

Informe N° IC-O-2016-020

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	17/02/2016	<i>[Signature]</i>
SEGUNDO DEBATE		<i>[Signature]</i>
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.- En sesión extraordinaria de 13 de enero de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Comité Pro-Mejoras del barrio San Miguel de Amagás", ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

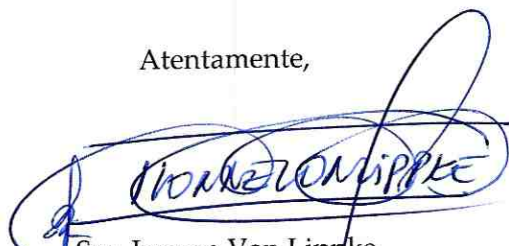
Mediante informe No. 009-UERB-AZEE-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Comité Pro-Mejoras del barrio San Miguel de Amagás", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

[Signature]

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 13 de enero de 2016, 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, en primer debate, el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Comité Pro-Mejoras del barrio San Miguel de Amagasi", a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



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



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana



Prof. Luisa Maldonado
Concejal Metropolitano



Sra. Alicia Ledesma
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.
Abg. Carlos Chávez

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 II, cuenta con 50 años de asentamiento y 48 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 II, 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-2016-020, 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° 009-UERB-AZEE-SOLT-2015, de fecha 17 de diciembre del año 2015, para aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagasi", 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", 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 "San Miguel de Amagasi", 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) Residencia mediana densidad
Número de lotes:	12
Área Útil de Lotes:	11.843,48 m ²
Área de afectación vial:	131,26 m ²
Área de Protección BSQ:	162,54 m ²
Área total de predio (lev. pla.)	12.137,28 m ²
Área total de predio (escrit.):	5.540,00 m ²
	4.622,56 m ²
	3.840,00 m ²

El número total de lotes es de 12, signados del uno (1) al doce (12), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

Los lotes Nos. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 10 y 11 tienen afectación vial.

El lote No. 11 se encuentra parcialmente en área de relleno de quebrada.

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 Amagás", se comprometen a realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 091 AT-DMGR-2015, de 17 de julio de 2015, y que a continuación se detalla:

ORDENANZA No.

- “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 Nos. 171 y 172 y sus Reformatorias Nos. 447 y 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”.

ORDENANZA No.

- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio “San Miguel de Amagasi”, con respecto a 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 concluir el trazado de la red vial que está en dirección de la quebrada seca, 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 el pasaje del barrio en análisis, 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 los propietarios y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes que se generen 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- 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 del 2012.

Artículo 5.- De la protocolización de la ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio “San Miguel de Amagasi”, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución para regular la mencionada diferencia y/o excedente 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

ORDENANZA No.

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.

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

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

Artículo 8.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio.

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

ORDENANZA No.

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 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:

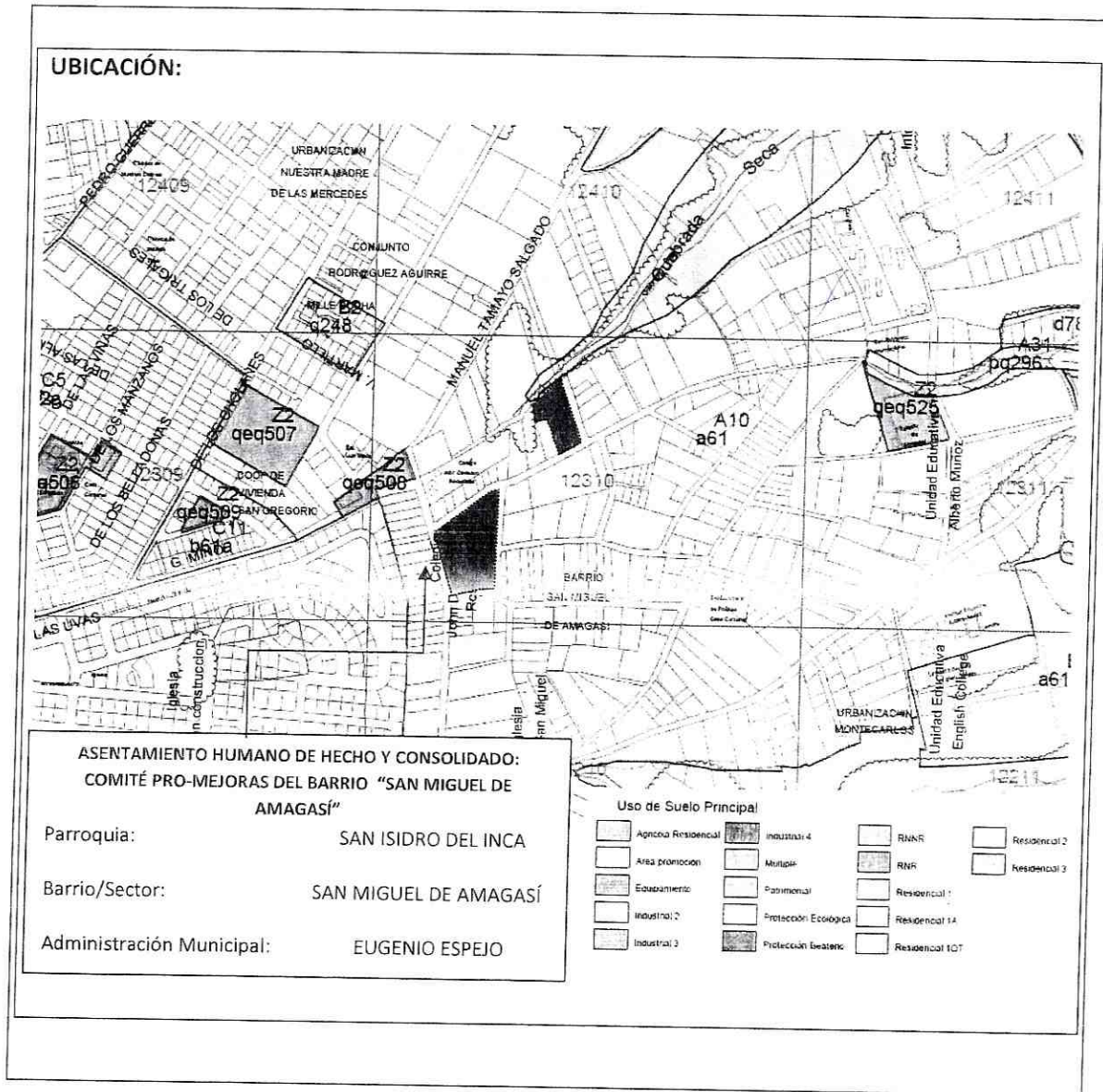
Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA 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 MIGUEL DE AMAGASÍ"

EXPEDIENTE Nº 42- EUGENIO ESPEJO
INFORME No.009 -UERB-AZEE-SOLT-2015



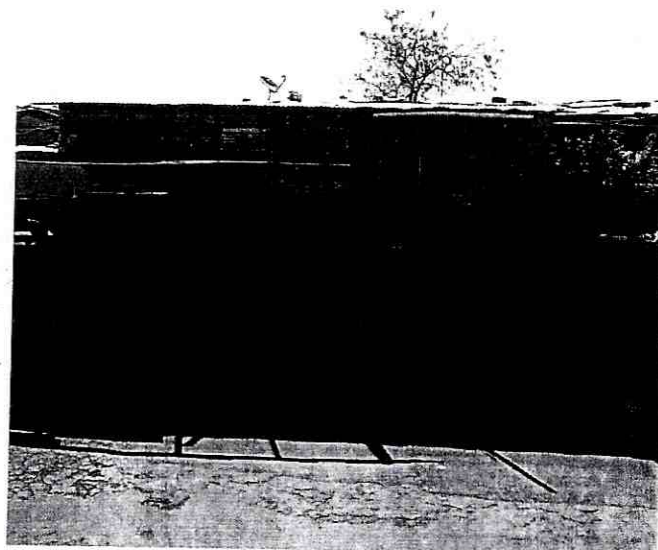
COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ"

1

- 116 -

CIEBTO

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ"** nace a raíz de las ventas realizadas en el año 1955 a favor de las familias Sanguña y Pillajo actualmente cuenta con una consolidación del 92%.

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"** fue aprobado mediante Acuerdo Ministerial N°00142 MBS del 22 de Enero de 1990, tiene 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
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	FAUSTO VICTORIANO PILLAJO GUANOTASIG
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	50 AÑOS
Nº DE LOTES:	12
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	48

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

2

- 115 -

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES

Macrolote de la familia Pillajo Tupiza(243159)

Mediante escritura pública de compraventa del 100% de los derechos y acciones celebrada el 11 de octubre de 1989 otorgada ante el notario Doctor Marco Vela e inscrita el 22 de mayo de 1990, mediante la cual la señora Manuela Tupiza Viuda de Pillajo y el señor José Elías Pillajo Tupiza vende a favor de los **cónyuges José Miguel Ángel Pillajo Tupiza y María Olga Córdor, los cónyuges Galo Manuel Chisaguano y María Beatriz Pillajo Tupiza, los cónyuges Luis Alberto Sanguña y María Clemencia Pillajo Tupiza, los cónyuges Juan Pillajo y María Ángela Pillajo Tupiza**, los derechos y acciones del lote de terreno de la parroquia San Isidro del Inca, la venta se la hace con respecto al cuerpo cierto del predio, se aclara que la venta se la realiza en partes iguales.

Linderos:

Norte: En una longitud de 50,50 m2 con calle pública.

Sur: En una longitud de 33,40 m2 con calle pública.

Oriente: En una longitud de 141,50 m2 en parte con propiedad de Pedro y José Antonio Pillajo y en otra con propiedad de Joaquín y Dolores Lincango.

Occidente: En una longitud de 122,70 m2 con propiedad de Manuel Sanguña

Superficie aproximada: 5.540m2

Posesión Efectiva:

- Mediante Posesión Efectiva de los bienes dejados por la señora María Ángela Pillajo Tupiza, celebrada el 24 de septiembre del 2013, a favor de los señores: **Juan Pillajo como cónyuge sobreviviente y Juan Carlos, Genny Soledad, Blanca Fabiola, Wilson Ramiro y Carmen Amelia Pillajo Pillajo como herederos.**

Posesión Efectiva:

- Mediante Posesión Efectiva de los bienes dejados por la señora María Clemencia Pillajo Tupiza, celebrada el 13 de agosto del 2015, e inscrita el 20 de agosto de 2015 a favor de los señores: **Luis Alberto Sanguña Espinosa como cónyuge sobreviviente y Verónica, Cristian Efraín, Edison Patricio, Doris Patricia Sanguña Pillajo y Johnny Miguel Simbaña Pillajo como herederos.**

CONCLUSIONES:

- El macrolote de la familia **Pillajo Tupiza**, tiene una **SUPERFICIE: 5.540m2** ubicado en la parroquia de San Isidro del Inca, **cónyuges José Miguel Ángel Pillajo Tupiza y María Olga Córdor, de los cónyuges Galo Manuel Chisaguano y María Beatriz Pillajo Tupiza, de los cónyuges Luis Alberto Sanguña y María Clemencia Pillajo Tupiza, de los cónyuges Juan Pillajo y María Ángela Pillajo Tupiza.**
- Posteriormente se realiza dos posesiones efectivas de los bienes dejados por María Ángela Pillajo Tupiza y de los bienes dejados por María Clemencia Pillajo Tupiza

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

3

- 114 -

CIENTO

- 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
José Miguel Ángel Pillajo Tupiza y María Olga Córdor	C70311600001 17/03/2015	25%
Galo Manuel Chisaguano y María Beatriz Pillajo Tupiza	C70311600001 17/03/2015	25%
Luis Alberto Sanguña Espinosa	C70311600001 17/03/2015	12,5%
Juan Pillajo	C70311600001 17/03/2015	12,5%
Juan Carlos Pillajo Pillajo	C30455766001 15/04/2015	2,5%
Genny Soledad Pillajo Pillajo	C30455766001 15/04/2015	2,5%
Blanca Fabiola Pillajo Pillajo	C30455766001 15/04/2015	2,5%
Wilson Ramiro Pillajo Pillajo	C30455766001 15/04/2015	2,5%
Carmen Amelia Pillajo Pillajo	C30455766001 15/04/2015	2,5%
Verónica Sanguña Pillajo	C200844164001 25/09/2015	2,5%
Cristian Efraín Sanguña Pillajo	C200844164001 25/09/2015	2,5%
Edison Patricio Sanguña Pillajo	C200844164001 25/09/2015	2,5%
Doris Patricia Sanguña Pillajo	C200844164001 25/09/2015	2,5%
Jhonny Miguel Simbaña Pillajo	C200844164001 25/09/2015	2,5%
TOTAL		100%

Macrolote Sanguña: (243160)

Mediante escritura de compraventa celebrada ante el notario doctor Alejandro Troya el fecha 26 de marzo de 1955 e inscrita el 30 de junio de 1955 la señora María Andrea Tituaña plenamente representada por su marido José María Pillajo, venden y dan en perpetua enajenación al señor **Manuel Sanguña y su esposa María Lucinda Tupiza**, un lote de terreno llamado Amagas con los siguientes linderos:

Mediante declaración juramentada celebrada el 29 de septiembre de 2015, ante el notario Cuadragésimo Octavo, doctor Pool Martínez Herrera los legítimos poseionarios señores José

Ángela María, María Hortencia, María Carmen Amelia y José Luis Sanguña Tupiza, declararon bajo juramento que la superficie total del terreno es de 4.622,56 metros cuadrados.

Linderos:

Norte: 66,50m, con terreno de Carlos Pillajo.

Sur: 33m con carretero público

Oriente: 123m con terreno de José Manuel Pillajo

Occidente: 98,30 m con Hacienda Farzalla.

Superficie: 4.622,56m²

Posesión Efectiva:

- Mediante posesión efectiva de 31 de julio de 2002 efectuada ante el notario séptimo del cantón Quito Doctor Luis Vargas Hinostraza e inscrita el 15 de agosto de 2002, se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por los causantes señores Manuel Sanguña Tituaña y María Lucinda Tupiza Tituaña, a favor de los señores: **José Ángel María, María Hortensia, María Carmen Amelia y José Luis Sanguña Tupiza en su calidad de herederos.**

CONCLUSIONES:

- El macrolote denominado Sanguña, no tiene una especificación en escritura de superficie, razón por la cual se realizó una declaración juramentada, se encuentra ubicado en la parroquia de San Isidro del Inca, lote que compran los señores Manuel Sanguña y su esposa María Lucinda Tupiza.
- Posteriormente se realiza una posesión efectiva de los bienes dejados por los señores Manuel Sanguña Tituaña y María Lucinda Tupiza Tituaña
- 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
José Ángel María Sanguña Tupiza	C220736353001 12/03/2015	25%
María Hortencia Sanguña Tupiza	C220736353001 12/03/2015	25%
María Carmen Amelia Sanguña Tupiza	C220736353001 12/03/2015	25%
José Luis Sanguña Tupiza Sanguña Tupiza	C220736353001 12/03/2015	25%
TOTAL		100%

Macrolote Pillajo Abrajan(243094)

Mediante escritura de Partición celebrada el 25 de mayo de 1954 e inscrita el 19 de agosto de 1954, el señor José Antonio Pillajo casado con María Luisa Gualoto, adjudicaron a sus hijos Manuel, Gaspar, José María y Luz María Pillajo Gualoto varios terrenos entre los cuales al hijo **José Gaspar Pillajo Gualoto le adjudicaron el lote de terreno con los siguientes linderos y dimensiones:**

Linderos:

Sur: 54 m, terreno de José María Pillajo

Norte: La misma longitud que el anterior lote que va a adjudicarse a Luz María Pillajo

Oriente: 49,50m, terreno de Nicolás Tufiño

Occidente: la misma longitud que el anterior, camino de entrada de metros de ancho.

Superficie: No se especifica en las escrituras

Los señores José Gaspar Pillajo Gualoto y María Manuela Abrajan Siñalin adquirieron la mitad del lote de terreno denominado Pogyo -Pata mediante compra al señor Manuel Pillajo según escritura de 7 de julio de 1954 inscrita 27 de septiembre de 1954, posteriormente adquieren la otra mitad del lote Pogyo Pata mediante escritura de compra al señor Manuel Pillajo celebrada el 25 de septiembre de 1954 inscrita el 1ro de marzo de 1955, con lo que pasaron a ser propietarios del 100% de lote de terreno signado con el número uno del predio denominado Pogyo-Pata, ubicado en el barrio Amagas del Inca, Parroquia Chaupicruz.

Aclarándose que de las formas de adquisición anteriormente indicadas, es decir los lotes uno y dos del lote denominado Pogyo-Pata, hoy en la actualidad forman un solo cuerpo, quedando este inmueble dentro de los siguientes linderos:

Linderos:

Norte: Quebrado, hoy conocida con el nombre de quebrada Cachito en 52,50m

Sur: En parte con camino público, hoy denominado camino de Las Camelias, en 38m y en otra parte con propiedad del señor José Sergio Jerez Ushca, en 18,50m

Oriente: Camino público en 91m.

Occidente: En una parte con propiedad del señor José Sergio Jerez Ushca, en 47m. y en otra parte con propiedad particular en 40m.

Superficie: 3.840m²

Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada el 11 de diciembre de 2000 e inscrita el 11 de enero de 2001 la señora María Manuela Abrajan Siñalin de sus gananciales como cónyuge sobreviviente, Rafael Pillajo Abrajan y Luisa Pillajo Abrajan como herederos, vendieron el **50% de derechos y acciones, el 8,33% y el 8,33% respectivamente a los señores José Luis Alberto Pillajo Abrajan, Balentina Pillajo Abrajan, José Gaspar Pillajo Abrajan y María Manuela Pillajo Abrajan**, en partes iguales, para con el porcentaje que les corresponden en calidad también de herederos, se forme un solo cuerpo a favor de los mismos

Posesión Efectiva:

Mediante posesión efectiva celebrada el 3 de octubre de 2011, e inscrita el 17 de octubre de 2011, mediante la cual se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor José Gaspar Pillajo Gualoto a favor de los señores María Manuela Abrajan Siñalin como cónyuge sobreviviente y de los señores Balentina, José Luis José Gaspar y María Manuela Pillajo Abraján como sus herederos.

CONCLUSIONES:

- El macrolote denominado **Pillajo Abrajan**, tiene una superficie de 3.840m² ubicado en la

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

6

- 111 -

CREADO POR

parroquia de San Isidro del Inca.
- 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
José Luis Alberto Pillajo Abrajan	C30476140001 30/09/2015	25%
Balentina Pillajo Abrajan	C30476140001 30/09/2015	25%
José Gaspar Pillajo Abrajan	C30476140001 30/09/2015	25%
María Manuela Pillajo Abrajan	C30476140001 30/09/2015	25%
TOTAL		100%

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	243160	243159	243094					
Clave Catastral:	1231008017	1231008016	1231002011					
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A10(A604-50)							
Lote mínimo:	600m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A)Aislada							
Uso principal del suelo:	(R2)Residencia mediana densidad							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Número de lotes	12	NOTA:						
Consolidación:	92%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100 %	Aceras	100 %	Bordillos	100 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	100 %
Área Útil de Lotes	11843,48	m ² .	97,58%					
Área de Protección BSQ	162,54	m ² .	1,34%					
Área de Afectación Vial	131,26	m ²	1,08 %					
Área bruta del terreno (Área Total)	12137,28	m ²	100%					

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

7

- 110 -

Ciudad Aiza

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° 2555 con fecha 15 de Septiembre del 2015, emitido por el Ing. Patricio Borja Técnico de Gestión Urbana de Eugenio Espejo <p>INFORMES TECNICOS:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° 191 que contiene el informe borde superior de quebrad, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, con fecha 25 de Enero del 2013.• Oficio N° 0012611, que contiene el informe de cabidas , linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 09 de Diciembre del 2015• Informe Técnico de Riesgos N°091 AT-DMGR-2015, con fecha 17/07/2015• Informe de Nomenclatura N°0002213 que contiene la nomenclatura del Barrio emitido por la EPMMOP con fecha 16 de Julio del 2015.• Informe Técnico N° 10 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 17 de Noviembre del 2015 emitido por Arq. Mónica Paola Carrera Pérez, RT-UERB " LA DELICIA" <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none">• Consulta de datos del predio:<ul style="list-style-type: none">- CONSULTA CON FIRMA 2015-06-08- N° 533962 de fecha 2015-06-08- N° 533963 de fecha 2015-06-08 <p>EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none">• Factura N° 001-008-000979118 <p>EMPRESA ELECTRICA QUITO S.A.</p> <ul style="list-style-type: none">• Factura N° 001-006-006201541 <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Pedro Rafael Pérez Caicedo con fecha Diciembre 2015 <p>1 CD con el archivo magnético.</p>
-----------------------	---

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador establece: "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 COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI"** es un asentamiento de 50 años, con un porcentaje de consolidación de 92% las obras civiles y de infraestructura ya han sido ejecutadas al 100%.
- Las zonificación se mantiene: A10 (A604-50)), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 600 m2, Número de pisos: 4 pisos, COS planta baja: 50%, COS total: 200%, Clasificación del suelo: (R2) Residencia Mediana Densidad.

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

8

-109-

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI"** contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 50 años de existencia, con 92% de consolidación de viviendas, no se aprueban vías
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI"**, está conformado por 12 lotes, signados del uno al doce.
- El lote 11 se encuentran parcialmente en Área de Relleno de Quebrada
- Los lotes 1,2,4,5,6,7,10,11 se encuentran con afectación vial, según informe vial Oficio 2555-DGT-GU-2015 Calle Anagaes E15F, Calle de las Camelias N53, Calle E17
En base a la Disposición Transitoria Decima Cuarta del COOTAD, señala: "(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto de porcentaje de aéreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exonerados de este porcentaje*"; y de conformidad a la disposición Séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0432 de fecha 13 de septiembre de 2013, según ordenanza 172, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI"**, se regulariza sin el porcentaje de área verde y equipamiento comunal, dado el grado de consolidación en un 92%.
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 2 es de 5540,0 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 3.988,31 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 1551,69 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: 1,55% 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 3 es de 3.840,0 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 3.526,41 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 313,59 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: 1,61% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.
- De conformidad al informe No. 091 AT-DMGR-2015 de fecha 17/07/2015 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 I de la parroquia San Isidro del Inca Se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio**. Sin embargo ante la presencia de un sismo su Riesgo es Alto por estar cerca del relleno de la quebrada. 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,

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

9

-108-

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 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 del barrio "San Miguel de Amagasi", con respecto a 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 que esta en dirección de la quebrada seca, 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.

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

10 - 107 -

CEISO SIETE

- En el pasaje del barrio en análisis, 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 los propietarios y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes que se generen 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** parroquia San Isidro del Inca, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ING. OMAR GARCÍA CEDEÑO RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	17/12/2015	<i>[Firma]</i>
ELABORADO POR:	AB. SEBASTIÁN MATA RESPONSABLE LEGAL	17/12/2015	<i>[Firma]</i>
ELABORADO POR:	ARQ. MÓNICA CARRERA PÉREZ RESPONSABLE TÉCNICO	17/12/2015	<i>[Firma]</i>
REVISADO POR :	AB. CATHERINE THUR DE KOOS COORDINADORA UERB-DELICIA	17/12/2015	<i>[Firma]</i>

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

11

-106-