

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- Mediante oficio No. UERB-1135-2015 de 18 de diciembre de 2015, suscrito por la Abg. Karina Subía, Directora Ejecutivo de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio", se remite el trámite para la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasí VI Etapa", de la parroquia Alangasí, a favor de sus corpropietarios.

1.2.- Luego de la emisión de los informes, técnicos y legal correspondientes, la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria de 07 de octubre de 2016, analizó el pedido formulado por la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial Regula Tú Barrio, sobre el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasí VI Etapa", de la parroquia Alangasí; de lo cual la Comisión resolvió emitir dictamen favorable al referido pedido, dictamen contenido en el Informe de Comisión No. IC-2016-226.

1.3.- En sesión extraordinaria realizada el 30 de enero de 2017, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el expediente que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasí VI Etapa", de la parroquia Alangasí, a favor de sus copropietarios.

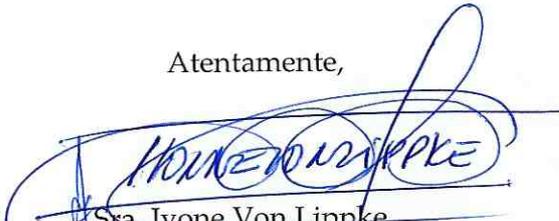
## 2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 010-UERB-OC-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasí VI Etapa", de la parroquia Alangasí, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

## 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 30 de enero de 2017, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el 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, artículo 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 "San Carlos de Alangasí VI Etapa", de la parroquia Alangasí, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



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



Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**



Dra. Renata Moreno  
**Concejala Metropolitana**

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría General	31/01/2017	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Secretaría General	31/01/2017	
Verificación votación:	Irene Lizano Poveda	Gestión de Comisiones	31/01/2017	

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1135-2015 de 18 de diciembre de 2015, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 94-ZCH, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasí VI Etapa", ubicado en la parroquia Alangasí, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- En sesión extraordinaria realizada el 07 de octubre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición de la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", en la cual remite el expediente íntegro No. 94-ZCH, para el cambio de zonificación del asentamiento de hecho y consolidado mencionado en el numeral anterior.

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 010-UERB-OC-SOLT-2015, de 16 de diciembre de 2015, a fojas 342-354 del expediente, suscrito por la Lcda. María José Cruz, Delegada de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Oficina Central, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

Cambio de Zonificación	de	APLICA (SI -NO)	Zonificación	D3(D203-80)
		SI	Lote Mínimo	200 m2
			Formas de Ocupación	(D) Sobre Línea de Fábrica
			Uso Principal del suelo:	(R2) Residencial Mediana Densidad

"(...)"

2.2. Mediante Informe Técnico N° 147-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 874-DMGR-2015 de 19 de noviembre de 2015, a fojas 7-12 del expediente, suscrito por el Msc. Alejandro Terán, Director

Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala las siguientes recomendaciones:

*"(...) La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Barrio San Carlos de Alangasí Etapa VI" de la Parroquia de Alangasí, considerando los elementos expuestos, viviendas constituidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un **Riesgo Moderado** en su totalidad.*

*La calificación de la evaluación de la condición del 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 (...)."*

### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el 7 de octubre de 2016, acoge el criterio técnico, con fundamento en los artículos 57, letra x) y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las disposiciones transitorias quinta, sexta y décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano asigne a los lotes fraccionados del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasí VI Etapa", ubicado en la parroquia Alangasí, la zonificación D3 (203-80), lote mínimo de 200m<sup>2</sup>, (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de principal del suelo (R2) Residencial Mediana Densidad, se aprueba por excepción el lote que no cumple con el lote mínimo siendo este el lote número 36, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 010-UERB-OC-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el oficio No. 147-AT-DMGR-2015 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

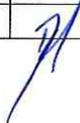


Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
De Uso de Suelo**

  
Msc. Patricio Ubidia  
Concejal Metropolitano

  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en 1 carpeta bene.  
(2015-209419)

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo	
			Fecha: 12-10-2016



ORDENANZA No

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N°..... de 2015, expedido por la Comisión de Suelo y 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;

## ORDENANZA No

- Que, el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial."*;
- Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Reformado, determina: *"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;

## ORDENANZA No

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 16 de Diciembre del 2015, en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administrador Zonal Los Chillos; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Dirección de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Los Chillos; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio Oficina Central, emitió el informe No. 010-UERB-OC-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasi VI Etapa", 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; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

### EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "SAN CARLOS DE ALANGASI VI ETAPA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, Y FACULTA LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA.**

**Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y copropietarios de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasi VI Etapa", ubicado en la parroquia de Alangasi, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

## ORDENANZA No

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

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

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

### Artículo 2.- Especificaciones Técnicas:

<b>Zonificación actual:</b>	C3(C303-70)
<b>Lote mínimo:</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(C) Continua con Retiro Frontal
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R1) Residencia Baja Densidad
<b>Número de lotes:</b>	36
<b>Área útil de lotes:</b>	14.332,62 m <sup>2</sup>
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	659,93 m <sup>2</sup>
<b>Área de Afectación Vial (Macro lotes):</b>	146,97 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Área Total):</b>	15.139,52 m <sup>2</sup>

**Artículo 3.- De los macro lotes.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasí VI Etapa" está conformado por 2 macro lotes que serán considerados de forma independiente para determinar el excedente o diferencia de áreas, según Ordenanza Metropolitana N° 269; estos macro lotes según escrituras y levantamiento topográfico tienen las siguientes superficies:

<b>Área macro lote 1 (según escritura):</b>	7.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Área macro lote 2 (según escritura):</b>	7.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Área macro lote 1 (Lev. Topog.):</b>	7.836,23 m <sup>2</sup>
<b>Área macro lote 2 (Lev. Topog.):</b>	7.303,29 m <sup>2</sup>

Número de lotes 36, signados del uno (1) al treinta y seis (36) cuyo detalle es el que consta en el plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

## ORDENANZA No

**Artículo 4.- Zonificación de los nuevos Lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna las zonificaciones: D3(D203-80), forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica, Uso Principal del Suelo (R2) Residencia Alta Densidad, lotes mínimos: 300 m<sup>2</sup>

**Artículo 5.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueba por excepción el lote número 36.

**Artículo 6.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 80,56%, 47 años de existencia y que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Pasaje S/N	3,00 m.
Pasaje S/N	3,00 m.
Pasaje S/N	3,00 m.
Pasaje S/N	4,00 m.
Pasaje S/N	3,00 m

**Artículo. 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas:	100%
Agua Potable:	50%
Alcantarillado:	50%
Electricidad:	50%

**Artículo 8.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios de los predios que se regularizan, deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° 147-AT-DMGR-2015, de fecha 10 de Noviembre del 2015, que establece:

El informe 147-AT-DMGR-2015, fecha 10 de Noviembre del 2015, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que:

- *“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “San Carlos de Alangasi Etapa VI” de la Parroquia de Alangasi, considerando los elementos expuestos, viviendas, construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales,*

## ORDENANZA No

condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un **Riesgo Moderado** en su totalidad."

- "La calificación de la evaluación de la condición del 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 que a continuación se detallan."
- "Tomar en cuenta el Artículo 13.- de la 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 planos 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, además tomar en cuenta lo mencionado en la Ordenanza Metropolitana 172, artículo 121. "El riesgo en la edificación.- El informe de regularización metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico. Sobre la base de esta información, solo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público".
- "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)"
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar con la regularización de sus construcciones en el barrio "San Carlos de Alangasi Etapa VI", que en la edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un

## ORDENANZA No

*sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición."*

- *Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial interno de pasajes, asegurando su estabilidad, y de los desbroces de terrenos generados en los cortes efectuados para la apertura de los pasajes; 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."*
- *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."*
- *Los cortes de terreno que están a la intemperie a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal y ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar el proceso erosivo hacia las construcciones, 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 o un colapso dependiendo del tipo de la construcción*

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los copropietarios de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasi VI Etapa", plazo que se contará a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios de los predios fraccionados pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Pudiendo este plazo prorrogarse por un periodo más, siempre y cuando se haya justificado un avance del 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 10.- Del control y ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Los Chillos, 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

## ORDENANZA No

departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 11.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios de los inmuebles sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasi VI Etapa", pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

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

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

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasi VI Etapa", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 13.- Diferencia y/o Excedente de Área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de variación de áreas, previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza se deberá regularizarla referida variación, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio del 2012.

**Artículo 14.- De la protocolización de la ordenanza.-** Los copropietarios de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasi VI Etapa", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de la diferencia y/o excedente 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.

## ORDENANZA No

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

**Artículo 15.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al Señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante 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 16.- 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 17.- 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 Gaceta Oficial y página web de la Municipalidad.

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

**ORDENANZA No**

\_\_\_\_\_  
Dra. Daniela Chacón

**PRIMERA VICEALCALDESA DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE  
QUITO**

\_\_\_\_\_  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín

**SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE  
QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX de XXXXXXXX y XX de XXXXX de XXXX.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XXX días del mes de XXXX de XXXX.-

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

**ALCALDÍA DEL DISTRITO.-** Quito, XX de XXXXXXXX de XXXX

**EJECÚTESE**

\_\_\_\_\_  
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**

**ORDENANZA No**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXX de dos mil catorce.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXX de dos mil XXXX.-

---

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

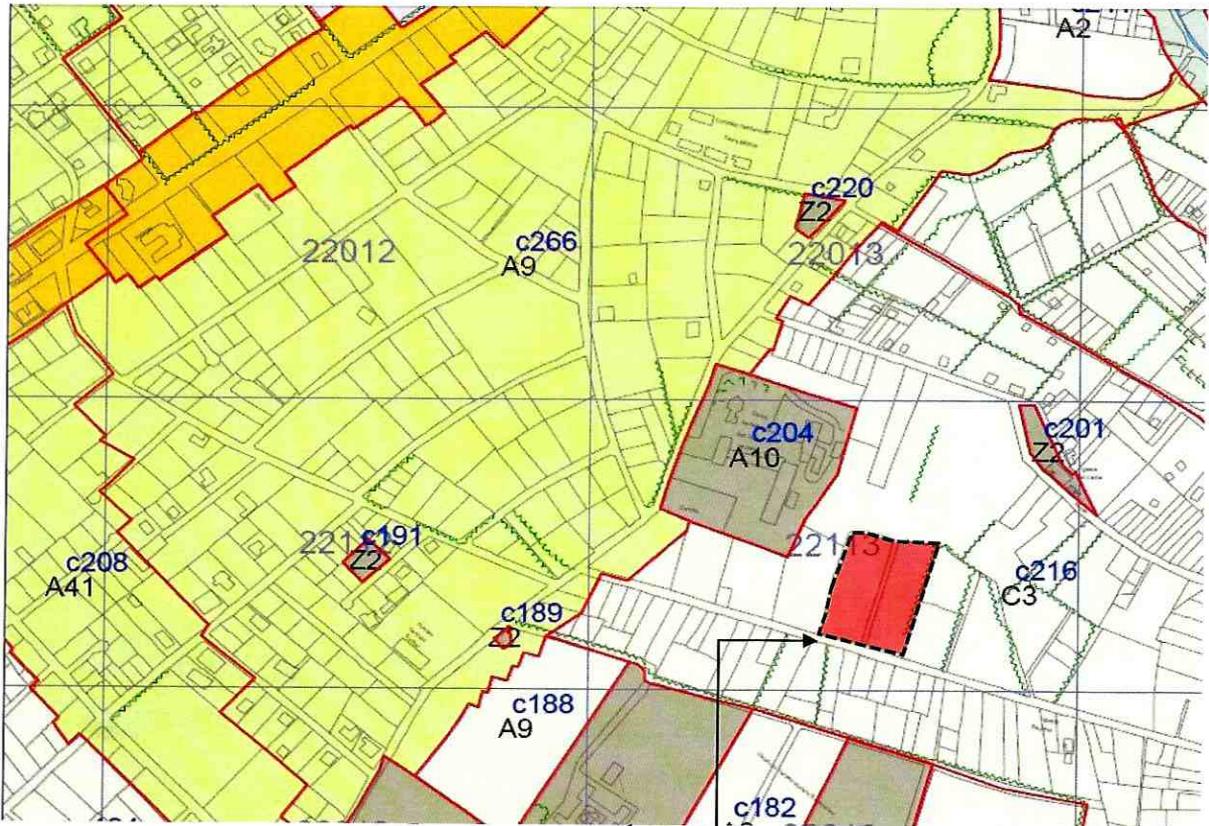


I

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN CARLOS ALANGASI VI ETAPA"**

**EXPEDIENTE Nº 094 ZCH  
INFORME Nº. 010-UERB-OC-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
"SAN CARLOS DE ALANGASI VI ETAPA"**

Parroquia: ALANGASI  
Barrio/Sector: SAN CARLOS  
Administración Municipal: LOS CHILLOS

**Uso de Suelo Principal**

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

I

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

En el año de 1963 la Curia Metropolitana de Quito propietaria de la hacienda llamada "El Colegio", a través del "Consejo Gubernativo" de los bienes arquidiocesanos, procedió a la liquidación e indemnización de 48 ex trabajadores huasipungueros de la hacienda, a quienes se les entregó una porción de 59 hectáreas, ubicadas en la parroquia de Alangasí; a raíz de esta transferencia de dominio se conforma un asentamiento de hecho compuesto por múltiples fraccionamientos de los macro lotes, consolidando un barrio de alrededor de 800 lotes, de los cuales 643 constan en el plano general elaborado hace algunos años, para el proyecto de regularización de todo el barrio "San Carlos de Alangasí".

Debido a la falta de planificación territorial y alto crecimiento urbano en la zona, se ha planteado participativamente una regularización por "etapas", con el fin de mejorar la gestión y beneficiar a las personas que ya poseen las condiciones y documentación favorables para regularizarse; de este modo se presenta los lotes 35 y 36 del barrio "San Carlos de Alangasí", que cuentan con un 80.56% de consolidación, y poseen servicios básicos.

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SRA. GLORA LLUMIQUINGA CAIZA
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	47 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	36
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	144 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio s/n de fecha que designan a la señora Gloria Llumiquinga como representante del proceso de regularización.</li> <li>• Listado de copropietarios de fecha, 14 diciembre del 2015.</li> </ul>

## INFORME LEGAL

### ANTECEDENTES GENERALES:

#### PRIMER MACRO LOTE

Mediante Acuerdo de **Adjudicación** número 389, protocolizado el 22 de Octubre de 1963, ante el Notario Dr. Cristóbal Guarderas, inscrito el 15 de enero de 1964, la Curia Metropolitana de Quito, adjudica a favor de los cónyuges **Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui** el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

#### LINDEROS:

NORTE: Lote de Camilo Ayo S.  
SUR: Lote de Andrés Vela.  
ESTE: Camino nuevo.  
OESTE: Lote de Antonio Flores Vidal Barros.  
SUPERFICIE: 3/4 de hectárea (7.500 m2.)

#### VENTAS POSTERIORES:

1.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 28 de julio 1988, ante el Notario Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el 19 de diciembre de 1988, los cónyuges Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de **Segundo Lorenzo Llumiquinga Caiza y Joaquina Esperanza Pinto Pachacama**, el lote de terreno desmembrado de uno de mayor extensión ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

#### LINDEROS:

NORTE: Propiedad de Baltazar Llumiquinga y Sra., en 52 m.  
SUR: Propiedad de Baltazar Llumiquinga, en 52 m.  
ORIENTE: Camino de entrada, en 15 m.  
OCCIDENTE: Propiedad de Pedro Pillajo, en 14 m.  
SUPERFICIE: 780,00 m2.

1.1.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 11 de mayo del 2004, ante el Notario Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, inscrita el 27 de mayo del 2004, los cónyuges Segundo Lorenzo Llumiquinga Caiza y Joaquina Esperanza Pinto Pachacama, venden a favor de **Manuel Alfredo Loja Loja y María Luzmila Illescas Zahui**, casados, el **38,46%** de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

1.2.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 22 de noviembre del 2007, ante el Notario Dr. Jaime Aillon Albán, inscrita el 11 de diciembre del 2007, los cónyuges Segundo

Página 3 de 14

"San Carlos de Alangasí VI"

Lorenzo Llumiquinga Caiza y Joaquina Esperanza Pinto Pachacama, venden a favor de la señorita **Claudia Marianela Borja Hoyos**, el **61.54%** de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

2.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 15 de noviembre de 1992, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 3 de junio de 1993, los cónyuges Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de los cónyuges **Rocío del Pilar Llumiquinga Caiza y Luis Alfredo Caiza Mazabanda**, el **14.20%** de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

3.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 15 de noviembre de 1992, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 3 de junio de 1993, los cónyuges Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de los cónyuges Segundo Lorenzo Llumiquinga Caiza y Joaquina Esperanza Pinto Pachacama, el **1.97%** de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

3.1.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 24 de octubre del 2001, ante el Notario Dr. Jaime Aillon Albán, inscrita el 5 de noviembre del 2001, los cónyuges Segundo Lorenzo Llumiquinga Caiza y Joaquina Esperanza Pinto Pachacama, venden a favor de los cónyuges **Liber Yinne Rosero Figueroa y Enma Beatriz Ocaña Coello**, el **1.97%** de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

4.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 15 de noviembre de 1992, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 3 de junio de 1993, los cónyuges Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de los cónyuges **Luis Hernán Pachacama y Judith Esterlina Llumiquinga**, el **14.20%** de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

5.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 15 de noviembre de 1992, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 3 de junio de 1993, los cónyuges Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de los menores **Luis Humberto y Oscar Mauricio Morales Llumiquinga**, el **14.20%** de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

6. Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 30 de septiembre de 1984, ante el Notario Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el 30 de diciembre de 1988, los cónyuges Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de los cónyuges Eliecer Ernesto Llumiquinga Caiza y Jovanni Elizabeth Ortega Torres, un lote de terreno desmembrado de uno de mayor extensión ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

LINDEROS:

NORTE: Con María Jesús Llumiquinga, en 35 m.  
SUR: Con Baltazar Llumiquinga, en 35 m.  
ESTE: Calle, en 15 m.  
OESTE: Con Andrés Vela, en 14 m.  
SUPERFICIE: 780 m<sup>2</sup>.

6.1.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 29 de julio de 1991, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 18 de septiembre de 1991, los cónyuges Eliecer Ernesto Llumiquinga Caiza y Jovanni Elizabeth Ortega Torres, venden a favor de **María Esther Cruz de Jaya**, el **51.28%** de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

6.2.- Mediante escritura pública de Compraventa, celebrada el 30 de septiembre de 1993, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 5 de mayo de 1994, los cónyuges Eliecer Ernesto Llumiquinga Caiza y Jovanni Elizabeth Ortega Torres, venden a favor de los cónyuges Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza, el **48.72%** de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

6.2.1.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 29 de julio de 1991, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 18 de septiembre de 1991, los cónyuges Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza, venden a favor de los menores **Giovanny Ernesto y Danilo Fernando Llumiquinga Ortega**, un **48.72%** de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

7.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 30 de septiembre de 1988, ante el Notario Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el 30 de diciembre de 1988, los cónyuges Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de los cónyuges **Tobías Llumiquinga Caiza y María Fabiola Ayo Criollo**, el **lote** de terreno desmembrado de uno de mayor extensión ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

LINDEROS:

NORTE: Con Ángel Barros, en 35 m.  
SUR: Con Lorenzo Llumiquinga, en 35 m.  
ORIENTE: Calle, en 30 m.  
OCCIDENTE: Con Ángel Barros, en 28 m.  
SUPERFICIE: 1.560 m<sup>2</sup>.

8.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 30 de septiembre de 1988, ante el Notario Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el 30 de diciembre de 1988, los cónyuges Baltazar

Llumiuinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de **María Jesús Llumiuinga Caiza** el lote de terreno desmembrado de uno de mayor extensión ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

LINDEROS:

NORTE: Con Baltazar Llumiuinga, en 35 m.  
SUR: Con lote que se vende a Ernesto Llumiuinga, en 35 m.  
ORIENTE: Con Calle, en quince metros.  
OCCIDENTE: Con Andrés Vela, en 14 m.  
SUPERFICIE: 780 m2.

8.1.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 19 de noviembre de 1997, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 9 de septiembre de 1988, María Jesús Llumiuinga Caiza, venden a favor de los cónyuges **Alejandro Jaya Ruiz y María Esther Cruz de Jaya** el **20.38%** de derechos y acciones fincados en el lote de terreno de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

9.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 15 de noviembre de 1992, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 19 de mayo de 1993, los cónyuges Baltazar Llumiuinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de los cónyuges **Ángel Patricio Caiza Caiza y María Lidia Crisanto Llumiuinga**, el **7.10%** de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

10.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 15 de noviembre de 1992, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 19 de mayo de 1993, los cónyuges Baltazar Llumiuinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de los cónyuges **José Miguel Caiza Mazabanda y Mariana de Jesús Caiza**, el **7.10%** de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

11.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 16 de septiembre de 1999, ante el Notario Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita el 9 de junio del 2000, los cónyuges Baltazar Llumiuinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de los cónyuges **María Gloria Llumiuinga Caiza**, el **5.77%** de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

12.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 16 de septiembre de 1999, ante el Notario Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita el 21 de julio del 2000, los cónyuges Baltazar Llumiuinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui, venden a favor de los cónyuges **Rocío del Pilar Llumiuinga Caiza**, casada con Luis Alfredo Caiza Masabanda, el **1.25%** de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

**13.-** Mediante **Acta Notarial**, celebrada el 18 de marzo del 20015, ante el Notario Dr. Fernando Castro Salazar, inscrita el 6 de abril del 2015, se concede la **Posesión Efectiva** de los bienes dejados por la causante María Mercedes Caiza Malqui, a favor de sus hijos: **María Bersabe Caiza, José Tobías, Segundo Lorenzo, María Gloria, María Jesús, Eliecer Ernesto, María Mercedes, Rocío del Pilar y Judith Esterlina Llumiquinga Caiza**; y, **Baltazar Llumiquinga**, en calidad de cónyuge sobreviviente.

**ANTECEDENTES GENERALES:**

**SEGUNDO MACRO LOTE:**

Mediante **Acuerdo N° 389**, dictado por el Ministerio de Previsión Social y Trabajo, el 25 de septiembre de 1963, protocolizado el 22 de octubre de 1963 ante el Dr. Cristóbal Guarderas, inscrito el 15 de enero de 1964, se adjudica a **Camilo Ayo S.**, la **parcela de terreno** con una superficie de tres cuartos de hectárea, ubicada en la parroquia de Alangasí del Cantón Quito.

**LINDEROS:**

**NORTE:** Con Baltazar Llumiquinga, en 35 m.  
**SUR:** Con lote que se vende a Ernesto Llumiquinga, en 35 m.  
**ORIENTE:** Con Calle, en quince metros.  
**OCCIDENTE:** Con Andrés Vela, en 14 m.  
**SUPERFICIE:** 3/4 hectárea (7.500 m2.)

**VENTAS POSTERIORES:**

**1.-** Mediante escritura pública de Compraventa, celebrada el 30 de septiembre de 1988, ante el Notario Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el 30 de diciembre de 1988, los cónyuges Camilo Ayo Simbaña y Rosario Criollo de Simbana, venden a favor de los cónyuges **Luis Humberto Ayo Criollo y María Gloria Llumiquinga Caiza**, un lote de terreno desmembrado de uno de mayor extensión, ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

**LINDEROS:**

**NORTE:** Propiedad de Antonio Flores, en 46 m.  
**SUR:** Propiedad de los vendedores, en 46 m.  
**ORIENTE:** Propiedad de Lola Guerra viuda de Iza, en 34 m.  
**OCCIDENTE:** Camino de entrada, en 34 m.  
**SUPERFICIE:** 1.564 m2.

**1.1.-** Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 16 de julio del 2015, ante el Notario Dr. Fernando Castro Salazar, inscrita el 26 de agosto del 2015, los cónyuges Luis

Humberto Ayo Criollo y María Gloria Llumiquinga Caiza, venden a favor de **Carmen Rosario Ayo Llumiquinga, soltera; cónyuges: Darwin Adrián Rondal Conde y Nathalia Paola Ayo Llumiquinga; cónyuges: Jaime Solano Peralta Mariscal y Yolanda del Pilar Ayo Llumiquinga; cónyuges: Fabián Efraín Crisanto Llumiquinga y Betty Margoth Ayo Llumiquinga**, un lote de terreno desmembrado de uno de mayor extensión, ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

2.- Mediante escritura pública de **Compraventa**, celebrada el 25 de junio de 1990, ante el Notario Dr. Eduardo Echeverría Vallejo, inscrita el 31 de julio de 1990, la señora María Josefina Rosario Criollo Oña de Ayo, viuda, vende a favor de los cónyuges **José Oswaldo Chanataxi Chiguano y Transito Amanta Ulcuango**, el **4,44%** de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia Alangasí del Cantón Quito.

2.1.- Mediante **Acta Notarial**, celebrada el 24 de junio de 1998, ante el Notario Dr. Jaime Aillon Albán, inscrita el 6 de julio de 1998, se concede la **Posesión Efectiva** de los bienes dejados por los causantes Camilo Ayo Simbaña y María Josefina Rosario Criollo Oña, a favor de sus hijos: **Vicente Ángel, Luis Humberto, Segundo Francisco, Marianita de Jesús, Rosa Inés, María Fabiola y José Camilo Ayo Criollo**.

2.2.- Mediante **Acta Notarial**, celebrada el 13 de junio del 2007, ante el Notario Dr. Carlos Martínez Paredes, inscrita el 27 de junio del 2007, se concede la **Posesión Efectiva** de los bienes dejados por el causante Vicente Ayo Criollo, a favor de la señorita **Martha Elizabeth Ayo Morales**.

2.3.- Mediante **Acta Notarial**, celebrada el 12 de febrero del 2008, ante el Notario Dr. Carlos Martínez Paredes, inscrita el 21 de febrero del 2008, se concede la **Posesión Efectiva** de los bienes dejados por el causante Vicente Ángel Ayo Criollo, a favor de sus hijos menores **Cristian Eduardo y Evelyn Maribel Ayo Espinosa**.

2.4.- Mediante **Acta Notarial**, celebrada el 17 de junio del 2014, ante el Notario Dr. Diego Xavier Chiriboga Pazmiño, inscrita el 21 de julio del 2014, se concede la **Posesión Efectiva** de los bienes dejados por el causante Vicente Ángel Ayo Criollo, a favor de sus herederos **Magaly Zulay y Renato David Ayo Yacelga**.

#### CONCLUSIONES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado San Carlos de Alangasi VI, se encuentra asentado sobre dos macro lotes, que inicialmente fue de propiedad de los cónyuges Baltazar Llumiquinga Iza y María Mercedes Caiza Malqui; y de los Cónyuges Camilo Ayo Simbaña y María Josefina Criollo Oña, quienes realizaron ventas de lotes desmembrados y en porcentajes de derechos y acciones; posteriormente a su fallecimiento sus herederos tomaron la posesión de los bienes dejados por los causantes. Todos los poseionarios de los dos macro lotes justifican la tenencia legal de la propiedad con escrituras debidamente notariadas e inscritas en el Registro de la Propiedad.

### CERTIFICADOS DE GRAVAMENES

LOTE DESMEMBRADO (780,00 m2) CLAUDIA MARIANELA BORJA HOYOS y OTROS			
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	FECHA	PORCENTAJE
MANUEL ALFREDO LOJA LOJA y MARÍA LUZMILA ILLESCAS ZAHUI	C310605559001	28-11-2014	38,46
CLAUDIA MARIANELA BORJA HOYOS			61.54
<b>TOTAL</b>			<b>100%</b>
LOTE DESMEMBRADO (780,00 m2) MARÍA ESTHER CRUZ DE JAYA y OTROS			
COPROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA	PORCENTAJE
MARÍA ESTHER CRUZ DE JAYA	C200814692001	29-01-2015	51.28
GIOVANNY ERNESTO y DANILO FERNANDO LLUMIQUINGA ORTEGA	C30475790001	28-09-2015	48.72
<b>TOTAL</b>			<b>100%</b>
LOTE DESMEMBRADO (1.560,00 m2) TOBÍAS LLUMIQUINGA CAIZA y MARÍA FABIOLA AYO CRIOLLO			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	FECHA	PORCENTAJE
TOBÍAS LLUMIQUINGA CAIZA y MARÍA FABIOLA AYO CRIOLLO (cónyuges)	C30445342001	20-01-2015	LOTE
<b>TOTAL</b>			<b>100%</b>
LOTE DESMEMBRADO (780,00 m2) MARÍA JESÚS LLUMIQUINGA CAIZA			
COPROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA	PORCENTAJE
MARÍA JESÚS LLUMIQUINGA CAIZA (derechos sobrantes)	C200814691001	21-01-2015	79.62
ALEJANDRO JAYA RUIZ y MARÍA ESTHER CRUZ DE JAYA	C200814691001	29-01-2015	20.38
<b>TOTAL</b>			<b>100%</b>
PARTE SOBRANTE DEL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN BALTAZAR LLUMIQUINGA IZA y MARÍA MERCEDES CAIZA MALQUI			
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	FECHA	PORCENTAJE
ROCÍO DEL PILAR LLUMIQUINGA CAIZA y LUIS ALFREDO CAIZA MAZABANDA, cónyuges.	C240257051001	13-05-2015	14.20
LIBER YINNE ROSERO FIGUEROA y ENMA BEATRIZ OCAÑA COELLO, cónyuges.	C240257049001	13-05-2015	1.97
LUIS HERNÁN PACHACAMA y JUDITH ESTERLINA LLUMIQUINGA, cónyuges.	C240257052001	13-05-2015	14.20
LUIS HUMBERTO y OSCAR MAURICIO MORALES LLUMIQUINGA.	C240257054001	13-05-2015	14.20
ÁNGEL PATRICIO CAIZA CAIZA y MARÍA LIDIA CRISANTO LLUMIQUINGA, cónyuges.	C24025755001	13-05-2015	7.10
JOSÉ MIGUEL CAIZA MAZABANDA y MARIANA DE JESÚS CAIZA, cónyuges.	C240257053001	13-05-2015	7.10
MARÍA GLORIA LLUMIQUINGA CAIZA	C320484330001	18-03-2015	5.77
ROCÍO DEL PILAR LLUMIQUINGA CAIZA, y LUIS	C240257050001	13-05-2015	1.25

Página 9 de 14

"San Carlos de Alangasí VI"

ALFREDO CAIZA MASABANDA, cónyuges.			
MARÍA BERSABE CAIZA, JOSÉ TOBIAS, SEGUNDO LORENZO, MARÍA GLORIA, MARÍA JESÚS, ELIECER ERNESTO, MARÍA MERCEDES, ROCÍO DEL PILAR Y JUDITH ESTERLINA LLUMIQUINGA CAIZA; Y, BALTAZAR LLUMIQUINGA, (Herederos de María Mercedes Caiza Malqui).	C310627152001	15-05-2015	34.21
<b>TOTAL</b>			<b>100%</b>
<b>LOTE DESMEMBRADO (1.564 m2.)</b>			
<b>CARMEN ROSARIO AYO LLUMIQUINGA Y OTROS</b>			
<b>PROPIETARIO</b>	<b>CERTIFICADO</b>	<b>FECHA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
CARMEN ROSARIO AYO LLUMIQUINGA, soltera.	C30475789001	28-09-2015	20
DARWIN ADRIAN RONDAL CONDE Y NATHALIA PAOLA AYO LLUMIQUINGA, cónyuges.			20
MARTHA ELIZABETH AYO LLUMIQUINGA Y MANUEL ANTONIO REMACHE DUTA, cónyuges.			20
YOLANDA DEL PILAR AYO LLUMIQUINGA Y JAIME SOLANO PERALTA MARISCAL, cónyuges.			20
FABIAN EFRAIN CRISANTO LLUMIQUINGA Y BETTY MARGOTH AYO LLUMIQUINGA, cónyuges.			20
<b>TOTAL</b>			<b>100%</b>
<b>PARTE SOBRANTE DE LOTE</b>			
<b>CAMILO AYO SIMBAÑA y MARIA JOSEFINA CRIOLLO OÑA</b>			
<b>PROPIETARIO</b>	<b>CERTIFICADO</b>	<b>FECHA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
JOSÉ OSWALDO CHANATAXI CHIGUANO y TRANSITO AMANTA ULCUANGO, cónyuge.	C100080717001	18-05-2015	4,44
LUIS HUMBERTO, SEGUNDO FRANCISCO, MARIANITA DE JESÚS, ROSA INÉS, MARÍA FABIOLA Y JOSÉ CAMILO AYO CRIOLLO. (Herederos de Camilo Ayo Simbaña y María Josefina Rosario Criollo).			81.9086
MARTHA ELIZABETH AYO MORALES, (Heredera de Vicente Ángel).			2.73028
CRISTIAN y EVELYN MARIBEL AYO ESPINOSA, (Heredera de Vicente Ángel).			5.46056
MAGALY ZULAY y RENATO DAVID AYO YACELGA, (Heredera de Vicente Ángel).			5.46056
<b>TOTAL</b>			<b>100%</b>

### INFORME TÉCNICO

<b>Nº de Predio:</b>	601222; 601220
<b>Clave Catastral:</b>	22113 02 015; 22113 02 014
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>	
<b>Zonificación:</b>	C3(C303-70)
<b>Lote mínimo:</b>	300 m2

Forma de Ocupación del suelo	(C) Continua con Retiro Frontal							
Uso principal del suelo:	(R1)Residencia Baja Densidad							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:		D3(D203-80)				
	SI	Lote mínimo:		200m2				
		Formas de Ocupación:		(D) Sobre Línea de Fábrica				
		Uso principal del suelo:		(R2) Residencia Mediana Densidad				
Número de lotes:	36							
Consolidación:	80.56%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50 %	Alcantarillado	50%	Electricidad	50%
Anchos de vías y Pasajes	Calle Argentina(Pública)		12.00m	Pasaje S/N				3.00m
	Calle Oe9B		8.00m	Pasaje S/N				3.00m
				Pasaje S/N				3.00m
				Pasaje S/N				4.00m
				Pasaje S/N				3.00m
Área Útil de Lotes	14.332,62		m2.					94,67%
Área de Vías y Pasajes	659,93		m2.					4,36%
Área Afectación Vial (MACROLOTES)	146,97		m2.					0,97%
Área bruta del terreno(Área Total)	15.139,52		m2.					100.00%

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	36	178,06

MACRO LOTES REGULARIZADOS			
MACRO LOTE	PROPIETARIO	AREA ESCRITURA (m2)	AREA LEVANTAMIENTO (m2)
1	Baltazar Llumiquinga Iza	7.500,00	7.836,23
2	Camilo Ayo S. y Otros	7.500,00	7303,29
TOTAL		15.000,00	15.139,52

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informes de Regulación Metropolitana N° 552449 y 552450 con fecha 05 de Mayo del 2015</li> </ul> <p><b>REPLANTEO VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorando N° 0239 – 15 CT -AZVCH con fecha 15 de Diciembre del 2015, emitido por la Administración Zonal Los Chilllos.</li> </ul> <p><b>INFORMES TÉCNICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N°0012612 que contiene el Informe de Cabida, Coordenadas y linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 09 de Diciembre del 2015.</li> <li>• Informe Técnico N° 10-UERB-OC-2015 de fecha 14 de Noviembre del 2015, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li> </ul> <p><b>INFORME DE RIESGO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe No.147-AT-DMGR-2015, fecha 10 de Noviembre del 2015, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo</li> </ul> <p><b>PLANOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Levantamiento topográfico, firmado por el profesional Arq. Edgar Chuquimarca con fecha Diciembre 2015.</li> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul>
-----------------------	---

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución de la República 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.”
- El informe No.147-AT-DMGR-2015, fecha 10 de Noviembre del 2015, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo establece que :
  - ✓ “La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “San Carlos de Alangasi Etapa VI” de la Parroquia de Alangasi, considerando los elementos expuestos, viviendas, construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un **Riesgo Moderado** en su totalidad.”
  - ✓ “La calificación de la evaluación de la condición del 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 que a continuación se detallan.”
  - ✓ “Tomar en cuenta el Artículo 13.- de la 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

324

articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planos 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 riegos 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, además tomar en cuenta lo mencionado en la Ordenanza Metropolitana 172, artículo 121. "El riesgo en la edificación.- El informe de regularización metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico. Sobre la base de esta información, solo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público"."
- ✓ "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)"
- ✓ La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar con la regularización de sus construcciones en el barrio "San Carlos de Alangasi Etapa VI", que en la edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición."
- ✓ Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de la red vial interno de pasajes, asegurando su estabilidad, y de los desbroces de terrenos generados en los cortes efectuados para la apertura de los pasajes; 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."
- ✓ 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."
- ✓ Los cortes de terreno que están a la intemperie a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal y ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por

*un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar el proceso erosivo hacia las construcciones, 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 o un colapso dependiendo del tipo de la construcción*

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 36.

**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: "San Carlos de Alangasí VI Etapa", parroquia "Conocoto", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
 \_\_\_\_\_  
 LCDA. MARIA JOSE CRUZ  
 Delegada de la Dirección UERB –  
 Oficina Central

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ABG. LUIS ARMAS RESPONSABLE LEGAL	16/12/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. EDWIN SEMBLANTES RESPONSABLE TÉCNICO	16/12/2015	