Informe No. IC-O-2016-176

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria el 20 de junio de 2016 resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano asigne a los lotes fraccionados del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao" de la parroquia Cotocollao", la zonificación D3 (D203-80), lote mínimo de 200m2, (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de principal del suelo (R2) Residencia de Mediana Densidad y clasificación de suelo urbano, se aprueban por excepción los lote que no cumplen con el lote mínimo Nos. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 003-UERB-AZLD-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en oficio No. 063-AT-DMGR-2015de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

1.2.- En sesión extraordinaria realizada el 01 de septiembre de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el expediente de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Santa Ana Alta de Cotocollao".

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 003-UERB-AZLD-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y

Consolidado denominado "Santa Ana Alta de Cotocollao", 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 extraordinaria de 01 de spetiembre de 2016, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expedientes; 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 "Santa Ana Alta de Cotocollao", a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

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

Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana

Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Gestión de Concejo	01/09/2016	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Prosecretaría	01/09/2016	
Verificación votación:	Verónica Loachamín	Gestión de Comisiones	01/09/2016	

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- El Lcdo. Pablo Melo O, Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" (s), mediante oficio No. UERB-790-2015 de 29 de septiembre de 2015, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 111 - AZLD, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", ubicado en la parroquia El Condado, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 20 de junio de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición de la Concejala Sra. Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en el cual remite el expediente íntegro No. 111 – AZLD, para el cambio de zonificación del asentamiento de hecho y consolidado mencionado en el numeral anterior.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, Expediente N° 111-LA DELICIA e Informe N° 003-UERB-AZLD-SOLT-2015, de 24 de agosto de 2015, a fojas 291-304 del referido informe, suscrito por la Ab. Catherine Thur de Koos, Coordinador Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(…) Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 15 años de existencia, con 76 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación del macro lote de la "Familia Leines", y cambiar la zonificación a los macro lotes de la "Familia Sanchez" y de la "Familia de José Roberto Chaguanate" a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m2, uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad, forma de ocupación (D) sobre línea de fábrica. (…)"

2.2. Mediante Informe Técnico N° 063-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 355-DMGR-2015 de 26 de mayo de 2015, a fojas 7-12, suscrito por el Msc. Alejandro Terán Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual se emiten las siguientes recomendaciones:

"(...)

- *Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y GDR en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".*

- *Incluir en el informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*

- *En el proyecto de regularizaciones se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ (Ordenanzas Metropolitanas N° 171 y N° 172 y sus reformatorias N° 447 y N° 432);*

- *Los predios que tiene zonificación (ZR), en el cuadro N° 10 del Anexo 11, que establece que son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones; y, define zonas de riesgo de edificación condicionada.*

  Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo resistentes, por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y restructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el Levantamiento Planimétrico proporcionado por el UERB.

- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización de los predios que se encuentran ubicados en el barrio "Santa Ana Alta", que en la edificaciones actúales, sus propietarios deberían contratar un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual y proponga un sistema de reformazamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.*

- *Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial de la parte alta del macrolote N°1, asegurando su estabilidad, acción que evitará la erosión por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.*

- *En los taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a su necesidad de sus predios.*

- *Los desbanques realizadas a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados con la responsabilidad de*

la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismo que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparativos para un deslizamiento. (...)"

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 20 de junio de 2016, acoge el criterio técnico, con fundamento en los artículos 57, letra x) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE,** para que el Concejo Metropolitano asigne a los lotes fraccionados del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao" de la parroquia Cotocollao", la zonificación D3 (D203-80), lote mínimo de 200m2, (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de principal del suelo (R2) Residencia de Mediana Densidad y clasificación de suelo urbano, se aprueban por excepción los lote que no cumplen con el lote mínimo Nos. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 003-UERB-AZLD-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en oficio No. 063-AT-DMGR-2015de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Jorge Alban
Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo (e)

Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en 1 carpeta bene.
Carlos Chávez.
(2015-162251)

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 posesionarios de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", cuenta con 15 años de asentamiento, 25 lotes y 100 habitantes. Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social 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 posesionarios cuenten con escrituras que garanticen su propiedad y 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 de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", 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-2016-xxx, de 1 de septiembre de 2016, emitido 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, los numerales 1 y 2 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. (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)"*;

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 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 de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)"*;

Que, 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 Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *"(...) Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueren concedidos. (...) Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.";*

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 agilitar 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 27 de agosto de 2015, en la Administración Zonal La Delicia, integrada por la Administradora Zonal (S), el representante de la dirección jurídica de la Administración Municipal Zona la Delicia, el director de gestión del territorio Administración Municipal Zona la Delicia, el delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el Representante de la Dirección Metropolitana de Catastros, el delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión y Riesgos, la Coordinadora 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 Nº 003-UERB-AZLD-SOLT-2015, de fecha 27 de agosto del año 2015, para aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 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 PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA DE COTOCOLLAO", 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 dirigentes y de los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", ubicado en la parroquia Condado, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos al 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 propietarios del predio.

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

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

Artículo 2. Especificaciones técnicas.-

Zonificación:	A37 (A1002-35 (VU)
Lote mínimo:	1.000 m²
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial
Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m²
Forma de ocupación del suelo:	(D)Sobre línea de fabrica
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de lotes:	25
Área útil de lotes:	5.453,41 m²
Área de vías y pasajes:	23,62 m²
Área faja de protección por cables de alta tensión:	373,88 m²
Área total de predio (lev. pla.):	6.550,91 m²

El número total de lotes es de 25, signados del uno (1) al veinte y cinco (25), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

Los lotes Nos. 4 y 5 del plano aprobatorio, se encuentran afectados parcialmente en un área mínima por la faja de protección por cables de alta tensión. Estos lotes por encontrase parcialmente en faja de protección de alta tensión; los propietarios deberán acogerse al artículo 117, numeral 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece lo siguiente: *"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"*

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los 25 lotes producto del fraccionamiento tendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea fábrica; lote mínimo 200 m2; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

Artículo. 4.- Lotes por excepción.- Se aprueban los lotes Nos. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, que no cumplen con el área mínima según la zonificación.

Artículo 5.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los Copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", se comprometen a realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 63 AT-DMGR-2015, de 25 de mayo de 2015, que a continuación se detalla:

"Tomar en cuenta el artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que "la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción mitigación , reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable , de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".

"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."

"En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de : aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial , (PMOT) uso y ocupación del suelo (PUOS) y régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 0041, 127 y 172 y su Reformatoria No. 432);

"Los predios que tiene la zonificación (ZR), en el cuadro N°10 del Anexo 11, que establece que son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones ; y, define zonas en riesgo de edificación condicionada .

Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas , taludes, ríos ; cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes , 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua , ríos y el artículo 122 referencia a construcciones sismo resistentes. Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB".

- *"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización de los macrolotes que se encuentran ubicados en el barrios "Santa Ana Alta", que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición".*
- *"Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial de la parte alta del macrolote N°1 asegurando sus estabilidad, acción que evitará la erosión por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material".*
- *"En los taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a su necesidad de sus predios".*
- *"Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente , acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes , los mismos que al estar desprotegidos , el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento".*

Artículo 6.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el predio son las siguientes:

Calzadas:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%

Artículo 7.- De las Vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao" contempla un sistema vial de uso público; y, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 15 años

de existencia, con 76% de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje peatonal Oe23A:	3 m
Pasaje N64F:	3 m
Pasaje Peatonal 1:	3 m
Pasaje Peatonal 2:	3 m
Pasaje Peatonal 3:	ancho variable que va de 3,12m – 5,73m

Artículo 8.- Del plazo de la ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, es de 8 (ocho) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao" pagarán la contribución especial y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del control y ejecución de las obras.- La Administración Municipal Zona La Delicia, 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 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", 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 copropietarios de los lotes de la urbanización, 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 Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda su cobro, incluso por la vía coactiva de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes de los copropietarios, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 12- Diferencia y/o excedente de área.- 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, según lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente; y, de conformidad al Informe .No.022- GCBIS-2015 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 13.- De la protocolización de la ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", se comprometen en el término de ciento ochenta días, contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución para regular la mencionada diferencia y/o excedente por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón 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 14- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 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 General.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio, una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá informar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de manera exacta, las dimensiones y georreferenciación de los inmuebles objeto de la presente ordenanza.

Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2016.

Abg. Eduardo Del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx de xxx y xx de xxx de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA 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,

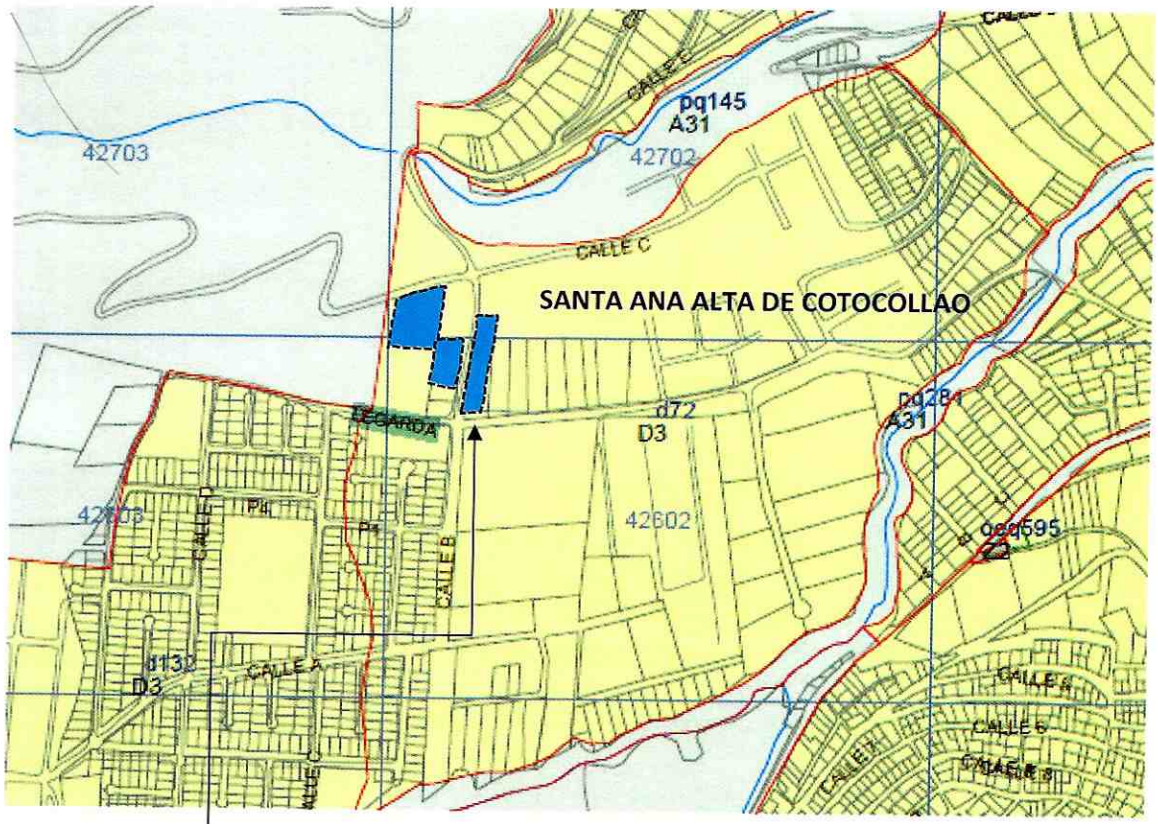
Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA DE COTOCOLLAO"

EXPEDIENTE Nº 111 – LA DELICIA
INFORME No. 003-UERB-AZLD-SOLT-2015

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO: COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA DE COTOCOLLAO"

Parroquia:	EL CONDADO
Barrio/Sector:	HACIENDA SANTA MARIA
Administración Municipal:	LA DELICIA

Uso de Suelo Principal

Agricola Residencial, Area promoción, Equipamiento, Industrial 2, Industrial 3, Industrial 4, Multiple, Patrimonial, Protección Ecológica, Protección Bosque, RNNR, RNR, Residencial 1, Residencial 1A, Residencial 1OT, Residencial 2, Residencial 3

304 - TRECIENTOS CUATRO

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao" nace a raíz de la compra de un lote de terreno por parte de los copropietarios, actualmente cuenta con una consolidación del 76%.

De la documentación socio-organizativa para el proceso de regularización, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao" cuenta con Acuerdo Ministerial, registro de directiva y listado de socios. Se ha realizado una asamblea general con el barrio y varias reuniones en oficina con los dirigentes; el presidente actual es el Sr. Juan Carlos Leines Leines.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:	COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA DE COTOCOLLAO "
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	JUAN CARLOS LEINES LEINES
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	15 AÑOS
Nº DE LOTES:	25
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	100

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:

1) **Macrolote Familia Sánchez:**

Mediante Acta transaccional aprobada por el IERAC de fecha 21 de octubre de 1982,

-303- TRECIENTOS TRES

inscrita el 03 de febrero de 1983, de la cual consta que la señora EVA ROMÁN PEREZ VIUDA DE SAENZ cede y transfiere a favor de **SEGUNDO ALFREDO SÁNCHEZ CHICAIZA Y LUZ MARIA DELGADO MOSQUERA**, un lote de terreno de la superficie de 4.060 m2 situado en la parroquia Cotocollao.

LINDEROS :

NORTE: Camino público.
SUR: Terreno de José Beltrán.
ESTE: Terreno de Miguel Chaguamato.
OESTE: Terreno de Mercedes Serrano.
SUPERFICIE: 4.060 m2

POSESIÓN EFECTIVA:

Mediante Posesión Efectiva de 20 de julio del 2005, inscrita el 9 de febrero del 2009 de los bienes dejados por Segundo Alfredo Sánchez Chicaiza a favor de sus hijos **Segundo Ignacio, Hugo Patricio, Olga María y Enma Fabiola Sanchez Delgado y** de su cónyuge sobreviviente la señora **Luz María Delgado Mosquera**.

Mediante Posesión Efectiva de 25 de julio del 2013, inscrita el 7 de agosto del 2013 de los bienes dejados por **Luz María Delgado Mosquera** a favor de sus hijos **Segundo Ignacio, Hugo Patricio, Olga María y Enma Fabiola Sanchez Delgado.**

VENTAS POSTERIORES:

1. Mediante escritura pública celebrada el veinte y dos de octubre de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Doctor Jaime Aillón Albán e inscrita el once de julio del año dos mil, otorgada por los señores José Ricardo Aguirre Morillo, casado, Marco Vinicio Aguirre Morillo, Casado, y Luis Humberto Aguirre Villarreal, viudo, a favor de **José Fabián Armando Aguirre Morillo,** casado con **Nélida Elizabeth Vera Vera**, el **8,86%** de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.
2. Mediante escritura pública celebrada el veintiocho de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco ante el notario Doctor Cesar Zurita, e inscrita el dos de julio de mil novecientos ochenta y siete, otorgada por los cónyuges Segundo Alfredo Sánchez Chicaiza y Luz María Delgado Mosquera, a favor de **María Ángela Cañar**, casada, el **5.54%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.
3. Mediante escritura pública celebrada el once de febrero de dos mil nueve ante la notaria Segunda del cantón Saquisilí, doctora Mariana Durán Salgado, e inscrita el quince de febrero de dos mil trece, otorgada por la señora Luz María Delgado Mosquera, viuda, a favor de **Noé Enrique Chasi Alulema**, casado con **Enma Fabiola Sánchez**, el **9.77%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.
4. Mediante escritura pública celebrada el once de febrero de dos mil nueve ante la Notaria segunda del Cantín Saquisilí, Doctora Mariana Duran Salgado, e

inscrita el veinte y nueve de abril de dos mil trece, otorgada por la señora Luz María Delgado Mosquera, viuda, a favor de **Olga María Sánchez Delgado**, casada con el señor **Manuel Jesús Benavides Chilama**, el **5.666%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.

5. Mediante escritura pública celebrada el once de febrero de dos mil nueve ante la Notaria segunda del Cantón Saquisilí, Doctora Mariana Duran Salgado, e inscrita el veinte y tres de agosto de dos mil trece, otorgada la señora Luz María Delgado Mosquera, viuda, a favor de **Emma Fabiola Sánchez Delgado**, casada con **Noe Enrique Chasi Alulema**, el **20.336%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.
6. Mediante escritura pública celebrada el once de febrero de dos mil nueve ante la Notaria segunda del Cantón Saquisilí, Doctora Mariana Duran Salgado, e inscrita el veinte y ocho de junio de dos mil trece, otorgada la señora Luz María Delgado Mosquera, viuda, a favor de **Hugo Patricio Sanchez Delgado**, casado con **Martha Cecilia Coronel Jiménez**, el **1.386%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.

CONCLUSIONES:

- El macrolote denominado FAMILIA SANCHEZ, tiene una **SUPERFICIE:** 4.060 m2 ubicado en la parroquia de Cotocollao, cedido inicialmente a favor de **SEGUNDO SÁNCHEZ CHICAIZA Y LUZ MARIA DELGADO MOSQUERA.**
- Posteriormente mediante posesión efectiva a favor de los señores **Segundo Ignacio, Hugo Patricio, Olga María y Enma Fabiola Sanchez Delgado y** de su cónyuge sobreviviente la señora **Luz María Delgado Mosquera**.
- Posteriormente se realizan ventas de porcentajes de derechos y acciones a favor de varias personas.
- Se ha justificado la tenencia legal de la propiedad del lote de terreno de la familia Sánchez.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	**CERTIFICADO**	**PORCENTAJE**
Fabián Armando Aguirre Morillo casado con Nélida Elizabeth Vera Vera	C180381032001 13/05/2015	8,86%
María Ángela Cañar	C30468835001 05/08/2015	5,54%
Noé Enrique Chasi Alulema, casado con Enma Fabiola Sánchez	C240257041001 13/05/2015	9,77%
Olga María Sánchez Delgado, casada con el	C100080094001 13/05/2015	5,666%

cey
-301-
TRECIENTOS UNO

señor Manuel Jesús Benavides Chilama		
Enma Fabiola Sánchez	C240257040001 13/05/2015	20,336%
Hugo Patricio Sanchez Delgado, casado con Martha Cecilia Coronel Jiménez	C310626042001 11/05/2015	1,386%
Segundo Sánchez	C110115614001 13/05/2015	48.442
TOTAL		**100%**

2) Macrolote Familia Leines:

Mediante Acta de adjudicación y transferencia de dominio del IERAC el **9 de noviembre de 1964,** Eva Román de Sáenz transfiere el dominio a **SEGUNDO CARLOS LEINES LEINES.**

LINDEROS :

NORTE: terreno de José Chasi en 25,60 m
SUR: Terreno de Rosa de Lara en 27,60m
ESTE: Calle pública "B" en 46,60m
OESTE: Predio de José Beltrán en 37,50m
SUPERFICIE: 1.230m2

POSESIÓN EFECTIVA:
Al fallecimiento del señor Segundo Carlos Leines Leines quedan como herederos por posesión efectiva del Juzgado Noveno de lo Civil el 8 de abril de 1994, los señores : JOSE GABRIEL LEINES AIGAJE, JUAN ANTONIO LAINES AIGAJE, SEGUNDO SANTOS LEINES AIGAJE, ANGEL MARIA LAINES AIGAJE, MIGUEL ANGEL LAINES AIGAJE Y JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS.

De común acuerdo los herederos del señor Segundo Carlos Leines, se convienen en dividir dicho Lote en seis partes iguales.

VENTAS:
Los propietarios Juan Antonio Leines Aigaje, Segundo Santos Leines Aigaje, Angel Maria Laines Aigaje, Miguel Angel Laines Aigaje y José Gabriel Laines Cabezas, **dan en venta** la porción de su fallecido padre señor Segundo Carlos Leines a favor del señor **José Gabriel Leines Aigaje y su cónyuge María Luzmila Leines Basan**, aclarando que con su porción hereditaria se consolidad el cien por ciento de la propiedad y forma un cuerpo cierto.

-300-
TRECIENTOS

Mediante escritura pública de 28 de abril del 2014, inscrita el 02 de junio del 2014, los cónyuges JOSE GABRIEL LEINES AIGAJE y MARIA LUZMILA LEINES BASAN, venden a favor de los señores MARIA DE LOURDES LEINES LEINES JOSE LUIS LEINES LEINES , MARIA RAQUEL LEINES LEINES , MARISOL LEINES LEINES , WILLIAM PAUL LEINES LEINES , JUAN CARLOS LEINES LEINES, DANIEL RAFAEL LEINES LEINES el predio situado en la parroquia de Cotocollao, de parroquia Cotocollao provincia de Pichincha.

Conclusiones:

- El macrolote denominado FAMILIA LEINES, tiene una **SUPERFICIE:** 1.230 m2 ubicado en la parroquia de Cotocollao, transferido a favor de SEGUNDO CARLOS LEINES LEINES.
- Posteriormente compran como cuerpo cierto el predio situado en la parroquia cotocollao los señores: Maria de Lourdes Leines Leines; casada, Jose Luis Leines Leines; casado, Marisol Leines Leines, Casada, Willian Paul Leines Leines; casado, Juan Carlos Leines Leines; casado, Daniel Rafael Leines Leines; casado y, Maria Raquel Leines Leines, conforme se desprende del certificado de gravámenes C100079665001

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	**CERTIFICADO**	**PORCENTAJE**
María de Lourdes Leines Leines José Luis Leines Leines Marisol Leines Leines Willian Paul Leines Leines Juan Carlos Leines Leines Daniel Rafael Leines Leines María Raquel Leines Leines	C100079665001 11/05/2015	100%
TOTAL		**100%**

ANTECEDENTES:

3) Macrolote Familia José Roberto Chaguamate

Mediante escritura de donación y partición de fecha 19 de julio de 1982, inscrita el 02 de marzo de 1990, de la cual consta que el señor Jose María Chaguamate Corella dona y transfiere a favor de **SEGUNDO ROBERTO CHAGUAMATE CHICAIZA**, un lote de terreno de la superficie de 2.500 m2 situado en la parroquia Cotocollao.

6-299-

LINDEROS :

NORTE: Terreno de Juan Coronel, en 20 m.
SUR: Camino, en 27m2
ESTE: Terreno de Juan Chaguamate Chicaiza, en 115 m.
OESTE: en una extensión de 115m con camino
SUPERFICIE: 2.500 m2

VENTAS POSTERIORES:

1) Mediante escritura pública celebrada el veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro ante el notario doctor Héctor Vallejo, e inscrita el treinta de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada por el señor Segundo Roberto Chaguamate Chicaiza, a favor de los cónyuges **Vicente Agapito López Pérez y María Cordula Pozo Martínez**, el **20%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.
2) Mediante escritura pública celebrada el trece de mayo de dos mil catorce ante la notaria doctora Ana María Vallejo Espinoza, e inscrita el cuatro de septiembre de dos mil catorce, otorgada por el señor Segundo Jose Chaguamate Chicaiza, a favor de los cónyuges **Luis Antonio Chaguamate Guanoquiza e Isabel Cristina Llumitasig García**, el **8,89%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.
3) Mediante escritura pública celebrada el trece de mayo de dos mil catorce ante la notaria doctora Ana María Vallejo Espinoza, e inscrita el diecinueve de agosto de dos mil catorce, otorgada por el señor Segundo José Chaguamate Chicaiza, a favor de los cónyuges **Patricio Roberto Chaguamate Guanoquiza y Marcela del Pilar Collaguazo Artos**, el **8,89%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.
4) Mediante escritura pública celebrada el trece de mayo de dos mil catorce ante la notaria doctora Ana María Vallejo Espinoza, e inscrita el diecinueve de agosto de dos mil catorce, otorgada por el señor Segundo Jose Chaguamate Chicaiza, a favor de los cónyuges **Olga Blanca Chamaguate Guanoquiza y Juan Carlos Llumiquinga Muñoz**, el **8,89%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.
5) Mediante escritura pública celebrada el trece de mayo de dos mil catorce ante la notaria doctora Ana Maria Vallejo Espinoza, e inscrita el cuatro de septiembre de dos mil catorce, otorgada por el señor Segundo Jose Chaguamate Chicaiza, a favor de los cónyuges **Patricio Roberto Chaguamate Guanoquiza y Marcela del Pilar Collaguazo Artos**, el **8,89%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.
6) Mediante escritura pública celebrada el trece de mayo de dos mil catorce ante la notaria doctora Ana María Vallejo Espinoza, e inscrita el diecinueve de agosto de dos mil catorce, otorgada por el señor Segundo José Roberto Chaguamate Chicaiza, a favor de los cónyuges **Luz María Hilda Chaguamate Guanoquiza y José Gonzalo Condor Pillajo**, el **8,89%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.
7) Mediante escritura pública celebrada el trece de mayo de dos mil catorce ante

la notaria doctora Ana María Vallejo Espinoza, e inscrita el diecinueve de agosto de dos mil catorce, otorgada por el señor Segundo José Chaguamate Chicaiza, a favor de la señora **Martha Cecilia Chaguamate Guanoquiza;** divorciada, el **8,88%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.

8) Mediante escritura pública celebrada el trece de mayo de dos mil catorce ante la notaria doctora Ana María Vallejo Espinoza, e inscrita el cuatro de septiembre del catorce, otorgada por el señor Segundo José Chaguamate Chicaiza, a favor de los cónyuges **María Juana Chaguamate Guanoquiza;** y, **Abel Aníbal Sánchez Salguero** el **8,89%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.

9) Mediante escritura pública celebrada el trece de mayo de dos mil catorce ante la notaria doctora Ana María Vallejo Espinoza, e inscrita el diecinueve de agosto del catorce, otorgada por el señor Segundo José Chaguamate Chicaiza, a favor de los cónyuges **María Juana Chaguamate Guanoquiza;** y, **Abel Aníbal Sánchez Salguero** el **8,89%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.

10) Mediante escritura pública celebrada el trece de mayo de dos mil catorce ante la notaria doctora Ana María Vallejo Espinoza, e inscrita el cuatro de septiembre del catorce, otorgada por el señor Segundo José Roberto Chaguamate Chicaiza, a favor de los cónyuges **José Humberto Chaguamate Guanoquiza;** y, **Mariana de Jesús Quimbiamba Quillango** el **8,89%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia Cotocollao.

CONCLUSIONES:

- El macrolote denominado FAMILIA CHAGUAMATE, tiene una **SUPERFICIE:** 2.500 m2 ubicado en la parroquia de Cotocollao, posteriormente se realizó ventas a favor de los señores: **Vicente Agapito López Pérez, Luis Antonio Chaguamate Guanoquiza, Patricio Roberto Chaguamate Guanoquiza (2), Olga Blanca Chaguamate Guanoquiza, Luz María Hilda Chaguamate Guanoquiza, Martha Cecilia Chaguamate Guanoquiza, María Juana Chaguamate Guanoquiza (2), José Humberto Chaguamate Guanoquiza** justificando el 100% de la propiedad.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	**CERTIFICADO**	**PORCENTAJE**
Vicente Agapito	C100079671001 11/05/2015	20
Luis Chaguamate	C11011527000 1 11/05/2015	8,89
Patricio Chaguamate	C110115274001 11/05/2015	8,89
Olga Chaguamate	C110115272001 11/05/2015	8,89
Patricio Chaguamate	C110115275001	8,89

-297-
DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE

	11/05/2015	
Luz maría Hilda Chaguamate	C110115278001 11/05/2015	8,89
Martha cecilia Chaguamate	C110115277001 11/05/2015	8,88
María Juana Chaguamate	C110115271001 11/05/2015	8,89
María Juana Chaguamate	C110115273001 11/05/2015	8,89
José Humberto Chaguamate	C110115276001 11/05/2015	8,89
TOTAL		**100,00**

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	526864		417464	417474
Clave Catastral:	4270207002		4260210003	4260211001
REGULACION SEGÚN IRM.				
Zonificación:	A37 (A1002-35 (VU))		D3 (D203-80)	
Lote mínimo:	1000m2		200m2	
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada		(D) Sobre Línea de fábrica	
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial		(R2) Residencial mediana densidad	
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D3 (D203-80)	
	SI	Lote mínimo:	200m2	
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de fábrica	
		Uso principal del suelo:	(R2) Residencial mediana densidad	
Número de lotes	25	NOTA:		

Consolidación:	76%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%

Anchos de vías y Pasajes	Pasaje peatonal N64 F 3m Pasaje Peatonal Oe23A 3m Pasaje Peatonal 1 3m Pasaje Peatonal 2 3m Pasaje Peatonal 3 Variable desde 3.12m hasta 5.73m

Área Útil de Lotes	**5453.41**	m^2.	**83.25%**
Área de Vías y Pasajes	723.62	m^2.	11.04%
Área de Faja de Protección por Cables de Alta Tención	373.88	m^2	5.71%
Área bruta del terreno (Área Total)	**6550.91**	m^2.	**100.00%**

-296-

Se aprueba lote que no tiene el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m^2)
	11	150,73
	12	143,62
	13	131,86
	14	107,20
	15	114,34
	16	140,24
	17	152,69
	18	143,90
	19	131,40
	20	139,44
	21	148,18
	22	115,94
	23	132,73
	24	132,67
	25	133,06

15

ANEXO TÉCNICO:	**INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:** • Oficio N° 002140 de fecha 22 de Junio del 2015, emitido por el administrador zonal de la Delicia. • Oficio N° 0009081 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 07 de Septimbre del 2015. • Oficio N° 0009082 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 07 de Septiembre del 2015. • Informe Técnico de Riesgos N.63-AT-DMGR-2015, con fecha 25/05/2015. • Informe de Nomenclatura N°. 0001315 que contiene la nomenclatura del Barrio emitido por EPMMOP con fecha 30 de Abril del 2015. • Informe técnico N° 03 UERB-AZLD 2015, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 14 de Julio del 2015 emitido por Arq. Mónica Paola Carrera Pérez RT-UERB "La Delicia". **INFORME DE REGULACION METROPOLITANO** • Consulta de Datos de los predios: - No. 541653 de fecha 28 de Julio de 2015. - No. 525144 de fecha 09 de Abril de 2015. - No. 541545 de fecha 28 de Julio del 2015. **EMPRESA PÚBLICA METROPLOITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO** • Factura N° 001-001-004714847 • **EMPRESA ELECTRICA QUITO S.A.** • Factura N° 001-006-001202419 **PLANOS** Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de

- 295 -
DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO

	vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadros de áreas, firmado por el Ing. Cesar Bonilla Garcés con fecha Agosto del 2015. 1 cd con archivo digital.

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador establece: "Las personas tienen derecho a un habitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao" son las siguientes: calzada 100%, aceras 100%, bordillos 100%,

- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco años (5), de conformidad al cronograma de obras presentado por el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao".

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao" contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 15 años de existencia, con 76 % de consolidación de viviendas,se aprueban los pasajes con los siguientes anchos: Pasaje peatonal Oe23A de 3m, Pasaje N64F de 3m, Pasaje Peatonal 1 de 3m, Pasaje Peatonal 2 de 3m, Pasaje Peatonal 3 (ancho variable que va de 3,12m – 5,73m).

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro-Mejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao" está conformado por 25 lotes, de los cuales entran como lotes por excepción los detallados a continuación: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25.

Los lotes signados con los números 4, 5, se encuentran parcialmente dentro de la faja de protección por línea de Alta Tensión por lo que deberán someterse al Artículo 76 de la Ordenanza 172 el cual establece: Artículo... (76).- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos y alrededor del Beaterio, que se encuentran especificados en el cuadro y mapa correspondientes del PUOS, incluyendo los mapas de los planes parciales.

- Según el área determinada en el plano de la escritura para el: Macrolote "Familia Sánchez" es de 4060,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 3333,57 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 726.43 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos.

Gfell -294- Asesores Bovera y Cuadro

Según el área determinada en el plano de la escritura el : Macrolote "Familia Leines" es de 1230,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 1117,60 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 112,4 metros cuadrados, 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.

Según el área determinada en el plano de la escritura para el: Macrolote " Familia de José Roberto Chaguamate" es de 2500 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 2099,74 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 400.26 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos.
Los macrolotes en mención tienen un porcentaje de: 1,68% - 2,91% - 2,12% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, se aplica la ordenanza 269.

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 15 años de existencia, con 76% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación del macro lote de la "Familia Leines", y cambiar la zonificación a los macro lotes de la "Familia Sanchez" y de la "Familia de José Roberto Chaguamate" a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m2, uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad, forma de ocupación (D) Sobre línea de fábrica.

- De conformidad al informe No.63 ATM-DMGR-2015, de fecha 21/04/2015 emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que una vez realizada la inspección técnica al AHHYC SANTA ANA ALTA de la parroquia el Condado manifiesta que presenta un **Riesgo Alto Mitigable**. La calificación de la evaluación de la condición de riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es **factible** continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones:
"Tomar en cuenta el artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que "la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción mitigación , reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable , de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".**
"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos

-293-

futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."

"En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de : aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial* , (PMOT) *uso y ocupación del suelo* (PUOS) *y régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N° 171 y n°172 y sus Reformatorias N°447 y N°432);

"Los predios que tiene la zonificación (ZR), en el cuadro N°10 del Anexo 11, que establece que son *zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones ; y, define zonas en riesgo de edificación condicionada .*

Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas , taludes, ríos ; cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes , 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua , ríos y el artículo 122 referencia a *construcciones sismo resistentes*. Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB".

- "La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización de los macrolotes que se encuentran ubicados en el barrios "Santa Ana Alta", que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición".
- "Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de la red vial de la parte alta del macrolote N°1 asegurando sus estabilidad, acción que evitará la erosión por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material".
- "En los taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a su necesidad de sus predios".
- "Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente , acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes , los mismos que al estar desprotegidos , el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento".

CKU
-292+
DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS

SOLICITUD

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA DE COTOCOLLAO"** parroquia el Condado, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Ab. Catherine Thur de Koos
Coordinadora "UERB"–La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ING. OMAR GARCÍA CEDEÑO **RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO**	24/08/2015	
ELABORADO POR:	AB. SEBASTIÁN MATA **RESPONSABLE LEGAL**	24/08/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. MÓNICA CARRERA PÉREZ **RESPONSABLE TÉCNICO**	24/08/2015	
REVISADO POR :	AB. CATHERINE THUR DE KOOS **COORDINADORA UERB-DELICIA**	24/08/2015	

-291-
DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO