUQUILEMA</b>, viuda, señor <b>OCTAVIO RICARDO CHILLAGANA CHILLAGANA</b>, soltero, y señor <b>CARLOS ROBERTO CHANGO PILA</b>, soltero, cada uno adquirieron el uno por ciento (1%) de AA.DD, al señor Juan Carlos Tipán Amaquiña, soltero, por sus propios derechos, según escritura de compraventa otorgada el 15 de Abril del 2010, ante la Doctora Mariela Pozo Acosta, Notaria 31 del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 18 de Mayo del 2010, dando una venta total de <b>4,00% AA.DD.</b></p> <p><b><u>LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA PARROQUIA CHILLOGALLO</u></b></p> <p><b>NORTE:</b> Terrenos de los herederos de Manuel Chizaiza y Manuel Sucasio;</p> <p><b>SUR:</b> Camino público;</p> <p><b>ESTE:</b> Terreno de la hacienda Santa Catalina.</p> <p><b>OESTE:</b> Terrenos de Juan Elías Chacón</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> Veinte mil metros cuadrados (20.000m2).</p>			
<p><b>TIPO DE ESCRITURA:</b></p>	<p>CUERPO CIERTO</p>	<p>NO</p>	<p>DERECHOS Y ACCIONES</p>	<p>SI</p>
<p><b>OTORGADO POR:</b></p>	<p>Cónyuges José Alfredo Tipán Sangoluisa y señora Rosa María Amaquiña.</p>			
<p><b>A FAVOR DE:</b></p>	<p>Luis Francisco Chuquimarca Cunas y otros</p>			
<p><b>CELEBRACION DE LA ESCRITURA</b></p>	<p>4 de Diciembre del 2007</p>			



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<b>NOTARIO:</b>	<b>NOTARIO</b> Dr. Jaime Aillón	<b>NOTARIA</b> 4ta	<b>CANTON</b> Quito	<b>PROVINCIA</b> Pichincha
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	05 de Agosto del 2008			
<b>CERTIFICADO DE GRAVAMENES</b>	SI			
<b>No.</b>	<b>Fecha</b>	<b>Propietario</b>	<b>Gravámenes</b>	<b>%</b>
C240208184001	24/01/14	Manuel Rodrigo Verdezoto Peña y Otros	Ninguno	100%
<b>GRAVAMENES Y OBSERVACIONES: NO</b>				

## INFORME TÉCNICO

<b>Nº de Predio:</b>	5060149							
<b>Clave Catastral:</b>	33611 01 001							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80)							
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(AR) Agrícola Residencial							
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>						
	<b>NO</b>	<b>Lote mínimo:</b>						
		<b>Formas de Ocupación:</b>						
		<b>Uso principal del suelo:</b>						
<b>Número de lotes</b>	<b>57</b>							
<b>Consolidación:</b>	45,61%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	0.0%
		Obras de Infraestructura	Agua Potable	0.0 %	Alcantarillado	0.0 %	Energía eléctrica	100 %

Página 7 de 13

COMITÉ PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI"



Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Quitumbe

		Existentes:			
Anchos de vías y Pasajes	Calle "4"		12,00 m		
	Calle "A1"		8,00 m		
	Calle "A2"		8,00 m		
	Calle "A3"		8,00 m		
	Calle "B1"		10,00 m		
	Calle "5"		12,00 m		
Área Útil de Lotes		12.389,21	m <sup>2</sup> .		65,05%
Área de vías y Pasajes		4.334,59	m <sup>2</sup> .		22,76%
Área Verde y Comunal		540,89	m <sup>2</sup> .		2,84%
Área de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Verde Adicional)		1.317,36	m <sup>2</sup> .		6,92%
Área de Protección Borde Superior de Quebrada en Lotes		461,90	m <sup>2</sup> .		2,43
Área bruta del terreno(Área Total)		19.043,95	m <sup>2</sup> .		100%
Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes		540,89	m <sup>2</sup>		4,37%

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 1	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde Adicional		-	
Sur:	Lote "25"		15,31 m.	32,04 m.	
	Lote "26"		16,73 m.		
Este:	Curva de Retorno Calle "A3"		-	4,69 m.	
Oeste:	Calle "A2"		-	6,48 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 2	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Regional

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	<b>Norte:</b>	Área Verde Adicional	-	19,97 m. ✓	207,54 m2
	<b>Sur:</b>	Lote "37"	13,63 m. ✓	29,66 m. ✓	
		Lote "38"	16,03 m. ✓		
	<b>Este:</b>	Curva de Retorno Calle "B1"	-	12,22 m.	
<b>Oeste:</b>	Curva de Retorno Calle "A3"	-	8,50 m. ✓		

### ÁREA VERDE Y COMUNAL

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		<b>Norte:</b>	Área Verde Adicional	-	18,01 m. ✓
<b>Sur:</b>	Lote "51"	-	19,24 m. ✓		
<b>Este:</b>	Lote "52"	-	9,37 m. ✓		
<b>Oeste:</b>	Curva de Retorno Calle "B1"	-	6,75 m. ✓		

### ÁREA VERDE ADICIONAL

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		<b>Norte:</b>	Borde Superior de Quebrada en su Trayectoria	-	208,13 m.
<b>Sur:</b>	Lote "07"	18,75 m. ✓	196,03 m.		
	Calle "A1"	8,00 m. ✓			
	Lote "13"	14,56 m. ✓			
	Lote "14"	17,10 m. ✓			
	Calle "A2"	8,00 m. ✓			
	Calle "A2"	3,48 m. ✓			
	Área Verde 1	31,77 m. ✓			
	Curva de Retorno Calle "A3"	27,00 m. ✓			
	Área Verde 2	19,97 m. ✓			
	Curva de Retorno Calle "B1"	29,39 m. ✓			
Área Verde 3	18,01 m. ✓				
<b>Este:</b>	Lote "52"	-	10,18 m. ✓		



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

Oeste:	Propiedad Particular	-	10,00 m.
--------	----------------------	---	----------

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	3	198,32
6	198,34	
8	197,21	
11	197,65	
19	199,63	
21	185,67	
23	195,70	
24	185,98	
25	181,92	
27	199,22	
30	199,98	
31	197,35	
32	187,47	
33	189,07	
34	188,09	
35	191,10	
36	197,09	
37	169,40	
38	198,65	
39	197,13	
40	193,97	
41	199,14	
42	196,31	
43	193,40	
45	180,25	
46	194,36	
47	185,00	
49	199,91	
51	191,48	

**ANEXO  
TÉCNICO:**

**INFORMES VIAL**

- Memorando TV-165 de fecha 16 de Diciembre del 2013, emitido por la Administración Quitumbe.

**INFORMES TECNICOS.**

- Oficio N° 0011657 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 04 de Diciembre del 2013.
- Oficio N° 0011658 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 04 de Diciembre del 2013.
- Informe Técnico de Riesgos N.188-AT-DMGR-2013, con fecha 24/12/2013



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	<ul style="list-style-type: none"><li>Informe técnico N° 304 UERB-Q 2013, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 17 de Diciembre del 2013 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li></ul> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Consulta de Datos de zonificación del predio 5060149 fecha 20 de Noviembre del 2013.</li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por la Ing. Augusta Vargas con fecha Noviembre del 2013.</li></ul>
--	--

## CONCLUSIONES:

- 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."
- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: calzada 100%, bordillos 100%, aceras 100%, Agua Potable 100% y Alcantarillado 100%,
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, será de seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de diez y seis años de existencia, con 45,61% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "4" de 12,00 m; Calle "A1" de 8,00 m; Calle "A2" de 8,00 m; Calle "B1" de 10,00 m. y Calle "5" de 12,00 m.
- Número de lotes 57, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.
- Dentro del sector se identifican los siguientes espacios de áreas verdes y comunales, que sirven como sitios de recreación para los habitantes del asentamiento:
  - Estadio San Isidro
  - Área Verde y Comunal San Isidro



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

- Según el área determinada en la escritura 20.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 19.043,95 metros cuadrados se presenta una diferencia en menor área entre la escritura y la realidad del área del lote global de 956,05 metros cuadrados que corresponde al 4,78 %, menos 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:

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de diez y seis años de existencia, con 45,61 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso (AR) Agrícola Residencial, además aprobar por excepción: Lotes N. 3, Lotes N. 6, Lotes N. 8, Lotes N. 11, Lotes N. 19, Lotes N. 21, Lotes N. 23, Lotes N. 24, Lotes N. 25, Lotes N. 27, Lotes N. 30, Lotes N. 31, Lotes N. 32, Lotes N. 33, Lotes N. 34, Lotes N. 35, Lotes N. 36, Lotes N. 37, Lotes N. 38, Lotes N. 39, Lotes N. 40, Lotes N. 41, Lotes N. 42, Lotes N. 43, Lotes N. 45, Lotes N. 46, Lotes N. 47, Lotes N. 49 y Lotes N. 51; de menor superficie conforme el plano adjunto.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la diferencia de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- 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 Pro-Mejoras "Colinas de Guamani" del Barrio San Isidro de Guamani para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Lcdo. Enrique Sarco  
Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Abg. Diego Guanoluiza RESPONSABLE LEGAL	28/01/2014	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	28/01/2014	

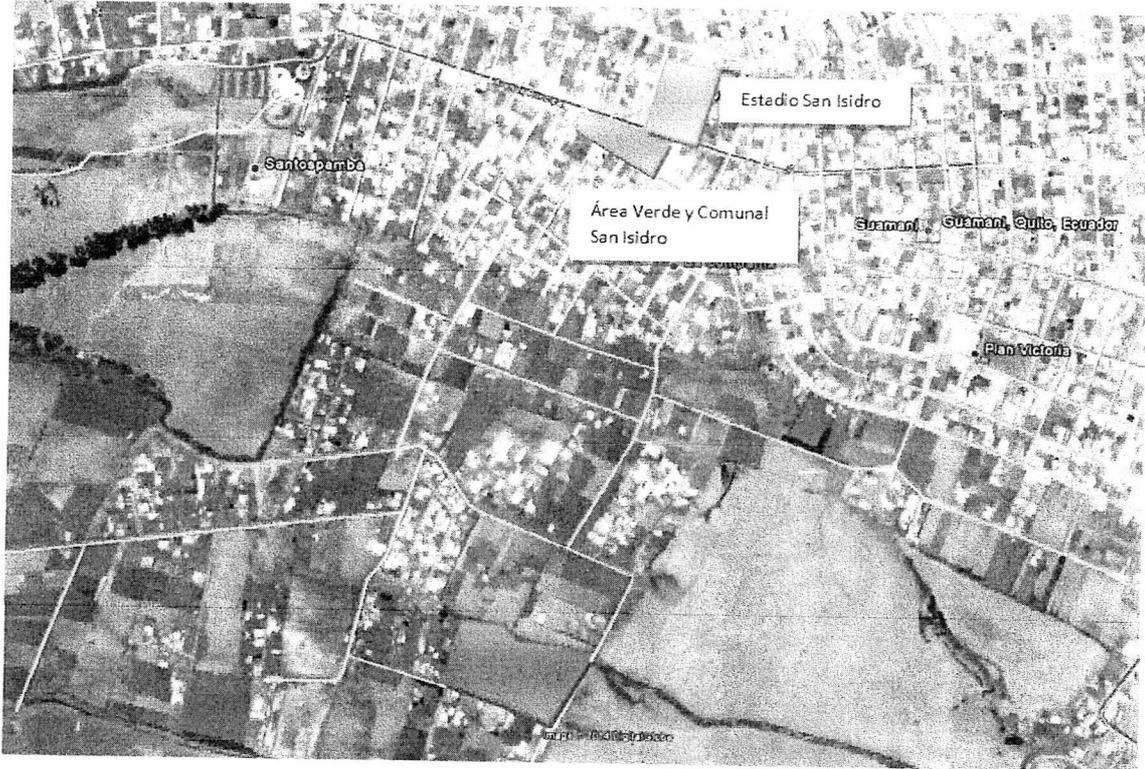


Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## ANEXOS:



COMITÉ PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI"

ÁREAS VERDES

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### 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 controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en*

## ORDENANZA No.

*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 (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,** 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 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,

## ORDENANZA No.

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 de enero de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 003-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel", Etapa 2.

**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, artículo 77 de la ordenanza 0172, y artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

### EXPIDE:

#### **LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITE PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ISABEL", ETAPA 2, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel" Etapa 2, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

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

**ORDENANZA No.**

**Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80) / A31 (PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia Mediana Densidad - (PE) Protección Ecológica/ Áreas Naturales
<b>Número de lotes:</b>	22
<b>Área útil de lotes:</b>	9.100,55 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	2.037,97 m <sup>2</sup>
<b>Faja de protección de quebrada en lotes:</b>	647,03 m <sup>2</sup>
<b>Faja de protección de río (área verde adicional):</b>	3.299,28 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Área total):</b>	15.084,83 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (Lev. Topog.):</b>	15.084,83 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (Escritura):</b>	15.000,00 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 22, signados del uno (1) al veintidós (22), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantienen la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo:

## ORDENANZA No.

200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja: 80 %; COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad - (PE) Protección Ecológica/ Áreas Naturales.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueba por excepción el lote No. 8, de menor superficie en relación a la zonificación asignada, conforme se desprende del plano adjunto a la presente ordenanza.

**Artículo 5.- Excedentes o diferencias de áreas.-** En caso de detectarse, en el proceso de regularización, la existencia de excedentes y/o diferencias de áreas, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar los referidos excedentes o diferencias, 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.- Del área verde adicional.-** Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel", Etapa 2, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde adicional no computable, un área total de 3.299,28 m<sup>2</sup>, de la faja de protección de río, de conformidad al siguiente detalle:

### Área Verde Adicional (Faja de Protección de Río):

**Superficie:** 3.299,28 m<sup>2</sup>

**Norte:** Propiedad particular (Etapa 1) en 47,38 m.

**Sur:** Propiedad particular (Etapa 3) en 54,66 m.

**Este:** Lote No. 1 en parte 17,33 m;

Pasaje "San José" en parte 6,09 m;

Lote No. 20 en parte 28,64 m;

Lote No. 22 en parte 18,75 m;

Total: 70,81 m.

**Oeste:** Margen del Río en longitud desarrollada en 68,01 m.

## ORDENANZA No.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 54,55%, 40 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Calle "Virgen de la Merced":	12,00m
Pasaje "San José":	6,00m
Pasaje "2B":	6,00m

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

Calzadas:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua Potable:	100%
Alcantarillado:	100%
Energía Eléctrica:	100%

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel", Etapa 2, 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 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

## ORDENANZA No.

**Artículo 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Isabel", Etapa 2, pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

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

**Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel", Etapa 2, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

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

**Artículo 14.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa

## ORDENANZA No.

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

**Artículo 15.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

**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 xx de xxxxxx de 2014.

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

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

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2014.- Quito,

**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**

SEGUNDO DEBATE





Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## ANTECEDENTES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SANTA ISABEL**, está ubicado en el sector del Beaterio de la parroquia Turubamba, perteneciente a la Administración Zonal Quitumbe.

Mediante Acuerdo Ministerial No. 00701 con fecha 19 de Febrero de 1992, el Ministerio de Bienestar Social actualmente Ministerio Inclusión Económica y Social (MIES), aprueba los Estatutos y otorga la Personería Jurídica al **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SANTA ISABEL**.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SANTA ISABEL**, tiene una consolidación de 41%.

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	<b>COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SANTA ISABEL</b>
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	MIRYAM PACHACAMA
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	40 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	22
<b>CONSOLIDACION:</b>	54,55 %
<b>POBLACION BENEFICIARIA:</b>	88 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acuerdo Ministerial 000701 otorgado por Ministerio de Bienestar Social el 19 de Febrero de 1992.</li><li>• Nombramientos de la directiva periodo 2013-2014.</li><li>• Lista de socios y/o copropietarios del COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SANTA ISABEL.</li></ul>

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	10	20	30	23		5



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## INFORME LEGAL

<p><b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</b></p>	<p>1.- El sector donde se asienta el Comité Promejoras Santa Isabel", está ubicado en la parroquia Chillogallo, actual parroquia Turubamba, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p>El Comité Promejoras Santa Isabel, no es propietario del lote de terreno número <b>Dos</b>, situado en la parroquia Chillogallo.</p> <p><b>2.- DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p><b>LOTE DE TERRENO NUMERO DOS.-</b> Mediante acuerdo ejecutivo protocolizado el 23 de Marzo de mil novecientos sesenta y dos, ante el Notario doctor Olmedo del Pozo, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 30 de Marzo de mil novecientos sesenta y dos, la señora Fabiola Guarderas viuda de Pérez mediante adjudicación hecha en convenio dio por adjudicación al señor <b>JOSE TIPAN</b>, el lote de terreno número <b>DOS</b>, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p>
<p><b>LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO NUMERO DOS</b></p>	<p><b><u>LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO NUMERO DOS:</u></b></p> <p><b>POR EL NORTE:</b> Lote número Uno (1);</p> <p><b>POR EL SUR:</b> Lote número Tres (3);</p> <p><b>POR EL ORIENTE:</b> Hacienda El Conde;</p> <p><b>POR EL OCCIDENTE:</b> Hacienda El Beaterio, una quebrada por división.</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> 15.000m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>VENTA POSTERIOR EN DERECHOS Y ACCIONES SOBRE EL 50% FINCADOS EN</b></p>	<p>3.- <b><u>VENTA POSTERIOR DEL 50% EN DERECHOS Y ACCIONES:</u></b> Los señores <b>LUZ MARIA CANTUÑA CAIZA</b>, viuda; <b>MARIA OFELIA TIPAN CANTUÑA</b>, soltera; <b>JOSE LUIS TIPAN CANTUÑA</b>,</p>



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

**EL LOTE DE  
TERRENO NUMERO  
DOS**

**ESCRITURA PUBLICA  
DE RENUNCIA DE  
USUFRUCTO**

soltero; **INES YOLANDA TIPAN CANTUÑA**, soltera; **ROSARIO TIPAN CANTUÑA**, casada; **FRANCISCO TIPAN CANTUÑA**, casado, y **CARMEN AMELIA TIPAN CANTUÑA**, casada; adquieren al señor José Manuel Tipán Colaria, viudo, según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el 15 de Marzo de mil novecientos ochenta, ante el Notario doctor Antonio Vaca Ruilova, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 09 de Abril de mil novecientos ochenta, un porcentaje del **50%**.

**Renuncia de Usufructo**

El señor José Manuel Tipán Colaria, viudo; por escritura de 08 de Septiembre de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario doctor Jorge Marchan, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 17 de Septiembre de mil novecientos ochenta y siete; renuncia el usufructo vitalicio que hubo constituido sobre el cincuenta por ciento de los derechos y acciones y que se relaciona a la escritura pública de 15 de Marzo de 1980.

El señor **JOSE MANUEL TIPAN COLARIA** vende el **50%** de **DERECHOS Y ACCIONES** del lote de terreno número **Dos (2)** que le correspondía en calidad de gananciales, a favor de las siguientes personas conforme instrumento público:

<b>COPROPIETARIOS</b>	<b>PORCENTAJE %</b>
❖ Luz María Cantuña Caiza .....	7,14%
❖ María Ofelia Tipán Cantuña.....	7,14%
❖ Rosario Tipán Cantuña.....	7,14%
❖ Francisco Tipán Cantuña.....	7,14%
❖ Carmen Amelia Tipán Cantuña .....	7,14%
❖ José Luís Tipán Cantuña .....	7,14%



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

**POSESION EFECTIVA  
CAUSANTE CARMEN  
TIPAN CURICOCA**

❖ Inés Yolanda Tipán Cantuña .....7,14%

**TOTAL 49.98%**

**POSESION EFECTIVA CAUSANTE CARMEN TIPAN CURICOCA:**

Mediante sentencia dictada por el señor Juez Noveno de lo Civil de Pichincha en fecha 14 de Enero de 1980, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de Enero de mil novecientos ochenta, por la cual se concede la Posesión Efectiva de los bienes dejados por la señora **CARMEN TIPAN CURICOCA**, a favor del señor José Manuel Tipán Colaria, a su hija política Luz María Cantuña, y a los hijos de esta última llamados José Luis, Inés Yolanda, María Ofelia, Francisco, Carmen y Rosario Tipán Cantuña, la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por su cónyuge y padre Carmen Tipán Curicocha y Ramón Tipán Tipán, dejando a salvo el derecho de terceros.

Es decir que a cada heredero le corresponde un **8,33 %** de Derechos y Acciones sobre el restante 50% del lote de terreno número Dos (2).

**A continuación se detallan los siguientes porcentajes en derechos y acciones adquiridos tanto en la compra del 50% como de la posesión efectiva por ser herederos:**

	COMPRA- HERENCIA -TOTAL		
❖ Luz María Cantuña Caiza	7,14%		7,14%
❖ María Ofelia Tipán Cantuña	7,14%	8,33%	15,47%
❖ Rosario Tipán Cantuña	7,14%	8,33%	15,47%
❖ Francisco Tipán Cantuña	7,14%	8,33%	15,47%



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<b>VENTA DE UN PORCENTAJE DE DERECHOS Y ACCIONES EQUIVALENTE AL 1,3333%</b>	❖ Carmen Amelia Tipán Cantuña 7,14% 8,33% 15,47%			
	❖ José Luis Tipán Cantuña 7,14% 8,33% 15,47%			
	❖ Inés Yolanda Tipán Cantuña 7,14% 8,33% 15,47%			
	.....			
	<b>TOTAL: 49,98% 49,98% 99,96%</b>			
	<p>1.- Los cónyuges señor <b>FELIX EFRAIN NARVAEZ NARVAEZ</b> y señora <b>MARIA ESTAURA NARVAEZ CHUQUIMARCA</b>, adquieren a la señora Inés Yolanda Tipán Cantuña (sobre la adquisición efectuada al señor José Manuel Tipán Colaria), casada, según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el 23 de Febrero del dos mil uno, ante el Notario Noveno del cantón Quito, doctor Gustavo Flores Uzcátegui, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 27 de Diciembre del dos mil uno, un porcentaje en derechos y acciones equivalentes al <b>1,3333%</b>. Por lo tanto con esta venta en derechos y acciones que realiza la señora Inés Yolanda Tipán Cantuña mantiene un porcentaje del <b>14,13%</b>.</p>			
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	CUERPO CIERTO	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
<b>OTORGADO POR:</b>	FABIOLA GUARDERAS VIUDA DE PEREZ			
<b>A FAVOR DE:</b>	JOSE TIPAN			
<b>CELEBRACION DE LA ESCRITURA</b>	Protocolización de 23 de Marzo de 1962			
<b>NOTARIO:</b>	<b>NOTARIO</b> Dr. Olmedo del Pozo	<b>NOTARIA</b>	<b>CANTON</b> QUITO	<b>PROVINCIA</b> PICHINCHA
<b>INSCRIPCION EN EL</b>				



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<b>REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	30 de Marzo de 1962			
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES</b>	SI			
<b>No.</b>	<b>Fecha</b>	<b>Propietario</b>	<b>Gravámenes</b>	<b>%</b>
C290574568001	03/01/14	FELIX EFRAIN NARVAEZ NARVAEZ Y OTROS	Ninguno	100%
<b>GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:</b> No existen anotaciones registrales de gravámenes, prohibiciones de enajenar y embargos				

## INFORME TÉCNICO

<b>Nº de Predio:</b>	180270						
<b>Clave Catastral:</b>	32705 02 003						
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>							
<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80) / A31 (PQ)						
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2						
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica						
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia Mediana Densidad - (PE) Protección Ecológica/Áreas naturales						
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>					
	<b>No</b>	<b>Lote mínimo:</b>					
		<b>Formas de Ocupación:</b>					
		<b>Uso principal del suelo:</b>					
<b>Número de lotes</b>	<b>22</b>						
<b>Consolidación:</b>	Obras Civiles Ejecutadas	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	0.0 %



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	54,55%	(Vías) Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0.0%	Alcantarillado	0.0%	Energía eléctrica	0.0%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle "Virgen de la Merced"		12,00 m		Pasaje "San Jose" Pasaje "2B"		6,00 m 6,00 m	
<b>Área Útil de Lotes</b>		9.100,55	m <sup>2</sup> .					60,33%
<b>Área de vías y Pasajes</b>		2.037,97	m <sup>2</sup> .					13,51%
<b>Faja de Protección de Quebrada en Lotes</b>		647,03	m <sup>2</sup> .					4,29%
<b>Faja de Protección de Río (Área Verde Adicional)</b>		3.299,28	m <sup>2</sup> .					21,87%
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>		<b>15.084,83</b>	m <sup>2</sup> .					<b>100%</b>

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	8	185,42

ÁREA VERDE ADICIONAL					
Área Verde Adicional  (Faja de Protección de Río)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Norte:	Propiedad particular (Etapa 1)	-	
Sur:	Propiedad particular (Etapa 3)	-	54,66 m.		
Este:	Lote "1"	17,33 m	70,81 m.		
	Pasaje "San José"	6,09 m			
	Lote "20"	28,64 m			
	Lote "22"	18,75 m			
Oeste:	Margen del Río en longitud desarrollada	-	68,01 m.		



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Memorando TV-09 de fecha 03 de Febrero del 2014, emitido por la Administración Quitumbe.</li></ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 0010770 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 13 de Noviembre del 2013.</li><li>• Oficio N° 0010771 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 13 de Noviembre del 2013.</li><li>• Informe Técnico de Riesgos N.139-AT-DMGR-2013, con fecha 28/10/2013</li><li>• Informe técnico N° 3 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 18 de Enero del 2014 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li></ul> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Consulta de Datos de zonificación del predio: 180270, fecha 18 de Marzo del 2013.</li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Francisco Cifuentes P. con fecha Octubre del 2013.</li></ul>
---------------------------	---

## CONCLUSIONES:

- 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."
- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: calzada 100%, aceras 100%, bordillos 100%, Agua Potable 100%, Alcantarillado 100% y Energía Eléctrica 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, será de seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 40 años de existencia, con 54,55 %



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

de consolidación de viviendas Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Virgen de la Merced" de 12,00 m.; Pasaje "San José" de 6,00 m.; Pasaje "2B" de 6,00 m.; según forma en el plano.

- Número de lotes 22, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.
- Dentro del asentamiento se identifica la Faja de Protección de Río (50 m), como Área Verde Adicional se deja 3.299,28 m<sup>2</sup>. que representa un 21,87% del área total.
- Se identifica dentro del sector las siguientes áreas verdes, que sirven como espacios de recreación para los beneficiarios del asentamiento:
  - Parque Guamani
  - Área Verde Adicional Sector Santa Isabel, la misma que forma un franja verde de 50m al margen del río.
- Según el área determinada en la escritura es de 15.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 15.084,83 metros cuadrados se presenta un excedente de área entre la escritura y la realidad del área del lote global de 84,83 metros cuadrados que corresponde al 0,57 %, más 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:

- 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 Pro-mejoras del Barrio Santa Isabel (Etapa 2), para su aprobación o modificación según corresponda.
- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 40 años de existencia, con 54,55 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación del sector en D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso residencial mediana densidad. Además aprobar por excepción: Lote N. 8; de menor superficie conforme el plano adjunto.



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique el excedente de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.

Atentamente,

Lcdo. Enrique Sarco  
Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Abg. Diego Guanoluisa <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	28/01/2014	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo <b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	28/01/2014	

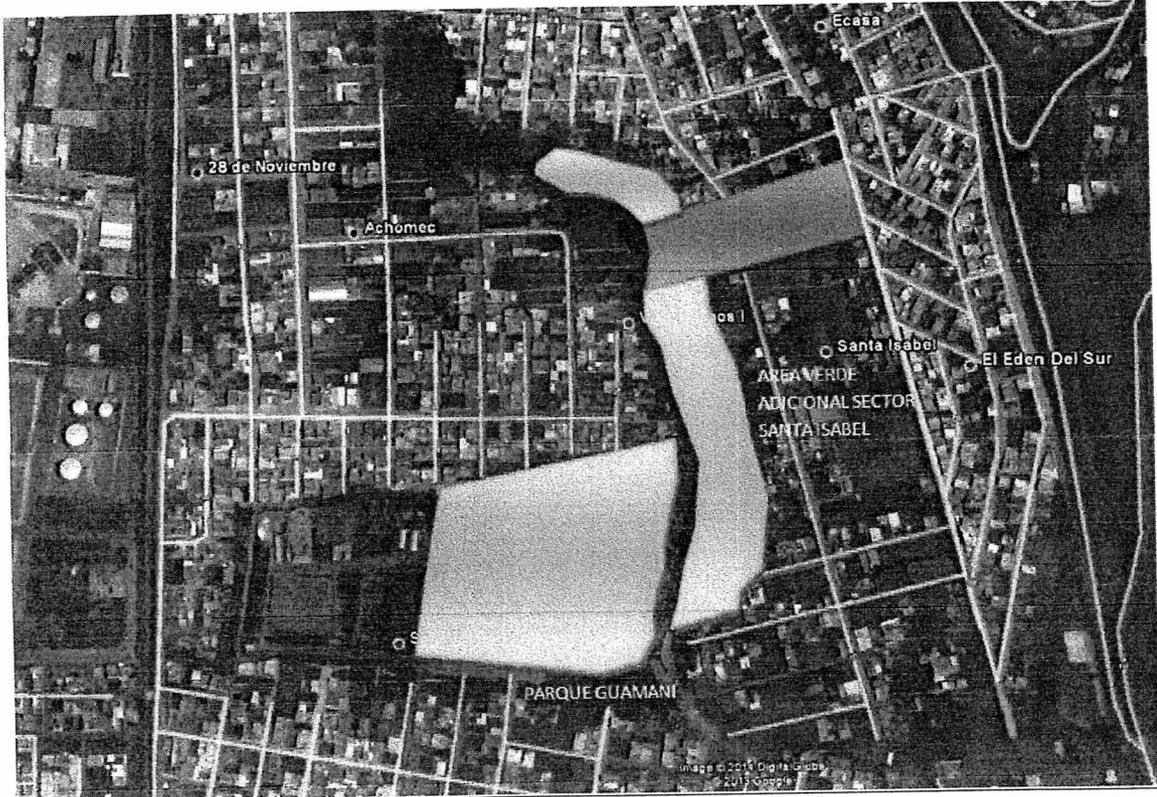


Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

ANEXOS:



 COMITÉ PROMEJORAS SANTA ISABEL (ETAPA 2)

 ÁREA VERDE