

**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.- En sesión extraordinaria de 4 de enero de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Barrio Morasocha", ubicado en la parroquia San José de Minas, a favor de sus copropietarios.

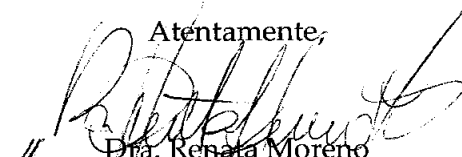
2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

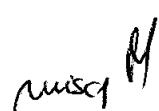
Mediante informe No. 005-UERB-AZCA-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Barrio Morasocha", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

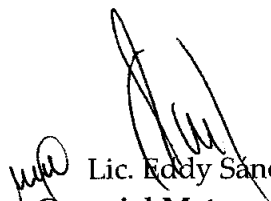
3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 4 de enero de 2016, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca, en primer debate, el proyecto de Ordenanza por la cual se

reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Barrio Morascoha", ubicado en la parroquia San José de Minas, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

Dra. Renata Moreno
**Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial (e)**


Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana


Lic. Eddy Sanchez
Concejal Metropolitano


Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.
Abg. Carlos Chávez

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Morascocha", cuenta con 16 años de asentamiento, 12 lotes y 48 habitantes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Morascocha", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-002, de 4 de enero de 2016, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

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

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

Que, el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...);”*

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(…) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

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

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 28 de octubre de 2015 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: el Delegado del Administrador Zonal Eugenio Espejo, la Delegada de la Dirección Jurídica de la Administración

ORDENANZA No.

Zonal Eugenio Espejo, la Delegada de la Dirección de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón, y los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Calderón, aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 005-UERB-AZEE-SOLT-2015, de fecha 28 de octubre de 2015, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Barrio "Morascocha" a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO "MORASCOCHA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Morascocha", ubicado en la Parroquia de San José de Minas sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico contratado por el barrio y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones, superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

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

ORDENANZA No.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal:	(R3) Residencial alta densidad
Número de lotes:	12
Área útil de lotes:	4.447,76 m ²
Área de vías y pasajes:	293,37 m ²
Área de afectación vial:	163,51 m ²
Área total del predios (lev. topog):	4.904,64 m ²
Área de predio (escritura):	5.400,00 m ²

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

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- Los lotes producto del presente fraccionamiento mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo: 200,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 80%, COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R3) Residencia alta densidad.

Artículo 4.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del predio, se comprometen en realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo No. 118-AT, DMGR-2015, de 12 de octubre de 2015 y 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*

ORDENANZA No.

gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo a 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 del 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.*
- *Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio “Morascocha”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que se 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), sobre todo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.*
- *Los desbancos y cortes de camino realizados deben tener una pequeña inclinación y a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que no sobrepasen los 3 metros de altura 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 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.*
- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Municipales de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS), y Régimen Administrativo del Suelo en el*

ORDENANZA No.

D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No. 172, y sus Reformatorias No. 447 y No. 432); 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 referente 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."

Artículo 5.- Diferencia y/o excedente de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, internamente la trama vial se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Sin embargo cuenta con una consolidación del 83,33%, más de 16 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueba el Pasaje 1 con un ancho de 6,00m.

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

Calzadas:	100%	Alcantarillado:	17%
Agua potable:	17%		

Artículo 8.- 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 presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

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

ORDENANZA No.

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 9.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Eugenio Espejo realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el departamento de fiscalización y el departamento de obras públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento el Municipio podrá ejecutar las obras cuyo costo estará a cargo de todos los copropietarios de los lotes, 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 se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado 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 12.- De la protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Morascocha" se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de áreas 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 al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

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

ORDENANZA No.

Artículo 13.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 14.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

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

Artículo 15.- 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."

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

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

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

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

ORDENANZA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
 DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 DENOMINADO: BARRIO "MORASCOCHA".**

**EXPEDIENTE N° 48EE
 INFORME N° 005-UERB-AZCA-SOLT-2015**

UBICACIÓN:

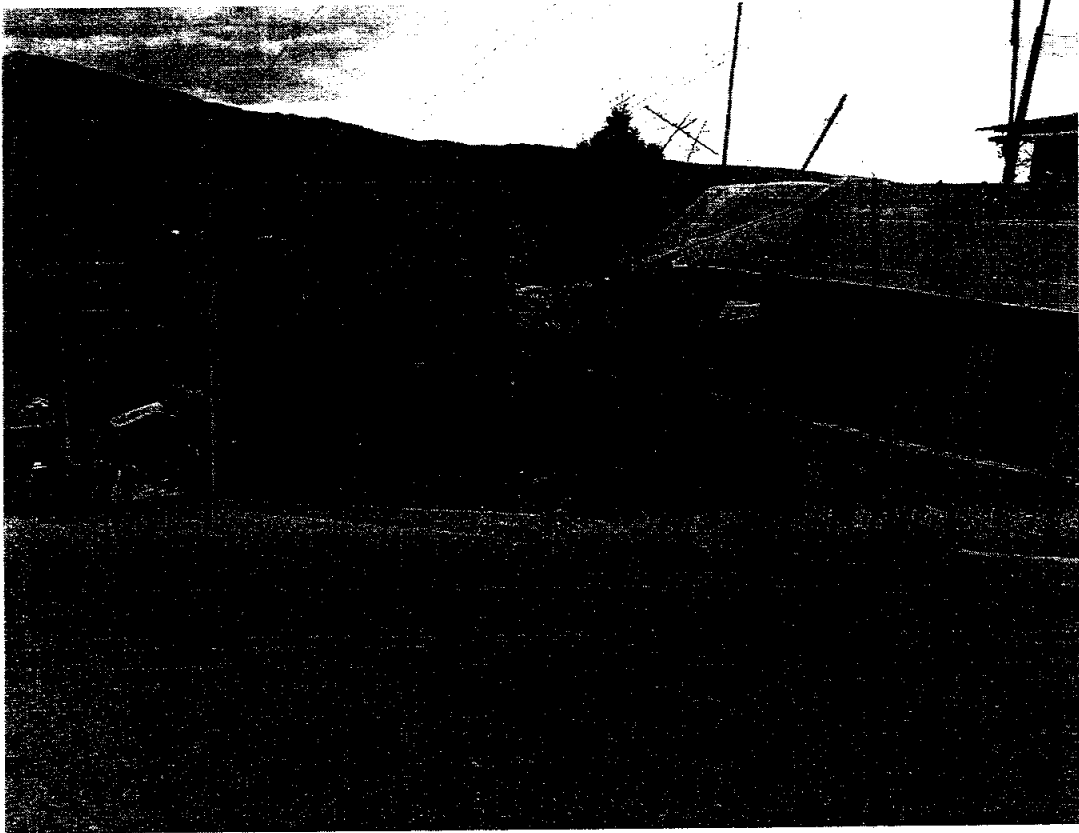


**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
 CONSOLIDADO DENOMINADO: BARRIO
 "MORASCOCHA".**

Parroquia: **SAN JOSÉ DE MINAS**
 Barrio/Sector: **SAN JOSÉ DE
 MINAS**
 Administración Municipal: **EUGENIO ESPEJO**

Uso de Suelo Principal

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



ANTECEDENTES

1.- IDENTIFICACIÓN DEL BARRIO:	
NOMBRE DEL AHHC:	MORASCOCHA
Administración Zonal:	EUGENIO ESPEJO
Parroquia:	SAN JOSÉ DE MINAS
Años de Asentamiento:	16
Organización social:	REPRESENTANTE
No. de lotes	12
Población beneficiaria:	48
Consolidación:	83,33%

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO:

Este barrio se encuentra ubicado en la Parroquia de San José de Minas , al Noreste de Quito, dentro de todas los seguimientos con el asentamiento se ha mantenido reuniones con los representantes y moradores del barrio, con el fin de informar los pasos que se deben dar para dar inicio al proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a regularizarse tiene una consolidación de viviendas del 83,33% las mismas que constan en el proyecto de plano definitivo que se anexa al informe SOLT.

Los copropietarios del barrio MORASCOCHA, se han organizado de tal manera que han logrado conseguir obras que van en beneficio de todos los moradores; infraestructura, agua potable, alcantarillado y teléfonos domiciliarios.

CONCLUSIÓN.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio MORASCOCHA, cumple con los requisitos básicos indispensables para ser considerado como un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que necesita ser regularizado a fin de dar seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a los legítimos poseionarios, para posteriormente obtener la escritura individual, contribuyendo al ordenamiento y planificación de la ciudad, y puedan acceder a la infraestructura.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD

Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 13 de Junio de 1.994, ante el doctor Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, los señores Leonardo Arquímedes Flores Álvarez, casado; Laura Carmela Flores Álvarez, soltera; Segundo Desiderio Flores Álvarez, casado; Augusto René Flores Álvarez, casado; María Edith Flores Álvarez, casada; Luis Humberto Flores Álvarez, casado; Carmen Rosa Flores, casada; y, Moisés Jaime Flores, casado; todos por sus propios derechos,(herederos de Segundo Desiderio Flores Herrera y Mercedes Álvarez Espinosa) dan en venta y perpetua enajenación, a favor de los **cónyuges Carlos Alberto Piedra Yépez y María Encarnación Flores Flores**, el lote de terreno y vivienda, ubicado en la parroquia de San José de Minas, Barrio

<p>VENTA DE DERECHOS Y ACCIONES.-</p> <p>DE Y</p> <p>POSESIÓN EFECTIVA</p>	<p>Morascocha Cantón Quito legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de junio de 1994, con una superficie de Cinco mil cuatrocientos metros cuadrados, (5.400m2).</p> <p>LINDEROS OBTENIDOS DE LA ESCRITURA.-</p> <p>NORTE.- En la actualidad con la calle Agustín Benalcazar, con cien varas.</p> <p>SUR.- En la actualidad con propiedad del señor Rafael Román, con cien varas.</p> <p>ESTE.- Camino Publico y mide sesenta varas, en la actualidad calle García Moreno.</p> <p>OESTE.- Camino Vecinal y mide sesenta varas.</p> <p>SUPERFICIE.- Este lote tiene una superficie de Cinco mil cuatrocientos metros cuadrados, (5.400m2).</p> <p>VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES.-</p> <p>1.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 25 de mayo del 1999, ante el doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito, los cónyuges Carlos Alberto Piedra Yépez y María Encarnación Flores Flores, dan en venta a favor de los cónyuges José Ernesto Castellanos Cobos y Esperanza Rodríguez Rivadeneira, el 6.48% de derechos y acciones e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de junio del 1999.</p> <p>2.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 25 de mayo de 1999, ante el doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo, del Cantón Quito, los cónyuges Carlos Alberto Piedra Yépez y María Encarnación Flores Flores, dan en venta a favor de los cónyuges José Rafael Beltrán Panamá y María Transito Yacelga Tambi, el 5.56% de derechos y acciones e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 18 de junio de 1999.</p> <p>3.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 13 de julio de 2.000, ante el Notario Cuarto del Cantón Quito, doctor Jaime Aillón Albán, los ex cónyuges Carlos Alberto Piedra Yépez y María Encarnación Flores Flores, divorciados, dan en venta a favor de los cónyuges José Morales Dávila y María Esther Mora Vallejo, el 5.55% de derechos y</p>
---	--

acciones e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 13 de Septiembre del 2000.

POSESIÓN EFECTIVA

Mediante Acta Notarial celebrada el 27 de mayo de 2004, ante el doctor Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito e inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad, el 15 de junio de 2004, se concede la Posesión Efectiva, de los bienes dejados por el señor Carlos Alberto Piedra Yépez, a favor de los herederos señores: Blanca Martha, Galo Arnulfo, Jaime Bolívar, Carmen Jeanette, Amparo Marisol y Mariela Pilar Piedra Flores; y, a la señora María Encarnación Flores Flores en calidad de ex-cónyuge sobreviviente con derechos a gananciales.

4.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 13 de noviembre de 2.007, ante el Notario Vigésimo Segundo, del Cantón Quito, doctor Fabián Solano Pazmiño, el señor Jaime Bolívar Piedra Flores, casado, por sus propios derechos, da en venta a favor de los **cónyuges Luis Alfredo Furez Beltrán y Carmen Isabel Paguay Cholango, el 6.867%** de derechos y acciones e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 15 de noviembre del 2007.

5- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 22 de diciembre del 2.007, ante el Notario Vigésimo Segundo, del Cantón Quito, doctor Fabián Solano Pazmiño, la señora María Encarnación Flores Flores, viuda; por sus propios derechos, da en venta a favor de los **cónyuges Nelson Wilson Meza Vera y Digna Isabel Nicolalde Álvarez, el 7.407%** de derechos y acciones e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 27 de diciembre del 2007.

6.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 22 de diciembre del 2.007, ante el Notario Vigésimo Segundo, del Cantón Quito, doctor Fabián Solano Pazmiño, la señora María Encarnación Flores Flores, viuda; por sus propios derechos, da en venta a favor de los **cónyuges Franklin Aquiles Ruiz López y Beatriz Flores Mesa, el 3.703%** de derechos y acciones e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 27 de diciembre del 2007.

7.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 6 de Noviembre del 2.008, ante el Notario

Vigésimo Segundo, del cantón Quito, Doctor Fabián Solano Pazmiño, los cónyuges Mariela Pilar Piedra Flores y Jesús Enrique Morales Mora; los cónyuges Carmen Jeanette Piedra Flores y Luis Juan Tipanquiza Oña, por sus propios; por sus propios derechos, dan en venta a favor de los cónyuges **Luis Fabián Flores Betancourt y María América Perugachi Valle** el **19.79%** de derechos y acciones e inscrita el 12 de Noviembre del 2008.

8.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 11 de Junio del 2.008, ante el Notario Vigésimo Segundo, del cantón Quito, Doctor Fabián Solano Pazmiño, la señora María Encarnación Flores Flores, divorciada; por sus propios derechos, da en venta a favor de la **señora Amparo Marisol Piedra Flores, casada con Fausto Iván Rodríguez Gómez, el 3.0285%** de derechos y acciones. La compradora, con esta compra más lo que le corresponde como heredera (6.867%) consolida a su favor el **9.895%** de derechos y acciones; e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 20 de Junio del 2008.

TERCERA VENTA.- 9.- Posteriormente mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 24 de septiembre de 2008, ante el doctor Líder Moreta Gavilanes, Notario Cuarto del Cantón Quito, los cónyuges Amparo Marisol Piedra Flores y Fausto Iván Rodríguez Gómez, dan en venta a favor de los cónyuges **Manuel Gustavo Troya Valle y María Marina Males Furez, el 3.0285%** e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 29 de septiembre del 2008.

10.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 2 de marzo del 2015, ante el doctor Juan Carlos Morales Lasso, Notario Décimo Quinto del Cantón Quito, el señor Wilson Patricio Castellanos Santander soltero, da en venta a favor del señor **Willan Geovanny Díaz Morales, de estado civil soltero, el 7.129%** de derechos y acciones, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad, el 13 de marzo del 2015.

11.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 11 de junio del 2.008, ante el Notario Vigésimo Segundo, del cantón Quito, Doctor Fabián Solano Pazmiño, la señora María Encarnación Flores Flores, divorciada; por sus propios derechos, da en venta a favor de la señora

Blanca Martha Piedra Flores, casada con Jaime Ángel Román Galarza, el 3.629% de derechos y acciones, de su correspondiente 30.095% de derechos y acciones, que en calidad de ex cónyuge sobreviviente y con derecho a gananciales tiene en propiedad y le corresponde sobre el 64.33 % de derechos y acciones; e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 20 de Junio del 2008.

12.- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada el 11 de Junio del 2.008, ante el Notario Vigésimo Segundo, del cantón Quito, doctor Fabián Solano Pazmiño, la señora María Encarnación Flores Flores, divorciada; por sus propios derechos, da en venta a favor de la señora **Mariela Pilar Piedra Flores**, casada con Jesús Enrique Morales Mora, el 3.0285% de derechos y acciones. Se aclara que con esta compra, la señora Mariela Pilar Piedra Flores, casada, mas los derechos y acciones equivalentes al 6.867%, que como cuota hereditaria le corresponde, pasa a ser dueña del **9.895%** de derechos y acciones del mencionado inmueble; e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 20 de Junio del 2008.

13.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 11 de Junio del 2.008, ante el Notario Vigésimo Segundo, del cantón Quito, Doctor Fabián Solano Pazmiño, la señora María Encarnación Flores Flores, divorciada; por sus propios derechos, da en venta a favor de los cónyuges **Galo Arnulfo Piedra Flores y María de Lourdes Mogollón Duarte** el 3.0285% de derechos y acciones, fincados sobre los derechos y acciones equivalentes al 30.095% de derechos y acciones, que en calidad de ex cónyuge sobreviviente y con derecho a gananciales tiene en propiedad y le corresponde, sobre el 64.433%, de derecho y acciones. Se aclara que con esta compra Galo Arnulfo Piedra Flores, casado con María de Lourdes Mogollón Duarte, mas derechos y acciones equivalentes al 6,867%, que como cuota hereditaria y en calidad de hijo del causante Carlos Alberto Piedra Yopez, le corresponde sobre el 50% del 64.433 % de derechos y acciones restantes, pasa a ser dueño del **9.895%** de derechos y acciones e inscrita 20 de Junio del 2008.

14.- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada el 11 de Junio del 2.008, ante el Notario Vigésimo Segundo, del cantón Quito, Doctor Fabián Solano Pazmiño, la **señora María Encarnación Flores Flores**,

	divorciada ; por sus propios derechos, da en venta a favor de Carmen Jeanette Piedra Flores, casada con Luis Juan Tipanquiza Oña; señora Mariela Pilar Piedra Meza, casada con Jesús Enrique Morales Mora; señora Amparo Marisol Piedra Flores, casada con Fausto Iván Rodríguez Gómez; señor Galo Arnulfo Piedra Flores, casada con María de Lourdes Mogollón Duarte; y, señor Jaime Bolívar Piedra Flores, casado con Patricia Roció Dávila Ayala, la Nuda Propiedad, equivalentes al 7.225% de derechos y acciones, la Compradora se reserva el derecho de usufructo vitalicio e inscrita el 20 de Junio del 2.008.
--	--

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES COMO INMUEBLE (Lote de Terreno)			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE	FECHA
Willan Geovanny Díaz Morales y Otros	C50005384001	100%	08/10/2015

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	109978							
Clave Catastral:	50718 07 001							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D3(D203-80)							
Lote mínimo:	200 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(R3) Residencia alta densidad							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI=NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Número de lotes	12							
Consolidación :	83,3 3 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructur	Agua Potable	83 %	Alcantarillado	83 %	Energía eléctrica	100 %

	a Existentes:					
Anchos de vías y Pasajes	Pasaje 1	6,00 m.				
Área Útil de Lotes:		4.447,76	m ² .		90,69 %	
Área de vías y Pasajes:		293,37	m ² .		5,98 %	
Área de Afectación Vial		163,51	m ² .		3,33 %	
Área bruta del terreno(Área Total)		4.904,64	m ² .		100,00%	

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES TÉCNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Informe de Cabida.</u> MDMQ. DMC. Oficio N°0010011. Fecha 2 de Octubre de 2015. Informe Técnico Cabidas, Linderos, Coordenadas N°035-GCBIS 2015. • <u>Informe de Riesgos.</u> MDMQ. DMGR. Oficio N° 745-DMGR-2015. Fecha 14 de Octubre de 2015. Informe N° 118 AT-DMGR-2015. Fecha 12 de Octubre de 2015. • <u>Informe de Nomenclatura.</u> MDMQ. EPMMOP. HR: TE-MAT-06792-15. 2094 GG. Oficio SG 0002619. Fecha 19 de Agosto de 2015. • <u>Trazado Vial.</u> MDMQ. AZEE. Dirección de Gestión Urbana. Oficio N° 2693-DGT-GU-2015. Fecha 19 de Octubre de 2014. • <u>Informe de cabidas y linderos de lote por lote:</u> MDMQ. UERB – AZCA. Informe Técnico N°010-UERB-AZCA-2015. Fecha 07 de Octubre de 2015. <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</p> <ul style="list-style-type: none"> • IRM N° 534525. Fecha 10 de Octubre de 2015. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Javier Idrovo, con fecha Octubre 2015. • 1 CD con archivo digital.
-----------------------	--

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".
- La zonificación para los lotes se mantiene en D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R3) Residencia alta densidad.
- Las calles Benalcázar, García Moreno y Pasaje S/N son vías públicas, y de acuerdo al Oficio N°2693-DGT-GU-2015 el predio global presentan afectación vial.
- Por excepción, estado de consolidación y años de asentamiento se reconoce el Pasaje 1.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° 118-AT-DMGR-2015, expone en el Punto 6. CALIFICACIÓN DE RIESGO, *"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Moras cocha" de la Parroquia San José de Minas, considera 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 Medio 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".*
- El informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N°.118 AT-DMGR-2015, realiza recomendaciones referentes al cumplimiento del COOTAD, Ordenanzas Metropolitanas 171, 172, y sus reformatorias 432, 447 y a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11); adicionalmente realiza recomendaciones para hacer constar en el IRM la condición de riesgo, y la coordinación respectiva con las empresas públicas municipales como EPMMOP, y EPMAPS para el mejoramiento de vías y la implementación de sistemas de alcantarillado pluvial en las vías públicas.

RECOMENDACIONES:

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 "Morascocha", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Milton Javier Navas López
COORDINADOR DE LA UERB-AZCA

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Luis Villamil RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	28/10/2015	
ELABORADO POR:	Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	28/10/2015	
ELABORADO POR:	Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO	28/10/2015	