

Informe No. IC-O-2015-082

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	24/05/2015	
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

En sesión extraordinaria de 7 de mayo de 2015, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

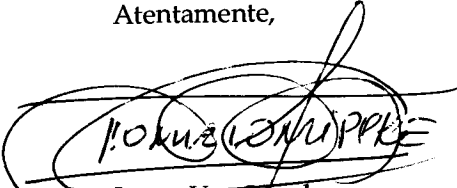
Mediante informe No. 001-UERB-AZLD-SOLT-2014, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

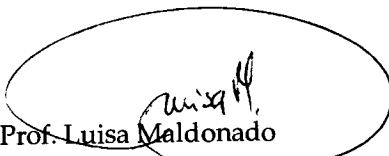
3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 7 de mayo de 2015, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo

Metropolitano de Quito conozca el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), 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

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

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), cuenta con 40 años de asentamiento, 16 poseedores y 64 habitantes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-082, de 7 de mayo de 2015, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

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

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano 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 pro indiviso, 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 potestad 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, relativo 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 noviembre de 2014 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: el Administrador Zonal, el

ORDENANZA No.

Subprocurador, el Coordinador de Control y Gestión, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, Delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, El Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, y los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, aprobó el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 001-UERB-AZCA-SOLT-2014, para el reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 245 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 JOSÉ DE CANGAHUA BAJO" (ETAPA I), A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y de los copropietarios de los predios donde se sienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), ubicado en la parroquia El Condado, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los dirigentes y copropietario 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. El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I) tiene una consolidación del 75% y 40 años de asentamiento.

ORDENANZA No.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80) / A31PQ
Lote mínimo:	200 m ²
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R3) Residencial alta densidad / Protección Ecológica / Áreas Naturales
Número de lotes:	16
Área útil de lotes:	3.651,63 m ²
Área de afectación vial en lotes:	166,89 m ²
Área faja de protección por BSQ de quebrada rellena con afectación vial en lotes:	202,28 m ²
Área de quebrada rellena con afectación vial en lotes:	163,24 m ²
Área bajo borde de talud en lotes:	51,51 m ²
Área faja de protección por talud en lotes:	389,03 m ²
Área faja de protección de quebrada en lotes:	85,83 m ²
Área de quebrada rellena en lotes:	26,28 m ²
Área bruta del terreno (área total):	5.053,69 m ²

El número total de lotes es de 16, signados del uno (1) al veinte (16), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

El lote No. 1 del macro lote No. 8 en su totalidad; y, el lote No. 2 del mismo macro lote, en un 90%, se encuentran afectados por la implantación de la Vía de Intención Perimetral de 36,6 m, de acuerdo a lo establecido en el Mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento

ORDENANZA No.

vial, y conforme se detalla en Oficio No. STHV-GT-001496, emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; en virtud de lo cual, en estos lotes no se deberá realizar ningún tipo de edificación o aumentar a las ya existentes, mientras esté vigente el mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento Vial o el instrumento de planificación vigente a la fecha. Se aclara que estos lotes se encuentran parcialmente en área de relleno.

Los lotes Nos. 3 y 4 del macro lote No. 8, se encuentran parcialmente afectados por la implantación de la Vía de Intención Perimetral de 36,6 m, de acuerdo al Mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento vial, según Oficio No. STHV-GT-001496, emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; en tal virtud, en estos lotes no se deberá realizar ningún tipo de edificación o aumentar a las ya existentes, mientras esté en vigencia el mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento Vial o el instrumento de planificación vigente a la fecha.

El lote No. 3 del macro lote No. 8 adicionalmente se encuentra afectado por la vía, se encuentra parcialmente en área de relleno de quebrada.

Los lotes Nos. 6, 7 y 8 del macro lote No. 8, se encuentran asentados parcialmente sobre la faja de protección por borde superior de quebrada rellena.

Los lotes Nos. 1, 2, 3, 7 y 8 del macro lote No. 8 se encuentra parcialmente en área de relleno, los mismos que se sujetaran a lo dispuesto en el artículo 417, literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sin perjuicio de lo anterior, se aprueban por excepción, los siguientes lotes que no cumplen con el área mínima de acuerdo a la zonificación actual del sector, lotes Nos. 4, 5 y 6 del macro lote No. 8. De igual manera se aprueban por excepción, los lotes que no cumplen con los frentes mínimos de acuerdo a la zonificación actual del sector, lotes Nos. 10, 11, 12, 14, 15 y 16 del macro lote No. 10; y, lote No. 6 del macro lote No. 8.

Las áreas que se encuentran bajo el borde de talud en los lotes Nos. 13, 15 y 16 del macro lote No. 10, también serán consideradas como áreas de faja de protección por talud.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes producto del fraccionamiento se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea; lote mínimo: 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 80%, COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R3) Residencial alta densidad. Sin perjuicio de lo anterior, a los lotes Nos. 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8, se les asigna el uso principal: (PE) protección ecológica / áreas naturales; y, A31 (PQ).

ORDENANZA No.

Artículo 4.- Diferencia de áreas.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área en los macro lotes a intervenirse, 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, de conformidad al siguiente detalle:

- **Macro lote No. 8: de propiedad de Angelita Mera.**

Área total del predio (lev. top.): 2.292,89 m²

Área total del predio (esc.): 2.605,21 m²

- **Macro lote No. 10: de propiedad de María Dolores Matavay.**

Área total del predio (lev. top.): 2.760,80 m²

Área total del predio (esc.): Observación: La Dirección Metropolitana de Catastro, en referencia al macro lote No. 10, deberá tomar en cuenta que en la escritura madre no consta extensión del lote, por lo que la misma se ha determinado mediante el levantamiento planimétrico realizado en el proceso de regularización del asentamiento, razón por la cual en este lote no se genera ni diferencia ni excedente de área.

Artículo 5.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la Resolución de diferencia de área por parte de la Autoridad Administrativa competente, a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

Artículo 6.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante 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.

ORDENANZA No.

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

Artículo 7.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Artículo 8.- Ampliaciones de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo en temas de protocolización e inscripción de ordenanzas serán resueltas directamente por la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio quien será competente para resolver estas solicitudes. En lo que respecta a las solicitudes de ampliación de plazo por temas de obras estas serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 9.- Informe de riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I) cumplirá obligatoriamente con las recomendaciones establecidas en el informe técnico No. 159-AT-DMGR-2013, emitido el 17 de noviembre de 2014.

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

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

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

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

ORDENANZA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

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

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

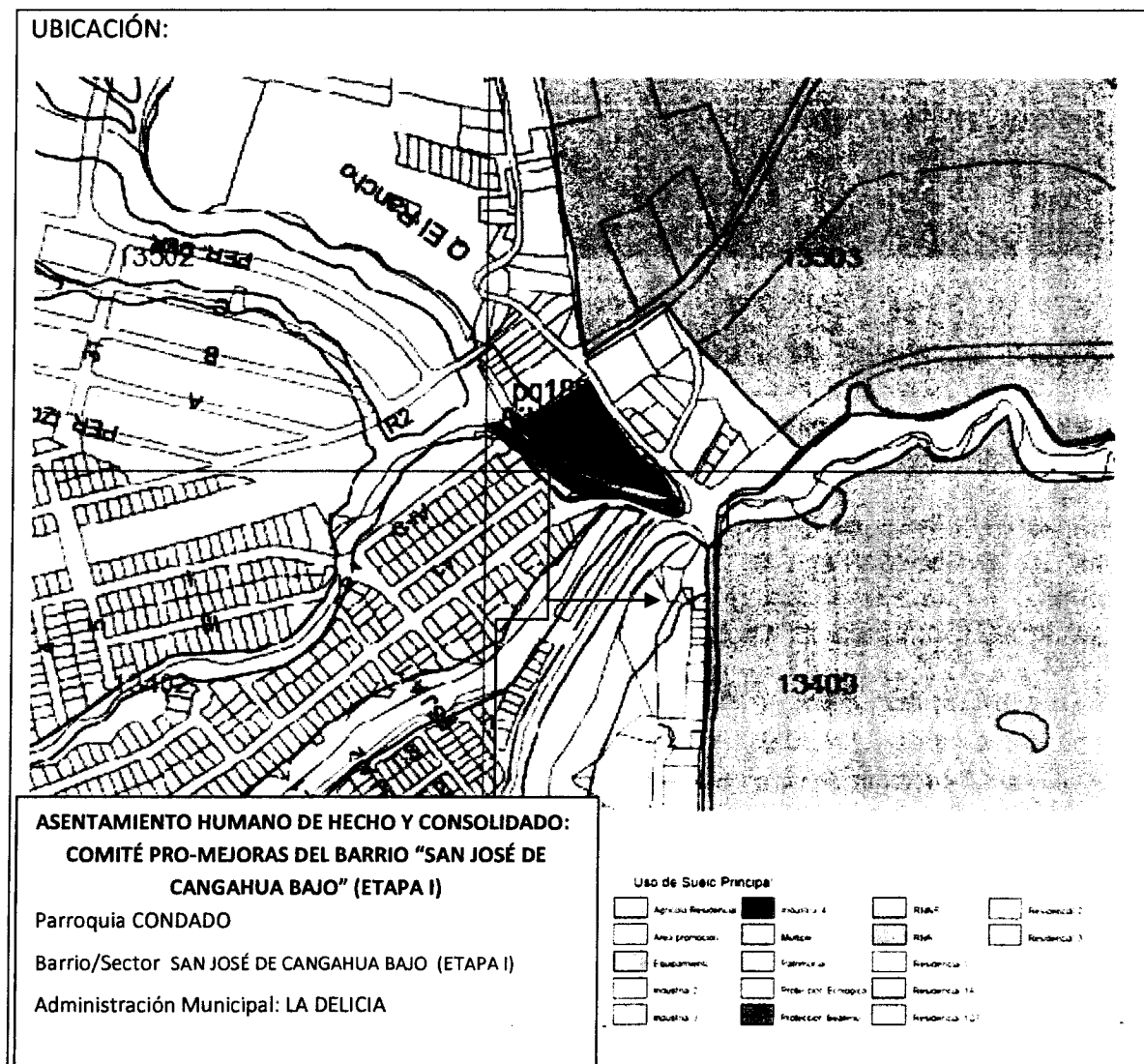
Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA
BAJO" (ETAPA I)**

**EXPEDIENTE Nº34 AZLD – LA DELICIA
INFORME No. 001-UERB-AZLD-SOLT-2014**



Handwritten signature and notes:
- 176
Cuentos
Jefatura y
2014

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



Los moradores del COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSE DE CANGAHUA BAJO" (ETAPA I) se asentaron desde hace aproximadamente 40 años. El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, tiene una consolidación de viviendas del 75%, las mismas que constan en el proyecto de plano definitivo que se anexa al informe SOLT.

En la necesidad de ser parte de un proyecto de vivienda digna, conforman el COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSE DE CANGAHUA BAJO" (ETAPA I), para gestionar y obtener las escrituras individuales a nombre de sus socios, quienes posteriormente procurarán conseguir los servicios básicos para el Asentamiento Humano.

Son 16 lotes con sus respectivos posesionarios que conforman LA ETAPA I DEL COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA BAJO", con una población beneficiaria aproximada de 80 personas de las cuales 45 son mujeres y 35 hombres; con la presencia de 13 niñas, 12 niños y 11 jóvenes. Entre la población se encuentra un aproximado de 8 indígenas y 4 afro ecuatorianos.

El proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "SAN JOSE DE CANGAHUA BAJO" (ETAPA I), está conformado por macrolotes, que tienen una problemática legal y técnica diferente; razón por la cual, la Unidad conjuntamente con la comunidad decidió iniciar el proceso de regularización por etapas; además de existir conflictividad dentro de la organización social, y la falta de colaboración de los copropietarios; por los antecedentes expuestos se realiza la intervención en la (ETAPA I).

Handwritten signature
-475-
C. S. to
restitución
C. S. to

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	ÁNGEL LLUMIPANTA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	40 AÑOS
Nº DE POSESIONARIOS:	16
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	64
DOCUMENTOS ANEXOS:	Acuerdo Ministerial de la Organización Social. Copia de los Estatutos de la Organización Social. <i>Predio se encuentra en Derechos y Acciones por lo que no se incluye listado de socios.</i>

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES	MACROLOTE 8
	<p>Mediante Escritura Pública de Adjudicación realizada por remate a los bienes de Josefina Mosquera de Pérez, según auto dictado por el señor Juez partidor Doctor Manuel Bustamante y protocolizado el 19 de Junio de 1939, ante el señor Notario Doctor José Elías de la Torre e inscrita en el Registro de la propiedad el 30 de junio de 1939, se le adjudicó a favor del señor José Antonio Mera el lote de terreno de una superficie de dos mil seiscientos cinco metros cuadrados veinte y un decímetros cuadrados, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE: calle pública; POR EL SUR: Propiedad del Comité del Pueblo número Dos; POR EL ESTE: Quebrada del Rancho en parte y en otra parte propiedad del señor Damasio Cuichan; y, POR EL OESTE: propiedad de los señores Darío Pérez en parte, Pedro Matavay en otra, y Hortensia Guano en una tercera parte, situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p>Posterior a este acto legal se procede a realizar lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> El 18 de octubre de 1976, el señor Juez Octavo Provincial de Pichincha concede la Posesión Efectiva de los bienes dejados por los señores María Venturina Cunalata y José Antonio Mera, a favor de sus herederos los señores Melchora, Manuel, Julia, Natalia, Eduardo,

Chelup

-179-
Cuentos
y otros

María Presentación y Carmen Mera Cunalata.

VENTAS:

1. Mediante escritura de Compraventa celebrada ante el Notario Público Vigésimo Noveno del cantón Quito, Dr. Jorge Campos Delgado, el 10 de mayo de 1985 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de septiembre de 1985, los señores **Natalia Mera Cunalata; Melchora Mera Cunalata, Eduardo Mera Cunalata, Julia Mera Cunalata; María Presentación Mera Cunalata; Carmen Mera Cunalata y Manuel Mera Cunalata**, dieron en **venta** a los señores:

Tránsito Mera, casada, el diez y nueve coma sesenta y cuatro por ciento (**19,64%**); **2. Angelita Mera**, casada, el doce coma veinte y ocho por ciento (**12,28%**); **3. María Mera**, divorciada, el trece coma doce por ciento (**13,12%**); **4. Magdalena Tituaña Mera**, casada, el nueve coma sesenta y cuatro por ciento (**9,64%**); **5. María Guadalupe Mera**, casada, el trece coma treinta y cinco por ciento (**13,35%**); y, **6. Adolfo Tituaña**, soltero, el treinta y uno coma noventa y cuatro por ciento (**31,94%**), derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el barrio Cangagua, parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

2. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Dr. Gonzalo Román Chacón, el 25 de julio de 1997 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **5 de septiembre de 1997**, el señor **Adolfo Tituaña Herrera**, soltero, dio en **venta** el ocho punto noventa y cuatro por ciento de derechos y acciones (**8.94%**), a favor de la señora **Rosa Ana Tituaña Mera**, casada con el señor Segundo Filemon Cadena Reinoso, derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el barrio Cangahua, de la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

MACROLOTE 10

1. Mediante Escritura Pública de Compraventa celebrada ante el Notario Público del cantón Quito Dr. Luis Enrique Maya, el 13 de septiembre de 1941 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 16 de septiembre de **1941**, los señor cónyuges **José Elías Morales y Celia María Alsiña**, dieron en **venta** y perpetua enajenación a favor de los señores cónyuges **Pedro Matavay Quilumba y María Virginia Mena Vinueza**, la casa y terreno ubicado en la parroquia de

colly
- 123 -
Cinto
Vet...
F-25

Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **POR EL NORTE:** terrenos de la familia Mosquera; **POR EL SUR:** acequia de la hacienda Zaldumbide; **POR EL ORIENTE:** la calle pública; y, **POR EL OCCIDENTE:** una quebrada.

2. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Cuarto del cantón Quito Dr. Edmundo Cueva Cueva, el 24 de octubre de 1978 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **9 de febrero de 1979**, el señor **Pedro Matavay Quilumba**, dio en **venta** la mitad de los derechos y acciones que le corresponden en calidad de gananciales, sobre el lote de terreno y la casa habitación existente en el predio, a favor de la señorita **María Dolores Matavay**, inmueble situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.
3. Al fallecimiento de los señores María Virginia Mena Vinuesa y Pedro Matavay Quilumba, el 29 de enero de 1978, la primera y el 9 de junio de 1985 el segundo, quedaron como sus únicos y universales **herederos** sus hijos **Gregoria; María Bartola; María Virginia, Pedro; Alejandro; María Dolores; María Teresa y Ana María Matavay Mena**, según el Acta de Posesión Efectiva emitida por el señor Juez Décimo de lo Civil de Pichincha, el 23 de agosto de 1988, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **30 de agosto de 1988**.
4. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Quito Dr. Roberto Arregui Solano, el 18 de julio de 1988 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **7 de octubre de 1988**, la señora heredera **María Bartola Matavay Mena**, dio en venta sus derechos y acciones a favor de los señores cónyuges **Jorge Enrique Velastegui Pillajo y Blanca Edelmira Toapanta Matavay**, los mismos que se encuentran fincados en el lote de terreno denominado San José de Cangahua, situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.
5. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Quito Dr. Roberto Arregui Solano, el 15 de julio de 1988 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **6 de octubre de 1988**, el señor heredero **Pedro Matavay Mena**, dio en venta los derechos y acciones fincados en el lote de terreno denominado San José de Cangahua, a favor de los señores cónyuges Teobaldo **Leopoldo Luque Yulan y Ana Luisa Toapanta Matavay**, inmueble situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Chalky
- 172 -
C. L. M.
C. L. M.

6. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Quito Dr. Roberto Arregui Solano, el 18 de julio de 1988 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **19 de octubre de 1988**, las señoras herederas **Gregoria y María Virginia Matavay Mena**, dieron en **venta** los derechos y acciones fincados en el lote de terreno denominado San José de Cangahua, a favor de los señores cónyuges **Leonardo Toapanta Matavay y Ana María Almachi Cruz**, inmueble situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.
7. Mediante Escritura Pública de **Compraventa** de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elmir, el 3 de marzo de 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **8 de abril de 2009**, los señores cónyuges **Laureano Torres Espin y María Elina Arza Espin**, dieron en venta las nueve diez y seisava parte (9/16), fincadas en el tercer lote de terreno denominado San José de Cangahua, a favor de los señores **Luis Helgar Aguirre Moya y María Elsa Sevilla Ordoñez**, habiendo adquirido los vendedores al señor Pedro Matavay, viudo; y Alejandro Matavay Mena, casado, según escritura celebrada el 16 de octubre de 1980, ante el notario doctor Guillermo Salem, inscrita el 30 de abril de 1981, inmueble situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.
8. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Cuarto del cantón Quito Dr. Jaime Aillon Alban, el 21 de octubre de 1999 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **8 de mayo del 2000**, la señora **heredera Ana María Matavay Mena**, dio en venta los derechos y acciones equivalentes a UNA OCTAVA PARTE (1/8), fincados en el lote de terreno denominado San José de Cangahua, a favor de los señores cónyuges **Elizabeth Mayra Toapanta Matabay** y Fernando Suasnavas Mogro; **Leonardo Toapanta Matabay** casado con Ana María Almachi, **Blanca Edelmira Toapanta Matabay**, casada con Jorge Velastegui; **María Marlene Toapanta Matabay**, casada con José Anibal Ramos; **Ana Luisa Toapanta Matabay**, casada con Leopoldo Luque Yulán; **María Romelia Toapanta Matabay**, casada con José Díaz Díaz; **María Irene Toapanta Matabay**, soltera; **Marco Antonio Toapanta Matabay**, casado con Rosa Mercedes Cobo Tufiño; **Luis German Toapanta Matabay**, casado Giovanna Angélica Benalcazar, inmueble situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de

C. Arregui
- 171 -
C. Arregui
Notario
mo

	Pichincha.			
	GLOBAL		DERECHOS Y ACCIONES	X
PROPIETARIO(S):	<ol style="list-style-type: none"> 1. Angelita Mera 2. Rosa Ana Tituaña Mera 3. Tránsito Mera 4. María Mera 5. Magdalena Tituaña Mera 6. María Guadalupe Mera 7. Adolfo Tituaña 8. Jorge Enrique Velastegui Pillajo 9. Teobaldo Leopoldo Luque Yulan 10. Luis Helgar Aguirre Moya 11. Leonardo Toapanta Matabay 12. Elizabeth Mayra Toapanta Matabay 13. María Dolores Matavay 14. Pedro Matavay 			
LINDEROS	LINDERO NORTE:	Constante en cada escritura en mención.		
	LINDERO SUR:	Constante en cada escritura en mención.		
	LINDERO ESTE:	Constante en cada escritura en mención.		
	LINDERO OESTE:	Constante en cada escritura en mención.		
	SUPERFICIE TOTAL:	Constante en cada escritura en mención.		
CERTIFICADOS DE GRAVAMENES				
PROPIETARIOS MACRO LOTE 8		CERTIFICADO	%	FECHA
Rosa Ana Tituaña Mera y otros		C130153850001	100	26/05/2014
PROPIETARIOS MACROLOTE 10		CERTIFICADO	%	FECHA
Jorge Enrique Velastegui Pillajo		C290556848001	DDAA	29/07/2013
Teobaldo Leopoldo Luque Yulan		C160841199001	DDAA	12/03/2013
Luis Helgar Aguirre Moya		C290541712001	9/16	20/03/2013
Leonardo Toapanta Matabay		C180304445001	DDAA	22/04/2013
Elizabeth Mayra Toapanta Matabay		C160842558001	1/8	22/03/2013
María Dolores Matavay		C100000361001	DDAA	05/03/2013
Pedro Matavay		C180326043001	DDAA	15/11/2013
TOTAL		100		
Gravámenes.-				
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Certificado de hipotecas y gravámenes N° C180304445001 de fecha 22/04/2013 emitido por el Registrador de la Propiedad, se determina la siguiente Prohibición de Enajenar: Con fecha 13 de noviembre de 1981, se halla inscrita la insolvencia de Leonardo Toapanta Matabay, ordenada por el Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, con auto de veinte y seis de marzo del mismo año, dictado dentro del juicio de Insolvencia, que sigue Néstor Ochoa Ludeña. ➤ Certificado de hipotecas y gravámenes N° C160842558001 de fecha 22/03/2013 emitido por el Registrador de la Propiedad, se determina la siguiente Prohibición de Enajenar: Mediante 				

[Handwritten signature]
-130-
C. 130
15/11/2013

Oficio número 803-JOPP-272-85, enviado por el señor Juez Octavo de lo Penal de Pichincha, mediante el cual y dentro del juicio penal, que sigue esa judicatura en contra de Fernando Suasnavas, por tráfico de marihuana, se dispone la prohibición de enajenar de los bienes del sindicado.	
PODERES ESPECIALES	De la revisión a la documentación no existe.
DOCUMENTOS PRIVADOS	De la revisión a la documentación no existe.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	ML8:303SS	ML10:370723						
Clave Catastral:	13S03 04014	1350304007002						
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D3(D203-80)			A31PQ				
Lote mínimo:	200m ²							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(R3) Residencial alta densidad			(PE) Protección Ecológica/ Áreas Naturales				
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI-NO)	Zonificación:	D3(D203-80)/ A31PQ					
	SI	Lote mínimo:	200m ²					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica					
		Uso principal del suelo:	(R3) Residencial alta densidad / (PE) Protección Ecológica/ Áreas Naturales					
Número de lotes	16	NOTA:						
Consolidación:	75%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	N/A	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Ancho de vías y Pasajes	Vía perimetral (Mapa PUOS V1 Categorización y Dimensionamiento Vial)		36.60 m.					
Área Útil de Lotes	3.651,63	m2.					72,26%	
Área de Afectación Vial en Lotes	483,89	m2.					9,57%	

Handwritten signature and notes:
 - 104 -
 ciento y noventa y cuatro

Área Faja de Protección por BSQ de Quebrada Rellena con Afectación Vial en Lotes	202,28	m2.	4,00%
Área de Quebrada Rellena con Afectación Vial en Lotes	163,24	m2.	3,23%
Área Bajo Borde de Talud en Lotes	51,51	m2.	1,02%
Área Faja de Protección por Talud en Lotes	389,03	m2.	7,70%
Área Faja de Protección de Quebrada en Lotes	85,83	m2.	1,70%
Área de Quebrada Rellena en lotes	26,28	m2.	0,52%
Área bruta del terreno(Área Total)	5.053,69	m2.	100%

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
MACRO LOTE	LOTE No	AREA (m2)
MACRO LOTE 8	4	186,21
	5	188,66
	6	186,72

ANEXO TÉCNICO:	<p>REPLANTEO VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando N° 24-UTYV-2013 con fecha 18 de marzo del 2013, emitido por la Dirección de Gestión y Control de la Administración Zonal La Delicia con informe de trazado vial. Oficio STHV-GT-001496 con fecha 2014-04-03, con definición de Trazado vial emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda. Definición de Trazado vial. <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 1836BQ que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 16 de diciembre del 2013. Dirección Metropolitana de Catastro, Oficio Nro. 331-GCBIS-2013. Revisión de Cabidas, Linderos, Coordenadas con fecha 23 de Diciembre de 2013. Oficio N°333-DMGR-2013 con informe técnico N° 073-AT-DMGR-2013 que contiene el informe de evaluación de condiciones de riesgo, emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos, con fecha 21 de Agosto de 2013.
-----------------------	--

[Handwritten signature]
- 708 -
Cinco sesenta y ocho

	<ul style="list-style-type: none"> • Consulta de Datos de zonificación del predio 30355 y 370723 con fecha 2014-08-22. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Regularización, firmado por el profesional ARQ. JORGE LOAIZA ARMIJOS con fecha noviembre 2014. • 1 CD con archivo digital.
--	--

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA BAJO" (ETAPA I) consta de 16 lotes, con un grado de consolidación del 75%.
- La Dirección Metropolitana de Catastros, en referencia al Macrolote número 10, deberá tomar en cuenta que en la escritura madre no consta extensión del lote, por lo que la misma se ha determinado mediante el levantamiento planialtimétrico realizado en el proceso de regularización del asentamiento, razón por la cual en este lote no se genera ni diferencia ni excedente de área.
- La zonificación propuesta para los 16 lotes es D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R3) Residencial alta densidad, a más de esta zonificación se incluirá también para los lotes N° 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8 el Uso principal: (PE) Protección ecológica / áreas naturales; y A31 (PQ).
- El lote N° 1 del macro lote 8 en su totalidad y el lote N° 2 en un 90% se encuentran afectados por la implantación de la Vía de Intención Perimetral de 36,6 m, de acuerdo a lo que consta en el Mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento vial, según Oficio STHV-GT-001496, de fecha 2014-04-03, emitido por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, con tales antecedentes, en estos lotes no se deberá realizar ningún tipo de edificación o aumentar a las ya existentes, mientras esté vigente el mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento Vial o el instrumento de planificación vigente a la fecha, cabe señalar también que estos lotes se encuentran parcialmente en área de relleno.
- El lote N° 3 del ML 8 a más de encontrarse afectado por la vía, se encuentra parcialmente en área de relleno de quebrada, razón por la cual deberá acogerse al Art.417 literal d) del COOTAD.

- El lote N° 3 del ML 8 a más de encontrarse afectado por la vía, se encuentra parcialmente en área de relleno de quebrada, razón por la cual deberá acogerse al Art.417 literal d) del COOTAD.
- Los lotes N° 3 y 4 del ML 8, se encuentran parcialmente afectados por la implantación de la Vía de Intención Perimetral de 36,6 m, de acuerdo al Mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento vial, según Oficio STHV-GT-001496, de fecha 2014-04-03, emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, por lo tanto en estos lotes no se deberá realizar ningún tipo de edificación o aumentar a las ya existentes mientras esté en vigencia el mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento Vial o en el instrumento de planificación vigente a la fecha.
- Los lotes N° 06, 07 y 08 del macro lote 8 se encuentran asentados parcialmente sobre la faja de protección por borde superior de quebrada rellena, se reconoce la propiedad y deberán acogerse a la normativa municipal vigente, por ninguna razón se podrá realizar ningún tipo de edificación.
- Los lotes N° 1, 2, 3, 7 y 8 del macro lote 8 se encuentra parcialmente en área de relleno, los mismos que se sujetaran a lo dispuesto en el Art. 417 literal d) del COOTAD.
- Se aprueban por excepción, los lotes que no cumplen con los frentes mínimos de acuerdo a la zonificación actual del sector, estos son lotes números 10, 11, 12, 14, 15, 16 del ML 10 y lote N° 06 del ML 8.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA BAJO" (ETAPA I) cuenta con las siguientes áreas verdes cercanas: el Parque El Manantial de Colinas del Norte, con un área de 3.221,75 m² y el Parque Rumihurco con un área de 2.615,15 m².
- Las áreas que se encuentran bajo el borde de talud en los lotes N° 13, 15 y 16 del ML 10, también serán consideradas como áreas de faja de protección por talud.
- Las edificaciones construidas o por construirse, deberán tener un asesoramiento técnico calificado y certificado, tanto para el terraceo necesario, como para la construcción de nuevas edificaciones, las mismas que deberán contar con obras de mitigación, en este caso muros de contención una vez terminado el trámite de regularización, los moradores del asentamiento deberán solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), la compatibilidad de implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar saturación del suelo y

- Según plano de levantamiento planialtimétrico las áreas de los Macrolotes son las siguientes:

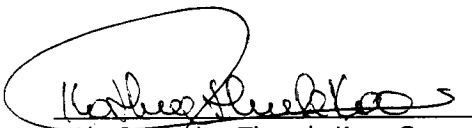
Macro Lote 8: **2.292,89** m²

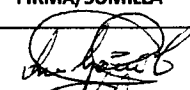

Macro Lote 10: **2.760,80** m²

RECOMENDACIONES:

- Los copropietarios asentados en el COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA BAJO"(ETAPA I), deben cumplir estrictamente con los plazos establecidos en la Ordenanza Municipal que aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, principalmente en lo que tiene que ver con la Protocolización e Inscripción de la Ordenanza y la entrega de Escrituras individuales.
- Asegurar los taludes desprovistos del sector evaluado, a través de muros de contención, bajo la asesoría técnica de un ingeniero civil, para evitar el deslizamiento o derrumbe de material.
- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, la UERB - AZLD pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA BAJO"(ETAPA I), para su reconocimiento o modificación según corresponda.

Atentamente,


Ab. Catherine Thur de Koos G.
Coordinadora "UERB"-La
Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Omar García RESPONSABLE SOCIORGANIZATIVO	20/11/2014	
ELABORADO POR:	EDUARDO IMBAQUINGO RESPONSABLE TÉCNICO	20/11/2014	
REVISADO POR :	CATHERINE THUR DE KOOS COORDINADORA UERB-DELICIA	20/11/2014	