

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagás", Etapa II, cuenta con 50 años de asentamiento y 48 habitantes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagás", Etapa II, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-016, de 13 de enero de 2016, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

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

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 21 de diciembre del 2015 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por el Administrador Zonal, el

ORDENANZA No.

representante de la dirección jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el Director de gestión del territorio Administración Zonal Eugenio Espejo, el delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, el delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión y Riesgos, la Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 010-UERB-AZEE-SOLT-2015 de fecha 17 de diciembre del año 2015, para aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagasi", Etapa II, a favor de sus copropietarios.

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI" ETAPA II, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes y de los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagasi" Etapa II, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos al engaño.

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

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

ORDENANZA No.

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

Artículo 2. Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A10 (A604-50)
Lote mínimo:	600 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(R2) Residencial mediana densidad
Número de lotes:	12
Área útil de lotes:	4.820,13 m ²
Área bajo borde superior de quebrada (lotes):	498,47 m ²
Área de afectación vial:	108,21 m ²
Área de protección borde superior de quebrada (lotes):	1.211,08 m ²
Área relleno de quebrada en lotes:	512,35 m ²
Área total de predio (lev. top.):	7.358,27 m ²
Área total de predio (escrip.):	4.820,35 m ²
	2.822,75 m ²

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

Los lotes Nos. 1, 2, 3, 9 y 10, se aprueban por excepción toda vez que no cumplen con el área de lote mínimo de la zonificación propuesta.

Los lotes Nos. 6 y 7 se encuentran parcialmente en área de relleno de quebrada.

Los lotes Nos. 8, 9, 10, 11 y 12 se encuentran parcialmente bajo borde de quebrada.

ORDENANZA No.

Los lotes Nos. 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12, se encuentran con afectación vial.

Artículo 3.- Informe técnico de evaluación de riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los Copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Miguel de Amagásí", Etapa II, se comprometen a realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 158 AT-DMGR-2015, de 3 de diciembre de 2015, y que a continuación se detalla:

- "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 un 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 condicionad*".

ORDENANZA No.

- “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 de “San Miguel de Amagasi 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 concluir el trazado de la red vial interno, asegurando su estabilidad en los cortes efectuados para la apertura de los pasajes y considerar el criterio técnico de EPMAAPS, para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material”.
- “En 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 las responsabilidades 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 “San Miguel de Amagasi Etapa 2”, en los predios actuales que limitan con la quebrada de Caupichu no deben ampliar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada, porque ejercen cargas sobre el borde de la quebrada y además deben respetar las franjas de protección de

ORDENANZA No.

las quebradas y taludes que está establecido en las ordenanzas Municipales descritas”.

Artículo 4.- Diferencias o excedentes de áreas.- 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 5.- De la protocolización de la ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio “San Miguel de Amagasi”, Etapa II, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución para regular la mencionada diferencia y/o excedente por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

Artículo 6- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

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

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

Artículo 8.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la

ORDENANZA No.

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.

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

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

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

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita 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,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

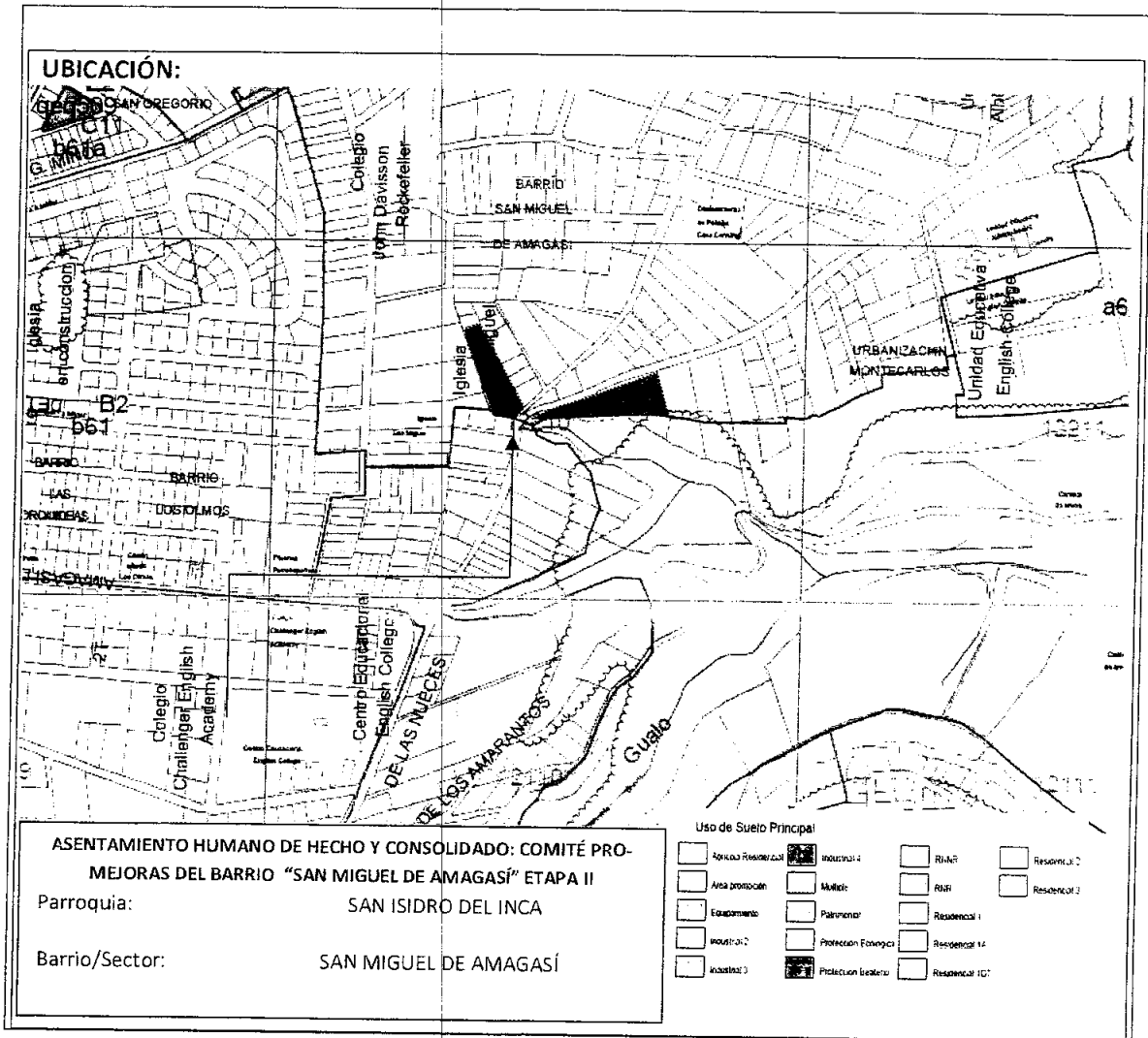
Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
 COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA II

EXPEDIENTE Nº 42- EUGENIO ESPEJO
 INFORME No.010 -UERB-AZEE-SOLT-2015

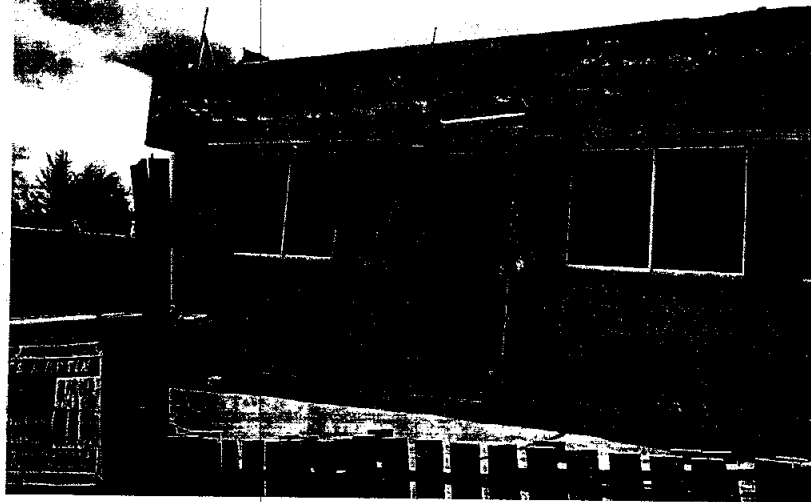


COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA II

1
 - 238 -

DOCUMENTOS TREINTA Y OCHO

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA II** nace a raíz de la venta a favor de las familias Simbaña y Gualoto hace 50 años, actualmente cuenta con una consolidación del 92%.

De la documentación socio-organizativa para el proceso de regularización, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ" ETAPA II** fue aprobado mediante Acuerdo Ministerial N°00142 MBS del 22 de Enero de 1990, registro de directiva y listado de socios. Se ha realizado una asamblea general con el barrio y varias reuniones en oficina con los dirigentes; el presidente actual es el Sr. Fausto Victoriano Pillajo Guanotasig.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:	COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASÍ"
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS
PRESIDENTE REPRESENTANTE LEGAL:	FAUSTO VICTORIANO PILLAJO GUANOTASIG
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	50 AÑOS
Nº DE LOTES:	12

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

2
- 237 -

DOCUMENTOS TERCERA Y SIETE

POBLACIÓN BENEFICIARIA:

48

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:

1) MACROLOTE CONDOR SIMBAÑA (22383)

Mediante Escritura pública de compraventa celebrada el 8 de febrero de 1949 ante el notario Doctor Alejandro Troya e inscrita el 26 de marzo de 1949 la señora María Pulla de estado civil viuda vende a los cónyuges Ignacio Córdor Palla y Paula Simbaña Pilapaña un lote de terreno en la parroquia San Isidro del Inca, con los siguientes linderos:

LINDEROS :

NORTE: Carretera de Llano Chico

SUR: Terreno de Rafael Montenegro

ORIENTE: Terreno de la misma vendedora

OCCIDENTE: Punta reja y puente al medio

SUPERFICIE: 4.820,35 m²

VENTAS POSTERIORES:

- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 25 de marzo de 1992 ante la notaria vigésima octava del cantón Quito e inscrita el 2 de junio de 1992, la señora Paula Simbaña Pilapaña vendió a su hijo **Gregorio Córdor Simbaña el 50%** de los derechos y acciones fincados del terreno indicado anteriormente.

POSESION EFECTIVA:

- Mediante posesión efectiva dictada por el señor juez octavo de lo civil de Pichincha el 3 de febrero de 1995 e inscrita el 15 de febrero de 1995, se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Ignacio Córdor Palla a favor de la señora Paula Simbaña Pilapaña el 50% de los derechos y acciones como cónyuges sobreviviente y de sus hijos señores José Migue, José Rafael y Gregorio Córdor Simbaña el 50% como herederos

VENTA:

- Mediante escritura pública de compra venta celebrada el 30 de enero de 1998 ante el notario cuarto del cantón Quito e inscrita el 6 de enero de 1999 la señora Paula Simbaña Pilapaña, los señores José Miguel, José Rafael y Gregorio Córdor Simbaña venden a los señores **Arturo Fernando López, Segundo Gustavo Casa Tasinchano, Guillermo Roberto Morales Villavicencio, Giovanni Patricio García Cedeño y Jorge Aníbal Terán Suarez el 46% de los derechos y acciones en forma proporcional, correspondiéndole a cada uno**

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

3
- 236 -

DOSCIENOS TREINTA Y SEIS

de los cinco compradores el 9,2%.

- Mediante escritura de compraventa celebrada el 27 de marzo de 2000 ante la notaria cuarta e inscrita el 28 de abril de 2000, el señor Arturo Fernando López Rivera, vende a los **cónyuges Silvia Sofía Pijal Guzmán y Guido Enrique Moreno Simbaya el 9,2%** de los derechos y acciones del lote de terreno de la parroquia San Isidro del Inca.
- Mediante escritura pública de compraventa celebrada en 7 de diciembre de 2001 ante el notario sexto del cantón Quito el señor Giovanny Patricio García Cedeño vendió a la señora **Lupita del Rocío Cedeño León el 9,20%** de los derechos y acciones del lote de terreno de la parroquia San Isidro del Inca.

POSESION EFECTIVA

- Mediante posesión efectiva celebrada el 19 de julio de 2004 ante el notario 27 del cantón Quito e inscrita el 29 de julio de 2004, se otorga la posesión efectiva de los bienes dejados por la señora Paula Simbaña Pilapaña a favor de sus herederos José Miguel, José Rafael y Gregorio Cóndor Simbaña.

LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

- Mediante liquidación de la sociedad conyugal celebrada el 24 de mayo de 2007 ante notario séptimo de la ciudad de Quito e inscrita el 25 de agosto de 2008 entre los señores Guillermo Roberto Morales Villavicencio y Elena Valeri Nieto Batallas, se adjudica a favor de la señora **Elena Valeri Nieto Batallas el 9,20%** de los derechos fincados en lote de terreno de la parroquia San Isidro del Inca.
- Mediante escritura de compraventa celebrada el 26 de noviembre de 2008 ante el notario trigésimo primero del cantón Quito e inscrita el 11 de diciembre de 2008, el señor Jorge Aníbal Terán Suarez y Mirian Silvia Rodríguez Nogales venden al señor **Vicente Nicolás Mora Bravo el 9,20%** de los derechos fincados en lote de terreno de la parroquia San Isidro del Inca.
- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 18 de julio de 2013 ante la notaria novena del cantón Quito e inscrita el 2 de julio de 2014 los señores Román José Luis Suarez y Celma Cecilia Espinosa Venegas compran a Gregorio Cóndor Simbaña casado con María Laura Simbaña el 12,41%, a los señores Gregorio Cóndor Simbaña, Jose Rafael Cóndor Simbaña y José Miguel Cóndor Simbaña 4% de los derechos sobrantes; y, la señora **Elena Valeri Nieto Batallas el 1,20%**, dando un total del **17,61% a favor de Román José Luis Suarez y Celma Cecilia Espinosa Venegas**

CONCLUSIONES:

El macrolote denominado CONDOR SIMBAÑA, tiene una SUPERFICIE: 4.820,35 m² de conformidad a la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad, está ubicado en la parroquia de San Isidro del Inca, comprado por Ignacio Cóndor Palla y Paula Simbaña Pilapaña. Por solicitud de la Dirección Metropolitana de Catastros se realizó una declaración juramentada efectuada el 9 de diciembre de 2015 en la notaria Cuadragésima Octava, ante el doctor Pool Martínez los copropietarios del predio 22383 declararon que la superficie del macrolote es de 4.732,15 m².

- Posteriormente se realizan varias ventas de porcentajes de derechos y acciones a favor

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

4

- 235 -

DOCUMENTOS TERCERA y ÚLTIMA

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	PORCENTAJE
Gregorio Cóndor Simbaña y María Laura Simba, cónyuges	C240264012001 31/07/2015	37,59%
Segundo Gustavo Casa Tasinchano y	C240264013001 31/07/2015	9,20%
Silvia Sofía Pijal Guzmán y Guido Enrique Moreno Simbaya, cónyuges	C310619152001 20/03/2015	9,20%
Lupita del Rocío Cedeño León	C380654421001 15/12/2015	9,20%
Elena Valeri Nieto Batallas	C100069575001 02/02/2015	8%
Vicente Nicolás Mora Bravo	C120857090001 22/01/2015	9,20%
Román José Luis Teran Suarez y Celma Cecilia Espinosa Vanegas, cónyuges	C240264013001 31/07/2015	17,61%
TOTAL		100%

ANTECEDENTES:

2) MACROLOTE GUALOTO (242476)

Mediante Escritura pública de compraventa celebrada el 27 de noviembre de 1972 ante el notario Doctor José Troya e inscrita el 21 de febrero de 1973 los señores José Rafael Gualoto, Ángel María Gualoto Cóndor y Ana María Gualoto Cóndor venden a los cónyuges José Francisco Gualoto y Luz María Vicente Cóndor un lote de terreno en la parroquia Llano Chico, con los siguientes linderos:

LINDEROS :

NORTE: Terreno de Sebastián Sanguña en 28,25m
SUR: Camino Real en 33,80m
ORIENTE: Terreno de Gregorio Pillalaza en 115m
OCCIDENTE: Terreno de Alejandro Pillalaza en 115m
SUPERFICIE: 2.822,75 m²

VENTAS POSTERIORES:

- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 30 de diciembre de 1985 ante el notario Doctor Angel Altamirano e inscrita el 20 de enero de 1986, los cónyuges José

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

5
- 234 -

DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO

Francisco Gualato Gualato y Luz María Vicente Córdor vendieron a Martha Lucia Gómez Santillán y Anita Mercedes Gómez Santillán un lote de terreno desmembrado de uno de mayor extensión de 1.000 m² situado en la parroquia Llano Chico.

- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 6 de marzo de 2003 ante el notario Doctor Gustavo Flores e inscrita el 22 de octubre de 2003, los cónyuges José Francisco Gualoto Gualoto y Luz María Vicente Córdor vendieron a **Segundo Patricio Chuquilla Almachi y María Victoria Toctaguano Almachi el 8,60%** del lote de terreno situado en la parroquia Llano Chico.
- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 21 de julio de 2005 ante el notario cuarto del cantón Quito Doctor Jaime Aillon e inscrita el 26 de septiembre de 2005, los cónyuges José Francisco Gualoto Gualoto y Luz María Vicente Córdor vendieron a los cónyuges **Jorge Vinicio Simbaña Espinosa y María Luzmila Perugachi Vinuesa, el 8,60%** del lote de terreno situado en la parroquia Llano Chico.
- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 23 de mayo de 2006 ante el notario Doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita el 13 de junio de 2006, los cónyuges José Francisco Gualoto Gualoto y Luz María Vicente Córdor vendieron a los cónyuges **Víctor Manuel Ruiz Sisa y Mónica Soledad Gualoto Vicente el 32,54%** del lote de terreno situado en la parroquia Llano Chico.
- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 7 de septiembre de 2006 ante el notario vigésimo cuarto Doctor Sebastián Valdivieso e inscrita el 22 de septiembre de 2006, los cónyuges José Francisco Gualoto Gualoto y Luz María Vicente Córdor vendieron a los cónyuges **Francisco Almachi Iza y María Francisca Tasinchano Chancusig el 10,88%** del lote de terreno situado en la parroquia Llano Chico.
- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 8 de abril de 2008 ante el notario cuarto suplente Doctor Líder Moreta e inscrita el 10 de abril de 2008, los cónyuges José Francisco Gualoto Gualoto y Luz María Vicente Córdor vendieron a **Willan Geovanny Gualoto Vicente el 39,38%** del lote de terreno situado en la parroquia Llano Chico.

CONCLUSIONES:

- El macrolote denominado **MACROLOTE GUALOTO**, tiene una **SUPERFICIE: 2.822,75 m²** ubicado en la parroquia de San Isidro del Inca, comprado por cónyuges José Francisco Gualoto Gualoto y Luz María Vicente Córdor.
- Posteriormente se realizan varias ventas de porcentajes de derechos y acciones y una venta como cuerpo cierto 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	PORCENTAJE
Segundo Patricio Chuquilla Almachi y María Victoria Toctaguano Almachi	C200836735001 30/07/2015	8,60%
Jorge Vinicio Simabaña	C200836735001 30/07/2015	8,60%

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

6
 - 233 -

DOCENTOS TREINTA Y TRES

Víctor Manuel Ruiz Sisa y Mónica Soledad Gualoto Vicente	C180378025001 14/04/2015	32,54%
Francisco Almachi Iza y María Francisca Tasinchano Chancusig	C200836735001 30/07/2015	10,88%
Willan Geovanny Gualoto Vicente	C200836735001 30/07/2015	39,38%
TOTAL		100%

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	242476	22383	
Clave Catastral:	121003013	1221005001	
REGULACION SEGÚN IRM.			
Zonificación:	A10(A604-50)		
Lote mínimo:	600m2		
Forma de Ocupación del suelo	(A)Aislada		
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad		
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI-NO)	Zonificación:	
	NO	Lote mínimo:	
		Formas de Ocupación:	
		Uso principal del suelo:	
Número de lotes	12	NOTA:	
Consolidación:	92%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías) Calzadas 100 % Obras de infraestructura existentes: Agua Potable 100% Alcantaril lado 100% Bordillos 100% Energía eléctrica 100%	
	Área Útil de Lotes	4828,13 m ²	65,62%
Área Bajo Borde Superior de Quebrada (Lotes)	498,47 m ²		6,77%
Área de Afectación Vial	308,24 m ²		4,19 %
Área de Protección Borde Superior de Quebrada (Lotes)	1.211,08 m ²		16,46%
Área Total	6.845,92 m ²		93,04%
Área de Relleno de	512,35 m ²		6,96%

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

7
-232-

DOSCIENTOS TREINTA Y DOS

Quebrada en Lotes				
Área Levantamiento Topográfico		7358,27	m ² .	100%

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:			
EXCEPCIONES	LOTE		ÁREA (m ²)
	1		302,49
	2		304,93
	3		306,88
	9		395,01
	10		460,48

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 2760 con fecha 16 de Octubre del 2015, emitido por el Ing. Patricio Borja Técnico de Gestión Urbana de Eugenio Espejo <p>INFORMES TECNICOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 2048 que contiene el informe borde superior de quebrad, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, con fecha 15 de Diciembre del 2015. Oficio N° 0012829, que contiene el informe de cabidas , linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15 de Diciembre del 2015 Informe Técnico de Riesgos N°158 AT-DMGR-2015, con fecha 03/12/2015 Informe de Nomenclatura N°3236 que contiene la nomenclatura del Barrio emitido por la EPMMOP con fecha 06 de Octubre del 2015. Informe Técnico N° 11 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 10 de Diciembre del 2015 emitido por Arq. Mónica Paola Carrera Pérez, RT-UERB " LA DELICIA" <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none"> Consulta de datos del predio: <ul style="list-style-type: none"> N° 515750 de fecha 2015-02-03 N° 513960 de fecha 2015-01-21 <p>EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> Factura N° 001-006-006201583 <p>EMPRESA ELECTRICA QUITO S.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> Factura N° 001-001-000632183 <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Pedro Rafael Pérez Caicedo, con fecha Diciembre 2015
-----------------------	--

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

8

- 231 -

DOSCIENTOS TREINTA Y UNO

1 CD con el archivo magnético.

- El Art. 30 de la Constitución Política 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."
- **EL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI" ETAPA II** al ser un asentamiento de 50 años, con un porcentaje de consolidación de 92% las obras civiles y de infraestructura ya han sido ejecutadas al 100%.
- Las zonificación se mantiene: A10 (A604-50)), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 600 m2, Número de pisos: 4 pisos, COS planta baja: 50%, COS total: 200%, Clasificación del suelo: (R2) Residencia Mediana Densidad.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI" ETAPA II** contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 50 años de existencia, con 92% de consolidación de viviendas, no se aprueban vías.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI" ETAPA II**, está conformado por 12 lotes, signados del uno al doce.
- Los lotes 6, 7 se encuentran parcialmente en Área de Relleno de Quebrada.
- Los lotes 8, 9, 10, 11, 12 se encuentran parcialmente bajo Borde Superior de Quebrada.
- Los lotes 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 se encuentran con afectación vial, según informe vial Oficio 2760 - DGT-GU-Calle los Nogales N52H
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 1 es de 2.822,75 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 2.626,12 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global.
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 2 es de 4.820,35 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 4.732,15 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global.

Una vez revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. Los macrolotes en mención tienen un porcentaje de: 1.90% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.

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

9

- 230 -

DOSCIENIENTOS TREINTA -

En base a la Disposición Transitoria Decima Cuarta del COOTAD, señala: "(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto de porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exonerados de este porcentaje*"; y de conformidad a la disposición Séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0432 de fecha 13 de septiembre de 2013, según ordenanza 172, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN MIGUEL DE AMAGASI" ETAPA II**, se regulariza sin el porcentaje de área verde y equipamiento comunal, dado el grado de consolidación en un 92%;

De conformidad al Informe técnico No. 158AT-DMGR-2015 de fecha 3 diciembre de 2015 realizado por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que el asentamiento objeto de la presente regularización tiene un **Riesgo Medio**, sin embargo ante la presencia de un sismo su Riesgo es Muy Alto por estar cerca de relleno de la quebrada. La calificación de la evaluación de la condición del riesgo esta 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 la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que "la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los 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.

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

10

- 229 -

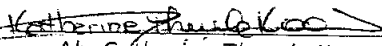
BOULEVARD VEINTI Y


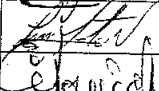
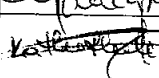

- Los predios que tienen la zonificación (ZR), en el cuadro N°10 del Anexo 11, que establece que son *zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones ; y , define zonas en riesgo de edificación condicionada.*
- Y en 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
- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar legalización de sus construcciones en el barrio “San miguel de Amagásí 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 y concluir el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad en los cortes efectuados para la apertura de calles y considerar el criterio técnico de **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- En 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 “San Miguel de Amagásí Etapa 2”, en los predios actuales que limitan con la quebrada de Caupichu no deben ampliar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada, por que ejercen 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.

SOLICITUD

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN MIGUEL DE AMAGASÍ ETAPA II** parroquia San Isidro del Inca, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,


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

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

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

12

- 227 -