

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagasi", Etapa III, cuenta con 40 años de asentamiento y 44 habitantes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagasi", Etapa III, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-017, de 13 de enero de 2016, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

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

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano 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 Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 21 de diciembre del 2015 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por el Administrador Zonal, el

ORDENANZA No.

representante de la dirección jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el Director de gestión del territorio Administración Zonal Eugenio Espejo, el delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el delegado 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 N° 012-UERB-AZEE-SOLT-2015 de fecha 16 de diciembre del año 2015, para aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagasi", Etapa III, 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 PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI" ETAPA III A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y FACULTA LA PARTICION ADMINISTRATIVA

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 "San Miguel de Amagasi", Etapa III, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, 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.

ORDENANZA No.

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

Artículo 2. Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A10 (A604-50)
Lote mínimo:	600 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(A)Aislada
Uso principal del suelo:	(R2) Residencial mediana densidad
Número de lotes:	11
Área útil de lotes:	1.214,31 m ²
Área de vías y pasajes:	262,48 m ²
Área de afectación vial en lotes:	52,52 m ²
Área total de predio (lev. pla.):	1.529,31 m ²
Área total de predio (escrit.):	782,04 m ²
	704,49 m ²

El número total de lotes es de 11, signados del uno (1) al once (11), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

Se aprueban los lotes Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, que no cumplen con el área mínima según la zonificación actual.

Los lotes Nos. 1 y 8 se encuentran parcialmente en faja de afectación vial.

Artículo 3. 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 "San Miguel de Amagásí", Etapa III, se comprometen a realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 159 AT-DMGR-2015, de 4 de diciembre de 2015, y que a continuación se detalla:

ORDENANZA No.

- “Tomar en cuenta el artículo 13.- de Ley Orgánica Reformativa 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 N° 171 y n°172 y sus Reformativas 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 condicionad*” .
- “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”.

ORDENANZA No.

- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones de “San Miguel de Amagasi Etapa 3”, 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 EPMOP para concluir el trazado de la red vial interno, asegurando su estabilidad en los cortes efectuados para la apertura de los pasajes y considerar el criterio técnico de la EPMAPS, para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material”.
- “En los pequeños taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben realizar obras de protección de acuerdo a la necesidad de sus predios. Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal ejecutados con las responsabilidades de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los pequeños 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 4.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado, son las siguientes:

Agua potable:	10%	Calzadas:	100%
---------------	-----	-----------	------

Artículo 5.- Del plazo de la ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, es de tres (3) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio “San Miguel de Amagasi”, Etapa III, 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 “San Miguel de Amagasi”, Etapa III, pagarán la contribución especial y mejoras de ley.

ORDENANZA No.

Pudiendo este plazo prorrogarse por un período más, siempre y cuando se haya justificado un avance de la obra de por lo menos un 50% de las obras que debían ejecutarse.

La solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de las obras será resuelta por la Administración Zonal a la que pertenece el asentamiento.

Artículo 6.- De las Vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagásí", Etapa III, contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 40 años de existencia, con 82 % de consolidación de viviendas, en virtud de lo cual se aprueban los pasajes peatonales con los siguientes anchos:

Pasaje N52N: 3,00 m.

Pasaje Peatonal N52O: de ancho variable 3,07 m. 3,03 m.

Artículo 7.- Del control y ejecución de las obras.- La Administración Zonal Eugenio Espejo, 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 8.- 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 "San Miguel de Amagásí", Etapa III, 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 9.- 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

ORDENANZA No.

Distrito Metropolitano de Quito, que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 10- 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, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

Artículo 11.- De la protocolización de la ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagasi", Etapa III, 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 12- 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 13.- 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.

ORDENANZA No.

Artículo 14.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xxxx 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,

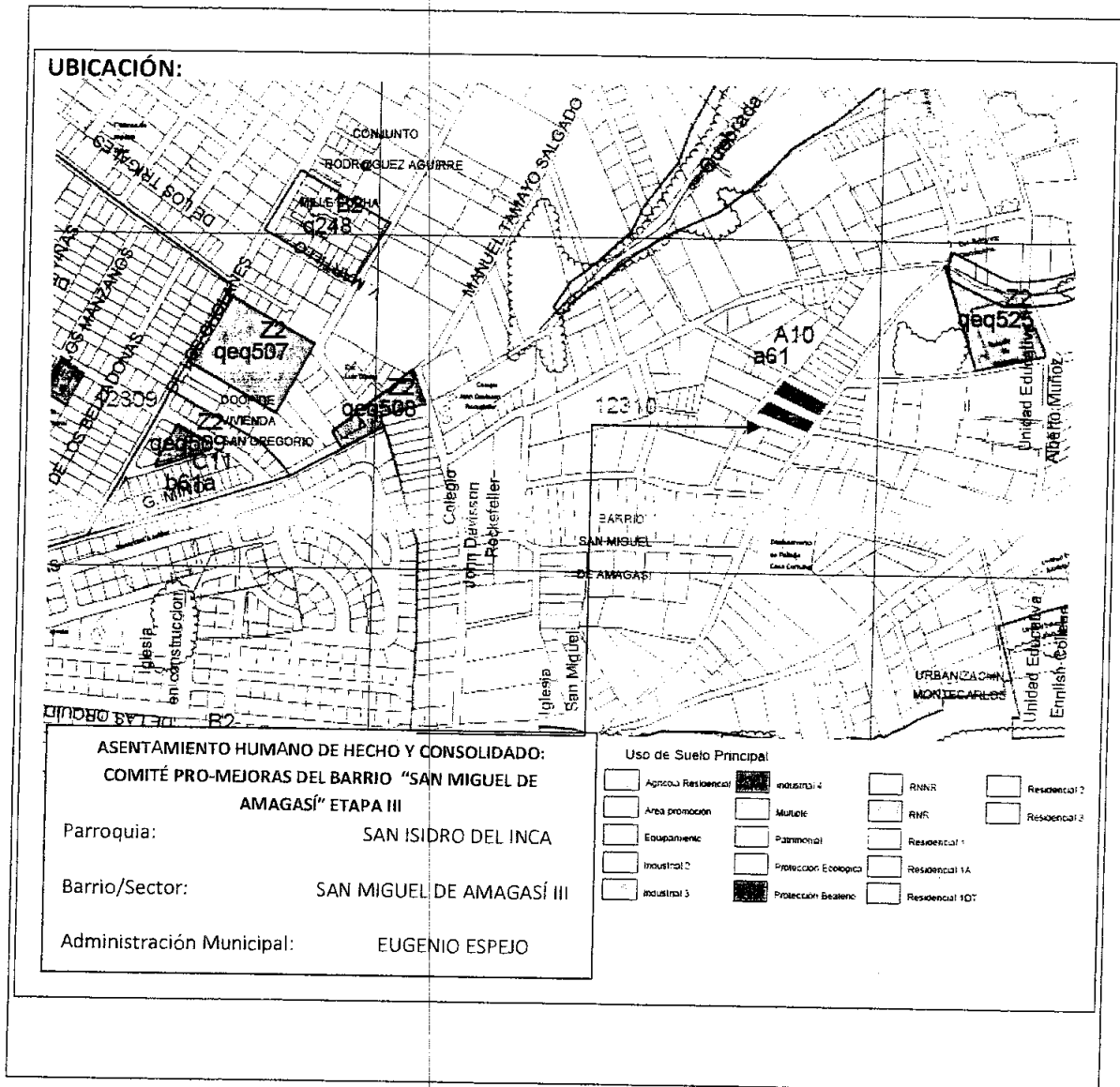
ORDENANZA No.

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

PRIMER DEBATE

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
 COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA III**

**EXPEDIENTE Nº 42- EUGENIO ESPEJO
 INFORME No.012 -UERB-AZEE-SOLT-2015**



COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA III

1 - 170 -

GENIO SETENTA

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado o denominado **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN MIGUEL DE AMAGASÍ ETAPA III** se origina a raíz de la partición realizada en el año de 1994 a favor de la familia Córdor Pilapaña, actualmente cuenta con una consolidación del 82%.

De la documentación socio-organizativa para el proceso de regularización, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN MIGUEL DE AMAGASÍ ETAPA III** fue aprobado mediante Acuerdo Ministerial N°00142 MBS del 22 de Enero de 1990, 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. Fausto Victoriano Pillajo Guanotasig.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:	COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN MIGUEL DE AMAGASÍ
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA III

2 — 169 —

PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	FAUSTO VICTORIANO PILLAJO GUANOTASIG
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	40 AÑOS
Nº DE LOTES:	11
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	44

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:

1) MACROLOTE CONDOR PILAPAÑA (243120)

Mediante escritura pública de Partición celebrada ante el notario quinto del cantón Quito Doctor Edgar Patricio Terán el 4 de noviembre del año 1994, e inscrita el 8 de diciembre de 1994, efectuada entre José Ignacio Cóndor Lincango, Rafael Cóndor Pilapaña, María Rosa Cóndor Pilapaña y María Dolores Cóndor Pilapaña, se le adjudica al señor **Rafael Cóndor Pilapaña** el lote de terreno, de la parroquia Zambiza, ahora San Isidro del Inca.

LINDEROS :

NORTE: con lote 2 de Ma. Dolores Cóndor Pilapaña en 55,05m
SUR: con propiedad de Miguel Sandoval en 57,30m
ESTE: con calle de las Nueces en 13,90m
OESTE: con calle sin nombre en 15,5m
SUPERFICIE: 782,04 m²

VENTAS POSTERIORES:

- Mediante escritura de compraventa celebrada el 28 de octubre de 2008 en la notaria decimo sexta ante el Doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita el 2 de diciembre de 2015, el señor Rafael Cóndor Pilapaña vendió a los cónyuges **Nancy Jimena Cóndor Chorlango y Luis Aníbal Cruz Oña** el **14,285%** de los derechos y acciones del lote de terreno No. 1.
- Mediante escritura de compraventa celebrada el 28 de octubre de 2008 en la notaria decimo sexta ante el Doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita el 2 de diciembre de 2015, el señor Rafael Cóndor Pilapaña vendió al señor **Iván Darío Cóndor Chorlango** el **14,285%** de los derechos y acciones del lote de terreno No. 1.
- Mediante escritura de compraventa celebrada el 28 de octubre de 2008 en la notaria decimo sexta ante el Doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita el 20 de noviembre de 2015, el señor Rafael Cóndor Pilapaña vendió a los cónyuges **Segundo Rafael Cóndor Chorlango y Cristina del Pilar Laglaguano Pillajo** el **14,285%** de los derechos y acciones del lote de terreno No. 1.
- Mediante escritura de compraventa celebrada el 28 de octubre de 2008 en la notaria decimo sexta ante el Doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita el 20 de noviembre de 2015, el señor Rafael Cóndor Pilapaña vendió a los cónyuges **Mirian Olimpia Cóndor Chorlango y Marco Raúl**

Ruiz Sisa el 14,285% de los derechos y acciones del lote de terreno No. 1.

- Mediante escritura de compraventa celebrada el 28 de octubre de 2008 en la notaria decimo sexta ante el Doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita el 20 de noviembre de 2015, el señor Rafael Córdor Pilapaña vendió al señor **Luis Antonio Córdor Chorlango el 14,285%** de los derechos y acciones del lote de terreno No. 1.
- Mediante escritura de compraventa celebrada el 28 de octubre de 2008 en la notaria decimo sexta ante el Doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita el 2 de diciembre de 2015, el señor Rafael Córdor Pilapaña vendió a los cónyuges **Germán Patricio Córdor Chorlango y Elsa Cadena Simbaña el 14,285%** de los derechos y acciones del lote de terreno No. 1.
- Mediante escritura de compraventa celebrada el 28 de octubre de 2008 en la notaria decimo sexta ante el Doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita el 20 de noviembre de 2015, el señor Rafael Córdor Pilapaña vendió a los cónyuges **Edgar Ramón Córdor Chorlango y Silvia Toapanta Córdor el 14,285%** de los derechos y acciones del lote de terreno No. 1.

CONCLUSIONES:

- El macrolote tiene una SUPERFICIE: 782,04 m2 ubicado en la parroquia de San Isidro del Inca, adjudicado por la partición a favor del señor Rafael Córdor Pilapaña.
- Posteriormente se realizan ventas de porcentajes de derechos y acciones a favor de varias personas.
- Por cuanto se ha justificado la tenencia legal de la propiedad por parte de todos los copropietarios, la legalización de dicho asentamiento es procedente.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD

COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
Nancy Jimena Córdor Chorlango y Luis Aníbal Cruz Oña	C22075652001 15/12/2015	14,285%
Iván Darío Córdor Chorlango	C22075652001 15/12/2015	14,285%
Segundo Rafael Córdor Chorlango y Cristina del Pilar Laglaguano Pillajo	C22075652001 15/12/2015	14,285%
Mirian Olimpia Córdor Chorlango y Marco Raúl Ruiz Sisa	C220756519001 15/12/2015	14,285%
Luis Antonio Córdor Chorlango	C22075652001 15/12/2015	14,285%
Germán Patricio Córdor Chorlango y Elsa Cadena Simbaña	C22075652001 15/12/2015	14,285%
Edgar Ramón Córdor Chorlango y Silvia Toapanta Córdor	C22075652001 15/12/2015	14,285%
TOTAL		100%

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA III

4

- 167 -

2) Macrolote Ma. Rosa Cóndor Pilapaña (243118)

Mediante escritura pública de Partición celebrada ante el notario quinto del cantón Quito Doctor Edgar Patricio Terán el 4 de noviembre del año 1994, e inscrita el 8 de diciembre de 1994, efectuada entre José Ignacio Cóndor Lincango, Rafael Cóndor Pilapaña, María Rosa Cóndor Pilapaña y María dolores Cóndor Pilapaña, se le adjudica a la señora **María Rosa Cóndor Pilapaña** el lote de terreno No. 3, de la parroquia Zambiza, ahora San Isidro del Inca.

LINDEROS :

NORTE: con lote 4 de José Cóndor Lincango en 50,30m
SUR: con lote 2 de María Cóndor Pilapaña en 52,80
ESTE: con calle de las Nueces en 13m
OESTE: con calle sin nombre en 15,40
SUPERFICIE: 704,49 m2 mas o menos

POSESION EFECTIVA

Mediante posesión efectiva efectuada el 10 de noviembre de 2009 ante el notario cuarto del Cantón Quito, doctor Líder Moreta, e inscrita el 10 de diciembre de 2009, de los bienes dejados por la señora María Rosa Cóndor Pilapaña a favor de sus hijos **Segundo Carlos, Pilar del Carmen, María Yolanda y Luis Fernando Vela Cóndor.**

CONCLUSIONES:

- El macrolote, tiene una **SUPERFICIE:** 704,49 m2 ubicado en la parroquia de San Isidro del Inca, adjudicado a María Rosa Cóndor Pilapaña.
- Posteriormente se efectúa una posesión efectiva a favor de los señores **Segundo Carlos, Pilar del Carmen, María Yolanda y Luis Fernando Vela Cóndor.**
- Por cuanto se ha justificado la tenencia legal de la propiedad por parte de todos los copropietarios, la legalización de dicho asentamiento es procedente.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD

COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
Segundo Carlos Vela Cóndor	C30467201001 24/07/2015	25%
Pilar del Carmen Vela Cóndor	C30467201001 24/07/2015	25%
María Yolanda Vela Cóndor	C30467201001 24/07/2015	25%
Luis Fernando Vela Cóndor	C30467201001 24/07/2015	25%
TOTAL		100%

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA III

5

- 166 -

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	243118	243120						
Clave Catastral:	1231003010	1231003012						
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A10 (A604-50)							
Lote mínimo:	600m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A)Aislada							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencial mediana densidad							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI-NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Número de lotes	11	NOTA:						
Consolidación:	82%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	90%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	Pasaje Peatonal N52N 3,00 m. Pasaje Peatonal N52O Variable 3,03m. 3,07 m.							
Área Útil de Lotes		1.214,31	m ² .					79,40 %
Área de Vías y Pasajes		262,48	m ² .					17,16 %
Área de afectación vial en lotes		52,52	m ²					3,44 %
Área bruta del terreno (Área Total)		1.529,31	m ²					100,00%

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA III

6

- 165 -

CIENTO SESENTA Y CINCO

Se aprueba lote que no tiene el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)	LOTE	ÁREA (m ²)
	1	102,04	7	93,38
	2	88,80	8	171,06
	3	93,30	9	129,17
	4	91,76	10	127,17
	5	89,39	11	158,91
	6	90,07		

**ANEXO
TÉCNICO:****INFORMES VIAL:**

- Oficio N° 2993 con fecha 01 de Diciembre del 2015, emitido por el Ing. Patricio Borja Técnico de Gestión Urbana de Eugenio Espejo

INFORMES TÉCNICOS:

- NO TIENE QUEBRADAS CERCANAS
- Oficio N° 0012701, que contiene el informe de cabidas , linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 10 de Diciembre del 2015
- Informe Técnico de Riesgos N°159 AT-DMGR-2015, con fecha 04/12/2015
- Informe de Nomenclatura N°4149 que contiene la nomenclatura del Barrio emitido por la EPMMOP con fecha 08 de Diciembre del 2015.
- Informe Técnico N° 12 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 10 de Diciembre del 2015 emitido por Arq. Mónica Paola Carrera Pérez, RT-UERB " LA DELICIA"

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANO

- Consulta de datos del predio:
 - N° 559440 de fecha 2015-12-01
 - N° 559439 de fecha 2015-12-01

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO

- Factura N° 001-001-003736700

EMPRESA ELECTRICA QUITO S.A.

- Factura N° 001-006-007579192

PLANOS

- Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Luis Alfonso Tupiza Lincango con fecha Diciembre 2015

1 CD con el archivo magnético.

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA III

7
- 164 -

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 el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN MIGUEL DE AMAGASÍ ETAPA III**, son las siguientes: calzada 100%, agua potable 10%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de tres (3) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN MIGUEL DE AMAGASÍ ETAPA III**.
- El **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN MIGUEL DE AMAGASÍ ETAPA III** contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 40 años de existencia, con 82 % de consolidación de viviendas, se aprueban los pasajes peatonales con los siguientes anchos: Pasaje N52N 3,00 m. y Pasaje Peatonal N52O de ancho variable 3,07 m. 3,03 m.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN MIGUEL DE AMAGASÍ ETAPA III** está conformado por 11 lotes, cuyo detalle es el que consta en los planos habilitantes al presente informe, y de los cuales se aprueban por excepción los detallados a continuación: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 por no cumplir con el área de la zonificación establecida.
- Los Lotes 1 y 8 se encuentran parcialmente en Faja de Afectación vial.
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 1 es de 782,04 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 796,12 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 14,08 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. el macrolote en mención tienen un porcentaje de: 3,45% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 2 es de 704,49 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 733,34 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA III

8

- 163 -

levantamiento topográfico del lote global de 28,85 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. el macrolote en mención tienen un porcentaje de: 3,59% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.

- De conformidad al informe No. 159 AT-DMGR-2015 de fecha 04/12/2015 emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Comité Pro-Mejoras del Barrio San Miguel de Amagasi Etapa III de la parroquia San Isidro del Inca manifiesta que presenta un Riesgo Medio. Sin embargo ante la presencia de un sismo su Riesgo es Alto. 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 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

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “SAN MIGUEL DE AMAGASI” ETAPA III

9 - 162 -

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”.

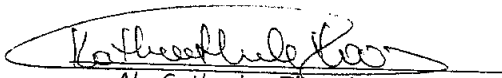
- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones de “San Miguel de Amagasi Etapa III”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que 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 **EPMOP** para concluir el trazado de la red vial interno, asegurando su estabilidad en los cortes efectuados para la apertura de los pasajes y considerar el criterio técnico de la EPMAPS, para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- En los pequeños taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben realizar obras de protección de acuerdo a la necesidad de sus predios. Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal ejecutados con las responsabilidades de la comunidad y supervisados

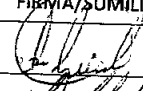
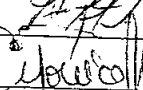
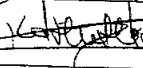

por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los pequeños taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento.

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 SAN MIGUEL DE AMAGASI ETAPA III** parroquia San Isidro del Inca, 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	16/12/2015	
ELABORADO POR:	AB. SEBASTIÁN MATA RESPONSABLE LEGAL	16/12/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. MÓNICA CARRERA PÉREZ RESPONSABLE TÉCNICO	16/12/2015	
REVISADO POR :	AB. CATHERINE THUR DE KODS COORDINADORA UERB-DELICIA	16/12/2015	

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI" ETAPA III