

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 23 de febrero 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 "Comité Pro Mejoras el Muelle Primera Etapa", ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

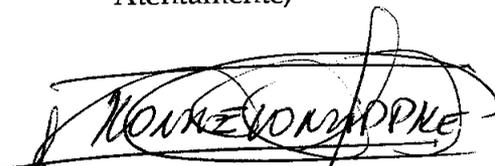
Mediante informe No. 011-UERB-AZCA-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Comité Pro Mejoras el Muelle Primera Etapa", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

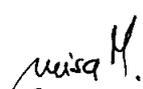
3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 23 de febrero de 2016, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expedientes; 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 "Comité Pro Mejoras el Muelle Primera Etapa", ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,


Sra. Ivonne Von Lippke
Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial

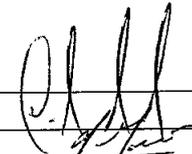

Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana


Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano


Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano


Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.

| | | | |
|----------------|-----------------------|--|-------------------|
| Elaborado por: | Abg. Carlos Chávez |  | Fecha: 24-02-2016 |
| Revisado por: | Arq. Gonzalo Montalvo | | |

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 Promejoras del Barrio "El Muelle Primera Etapa", cuenta con 17 años de asentamiento y 44 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 Promejoras del Barrio "El Muelle Primera Etapa", 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-2016-048, de 23 de febrero 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 13 de noviembre de 2015 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Administrador Zonal Calderón, el

ORDENANZA No.

Delegado de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón, el Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Calderón, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, 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. 011-UERB-AZCA-SOLT-2015, de fecha 13 de noviembre de 2015, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "El Muelle Primera Etapa" a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República 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 "EL MUELLE PRIMERA ETAPA" 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 Comité Pro Mejoras del Barrio "El Muelle Primera Etapa", ubicado en la parroquia Calderón, 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: | A8(A603-35) |
| Lote mínimo: | 600 m ² |
| Forma ocupación del suelo: | (A) Aislada |
| Uso principal: | (R1) Residencia baja densidad |
| Número de lotes: | 11 |
| Área útil de lotes: | 2.420,70 m ² |
| Área de vías y pasajes: | 380,03 m ² |
| Área total del predio (lev. topog): | 2.800,73 m ² |
| Área de predio (escritura): | 2.942,00 m ² |

El número total de lotes es de 11, signados del uno (1) al once (11), 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 fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: A8 (A603-35); forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo: 600,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 35%, COS total 105%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia baja densidad.

Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.

Artículo 5.- 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. 156-AT, DMGR-2015, de fecha 18 de noviembre 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.*
- *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 D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No. 172, y sus reformativas No. 447 y No. 432);*

Los predios que tienen zonificación (ZR) en el cuadro No. 10 del Anexo 11, que establece que son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones; y, define zonas en riesgo de edificación condicionada.

Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 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 la legalización de sus construcciones en el barrio “El Muelle”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que avalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso 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),*

ORDENANZA No.

sobre todo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición."

- *Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, 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.*

Artículo 6.- 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 7.- 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 90.91%, más de 17 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 N8C, con un ancho de 6,26 m. a 6,91 m. variable

Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzada: 100%

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de seis (6) 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.

La solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de las obras será resuelta por la Administración Zonal a la que pertenece el asentamiento.

ORDENANZA No.

Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Calderón se responsabiliza del 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 11.- 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 12.- 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 13.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "El Muelle Primera Etapa" se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de 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 14.- 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.

Artículo 15.- 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 16.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes."

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

ORDENANZA No.

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

PRIMER DEBATE

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO



ANTECEDENTES

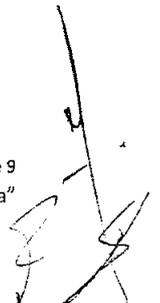
En la necesidad de ser parte de un proyecto de vivienda digna, y obtener la legalidad de las tierras el asentamiento, se organizan y conforman la organización social y forman el COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "El Muelle", esto con el objetivo de ingresar al proceso de regularización del barrio, y así el Asentamiento Humano de Hecho.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "El Muelle Primera Etapa", cumple con los requisitos 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 posesionarios, para posteriormente obtener la escritura individual, la integración del barrio a los procesos urbanos, que les permita contar con infraestructura y servicios básicos contribuyendo al ordenamiento y planificación de la ciudad, y que los ciudadanos puedan vivir mejor.

| | |
|---|---|
| <p>VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES</p> | <p>SUR.- En 49,80m2, con calle sin número empedrada;</p> <p>ESTE.- En 60, 25m2, con lote número Cuatro, de propiedad de José Cabezas; y,</p> <p>OESTE.- En 58m2, con lote número Dos, de propiedad de Gustavo Cabezas.</p> <p>SUPERFICIE.- 2.942m2.</p> <p>VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES</p> <p>1.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 25 de marzo de 2002, ante el Notario Cuarto del Cantón Quito doctor Jaime Aillón, los cónyuges José Gonzalo Ortega Guamán y Jacqueline del Consuelo Salguero Colcha, dan en venta el 6.79% de derechos y acciones a favor de los cónyuges Carlos Adolfo Rueda Goyes y María Noemí Padilla Padilla, inscrita en el registro de la propiedad el 24 de abril de 2002.</p> <p>2.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 9 de enero de 2002, ante el Notario Cuarto del Cantón Quito doctor Jaime Aillón, los cónyuges José Gonzalo Ortega Guamán y Jacqueline del Consuelo Salguero Colcha, dan en venta el 6.79% de derechos y acciones a favor de la señora María Cristina Tabango Criollo casada con el señor Juan Oswaldo Ibaiza Tabango, inscrita en el registro de la propiedad el 14 de febrero de 2002.</p> <p>3.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 13 de agosto de 2003, ante el Notario Noveno Encargado del Cantón Quito doctor Juan Villacis, los cónyuges José Escobar Rodríguez y Edy Alicia Rodríguez LLumiquinga, dan en venta el 6.79% de derechos y acciones a favor del señor Milton Patricio Taday Gavilanez, soltero, inscrita en el registro de la propiedad el 5 de septiembre de 2003.</p> <p>4.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 10 de mayo de 2012, ante la Notaria Séptima Suplente del Cantón Quito doctora Marcia Naranjo, los cónyuges Ángel Heribernan Moreno Muñoz y Silvia del Carmen Pantoja Carpio, dan en venta el 6.79% de derechos y acciones a favor de la señorita Delia Luz Merino Carrasco, soltera, inscrita en el registro de la propiedad el 8 de junio de 2012.</p> <p>5.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 31 de octubre de 2013, ante la Notaria Trigésima Primera del Cantón Quito doctora Mariela Pozo, los cónyuges Ángel Serafin Moreno Almeida y Sara Waldetrudis Muñoz Pozo, dan en venta el 6.79% de derechos y acciones a favor de los cónyuges Hugo Raúl Olivo Coronel y Guadalupe Esperanza Oñate Chicaiza, inscrita en el registro de la</p> |
|---|---|



Página 4 de 9
"El Muelle Primera Etapa"



| | |
|--|---|
| | <p>propiedad el 20 de noviembre de 2013.</p> <p>6.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 16 de julio de 2004, ante el Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito doctor Fernando Polo, los cónyuges Segundo Eliecer Pijal Chicaiza y Anita Lucia de la Cruz Inlago, dan en venta el 6.79% de derechos y acciones a favor de los cónyuges Efraín Pijal Quilumbaquin y Rosa Elena Cabascango Quilumbaquin, inscrita en el registro de la propiedad el 21 de julio de 2004.</p> <p>7.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 13 de septiembre de 2006, ante el Notario Vigésimo Noveno Suplente del Cantón Quito doctor Luis Enrique Villafuerte, Hugo Abel Alvarado Ramírez y Margarita Romero Beltran, dan en venta el 6.79% de derechos y acciones a favor de la señorita Inés Maritza Alvarado Cuenca, soltera, inscrita en el registro de la propiedad el 21 de noviembre de 2006.</p> <p>8.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 19 de diciembre de 2001, ante el Notario Cuarto del Cantón Quito doctor Jaime Aillón, los cónyuges José Gonzalo Ortega Guamán y Jacqueline del Consuelo Salguero Colcha, dan en venta el 14.95% de derechos y acciones a favor de la señora María Erlinda Manango Flores casada con el señor Manuel Pedro Ayala Diaz, inscrita en el registro de la propiedad el 7 de febrero de 2002.</p> <p>9.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 27 de diciembre de 2001, ante el Notario Cuarto del Cantón Quito doctor Jaime Aillón, los cónyuges José Gonzalo Ortega Guamán y Jacqueline del Consuelo Salguero Colcha, dan en venta el 28.68% de derechos y acciones a favor del señor José Rafael Guachamin Vilaña, casado con la señora María Karlina Borja Santander, inscrita en el registro de la propiedad el 5 de febrero de 2002.</p> |
|--|---|

CERTIFICADO DE GRAVÁMEN

| PROPIETARIO | CERTIFICADO | % | FECHA |
|--|---------------|-------------|------------|
| Cónyuges Carlos Adolfo Rueda Goyes y María Noemí Padilla Padilla y Otros | C240270427001 | 100% | 06/10/2015 |
| TOTAL | | 100% | |

Página 5 de 9
 "El Muelle Primera Etapa"



-133-
 30

INFORME TÉCNICO

| | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------|------|----------------|------|-------------------|---------|
| Nº de Predio: | 641092 | | | | | | | |
| Clave Catastral: | 13918 03 023 | | | | | | | |
| REGULACION SEGÚN IRM. | | | | | | | | |
| Zonificación: | A8(A603-35) | | | | | | | |
| Lote mínimo: | 600 m2 | | | | | | | |
| Forma de Ocupación del suelo | (A) Aislada | | | | | | | |
| Uso principal del suelo: | (R1) Residencia baja densidad | | | | | | | |
| Cambio de Zonificación: | APLICA (SI - NO) | Zonificación: | | | | | | |
| | NO | Lote mínimo: | | | | | | |
| | | Formas de Ocupación: | | | | | | |
| | | Uso principal del suelo: | | | | | | |
| Número de lotes | 11 | | | | | | | |
| Consolidación: | 90,91% | Obras Civiles Ejecutadas (Vías) | Calzadas | 0% | Aceras | N/A | Bordillos | N/A |
| | | Obras de Infraestructura Existentes: | Agua Potable | 100% | Alcantarillado | 100% | Energía eléctrica | 100% |
| Anchos de vías y Pasajes | Pasaje N8C 6,26m-6,91m variable | | | | | | | |
| Área Útil de Lotes: | 2.420,70 | m ² . | | | | | | 86,43 % |
| Área de vías y Pasajes: | 380,03 | m ² . | | | | | | 13,57 % |
| Área bruta del terreno(Área Total) | 2.800,73 | m ² . | | | | | | 100,00% |

Se aprueban lotes que no tienen el área mínima:

| EXCEPCIONES | LOTE | ÁREA (m ²) | LOTE | ÁREA (m ²) |
|-------------|------|------------------------|------|------------------------|
| | 1 | 333,10 | 7 | 199,48 |
| | 2 | 256,65 | 8 | 189,52 |
| | 3 | 257,60 | 9 | 191,49 |
| | 4 | 280,51 | 10 | 200,09 |
| | 5 | 200,81 | 11 | 132,14 |
| | 6 | 179,31 | | |

| | |
|-----------------------|---|
| ANEXO TÉCNICO: | <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe de Cabida. MDMQ. DMC. Oficio N°0011103. Fecha 28 de Octubre de 2015. Informe N°042-GCBIS 2015. • Informe de Nomenclatura. MDMQ. EPMMOP. HR: TE-MAT-08598-15. 2831 GG. Oficio SG 3506. Fecha 26 de Octubre de 2015. • Trazado Vial. MDMQ. AZCA. Dirección de Gestión de Territorio. Memorando N°477-UERB-AZCA-2015. Fecha 12 de noviembre de 2005. • Informe de cabidas y linderos de lote por lote: MDMQ. UERB – AZCA. Informe Técnico N°011-UERB-AZCA-2015. Fecha 11 de noviembre de 2015. <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</p> <ul style="list-style-type: none"> • IRM N° 557158. Fecha 12 de noviembre de 2015. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Hernán Saavedra con fecha noviembre 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 11 lotes se mantiene en A8 (A603-35); forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo 600,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 35%, COS total 105%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia baja densidad.

Página 7 de 9
 "El Muelle Primera Etapa"

- Por consolidación, años de asentamiento se reconocen los lotes Nros. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, y 11 se aprueban por excepción manteniéndose la zonificación.
- De conformidad con el Memorando N°DGDT-477-2015, las secciones de las vías planteadas se hallan dentro de los parámetros establecidos en del sector.
- El Pasaje N8C del AHHyC del Comité Promejoras del Barrio "El Muelle Primera Etapa", pasan a conformar parte del sistema vial urbano del sector.
- El Informe Legal determina que son 9 copropietarios, el plano refleja 11 lotes; circunstancia que se justifica en razón de que unos copropietarios tienen mayor porcentaje y por ende tienen dos lotes que físicamente no se encuentran juntos.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° 156-AT-DMGR-2015, expone en el Punto 6. CALIFICACIÓN DE RIESGO, *"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC 'El Muelle' se manifiesta que presenta un **Riesgo Bajo** ante inestabilidad de laderas y movimientos en masa de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas.*
*La calificación de la evaluación de la condición 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..."*
- El informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N°.156 AT-DMGR-2015, realiza recomendaciones referentes al cumplimiento del COOTAD y el Artículo 140 reformado; a las 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 solicita realizar 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 respectivamente. También hace recomendación que para la legalización de las construcciones de las edificaciones existentes los copropietarios deberán contratar un especialista que evalúe las edificaciones y si es el caso proponga reforzamientos de acuerdo a lo que establece la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11).

RECOMENDACIONES:

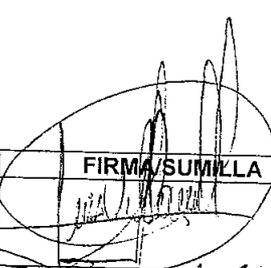
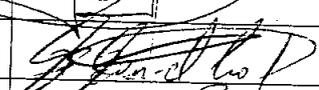
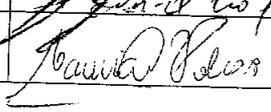
Página 8 de 9
"El Muelle Primera Etapa"



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 del Comité Pro mejoras del Barrio "El Muelle Primera Etapa", 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 | 13/11/2015 |  |
| ELABORADO POR: | Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL | 13/11/2015 |  |
| ELABORADO POR: | Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO | 13/11/2015 |  |