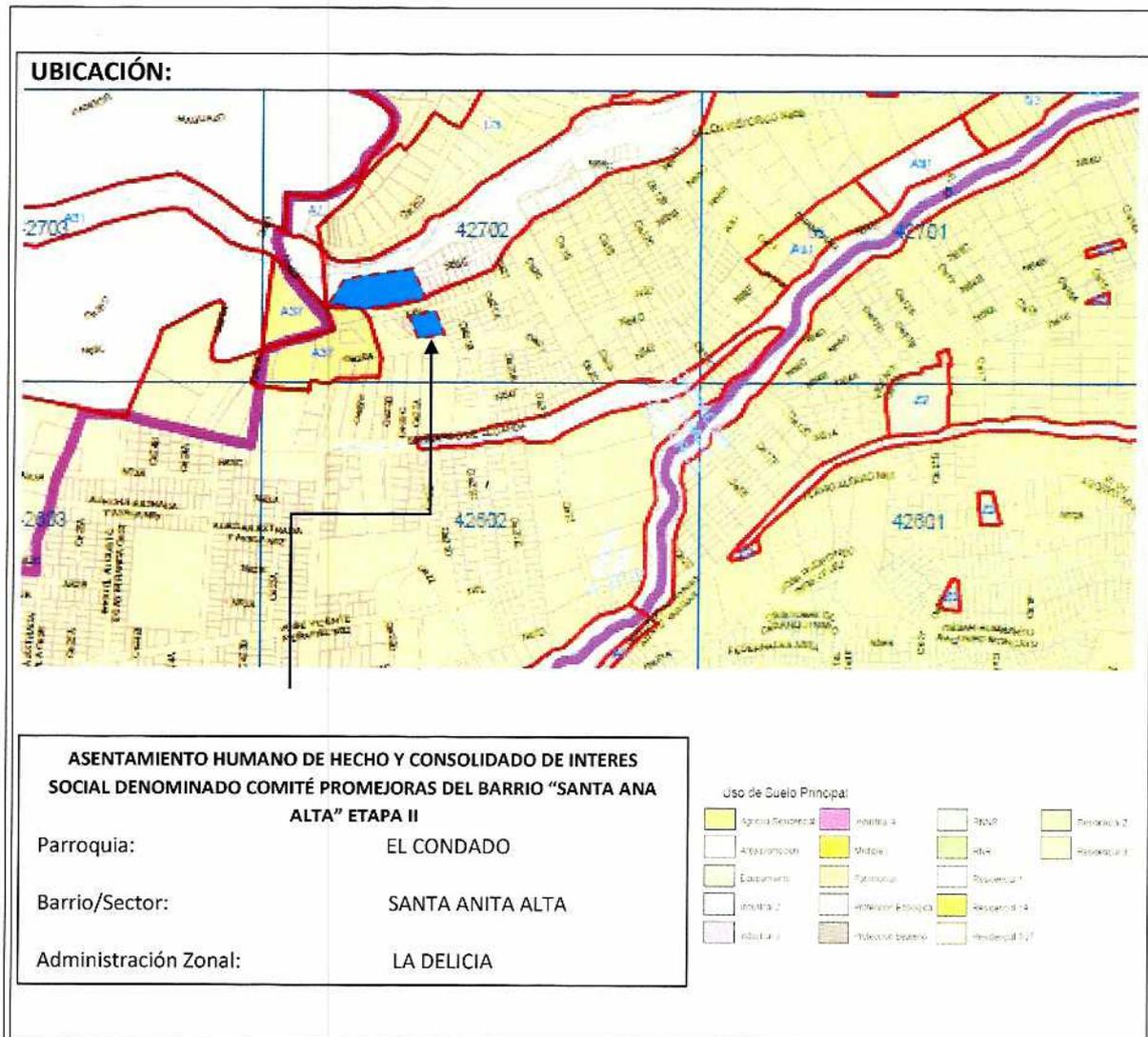


**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES  
SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA  
ALTA" ETAPA II**

**EXPEDIENTE Nº 117 AZLD – LA DELICIA  
INFORME No. 011-URB-AZLD-SOLT-2016**



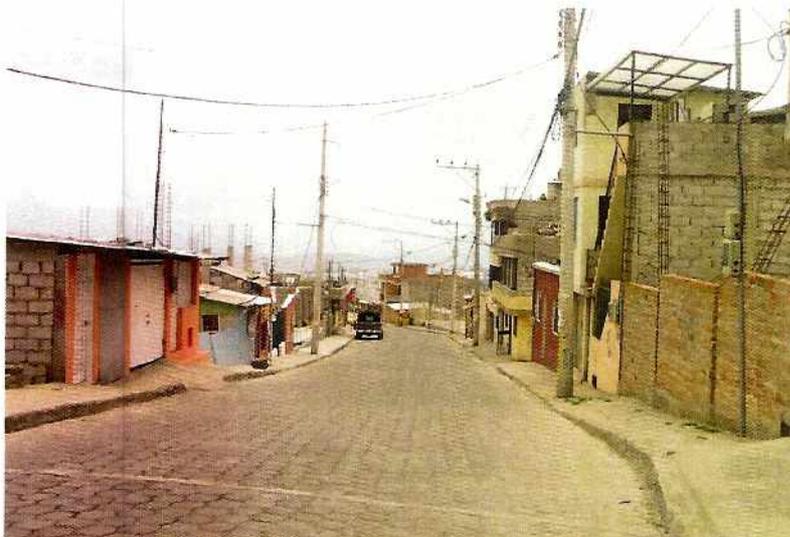
COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA" ETAPA II

Página 1 de 15

LA DELICIA: Av. La Prensa N66-101 y Cap. Ramón Chiriboga PBX: 2294340 Ext. 162/ 175 www.quito.gob.ec

-202-  
DOCUMENTOS  
DOS

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA" ETAPA II



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité ProMejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II, nace a raíz de la compra de un lote de terreno por parte de los copropietarios, actualmente cuenta con una consolidación del 100%.

De la documentación socio-organizativa para el proceso de regularización, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité ProMejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II cuenta con Acuerdo Ministerial No. 2228, reforma de estatutos, registro de directiva y listado de socios. Se ha realizado una asamblea general con el barrio y varias reuniones en oficina con los dirigentes; el presidente actual es el Sr. Juan Carlos Leines Leines.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité ProMejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II, se encuentra ubicado en la parroquia El Condado que corresponde a la Administración Zonal La Delicia, tiene un 100% de consolidación y se estima que tiene 34 años de asentamiento a la presente fecha debido a que a partir de la adquisición de dos de los macrolotes que forman parte de esta etapa se iniciaron ventas en forma verbal a los actuales copropietarios, los mismos que para poder acceder al proceso de regularización efectuaron sus escrituras en derechos y acciones posteriormente.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité ProMejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II cuenta con una organización social, una directiva actualizada a la fecha y listado de socios. La Unidad Especial Regula tu Barrio ha realizado asambleas y reuniones en las cuales se ha socializado el proceso de Regularización.

-201-  
DocuENTOS  
UHO

De la inspección realizada el 24 de julio de 2015, se considera que la población de este Asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades físicas básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida, tales como: alimentación, vivienda, educación; y agua potable.

De igual forma dentro del Asentamiento se visibiliza un alto grado de desempleo y por tal una carencia de ingresos económicos.

Las características de las construcciones se visualizan de la siguiente manera: en algunos casos han sido fabricadas de hormigón y cemento armado, en la mayoría de los casos son de mampostería trabada y cubiertas con zinc o eternit.

Con estos antecedentes, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité ProMejoras del Barrio "Santa Ana Alta" es considerado de **Interés Social**, y debe ser intervenido por la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra y generar de esta manera un acceso a los servicios básicos de los cuales carecen en el Asentamiento.

El Asentamiento se encuentra ubicado en el área más consolidada de la parroquia El Condado cercano al parque del Barrio Santa María.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:</b>	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA" ETAPA II
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PROMEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	JOSÉ LUIS LEINES LEINES
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	34 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	13 ✓
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	52 ✓

## INFORME LEGAL

### ANTECEDENTES:

#### 1) MACROLOTE (PREDIO 1209412)

Mediante Acta transaccional aprobada por el IERAC de fecha 21 de octubre de 1982, protocolizada el 10 de marzo de 1983, ante el notario vigésimo primero del cantón Quito, doctor Marco Vela Vasco, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 03 de febrero de 1983, de la cual consta que la señora EVA ROMÁN PEREZ viuda de Sáenz transfiere el derecho de dominio y posesión a favor del señor **GERARDO JIMÉNEZ** un lote de terreno en la parroquia de Cotocollao.

### LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA:

**NORTE:** Quebrada Singuna;

**SUR:** camino público;

**ESTE:** posesión de José Tayupanta;

**OESTE:** camino público

**SUPERFICIE:** DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (2.240 m<sup>2</sup>)

Mediante Resolución de regularización de excedentes o diferencia de áreas de terreno No. 1368/2014 emitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dada el 24 de julio de 2014, suscrita por el economista Gustavo Chiriboga Castro, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizado ante la notaria Cuadragésima Séptima del cantón Quito, Doctora Ana María Vallejo Espinoza, el 20 de agosto de 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 12 de septiembre de 2014.

### VENTAS POSTERIORES:

- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 13 de abril del año 2015 ante el Notario décimo del cantón Quito, doctor Diego Almeida Montero, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 20 de mayo de 2015, los cónyuges ANTONIA TAYUPANDA CHITO y GERARDO JIMENEZ OCHOG dan en venta y perpetua enajenación a favor de los señores:
  - MANUEL JULIO JIMENEZ TAYUPANDA, casado con la señora ZORAIDA HEREDIA CHAVEZ MEDINA, el 23,63%;
  - JORGE ENRIQUE JIMENEZ TAYUPANDA, casado con la señora QUISHPE TUQUERRES ANA MARIA, el 14,40%;
  - ROSA ELENA JIMENEZ TAYUPANDA, viuda, el 20,69%;
  - LUIS MARCELO JIMENEZ TAYUPANDA, soltero, el 22,72%; y,

- PEDRO PABLO JIMÉNEZ TAYUPANDA, soltero, el 18,56%.

de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote, tiene una SUPERFICIE: 2.240 m<sup>2</sup> ubicado en la parroquia de Cotocollao, transferido por la señora EVA ROMÁN PEREZ viuda de Sáenz a favor del señor Gerardo Jiménez.
- Posteriormente se realizan ventas de porcentajes en derechos y acciones a favor de varias personas.
- Por cuanto se ha justificado la tenencia legal de la propiedad por parte de todos los copropietarios, la legalización de dicho asentamiento es procedente.

**CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	FECHA
Cónyuges MANUEL JULIO JIMÉNEZ TAYUPANDA y ZORAIDA HEREDIA CHAVEZ MEDINA	C180389092001	10/07/2015
Cónyuges JORGE ENRIQUE JIMÉNEZ TAYUPANDA Y ANA MARIA QUISHPE TUQUERRES	C180389092001	10/07/2015
ROSA ELENA JIMENEZ TAYUPANDA, viuda	C180389092001	10/07/2015
PEDRO PABLO JIMENEZ TAYUPANDA, soltero	C180389092001	10/07/2015
LUIS MARCELO JIMÉNEZ TAYUPANDA, soltero	C180389092001	10/07/2015

**2) MACROLOTE (PREDIO 5126370):**

Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de junio de 1988, ante el notario décimo octavo del cantón Quito, doctor Remigio Aguilar Aguilar, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de diciembre de 1988, el señor Baltazar Jiménez Alulema, de estado civil viudo, da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges Rosario Jiménez Achig y Alejandro Placido Coronel, el lote de terreno signado con el número ocho, ubicado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA:**

**NORTE:** Con camino público;

**SUR:** Con propiedad de Manuela Jiménez;

**ESTE:** Con propiedad de Marco Córdova;

**OESTE:** Con lote número siete que se vende al señor Resurrección Jiménez Ochoa.

**SUPERFICIE TOTAL:** 504,66m<sup>2</sup>

**POSESION EFECTIVA:**

Mediante posesión efectiva otorgada el 16 de enero de 2012, ante el notario Noveno del Cantón Quito (Encargado), Doctor Juan Villacis Medina, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 23 de febrero de 2012, se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor ALEJANDRO PLACIDO CORONEL CHILLAGANA.

*(Información obtenida del certificada de gravámenes No. C70325738001 de fecha 10/07/2015)*

**VENTAS POSTERIORES:**

- Mediante escritura pública otorgada el 11 de septiembre de 2013, ante el notario Noveno del cantón Quito (Encargado), doctor Juan Villacis Medina, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 29 de octubre de 2013, la señora Rosario Jiménez Achig, de estado civil viuda por sus propios derechos; Néstor Rodrigo Coronel Jiménez, de estado civil casado, por sus propios derechos; y Lupe Sandra Coronel Jiménez, de estado civil casada, por sus propios derechos, dan en venta y perpetua enajenación el 75% de derechos y acciones a favor de los señores **MARÍA FABIOLA CORONEL JIMENEZ, de estado civil casada con Wilson Iván Manguía Quishpe; y, WILSON OSWALDO CORONEL JIMÉNEZ, de estado civil casado con Fanny Mercedes Cevallos Toaquiza,** en partes iguales la totalidad de derechos y acciones fincados en el lote signado con el número ocho (8), situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote tiene una **SUPERFICIE:** 504,66m<sup>2</sup>, se encuentra ubicado en la parroquia de Cotocollao, comprado a Baltazar Jiménez Alulema.
- Al fallecimiento del señor Alejandro Placido Coronel se efectuó la Posesión efectiva proindiviso de sus bienes.
- 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	FECHA
Cónyuges ROSARIO JIMENEZ ACHIG y ALEJANDRO PLACIDO CORONEL	C70325738001	10/07/2015
<p><b>ANTECEDENTES:</b></p> <p><b>3) MACROLOTE PREDIO (552869)</b></p> <p>Mediante escritura pública otorgada el 04 de octubre de 1996, ante el Notario décimo sexto del cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 14 de octubre de 1996, los cónyuges Resurrección Jiménez Ochoa y Eusebia Chito Chito, dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señora ROSARIO JIMÉNEZ ACHIG, de estado civil viuda, el lote de terreno signado con el número siete, situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p><b>LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA:</b></p> <p><b>NORTE:</b> Camino público;  <b>SUR:</b> Propiedad de Manuela Jiménez;  <b>ESTE:</b> con lote 8 vendido a Rosario Jiménez Achig;  <b>OESTE:</b> Con lote 6 vendido a Juan Isidro Jiménez Paguay.</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> Quinientos cuatro metros cuadrados sesenta y seis decímetros cuadrados.</p> <p><b>VENTAS POSTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 11 de septiembre del 2013, ante el Notario Noveno del cantón Quito (Encargado), doctor Juan Villacis Medina, inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de octubre de 2013, la señora Rosario Jiménez Achig, de estado civil viuda, vende los derechos y acciones del lote de terreno descrito anteriormente a favor de             <ul style="list-style-type: none"> <li>• los cónyuges Néstor Rodrigo Coronel Jiménez y Benilda Lucia Ipial Usuay el 60%; y,</li> <li>• los cónyuges Lupe Sandra Coronel Jiménez y José Marcial Abad Jiménez el 40%</li> </ul>             derechos y acciones fincados en el lote de terreno signado con el número siete.           </li> </ul>		

-196-  
 CIENTO NOVENTA  
 Y SEIS

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote, tiene una **SUPERFICIE:** 504,66 m2 ubicado en la parroquia de Cotocollao, comprado por la señora Rosario Jiménez Achig.
- Posteriormente se realizan ventas de porcentajes de derechos y acciones a favor de Néstor Rodrigo Coronel Jiménez y Lupe Sandra Coronel Jiménez.
- 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**

<b>COPROPIETARIOS</b>	<b>CERTIFICADO</b>	<b>FECHA</b>
NÉSTOR RODRIGO CORONEL JIMÉNEZ casado con BENILDA LUCÍA IPIAL USUAY	C70325734001	10/07/2015
LUPE SANDRA CORONEL JIMÉNEZ casada con el señor JOSÉ MARCIAL ABAD JIMÉNEZ	C70325734001	10/07/2015

**ANTECEDENTES:**

**4) MACROLOTE PREDIO (527774)**

Mediante Acta transaccional aprobada por el IERAC de fecha 21 de octubre de 1982, protocolizada ante el notario Vigésimo Primero del cantón Quito, Doctor Marco Vela, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 03 de febrero de 1983, de la cual consta que la señora EVA ROMÁN PEREZ VIUDA de SAENZ cede y transfiere a favor del señor JOSÉ TAYUPANDA un lote de terreno situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA :**

**NORTE:** Terreno de Eva Román  
**SUR:** Camino Público  
**ESTE:** Propiedad del señor Yánez  
**OEESTE:** Posesión de Gerardo Jiménez  
**SUPERFICIE:** 4.500 m2

**POSESION EFECTIVA:**

Mediante Acta de posesión efectiva otorgada el 30 de mayo de 2006, ante el notario vigésimo séptimo del Cantón Quito, Doctor Fernando Polo Elmir, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 07 de junio de 2006, se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor José Tayupanda Chito a favor de sus hijos María

- 195 -  
 CIENTO NOVENTA  
 Y CINCO

**Magdalena, Luis Alfredo, José Julio y Miguel Angel Tayupanda Ochog**, quedando como cónyuge sobreviviente **María Lucrecia Ochog Buñay**, dejando a salvo el derecho de terceros.

**VENTAS POSTERIORES:**

- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 03 de octubre del año 2014 en la notaría Novena del cantón Quito ante la doctora Alicia Yolanda Alabuela Toapanta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 23 de enero de 2015, la señora **María Lucrecia Ochog Buñay**, da en venta y perpetua enajenación a favor de los señores **María Magdalena Tayupanda Ochog casada con Manuel Jaime Laines Laines; Luis Alfredo Tayupanda Ochog casado con Lucila Beatriz Laines Laines; José Julio Tayupanta Ochoa casado con María Consuelo Asimbaya Pila; y, a los cónyuges Miguel Ángel Tayupanta Ochoa y Consuelo del Pilar Osorio Ushiña**, todos los derechos y acciones que por gananciales le corresponden es decir el 50% de los derechos y acciones del lote de terreno anteriormente descrito.

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote tiene una SUPERFICIE: 4.500m<sup>2</sup> ubicado en la parroquia de Cotocollao, cedido por la señora EVA ROMÁN PEREZ VIUDA de 5AENZ.
- Posteriormente la señora **María Lucrecia Ochog Buñay** vende a sus hijos el 50% de gananciales.
- 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	FECHA
María Magdalena Tayupanda Ochog casada con Manuel Jaime Laines Laines	C70334196001	07/09/2015
Luis Alfredo Tayupanda Ochog casado con Lucila Beatriz Laines Laines	C70334196001	07/09/2015
José Julio Tayupanta Ochoa casado con María Consuelo Asimbaya Pila	C70334196001	07/09/2015
Miguel Angel Tayupanta Ochoa casado con Consuelo del Pilar Osorio Ushiña	C70334196001	07/09/2015

Nº de Predio:	1209412	527774	552869	5126370				
Clave Catastral:	42702070003	4270221023	4270208001	4270208002				
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D3 (D203-80)		A37 (A1002-35(VU)) / A31 (PQ)					
Lote mínimo:	200 m2		1000 m2					
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fábrica		(A) Aislada					
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 / AR Agrícola Residencial / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D3 (D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fábrica					
		Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	13	NOTA:						
Consolidación:	100%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	PASAJE Oe12C m		3,00					
Área Útil de Lotes	4,686.22	m <sup>2</sup> .			64,53%			
Área de Vías y Pasajes	83,43	m <sup>2</sup> .			1,16%			
Área de Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada	1013.27	m <sup>2</sup> .			13,95%			
Área de Afectación por Cables de Alta Tensión en Lotes	1275.34	m <sup>2</sup> .			17,56%			
Área Municipal	203.51	m <sup>2</sup> .			2,80%			
Área Bruta del Terreno (Área Total)	7,261.77	m <sup>2</sup> .			100%			

ÁREA MUNICIPAL					
Área Bajo Borde superior de que Quebrada	LINDERO		EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
	Norte:	Quebrada CHIRIYACU		-	
Sur:	Lote 6	Ld= 23.36 m	-	71.36 m	
	Lote 7	Ld= 19.99 m			
	Lote 8	Ld= 23.75 m			
	Lote 9	4.26 m			
Este:	Punto de Intersección lote 9 y Quebrada CHIRIYACU		-	0,00 m	
Oeste:	Punto de Intersección lote 6 y Quebrada CHIRIYACU		-	0,00 m	

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES TECNICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 103339 de fecha 29 de septiembre del 2015, emitido por el administrador zonal de la Delicia trazado vial.</li><li>• Oficio N° DMC-AHH-0009935 de fecha 11 de octubre de 2016, que contiene el Informe No. 065-AHH-2016 de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 07 de Octubre del 2016.</li><li>• Memo No. 322 BQ que contiene el informe técnico del Borde Superior de Quebrada de fecha 06 de octubre de 2016</li><li>• Informe Técnico de Riesgos N.145-AT-DMGR-2015, con fecha 30/10/2015.</li><li>• Informe de Nomenclatura N°. 0003151 que contiene la nomenclatura del Barrio emitido por EPMMOP con fecha 30 de septiembre del 2015.</li><li>• Informe técnico N° 07 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 27 de Octubre del 2015 emitido por Arq. Mónica Paola Carrera Pérez RT-UERB "La Delicia".</li></ul> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Consulta de Datos de los predios:<ul style="list-style-type: none"><li>- Informe No. 601433 de fecha 16 de noviembre de 2016.</li><li>- Informe No. 601431 de fecha 16 de noviembre de 2016.</li><li>- Informe No. 601428 de fecha 16 de noviembre de 2016.</li><li>- Informe No. 601426 de fecha 16 de noviembre de 2016</li></ul></li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Ing. Cesar Bonilla Garcés de fecha noviembre del 2015.</li></ul> <p>1 cd con archivo digital.</p>
-----------------------	--

**CONCLUSIONES:**

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

- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Comité PROMEJORAS del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II son las siguientes: calzada 100%, bordillos 100%. ✓
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será dos años seis meses, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Comité ProMejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II. ✓
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité ProMejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II, contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 15 años de existencia, con 100 % de consolidación de viviendas, se aprueba el pasaje Oe12c de 3m. ✓
- Según el área determinada en la escritura el macrolote 1 es de 1.956,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 1.956,06 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 0.06 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos.
- Según el área determinada en la escritura el macrolote 2 es de 4.500,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 4.175,14 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 324,86 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. ✓
- Según el área determinada en la escritura el macrolote 3 es de 504,66 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 567,34 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 62,68 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos.
- Según el área determinada en la escritura el macrolote 4 es de 504,66 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 563,23 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 58,57 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos.
- De conformidad al informe No.145 ATM-DMGR-2015, de fecha 30/10/2015 emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que: La zona de estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "SANTA ANA ALTA ETAPA 2" de la parroquia el Condado manifiesta que presenta un **Riesgo Alto Mitigable**. En especial en los predios donde los propietarios han realizado desbanques verticales conforme se puede apreciar en las fotografías del anexo ✓

fotográfico; ante inestabilidad de laderas y movimientos en masa, de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas.

- La calificación de la evaluación de la condición de riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es **factible** continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones:
- “Tomar en cuenta el artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que “la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción mitigación , reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable , de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**”.
- “Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.”
- “En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de : aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial , ( PMDT) 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”.

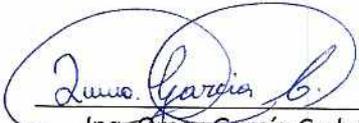
- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio “Santa Ana Etapa 2”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sísmo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición”.
- “Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de los pasajes internos, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de estos; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implementen el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- “En los pequeños taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben realizar obras de protección de acuerdo a la necesidad de sus predios. los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los pequeños taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento”.
- Durante el proceso de regularización del barrio “Santa Ana Alta etapa II”, en los predios actuales que limitan con la quebrada de Singuna no deben ampliar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada, y los espacios que tienen como pasaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada y además deben respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en las ordenanzas municipales descritas en la recomendación del numeral 3 y, mantener todo lo dispuesto en el levantamiento planialtimétrico proporcionado por la UERB.
- Los lotes N°1, 3 y 4. que se encuentran dentro de la faja de protección por línea de Alta tensión deberán mantener la altura de edificación de un piso, adicionalmente el lote 1 respetará el radio de curvatura de 5 metros. El lote No. 2 que se encuentra parcialmente dentro de la faja de protección por línea de Alta tensión deberá mantener la altura de edificación de un piso únicamente en el área afectada. ✓
- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 15 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas, se recomienda que los lotes objeto ✓

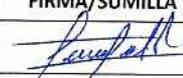
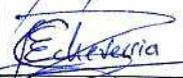
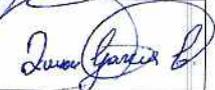
de la presente regularización tengan la siguiente zonificación: D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, COS: 80%, COS TOTAL: 240%, uso principal del suelo (RU2) Residencial Urbano 2, forma de ocupación (D) Sobre línea de fábrica.

**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 Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: **COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SANTA ANA ALTA DE COTOCOLLAO** ETAPA II parroquia El Condado, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
Ing. Omar García Cedeño  
Coordinador (E) "UERB"–La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. SEBASTIÁN MATA RESPONSABLE LEGAL	15/11/2016	
ELABORADO POR:	ARQ. JUAN ECHEVERRÍA RESPONSABLE TÉCNICO	15/11/2016	
REVISADO POR :	ING. OMAR GARCÍA COORDINADOR (E) UERB-DELICIA	15/11/2016	

-188-  
CIENTO OCHENTA  
Y OCHO

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO  
 COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA" ETAPA II**

**EXPEDIENTE Nº 117 – LA DELICIA  
 INFORME No. 008-UERB-AZLD-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE  
 INTERÉS SOCIAL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTA  
 ANA ALTA" ETAPA II**

Parroquia: **EL CONDADO**  
 Barrio/Sector: **STA. ANITA ALTA**  
 Administración Municipal: **LA DELICIA**

Uso de Suelo Principal			
	Agrícola Residencial		Industrial 4
	Área promotor		Multifamiliar
	Equipamiento		Patrimonial
	Industrial 2		Protección Ecológica
	Industrial 3		Protección Sanitaria
	TIUNO		Residencial 2
	RIUR		Residencial 3
	Residencial 4		Residencial 14
	Residencial 127		

187-  
 CIENTO OCHENTA  
 Y SEETE

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA" ETAPA II



El Asentamiento Humano denominado Comité Promejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II, nace a raíz de la compra de un lote de terreno por parte de los copropietarios, actualmente cuenta con una consolidación del 100%.

De la documentación socio-organizativa para el proceso de regularización, el Asentamiento Humano denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II, cuenta con Acuerdo Ministerial No. 2228, reforma de estatutos, efectuada por el Ministerio de Bienestar Social con fecha 05 de marzo de 2001. Se ha realizado una asamblea general con el barrio y varias reuniones en oficina con los dirigentes; el presidente actual es el Sr. Juan Carlos Leines Leines.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II, se encuentra ubicado en la parroquia El Condado del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la administración Zonal La Delicia, el cual tiene un 100% de consolidación y 16 años de asentamiento.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II, surge a raíz del Acta de transacción aprobada por el IERC de fecha 21 de octubre de 1982, inscrita el 03 de febrero de 1983, de la cual consta que la señora EVA PEREZ VIUDA DE SAENZ cede y transfiere a favor de Gerardo Jiménez un lote de terreno en la parroquia de Cotocollao.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Santa Ana Alta” Etapa II, cuenta con una organización social, una directiva actualizada a la fecha y listado de socios. La Unidad Especial Regula Tu Barrio ha realizado asambleas y reuniones en las cuales se ha socializado el proceso de Regularización.

De la inspección realizada el 24 de julio de 2015, se considera que la población de este Asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida, tales como; alimentación, vivienda, educación; y, agua potable.

De igual forma dentro del Asentamiento se visibiliza un alto grado de desempleo y por tal una carencia de ingresos económicos.

Las características de las construcciones se visualiza de la siguiente manera: en algunos casos han sido fabricadas de hormigón y cemento armado, y en la mayoría de los casos son de mampostería trabada y cubiertas con zinc o eternit.

Con estos antecedentes, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio “Santa Ana Alta” Etapa II, es considerado de Interés Social, y debe ser intervenido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra y generar de esta manera un acceso a los servicios básicos de los cuales carecen en el Asentamiento.

El Asentamiento se encuentra ubicado en el área más consolidada de la parroquia El Condado cercano al parque del Barrio Santa María.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO</b>	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “SANTA ANA ALTA” ETAPA II
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PROMEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	JUAN CARLOS LEINES LEINES
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	15 AÑOS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	100%
<b>Nº DE LOTES:</b>	13
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	52

## INFORME LEGAL

### ANTECEDENTES:

#### 1) MACROLOTE (PREDIO 1209412)

Mediante Acta transaccional aprobada por el IERAC de fecha 21 de octubre de 1982, protocolizada el 10 de marzo de 1983, ante el notario vigésimo primero del cantón Quito, doctor Marco Vela Vasco, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 03 de febrero de 1983, de la cual consta que la señora EVA ROMÁN PEREZ viuda de Sáenz transfiere el derecho de dominio y posesión a favor del señor **GERARDO JIMÉNEZ** un lote de terreno en la parroquia de Cotocollao.

### LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA:

**NORTE:** Quebrada Singuna;

**SUR:** camino público;

**ESTE:** posesión de José Tayupanda;

**OESTE:** camino público

**SUPERFICIE:** DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (2.240 m<sup>2</sup>)

Mediante Resolución de regularización de excedentes o diferencia de áreas de terreno No. 1368/2014 emitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, suscrita el 24 de julio de 2014, por el economista Gustavo Chiriboga Castro, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizado ante la notaria Cuadragésima Séptima del cantón Quito, Doctora Ana María Vallejo Espinoza, el 20 de agosto de 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 12 de septiembre de 2014.

### VENTAS POSTERIORES:

- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 13 de abril del año 2015 ante el Notario décimo del cantón Quito, doctor Diego Almeida Montero, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 20 de mayo de 2015, los cónyuges Antonia Tayupanda Chito y Gerardo Jiménez Ochog dan en venta y perpetua enajenación a favor de los señores:
  - MANUEL JULIO JIMENEZ TAYUPANDA, casado con la señora ZORAIDA HEREDIA CHAVEZ MEDINA, el 23,63%;
  - JORGE ENRIQUE JIMENEZ TAYUPANDA, casado con la señora QUISHPE TUQUERRES ANA MARIA, el 14,40%;

- ROSA ELENA JIMENEZ TAYUPANDA, viuda, el 20,69%;
- LUIS MARCELO JIMENEZ TAYUPANDA, soltero, el 22,72%; y,
- PEDRO PABLO JIMÉNEZ TAYUPANDA, soltero, el 18,56%.

de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote, tiene una SUPERFICIE: 2.240 mZ ubicado en la parroquia de Cotocollao, transferido por la señora EVA ROMÁN PEREZ viuda de Sáenz a favor del señor Gerardo Jiménez.
- Posteriormente se realizan ventas de porcentajes en derechos y acciones a favor de varias personas.
- Por cuanto se ha justificado la tenencia legal de la propiedad por parte de todos los copropietarios, la legalización de dicho asentamiento es procedente.

**CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	FECHA
Cónyuges MANUEL JULIO JIMÉNEZ TAYUPANDA y ZORAIDA HEREDIA CHAVEZ MEDINA	C180389092001	10/07/2015
Cónyuges JORGE ENRIQUE JIMÉNEZ TAYUPANDA Y ANA MARIA QUISHPE TUQUERRES	C180389092001	10/07/2015
ROSA ELENA JIMENEZ TAYUPANDA, viuda	C180389092001	10/07/2015
PEDRO PABLO JIMENEZ TAYUPANDA, soltero	C180389092001	10/07/2015
LUIS MARCELO JIMÉNEZ TAYUPANDA, soltero	C180389092001	10/07/2015

**2) MACROLOTE (PREDIO S126370):**

Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de junio de 1988, ante el notario décimo octavo del cantón Quito, doctor Remigio Aguilar Aguilar, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de diciembre de 1998, el señor Baltazar Jiménez Alulema, de estado civil viudo, da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges Rosario Jiménez

-183-  
 CIENTO OCHENTA  
 Y TRES

Achig y Alejandro Placido Coronel, el lote de terreno signado con el número ocho, ubicado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA:**

**NORTE:** Con camino público;

**SUR:** Con propiedad de Manuela Jiménez;

**ESTE:** Con propiedad de Marco Córdova;

**OESTE:** Con lote número siete que se vende al señor Resurrección Jiménez Ochoa.

**SUPERFICIE TOTAL:** 504,66m<sup>2</sup>

**POSESION EFECTIVA:**

Mediante posesión efectiva de 16 de enero de 2012, otorgada ante el notario Noveno del Cantón Quito (Encargado), Doctor Juan Villacis Medina, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 23 de febrero de 2012, se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor ALEJANDRO PLACIDO CORONEL CHILLAGANA.

*(Información obtenida del certificado de gravámenes No. C70325738001 de fecha 10/07/2015)*

**VENTAS POSTERIORES:**

- Mediante escritura pública otorgada el 11 de septiembre de 2013, ante el notario Noveno del cantón Quito (Encargado), doctor Juan Villacis Medina, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 29 de octubre de 2013, los señores Rosario Jiménez Achig, de estado civil viudo por sus propios y personales derechos; Néstor Rodrigo Coronel Jiménez, de estado civil casado, por sus propios y personales derechos; y Lupe Sandra Coronel Jiménez, de estado civil casada, por sus propios y personales derechos, dan en venta y perpetua enajenación el 75% de derechos y acciones a favor de los señores **MARÍA FABIOLA CORONEL JIMENEZ, de estado civil casado con Wilson Iván Manguia Quishpe; y, WILSON OSWALDO CORONEL JIMÉNEZ, de estado civil casado con Fanny Mercedes Cevallos Toaquiza**, en partes iguales de los derechos y acciones fincados en el lote signado con el número ocho (8), situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote tiene una **SUPERFICIE:** 504,66m<sup>2</sup>, se encuentra ubicado en la parroquia de Cotocollao, comprado a Baltazar Jiménez Alulema.
- Al fallecimiento del señor Alejandro Placido Coronel se efectuó la Posesión efectiva proindiviso de sus bienes.
- Posteriormente se realizan ventas de porcentajes de derechos y acciones a favor de 2 herederos.

- 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	FECHA
Cónyuges ROSARIO JIMENEZ ACHIG y ALEJANDRO PLACIDO CORONEL	C70325738001	10/07/2015

**ANTECEDENTES:**

**3) MACROLOTE PREDIO (552869)**

Mediante escritura pública otorgada el 04 de octubre de 1996, ante el Notario décimo sexto del cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 14 de octubre de 1996, los cónyuges Resurrección Jiménez Ochoa y Eusebia Chito Chito, dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señora ROSARIO JIMÉNEZ ACHIG, de estado civil viuda, el lote de terreno signado con el número siete, situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA:**

**NORTE:** Camino público;

**SUR:** Propiedad de Manuela Jiménez;

**ESTE:** con lote 8 vendido a Rosario Jiménez;

**OESTE:** Con lote 6 vendido a Juana Isidro Jiménez.

**SUPERFICIE:** Quinientos cuatro metros cuadrados sesenta y seis decímetros cuadrados.

**VENTAS POSTERIORES:**

- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 11 de septiembre del 2013, ante el Notario Noveno del cantón Quito (Encargado), doctor Juan Villacis Medina, inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de octubre de 2013, la señora Rosario Jiménez Achig, viuda, vende los derechos y acciones del lote de terreno descrito anteriormente a favor de
  - los cónyuges Néstor Rodrigo Coronel Jiménez y Benilda Lucia Ipial Usuy el 60%; y,
  - los cónyuges Lupe Sandra Coronel Jiménez y José Marcial Abad Jiménez el 40% derechos y acciones fincados en el lote de terreno signado con el número siete.

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote, tiene una **SUPERFICIE: 504,66 m2** ubicado en la parroquia de Cotocollao, comprado por la señora Rosario Jiménez Achig.
- Posteriormente se realizan ventas de porcentajes de derechos y acciones a favor de Néstor Rodrigo Coronel Jiménez y Lupe Sandra Coronel Jiménez.
- 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	FECHA
NÉSTOR RODRIGO CORONEL JIMÉNEZ casado con BENILDA LUCIA IPIAL U5UAY	C70325734001	10/07/2015
LUPE SANDRA CORONEL JIMÉNEZ casada con el señor JOSÉ MARCIAL ABAD JIMÉNEZ	C70325734001	10/07/2015

**ANTECEDENTES:**

**4) MACROLOTE PRECIO (527774)**

Mediante Acta transaccional aprobada por el IERAC de fecha 21 de octubre de 1982, protocolizada ante el notario Vigésimo Primero del cantón Quito, Doctor Marco Vela, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 10 de marzo de 1983, de la cual consta que la señora EVA ROMÁN PEREZ VIUDA de SAENZ cede y transfiere a favor del señor JOSÉ TAYUPANDA un lote de terreno situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA :**

**NORTE:** Terreno de Eva Román  
**SUR:** Camino Público  
**ESTE:** Propiedad del señor Yánez  
**OESTE:** Posesión de Gerardo Jiménez  
**SUPERFICIE:** 4.500 m2

**POSESION EFECTIVA:**

Mediante posesión efectiva otorgada el 30 de mayo de 2006, ante el notario vigésimo séptimo del Cantón Quito, Doctor Fernando Polo Elmir, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el D7 de junio de 2006, se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por José Tayupanda Chito a favor de sus hijos **María Magdalena, Luis Alfredo, José Julio y**

**Miguel Angel Tayupanda Ochog**, quedando como cónyuge sobreviviente María Lucrecia Ochog Buñay dejando a salvo el derecho de terceros.

**VENTAS POSTERIORES:**

- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 03 de octubre del año 2014 en la notaria Novena del cantón Quito ante la doctora Alicia Yolanda Alabuela Toapanta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 23 de enero de 2015 la señora María Lucrecia Ochog Buñay, viuda, da en venta y perpetua enajenación a favor de los señores **María Magdalena Tayupanda Ochog casada con Manuel Jaime Laines Laines; Luis Alfredo Tayupanda Ochog casado con Lucila Beatriz Laines Laines; José Julio Tayupanta Ochoa casado con María Consuelo Asimbaya Pila; y, a los cónyuges Miguel Ángel Tayupanta Ochoa y Consuelo del Pilar Osorio Ushiña**, todos los derechos y acciones que por gananciales le corresponden es decir el 50% de los derechos y acciones del lote de terreno anteriormente descrito.

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote tiene una SUPERFICIE: 4.500m2 ubicado en la parroquia de Cotocollao, cedido por la señora EVA ROMÁN PEREZ VIUDA de SAENZ.
- Posteriormente la señora María Lucrecia Ochog Buñay, viuda, vende a sus hijos el 50% de gananciales.
- 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	FECHA
María Magdalena Tayupanda Ochog casada con Manuel Jaime Laines Laines	C70334196001	07/09/2015
Luis Alfredo Tayupanda Ochog casado con Lucila Beatriz Leines Leines	C70334196001	07/09/2015
José Julio Tayupanta Ochoa casado con María Consuelo Asimbaya Pila	C70334196001	07/09/2015
Miguel Angel Tayupanta Ochoa casado con Consuelo del Pilar Osorio Ushiña	C70334196001	07/09/2015

- 179 -  
 CIENTO SETENTA  
 Y NUEVE

**INFORME TÉCNICO**

Nº de Predio:	1209412 ✓	527774 ✓	552869 ✓	5126370 ✓				
Clave Catastral:	42702070003 ✓	4270221023 ✓	4270208001 ✓	4270208002 ✓				
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	A31 (PQ) / A37 (A1002-35(VU)) / D3 (D203-80) ✓✓✓							
Lote mínimo:	1000m2 / 200m2 ✓✓✓							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada / (D) Sobre Línea de fábrica ✓✓✓							
Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación de Patrimonio Natural / (AR) Agrícola Residencial / (RU2) Residencial Urbano 2 ✓✓✓							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓✓✓✓							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D3 (D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de fábrica					
		Uso principal del suelo:	(R2) Residencial mediana densidad					
Número de lotes	13 ✓	NOTA:						
Consolidación:	100%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A ✓	Bordillos	0% ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100% ✓	Alcantarilla	100% ✓	Energía eléctrica	100% ✓
Anchos de vías y Pasajes	Pasaje Oe12c 3.00 m ✓							
Área Útil de Lotes		4686,22 5041,95	m².				64,53% 69,43%	
Área de Vías y Pasajes		83,43 83,25	m².				1,16% 1,15%	
Área de Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada		1013,27 861,81	m².				13,95% 11,87%	
Área de Faja de Protección por Cables de Alta Tención		1279,34 1274,78	m²				17,56% 17,55%	
Área bruta del terreno (Área Total)		7261,77 7261,79	m².				100.00% ✓	

**INFORMES TÉCNICOS:**

- Oficio N° 103339 ✓ de fecha 29 de septiembre del 2015 ✓, emitido por el administrador zonal de la Delicia trazado vial.

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° DMC-AHH-0009935 de fecha 11 de Octubre del 2016, que contiene el Informe No. 065-AHH-2016 de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, de fecha 07 de Octubre de 2016.</li> <li>• Memo No. 322 BQ que contiene el informe técnico del Borde Superior de quebrada de fecha 06 de octubre de 2016.</li> <li>• Informe Técnico de Riesgos N.145-AT-DMGR-2015, con fecha 30/10/2015.</li> <li>• Informe de Nomenclatura N°. 0003151 que contiene la nomenclatura del Barrio emitido por EPMMP con fecha 30 de Septiembre del 2015.</li> <li>• Informe técnico N° 07 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 27 de Octubre del 2015 emitido por Arq. Mónica Paola Carrera Pérez RT-UERB "La Delicia".</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consulta de Datos de los predios:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- No. 601426 de fecha 16 de Septiembre de 2016.</li> <li>- No. 601428 de fecha 16 de Septiembre de 2016.</li> <li>- No. 601433 de fecha 16 de Septiembre de 2016.</li> <li>- No. 601431 de fecha 16 de Septiembre de 2016.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Ing. Cesar Bonilla Garcés con fecha Noviembre del 2015.</li> </ul> <p>1 cd con archivo digital.</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."
- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II son las siguientes: calzada 100%, bordillos 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será dos años seis meses, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Asentamiento

117 -  
CIENTO VEISIETE  
Y SIETE

Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II.

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Santa Ana Alta" Etapa II. contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 15 años de existencia, con 100 % de consolidación de viviendas, se aprueba el pasaje Oe12c de 3m.
- Según el área determinada en la escritura para el Macrolote 1 es de 1.956,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 1956,06 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 0,06 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos.
- Según el área determinada en la escritura para el Macrolote 2 es de 4.500,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 4175,14 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 324,86 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos.
- Según el área determinada en la escritura para el Macrolote 3 es de 504,66 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 567,34 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 62,68 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos.
- Según el área determinada en la escritura para el Macrolote 4 es de 504,66 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 563,24 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 58,57 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos.
- De conformidad al informe No.145 ATM-DMGR-2015, de fecha 30/10/2015 emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que: La zona de estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "SANTA ANA ALTA ETAPA 2" de la parroquia el Condado manifiesta que presenta un **Riesgo Alto Mitigable**. En especial los predios donde los propietarios han realizado desbanques verticales conforme se puede apreciar en las fotografías del anexo fotográfico; ante inestabilidad de laderas y movimientos en masa, de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas.
- La calificación de la evaluación de la condición de riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente

afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es **factible** continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones:

- “Tomar en cuenta el artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que “la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción mitigación , reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable , de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**”.  
“Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.”
- “En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de : aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial* , ( PMOT) *uso y ocupación del suelo* (PUOS) y *régimen 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 condicionodo .Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas , taludes, ríos ; cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes , 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua , ríos y el artículo 122 referencia a construcciones sismo resistentes.* Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB”.
- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio “Santa Ana Etapa 2”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil

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

- “Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de los pasajes internos asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de estos; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implementen el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- “En los pequeños taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben realizar obras de protección de acuerdo a la necesidad de sus predios. los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los pequeños taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento”.
- Durante el proceso de regularización del barrio “Santa Ana Alta de Cotocollao Etapa II”, en los predios actuales que limitan con la quebrada de Singuna no deben ampliar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada, y los espacios que tienen como pasaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada y además deben respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en las ordenanzas municipales descritas en la recomendación del numeral 3 y, mantener todo lo dispuesto en el levantamiento planialtimétrico proporcionado por la UERB.
- Los lotes N°1, 3 y 4 que se encuentran dentro de la faja de protección por línea de Alta tensión deberán mantener la altura de edificación de un piso, adicionalmente el lote 1 respetará el radio de curvatura de 5 metros. El lote No. 2 que se encuentra parcialmente dentro de la faja de protección por línea de Alta tensión deberá mantener la altura de edificación de un piso únicamente en el área afectada.
- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 15 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas, se recomienda que los lotes objeto

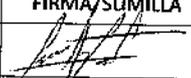
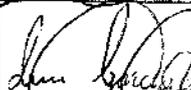
de la presente regularización tengan la siguiente zonificación: D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m2, CDS: 80%, COS TOTAL: 240%; uso principal del suelo (RU2) Residencial Urbano 2, forma de ocupación (D) Sobre línea de fábrica.

**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 Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SANTA ANA ALTA DE COTOCOLLAO** ETAPA II parroquia El Condado, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
Ing. Omar García Cedeño  
Coordinador (E) "UERB"-La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. SEBASTIÁN MATA RESPONSABLE LEGAL	15/11/2016	
ELABORADO POR:	ARQ. JUAN ECHEVERRÍA RESPONSABLE TÉCNICO	15/11/2016	
REVISADO POR :	ING. OMAR GARCÍA COORDINADOR (E) UERB-DELICIA	15/11/2016	

733-  
Credito Condado  
+ de 10