

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 José de Cangahua" (Etapa II), ubicado en la parroquia El Condado, cuenta con 40 años de asentamiento, 16 poseedores y 64 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 José de Cangahua" (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-2015-003, de 15 de enero de 2015, 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 18 de julio de 2014 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por los siguientes órganos y dependencias:

ORDENANZA No.

Administrador Zonal, la Directora Jurídica de la Administración Zonal, el Delegado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, la Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 002-UERB-AZLD-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua" (Etapa II).

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA" (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, dirigentes y de los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua" (Etapa II), ubicado en la parroquia El Condado, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de 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 de los dirigentes y copropietarios 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:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo urbano
Uso principal del suelo:	(R3) Residencial alta densidad
Número de lotes:	16
Área útil de lotes:	4.749,88 m ²
Área de vías y pasajes en macrolotes:	81,23 m ²
Total del predio (lev. top.):	4.831,11 m ²

El número total de lotes es de 16, signados del uno (1) al dieciséis (16), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

Considerando el grado de consolidación, se aprueban excepcionalmente los siguientes lotes que no cumplen con la zonificación vigente en el sector con relación al área mínima del lote: lotes Nos. 7 y 9, del macro lote No. 2; y, lote No. 14, del macro lote No. 3.

Adicionalmente, los propietarios del lote No. 8 del macro lote No. 2, deberán derrocar la grada construida que se encuentra ocupando el área propuesta para la escalinata 1.

Los moradores del asentamiento deberán solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la compatibilidad de implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar saturación del suelo y disminuir eventos adversos, de conformidad a lo señalado en el oficio No. 333-DMGR-2013 de la Dirección de Gestión de Riesgos, de 21 de agosto de 2013, que contiene el informe de evaluación de condiciones de riesgo.

ORDENANZA No.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea; lote mínimo: 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 80%, COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R3) Residencial alta densidad.

Artículo 4.- Excedentes o diferencias de áreas.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área en los macro lotes a intervenir, 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.

Las variaciones de área detectadas, se detallan a continuación:

- **Macro lote No. 1:** de propiedad de José María Paredes Remache y otros.

Área total del predio (Lev. Top.): 2.080,70 m²

Área total del predio (Esc.): 2.175,00 m²

- **Macro lote No. 2:** de propiedad de Romani Atahualpa Álvarez Patiño y otros.

Área total del predio (Lev. Top.): 464,94 m²

Área total del predio (Esc.): 400,00 m²

- **Macro lote No. 3:** de propiedad de César Sebastián Jaramillo Puente y otros.

Área total del predio (Lev. Top.): 2.285,47 m²

Área total del predio (Esc.): 2.387,00 m²

Artículo 5.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado, son las siguientes:

Calzadas: 100%

ORDENANZA No.

Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; sin embargo, debido a que el asentamiento cuenta con una consolidación del 81%, más de 40 años de existencia y por encontrarse ejecutando obras de infraestructura, los anchos de vías, pasajes y escalinatas se sujetarán al plano que se adjunta a la presente Ordenanza como parte integrante de la misma.

Artículo 7.- Del plazo de la ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de dos (2) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble sobre el que se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua" (Etapa II), contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua" (Etapa II), pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 8.- Del control y ejecución de las obras.- La Administración Municipal La Delicia realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 9.- 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 donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua" (Etapa II), 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 emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 10.- 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, que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

ORDENANZA No.

Artículo 11.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua" (Etapa II), se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias 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 a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

Artículo 12.- 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 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 13.- 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 14.- 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.

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

ORDENANZA No.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2015.

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

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

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 xxx y xx de xxxx de 2015.- 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



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

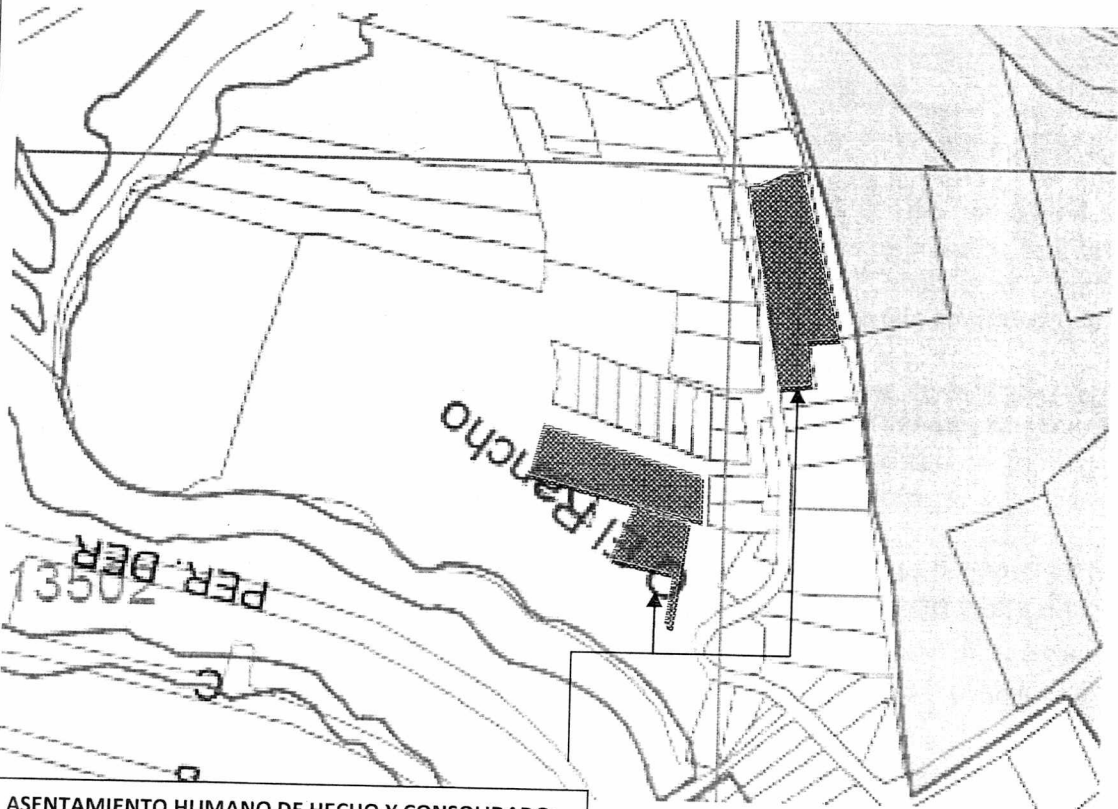
Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

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

EXPEDIENTE N°105 AZLD – LA DELICIA
INFORME No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2014

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE
CANGAHUA BAJO" (ETAPA II)

Parroquia: CONDADO

Barrio/Sector: SAN JOSÉ DE CANGAHUA

Administración Municipal: LA DELICIA

Uso de Suelo Principal:

Agrícola Residencial	Industrial 4	RM/R	Residencial 2
Área promotor	Multiof.	RVR	Residencial 3
Equipamiento	Familiar	Residencial 1	
Industrial 2	Protección Ecológica	Residencial 1A	
Industrial 3	Protección Urbano	Residencial 10T	

CANGAHUA BAJO

1

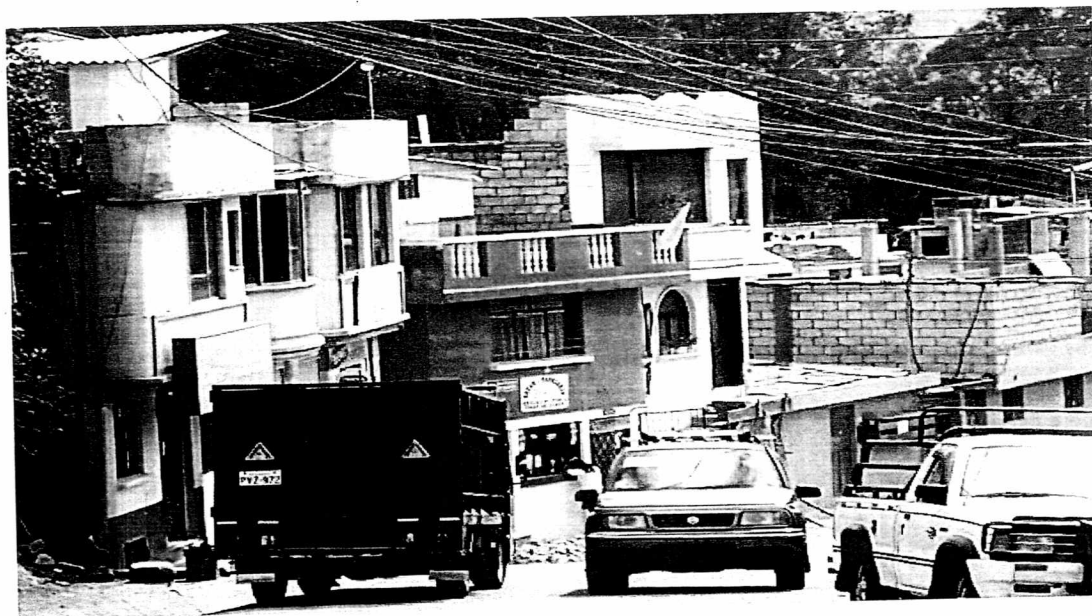


Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



Los moradores del COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSE DE CANGAHUA BAJO" (ETAPA II) se asentaron desde hace aproximadamente 40 años. El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, tiene una consolidación de viviendas del 81%, las mismas que constan en el proyecto de plano definitivo que se anexa al informe SOLT.

En la necesidad de ser parte de un proyecto de vivienda digna, conforman el COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSE DE CANGAHUA BAJO" (ETAPA II), para gestionar y obtener las escrituras individuales a nombre de sus socios, quienes posteriormente procuraran conseguir los servicios básicos para el Asentamiento Humano.

Son 16 lotes con sus respectivos poseisionarios los que conforman LA (ETAPA II) DEL COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA BAJO", con una población beneficiaria aproximada de 64 personas de las cuales 34 son mujeres y 30 hombres; con la presencia de 10 niñas, 9 niños y 9 jóvenes. Entre la población se encuentra un aproximado de 3 indígenas.

El proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "SAN JOSE DE CANGAHUA BAJO", está conformado por macrolotes, que tienen una problemática legal y técnica diferente; razón por la cual, la Unidad conjuntamente con la comunidad decidió iniciar el proceso de regularización por etapas; además de existir conflictividad dentro de la organización social, y la falta de colaboración de los copropietarios; de esta forma se realiza la intervención en la (ETAPA II).



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	ÁNGEL LLUMIPANTA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	40 AÑOS
Nº DE POSESIONARIOS:	16
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	64
DOCUMENTOS ANEXOS:	Acuerdo Ministerial de la Organización Social. Copia de los Estatutos de la Organización Social. <i>Predio se encuentra en Derechos y Acciones por lo que no se incluye listado de socios.</i>

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES.-	<p>1.- Mediante Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Dr. Gonzalo Román Chacón, el 9 de septiembre de 1999, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de septiembre del 2004, los señores Manuel María Araujo Cumba, casado; María Josefina Araujo Cumba, , viuda; Carlos María Araujo Cumba, casado; Rafael Alberto Araujo Cumba, casado; César Anibal Araujo Cumba, casado; María Enma Araujo Cumba, casada; Segundo Oswaldo Rodríguez Araujo, casado; Carlos Eduardo Rodríguez Araujo, casado; Edgar Ramiro Rodríguez Araujo, casado; Mónica del Rocío Rodríguez Araujo, soltera; Sara Cecilia Rodríguez Araujo, casada, por sus propios y personales derechos y además en su calidad de mandataria de la señora Yolanda de las Mercedes Rodríguez Araujo, dieron en venta el lote de terreno que resulta de la suma de tres lotes que lo componen, a favor de los señores Víctor Hugo Guamán Pilco, casado; Luis Alcides Rea Cudco, soltero; Raúl Fernando Ati Asadobay, soltero, Víctor Rubén Benalcazar Almeida, casado; César Sebastian Jaramillo Puente, casado; y, Juan Teofilo Pilco Condo, casado, inmueble que está circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE: En parte, terrenos del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA, en setenta y ocho metros; y, en otra parte en veinte y dos metros, con propiedad de Gustavo Cabrera; POR EL SUR: calle San Francisco de Rumiurco, en noventa y siete</p>
-----------------------	--



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

metros; POR EL ESTE: En parte, con propiedad del señor Gustavo Cabrera, en quince metros; y, en otra parte, en dieciséis metros, con propiedad de Víctor Cabrera; y, POR EL OESTE: con propiedad del señor Eduardo Méndez, en veintiséis metros con cincuenta centímetros. La superficie total del terreno es de DOS MIL TRECIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

2.- Mediante Escritura Pública de Compraventa celebrada ante el Notario Público Dr. Daniel Belisario Hidalgo, el 25 de abril de 1961 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 12 de diciembre de 1973, los señores Alejandro Mosquera Gallardo, viudo y la señora Ana Mosquera de Cárdenas, dieron en venta y perpetua enajenación a favor del señor Mariano Guachamin, el lote de terreno ubicado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **POR EL NORTE:** terreno de Mercedes Camba; **POR EL SUR:** terreno de Juan Antonio Remache; **POR EL ORIENTE:** camino público; y, **POR EL OCCIDENTE:** terreno de Juan Antonio Remache. La superficie total del lote de terreno es de CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS.

Posterior a este acto legal se procede a realizar lo siguiente:

- Por sentencia dictada por el señor Juez Décimo de lo Civil de Pichincha, el 24 de marzo de 1987, inscrita en el Registro de la propiedad el 21 de mayo de 1987, se concedió a favor de sus hijos Zoila, Mercedes y Esther Guachamin y sus sobrinos José y Luz María Muñoz Guachamin por derechos de representación de quien en vida fue su hermana María Cruz Guachamin Amagua, la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Mariano Guachamin.

3.- Mediante Escritura Pública de Compraventa, otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito Dr. Homero Noboa González, el 10 de noviembre de 1993, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de junio de 1994, la señora Mercedes Cumba Cruz viuda de Araujo, dio en venta y perpetua enajenación el lote de terreno No. 2 de menor superficie, desmembrándolo del inmueble de propiedad de la vendedora que es de mayor superficie, a favor de los señores Segundo Ángel Llumipanta, casado; Segundo Manuel Oña Remache, casado; José María Paredes Remache, casado; Virgilio Tadeo Patricio Toapanta Marroquin, casado; César Enrique Bonilla Caguano, casado; y, el señor José Aurelio Vinuesa Parra, casado. Inmueble que está circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones generales: POR EL NORTE: En una parte en una extensión de diez y seis metros, con lote que se reserva la promitente vendedora; y en otra parte Pasaje de entrada en una extensión de sesenta y cinco metros setenta

CANGAHUA BAJO

4



	<p>centímetros; POR EL SUR: con una extensión de noventa metros , con propiedades de Antonio Remache y en otra parte con propiedad de la familia Guachamin; POR EL ESTE: con una extensión de veinte y cuatro metros treinta centímetros, con propiedad de Rafael Nicolalde ; y, POR EL OESTE: con una extensión de treinta metros ochenta centímetros, con propiedad del señor Juan Remache. La superficie total del terreno No. 2 es de DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p>
<p>VENTAS POSTERIORES.-</p>	<ol style="list-style-type: none">1. En el macro lote 3 se realizaron las siguientes ventas: Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Noveno del cantón Quito Dr. Juan Villacis Medina, el 29 de agosto del 2006, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 13 de diciembre del 2006, los señores cónyuges Víctor Rubén Benalcazar Almeida y Tamara del Pilar Espinosa Cadena, dieron en venta a los señores cónyuges Aurelio Arturo Vinuesa Guachamin y Celia Olimpia Santafe Díaz, el doce punto cinco por ciento (12.5%) de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno, ubicados en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.2. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada en la Notaria Segunda del cantón Saquisilí, de la Dra. Mariana Durán Salgado, el 9 de julio del 2010, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 1 de septiembre del 2010, los señores cónyuges César Sebastian Jaramillo Puente y Zoila Victoria Andrade Báez, dieron en venta a los señores cónyuges Segundo Ignacio Yucailla Pomagualli y Carmen Maclovia Pucha, el siete punto cincuenta y cuatro por ciento (7.54%) del veinticinco por ciento de derechos y acciones fincados en el lote de terreno, ubicados en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.3. En el macro lote 2 se realizaron las siguientes ventas: Mediante escritura de compraventa de derechos y acciones celebrada ante el Notario Público Cuarto del cantón Quito, Dr. Jaime Aillon Alban, el 21 de junio de 1999 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 2 de diciembre de 1999, los señores José Alfredo y Luz María Muñoz, dieron en venta a los señores cónyuges José María Paredes Remache y Zoila Guachamin Amagua, el veinticinco por ciento (25%) de los derechos y acciones que les corresponde en calidad de herederos por representación de su madre la señora María Cruz Guachamin en los bienes dejados por el señor Mariano Guachamin, derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

4. Mediante escritura de compraventa de derechos y acciones celebrada ante el Notario Público Cuarto del cantón Quito, Dr. Jaime Aillon Alban, el 20 de mayo del 2000 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de noviembre del 2002, los señores cónyuges José María Paredes Remache y Zoila Guachamin Amagua, dieron en venta a los señores cónyuges Romani Atahualpha Álvarez Patiño y Alba Janett Carvajal Tufiño, el veinticinco por ciento (25%) de los derechos y acciones que les corresponde en la sociedad conyugal; y la señora Zoila Guachamin Amagua también vende su veinticinco por ciento (25%) de derechos y acciones, dando un total por esta venta del cincuenta por ciento (50%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.
5. Mediante escritura de compraventa de derechos y acciones celebrada ante el Notario Público Décimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román Chacon, el 8 de abril del 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de mayo de 2005, la señora María Esther Guachamin Lugana, dio en venta a los señores cónyuges José Aurelio Vinueza Parra y Mercedes Guachamin Amagua, el veinticinco por ciento (25%) de los derechos y acciones que le corresponde en calidad de heredera de su difunto padre señor Mariano Guachamin, derechos y acciones que sumados al veinticinco por ciento (25%) que posee la señora Mercedes Guachamin Amagua en su calidad de heredera de su difunto padre Mariano Guachamin dan un total del cincuenta por ciento (50%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.
6. Mediante escritura de compraventa de derechos y acciones celebrada ante el Notario Público Décimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román Chacón, el 20 de junio del 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de julio de 2005, los señores cónyuges José Aurelio Vinueza Parra y Mercedes Guachamin Amagua, dieron en venta a la señora María Roselena Tatayo Guachamin, el dieciocho punto treinta y cinco por ciento (18.35%) de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.
7. En el macro lote 3 se realizaron las siguientes ventas: Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elimir, el 8 de septiembre de 2010 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 29 de septiembre de 2011, los señores



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

	cónyuges Segundo Manuel Oña Remache y María Magdalena Pillajo Morocho, dieron en venta a favor de los señores cónyuges Segundo Ángel Llumipanta Amagua y Luz María Muñoz Guachamin, el diez y seis punto sesenta por ciento (16.60%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno número DOS, ubicados en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.			
	GLOBAL		DERECHOS Y ACCIONES	X
PROPIETARIO(S):	<ol style="list-style-type: none"> 1. Juan Teófilo Pilco Condo 2. César Sebastián Jaramillo Puente 3. Segundo Ignacio Yucailla Pomagualli 4. Aurelio Arturo Vinueza Guachamin 5. Raúl Fernando Ati Asadobay 6. Luis Alcides Rea Cudco 7. Víctor Hugo Guaman Pilco 8. Romani Atahualpa Álvarez Patiño 9. Aurelio Arturo Vinueza Guachamin 10. María Roselena Tayo Guachamin 11. José Aurelio Vinueza Parra 12. César Enrique Bonilla Caguano 13. Virgilio Tadeo Patricio Toapanta Marroquin 14. José María Paredes Remache 15. Segundo Ángel Llumipanta Amagua 16. Segundo Ángel Llumipanta Amagua 			
LINDEROS	LINDERO NORTE:	Constante en cada escritura en mención.		
	LINDERO SUR:	Constante en cada escritura en mención.		
	LINDERO ESTE:	Constante en cada escritura en mención.		
	LINDERO OESTE:	Constante en cada escritura en mención.		
	SUPERFICIE TOTAL:	Constante en cada escritura en mención.		
CERTIFICADOS DE GRAVAMENES				
PROPIETARIOS MACROLOTE 3		CERTIFICADO	%	FECHA
Juan Teófilo Pilco Condo		C110458591001	25	26/05/2014
César Sebastián Jaramillo Puente		C200794103001	17.46	26/05/2014
Segundo Ignacio Yucailla Pomagualli		C30370548001	7.54	30/05/2013
Aurelio Arturo Vinueza Guachamin		C160886675001	12.5	27/05/2014
Raúl Fernando Ati Asadobay		C200794104001	12.5	26/05/2014
Luis Alcides Rea Cudco		C200794084001	12.5	26/05/2014
Víctor Hugo Guaman Pilco		C200794083001	12.5	26/05/2014
TOTAL		100		
PROPIETARIOS MACROLOTE 2		CERTIFICADO	%	FECHA
Romani Atahualpa Álvarez Patiño		C130155417001	50	05/06/2014

CANGAHUA BAJO

7



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

Aurelio Arturo Vinueza Guachamin	C160886676001	31.65	27/05/2014
María Roselena Tatayo Guachamin	C70281828001	18.35	27/05/2014
TOTAL		100	
PROPIETARIOS MACROLOTE 1	CERTIFICADO	%	FECHA
José Aurelio Vinueza Parra	C180343079001	DDAA	26/05/2014
César Enrique Bonilla Caguano	C70281827001	DDAA	27/05/2014
Virgilio Tadeo Patricio Toapanta Marroquin	C30411396001	DDAA	27/05/2014
José María Paredes Remache	C2794183001	DDAA	27/05/2014
Segundo Ángel Llumipanta	C200794008001	DDAA	26/05/2014
Segundo Ángel Llumipanta Amagua	C200794007001	16.60	26/05/2014
TOTAL		100	

Gravámenes.-

- Certificado de hipotecas y gravámenes N° C30370548001 de fecha 30/05/2013 emitido por el Registrador de la Propiedad, se determina la siguiente Prohibición de Enajenar: Con fecha 23 de marzo de 2011, según auto del 9 de marzo de 2011, dictado por el señor Juez Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha, mediante la cual y dentro del juicio ejecutivo No. 31-2011-ED, que sigue Nelson Patricio Artos Villamarin, en contra de Segundo Ignacio Yucailla Pomagualli, se dispone la prohibición de enajenar del cincuenta por ciento de derechos y acciones que le corresponden al demandado, fincados en el siete punto cincuenta y cuatro por ciento (7.54%) del veinte y cinco por ciento de derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno situado en la parroquia de Cotocollao.

PODERES ESPECIALES De la revisión a la documentación no existe.

DOCUMENTOS PRIVADOS De la revisión a la documentación no existe.

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	ML 1 :1222661	ML2:1201701	ML3: 371283		
Clave Catastral:	13502 06 003	1350206002	13503 02 002		
REGULACION SEGÚN IRM.					
Zonificación:	D3(D203-80)				
Lote mínimo:	200m ²				
Forma de Ocupación del suelo	D) Sobre línea de fábrica				
Uso principal del suelo:	(R3) Residencial alta densidad				
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:			
	NO	Lote mínimo:			
		Formas de Ocupación:			
		Uso principal del suelo:			
Número de lotes	16	NOTA:			
Consolidación:	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A Bordillos N/A

CANGAHUA BAJO

8



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

	81%	Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Ancho de calles y pasajes:	ESCALINATA 1 1,63 Variable							
Área Útil de Lotes	4.749,88		m2.			98.32%		
Área de Vías y Pasajes en Macro Lotes	81,23		m2.			1.68%		
Área bruta del terreno(Área Total)	4.831,11		m2.			100%		

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

MACRO LOTE	LOTE NO.	AREA (m2)
MACROLOTE 2	7	100,95
	9	72,41
MACROLOTE 3	14	165,06

ANEXO TÉCNICO:

REPLANTEO VIAL

- Memorando N° 24-UTYV-2013 con fecha 18 de marzo del 2013, emitido por la Dirección de Gestión y Control de la Administración Zonal La Delicia con informe de trazado vial.
- Oficio 24-STHV-2014 con fecha 2014-04-03, con definición de Trazado vial emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda. Definición de Trazado vial.

INFORMES TECNICOS.

- Oficio N° 470 BQ que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 25 de abril de 2014.
- MDMQ. DMC. Oficio Nro. 066-GCBIS-2014. Revisión de Cabidas, Linderos, Coordenadas con fecha 25 de abril de 2014.
- Oficio N°333-DMGR-2013 con informe técnico N° 073-AT-DMGR-2013 que contiene el informe de evaluación de condiciones de riesgo, emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos, con fecha 21 de Agosto de 2013.
- Informe medición cabidas y linderos de lote por lote N° 03-UERB-AZLD-2014, con fecha 16 de abril de 2014.

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

- Consulta de Datos de zonificación del predio 371283 con clave catastral 13503 02 002 de fecha 2014-03-14.
- Consulta de Datos de zonificación del predio 122661 con clave catastral 13502 06 003 de fecha 2014-10-16.
- Consulta de Datos de zonificación del predio 1201701 con clave catastral 13502 06 002 de fecha 2014-10-16.

PLANOS

- Proyecto de Regularización, firmado por el profesional ARQ. JORGE LOAIZA ARMIJOS con fecha Abril 2014.
- 1 CD con archivo digital.



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula Tu Barrio"

La Delicia

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."
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA"(ETAPA II) consta de 16 lotes, con un grado de consolidación del 81%.
- La zonificación que rige al sector para los 16 lotes es D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R3) Residencial alta densidad, manteniéndose la misma para todos los lotes.
- Por excepción y estado de consolidación se aprueban los lotes de terrenos ML 2 Lote N° 7 y 9 y del ML 3 Lote N° 14 que no cumplen con la zonificación vigente, referente al área mínimo del lote.
- Según plano de levantamiento planialtimétrico para el cálculo de diferencia o excedentes de áreas son las siguientes:
Macro Lote 1: **2.080,70 m²**
Macro Lote 2: **464,94 m²**
Macro Lote 3: **2.285,47 m²**
- Las áreas verdes cercanas al asentamiento se encuentra el Parque el Manantial de Colinas del Norte con un área de 3221.75m² y Parque Rumihurco con un área de 2615.15m².
- Los propietarios del lote 8 del ML 2, deberán derrocar la grada construida y que se encuentra ocupando el área de escalinata 1 propuesta, observación y sugerencia dada por los asistentes a la mesa institucional N° 001-UERB-AZLD-2014, de fecha 6 de mayo del 2014 y que consta en la respectiva Acta.
- Las edificaciones construidas o por construirse, deberán tener un asesoramiento técnico calificado y certificado tanto para el terraceo necesario como para la construcción de nuevas edificaciones, las mismas que deberán contar con obras de mitigación en este caso muros de contención una vez terminado el trámite de regularización, los moradores del asentamiento deberán solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la compatibilidad de implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar saturación del suelo y disminuir eventos adversos según Oficio N°333-DMGR-2013 que contiene el informe de evaluación de condiciones de riesgo, emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos, con fecha 21 de Agosto de 2013.

CANGAHUA BAJO

10

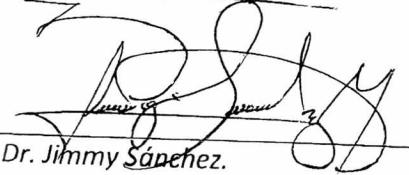


Unidad Especial
"Regula tu Barrio"
Unidad Especial
"Regula tu Barrio"
La Delicia
La Delicia

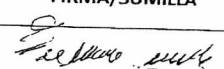


RECOMENDACIONES:

- Los copropietarios asentados en el COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA"(ETAPA II), cumplan estrictamente con los plazos establecidos en la Ordenanza Municipal que aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, principalmente en lo que tiene que ver con la Protocolización e Inscripción de la Ordenanza y la Entrega de Escrituras Individuales.
- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados la UERB - AZLD pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA"(ETAPA II), para su reconocimiento o modificación según corresponda.

Atentamente,


Dr. Jimmy Sánchez.

Coordinador "UERB"-La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	LUIS VERDESOTO RESPONSABLE LEGAL	06/05/2014	
ELABORADO POR:	EDUARDO IMBAQUINGO RESPONSABLE TÉCNICO	06/05/2014	
REVISADO POR :	JIMMY SANCHEZ COORDINADOR UERB-DELICIA	06/05/2014	



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

RECOMENDACIONES:

- Los copropietarios asentados en el COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA"(ETAPA II), cumplan estrictamente con los plazos establecidos en la Ordenanza Municipal que aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, principalmente en lo que tiene que ver con la Protocolización e Inscripción de la Ordenanza y la Entrega de Escrituras Individuales.
- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados la UERB - AZLD pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA"(ETAPA II), para su reconocimiento o modificación según corresponda.

Atentamente,

Dr. Jimmy Sánchez.

Coordinador "UERB"-La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	LUIS VERDESOTO RESPONSABLE LEGAL	06/05/2014	
ELABORADO POR:	EDUARDO IMBAQUINGO RESPONSABLE TÉCNICO	06/05/2014	
REVISADO POR :	JIMMY SANCHEZ COORDINADOR UERB-DELICIA	06/05/2014	