

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 posesionarios de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Pradesur Etapa Uno, cuenta con 18 años de asentamiento, 41 socios, 49 lotes y 196 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 0212; sin embargo, debido a las especificaciones aprobadas en dicho acto no ha sido posible otorgar las escrituras individuales a sus posesionarios, por lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos posesionarios 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 Reformativa contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Pradesur Etapa Uno, 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-2015-157, de 20 de julio 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"*

ORDENANZA No.

municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y 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 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,** mediante Ordenanza No. 0212, sancionada el 29 de marzo de 2012, se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras Pradesur Etapa Uno;
- 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 9 de julio de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Dr. Ramiro Cobos, Administrador Zonal Quitumbe; Dr. Iván Pacheco, Director de Asesoría Jurídica Administración Zonal Quitumbe; Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Quitumbe; Sr. Miguel Bosquez, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Iván Martínez, delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu

ORDENANZA No.

Barrio, emitió el informe No. 015-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación de la Reforma de la Ordenanza Municipal No. 0212, que aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras Pradesur Etapa Uno.

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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0212, SANCIONADA EL 29 DE MARZO DE 2012, MEDIANTE LA CUAL SE APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO PRADESUR ETAPA UNO, A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS PRADESUR ETAPA UNO

Artículo 1.- Agréguese al artículo 1 de la Ordenanza No. 0212, un inciso final al tenor del siguiente texto:

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

Artículo 2.- Sustitúyanse en el artículo 2 de la Ordenanza No. 0212, las especificaciones técnicas correspondientes a las áreas, por el siguiente texto:

<i>“Área útil de lotes:</i>	<i>9.238,06 m²</i>
<i>Área de vías y pasajes:</i>	<i>3.818,66 m²</i>
<i>Área verde y de equipamiento comunal:</i>	<i>981,75 m²</i>
<i>Área verde adicional (faja de protección):</i>	<i>406,53 m²</i>
<i>Área bruta del terreno:</i>	<i>14.445,00 m²”</i>

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0212, por el siguiente:

“Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras Pradesur Etapa Uno,

ORDENANZA No.

transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 981,75m², que corresponde al 10,63%, del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde

- Superficie:** 528,22 m²
- Norte:** Lote No. 22 en 12,07m.
- Sur:** Área adicional (longitud desarrollada) en 24,59 m.
- Este:** Barrio Puerta del Sol en 53,40 m.
- Oeste:** Calle "Atacazo" en parte 16,23 m.;
- Curva de retorno (longitud desarrollada) en parte 42,04m.;
- Lote No. 23 en 15,51 m., longitud total 73,78 m.

Área Comunal:

- Superficie:** 453,53 m²
- Norte:** Lote No. 10 en 12,73 m.
- Sur:** Lote No. 11 en 12,51 m.
- Este:** Barrio Puerta del Sol en 35,97 m.
- Oeste:** Calle "Atacazo" en 35,90 m.

Área Verde Adicional

- Superficie:** 406,53 m²
- Norte:** Área Verde, en parte en 24,59 m.
- Lote No. 23 en parte en 13,63m., (longitud desarrollada) total 38,22 m.;
- Sur:** Borde superior de quebrada longitud desarrollada en 42,56 m.
- Este:** Barrio Puerta del Sol en 16,62 m.

ORDENANZA No.

Oeste: *Barrio Cuatro de Marzo de los Arrayanes en 10,00 m."*

Artículo 4.- Elimínese el artículo 5 de la Ordenanza No. 0212.

Artículo 5.- En el artículo 6 de la Ordenanza No. 0212, sustitúyase el grado de consolidación de viviendas de "20,41%" por "30,61%"; y, elimínese la frase "*Calle César Amable Viera: 12,00 m."*

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0212, por el siguiente:

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

Calzadas: 100%

Aceras: 100%"

Artículo 7.- En el artículo 8 de la Ordenanza No. 0212, sustitúyase el plazo de ejecución de la totalidad de obras de "3 años" por "*cuatro (4) años"*.

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 12 de la Ordenanza No. 0212, por el siguiente:

"Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- El Comité Promejoras Pradesur Etapa Uno, se compromete en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de sanción 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 9.- En el artículo 13 de la Ordenanza No. 0212, elimínese la frase "*de acuerdo al cuadro de beneficiarios que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza."*

Artículo 10.- A continuación del artículo 14 de la Ordenanza No. 0212, agréguese los siguientes artículos:

"Artículo 15.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano adjunto: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 y 49."

ORDENANZA No.

Artículo 15.- Recomendaciones técnicas de riesgos.- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría de General de Seguridad y Gobernabilidad, que determina que en los lotes más cercanos a la quebrada donde se presenta una estabilidad geomorfológica desfavorable, se debe realizar un estudio técnico más profundo del suelo para determinar los parámetros técnicos que se deben implementar en las actuales y futuras construcciones.

Los terrenos que conforman el Barrio Pradesur Etapa 1 pueden continuar con el trámite de la regularización; inclusive los lotes Nos. 23, 24 y 25, los propietarios de los mismos para construir deben realizar los estudios de mecánica de suelos para determinar la capacidad portante de los terrenos, los mismos que determinarán la estructura para las construcciones a realizarse.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente."

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 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 xx y xx de xxxxx de 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO 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,

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

Cuenta Sesenta y Cinco
- 175 -



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

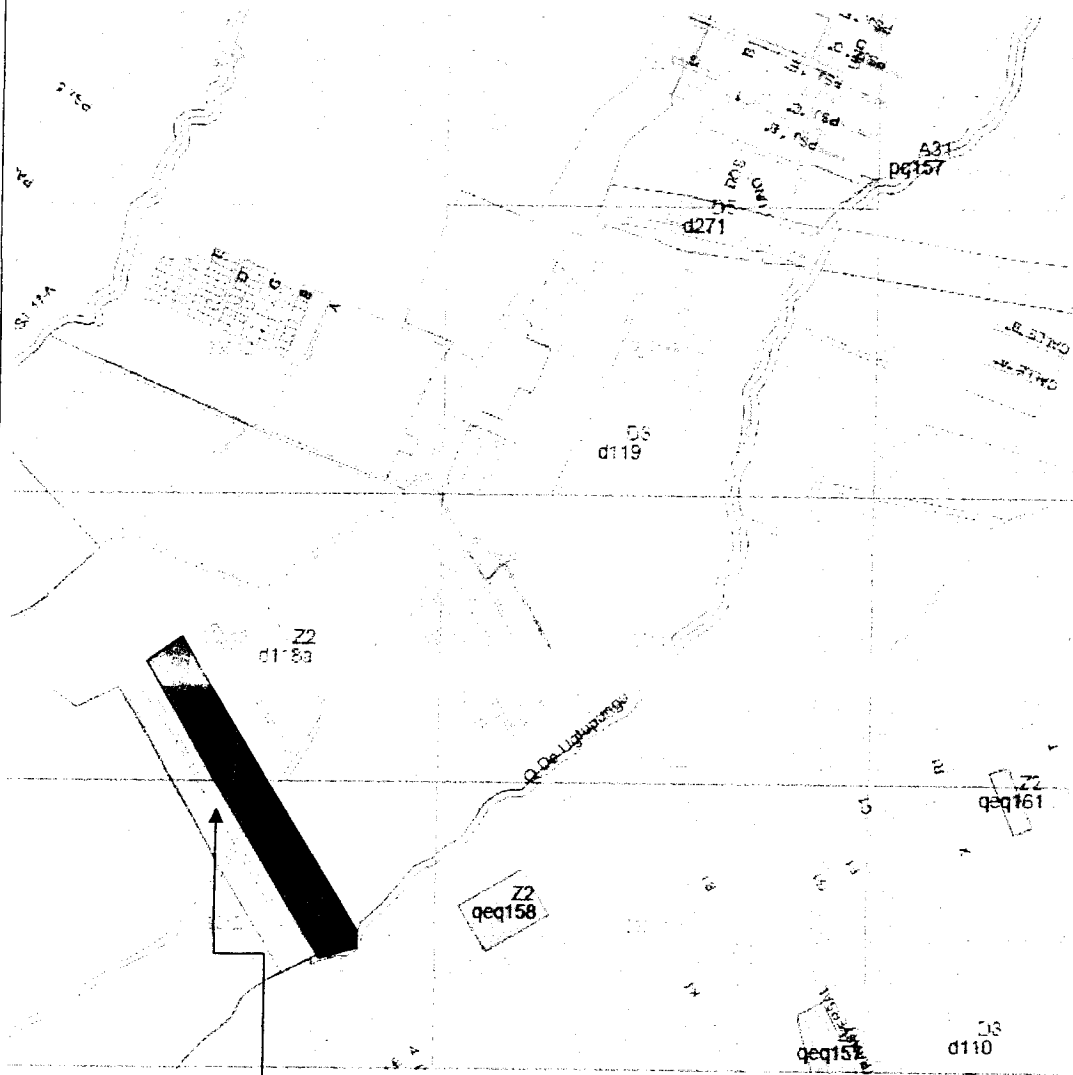
Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO, DEL ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO, DENOMINADO
COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "PRADESUR, ETAPA UNO"
EXPEDIENTE Nº 242 Q**

INFORME Nº 015 UERB-Q-SOLT-2011

UBICACIÓN:



"PRADESUR ETAPA UNO"
Parroquia: GUAMANI
Administración Municipal: ZONA QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

	Agrícola Residencial		Múltiple		Residencial 1
	Área de Promoción		Patrimonial		Residencial 1A
	Equipamiento		Protección Ecológica		Residencial 2
	Industria 1		Protección Bañero		Residencial 3
	Industria 3		RN-R		
	Industria 4		RN-R		



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

Antecedentes:

Mediante Acuerdo Ministerial No. 0061, del 21 de junio de 2005, el Ministerio de Bienestar Social (actualmente Ministerio de Inclusión Económica y Social), aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica al **COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "PRADESUR, ETAPA UNO"**, con domicilio en el Distrito Metropolitano del cantón Quito, provincia de Pichincha.

Mediante Acta del 06 de Julio del 2014, consta la revisión y ratificación de las áreas de los lotes, al igual que las áreas verdes y espacios comunales que serán posteriormente transferidos al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano Quito.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado tiene:

- a. 18 años de asentamiento y
- b. 30.61% de consolidación

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	41	45	50	60	0	25

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PROMEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	PEDRO PABLO CHILUISA DIAS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	18 AÑOS
Nº DE SOCIOS	41
Nº DE LOTES	49
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	196 PERSONAS
DOCUMENTOS ANEXOS:	<p>COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADESUR ETAPA UNO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo Ministerial No. 0061, aprobado con fecha 21 de Junio de 2005. • Oficio MIES-CZ-9-2012-0923-OF donde consta el Nombramiento de la directiva periodo 2012-2014 • Listado de Socios



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

INFORME LEGAL

ESCRITURA MADRE ANTECEDENTES.- LOTE DIECISEIS.	<p>PRIMERO</p> <p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado comité Promejoras del Barrio "PRADESUR ETAPA UNO", cuenta con Ordenanza de Aprobación de fraccionamiento No. 0212, de 29 de marzo de 2012, que regulariza el LOTE NUMERO DIECISEIS.</p> <p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado comité Promejoras del Barrio "PRADESUR ETAPA UNO", se halla Ubicado en la parte Baja de la parroquia de Guamaní, Cantón Quito, provincia Pichincha</p> <p>DE LA PROPIEDAD:</p> <p>ESCRITURA GLOBAL:</p> <p>El denominado comité Promejoras del Barrio "PRADESUR ETAPA UNO", es propietario del LOTE NUMERO DIECISEIS, ubicado en la parte Baja de la parroquia de Chillogallo, (actual parroquia Guamaní), cantón Quito, Provincia de Pichincha, adquirido a los señores JULIO CESAR SILVA TORRES y JUANA IRENE HERRERA, según escritura de Compra Venta celebrada el 13 de septiembre de 2005, ante el Notario Vigésimo Segundo, del Cantón Quito, Dr. Fabián E. Solano P., inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de septiembre de 2005.</p> <p>LINDEROS ESPECÍFICOS Y DIMENSIONES:</p> <p>LOTE DIECISEIS:</p> <p>LINDEROS:</p> <p>NORTE: En parte con el lote número quince, en parte, con una extensión de doscientos sesenta y siete metros. Con cincuenta cm., y en otra en una extensión de ciento setenta .m.</p> <p>SUR: En PARTE con el lote número diecisiete en la extensión de ciento sesenta metros y en otra parte en la extensión de ciento sesenta metros.</p> <p>ESTE: Con la quebrada Cornejo, hoy conocida como quebrada Ugtunpungui en la extensión de treinta y tres metros.</p> <p>OESTE: Con propiedad de la Cooperativa la Concordia, en una extensión de treinta y tres metros.</p> <p>SUPERFICIE: CATORCE MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (14400M2)</p> <p>SEGUNDO:</p> <p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado comité Promejoras del Barrio "PRADESUR ETAPA UNO", cuenta con Ordenanza de</p>
SUPERFICIE:	

Conto Seguridad dos - 172-



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

Aprobación de fraccionamiento No. 0212 de 29 de marzo de 2012

2.1.- La Ordenanza No. 0212, de 29 de marzo de 2012, aprueba el fraccionamiento con las siguientes especificaciones

ORDENANZA No: 0212

SANCIONADA: 29 DE MARZO DE 2012

INSCRITA: NO INSCRITA

NÚMERO DE LOTES: 49

ÁREA ÚTIL DE LOTES: 9.241,56m²

ÁREA DE VÍAS y PASAJES: 3.566,79m²

ÁREA COMUNAL Y EQUIP: 1.133,59m² (12,27% DEL ÁREA ÚTIL DE LOS LOTES)

SUPERFICIE TOTAL : 14.478,63m² (Lev. topog)

SUPERFICIE TOTAL : 14.400,00m² (Escrit)

DIFERENCIA: 78,63m² (Lev. Topog-Escrit)

CONCLUSIONES.- Una vez revisados los informes de la Dirección Metropolitana de Catastros, la escritura de propiedad del predio se concluye que es necesaria la reforma Técnica a la Ordenanza Municipal No. 0212 de fecha 29 de marzo de 2012.

TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
PROPIETARIO(S):	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "PRADESUR ETAPA UNO"			
FECHA DE OTORGAMIENTO:	13 DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL CINCO			
NOTARIO:	DR. Fabián Solano	NOTARIA: 22	CANTÓN: QUITO	PROVINCIA: PICHINCHA
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	16 de Septiembre 2005			
CERTIFICADO DE GRAVÁMENES E HIPOTECAS	C290577528001 de fecha 27/01/2014			

INFORME TÉCNICO

Página 4 de 10
"Pradesur Etapa Uno"



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

Cento Setenta y uno
-171-

Nº de Predio:	5137305							
Clave Catastral:	33112 01 016							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	Z2(ZC)							
Lote mínimo:	V m2							
Forma de Ocupación del suelo	(Z) Áreas de promoción							
Uso principal del suelo:	(Z) Área de promoción							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)		Zonificación:		D3(D203-80)			
	SI		Lote mínimo:		200 m2			
			Formas de Ocupación:		(D) Sobre línea de fábrica			
			Uso principal del suelo:		(R2) Residencia Mediana Densidad			
Número de lotes	49							
Consolidación:	30,61%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0%	Aceras	0.0%	Bordillos	100%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	Calle "Atacazo" 8,00 m Calle "Camilo Orejuela" 12,00 m							
Área Útil de Lotes	9.238,06		m ² .	63,95%				
Área de vías y Pasajes	3.818,66		m ² .	26,44%				
Área Verde y Comunal	981,75		m ² .	6,80%				
Franja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional)	406,53		m ² .	2,81%				
Área bruta del terreno(Área Total)	14.445,00		m ² .	100%				

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	981,75	m ²	10,63%
--	--------	----------------	--------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Norte:	Lote "22"		
Sur:	Área Verde Adicional			24,59 m. (ld)	
Este:	Barrio Puerta del Sol			53,40 m.	
Oeste:	Calle "Atacazo"		16,23 m.		
	Curva de Retorno Longitud Desarrollada.		42,04 m.	73,78 m.	
	Lote "23"		15,51 m.		
AREA COMUNAL	Norte:	Lote "10"		12,73 m.	
	Sur:	Lote "11"		12,51 m.	
	Este:	Barrio Puertas del Sol		35,97 m.	
	Oeste:	Calle "Atacazo"		35,90 m.	
					528,22 m2
					453,53 m2

ÁREA VERDE ADICIONAL					
Área Verde Adicional (Faja de Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Norte:	Área Verde		
	Lote "23"		13,63 m.	38,22 m.	
Sur:	Borde Superior de Quebrada L. (LONGITUD DESARROLLADA.			42,56 m.	
Este:	Barrio Puerta del Sol			16,62 m.	
Oeste:	Barrio Cuatro de Marzo de Los Arrayanes			10,00 m.	
					406,53 m2



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

Confo sesentiy lae
-169-

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	1	177,86
2	192,87	
3	182,68	
4	191,57	
5	181,83	
6	186,95	
7	178,20	
8	194,60	
9	182,64	
10	189,89	
11	186,97	
12	187,85	
13	186,69	
16	196,75	
17	191,93	
18	190,65	
19	189,17	
20	184,17	
21	183,60	
22	184,72	
24	192,23	
25	180,85	
26	186,32	
27	186,23	
28	182,40	
29	181,54	
30	181,65	
31	182,25	
34	188,55	
35	195,12	
36	189,88	
37	188,96	
38	186,51	
39	188,30	
40	186,53	
41	185,25	
42	184,98	
43	179,43	
44	179,28	
45	174,24	
46	178,00	
47	167,93	
48	157,97	
49	191,69	

Cambio sesenta y ocho -168-



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

**ANEXO
TÉCNICO:**

INFORMES VIAL

- Memorando TV-91 de fecha 01 de Agosto de 2013, emitido por el Ing. Leonardo Tupiza, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Quitumbe.

INFORMES TECNICOS.

- Oficio N° 0004669 que contiene el Informe de borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 17 de Mayo del 2013.
- Oficio N° 0008511 que contiene el Informe de borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 19 de Octubre del 2011.
- Oficio N° 0004668 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 17 de Mayo del 2013.
- Informe Técnico de Riesgos N.084-AT-DMGR-2013, con fecha 18/07/2013
- Informe técnico N° 10 UERB-Q 2014, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 20 de Mayo del 2014 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

- Consulta de Datos de zonificación del predio 5137305 fecha 20 de Junio del 2014.

PLANOS

- Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Ing. Ricardo Naucin con fecha Mayo del 2014.

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: calzada 100% y aceras 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, será de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.

Ciento sesenta y siete - 167



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 18 años de existencia, con 30,61% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Atacazo" de 8,00 m. y Calle "Camilo Orejuela" de 12m.
- Número de lotes 49, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.
- Según el área determinada en la escritura 14.400,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 14.445,00 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 45,00m, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.
- Mediante el Oficio N° 0008511 que contiene el Informe de borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 19 de Octubre del 2011, se estableció la implantación del Borde Superior de Quebrada el mismo que fue tomado en cuenta en la Ordenanza 0212 del 29 Marzo 2012 que realizada la inspección en sitio no correspondía a la realidad por tanto se pide una modificación al informe mencionado y se obtiene el Oficio N° 0004669 que contiene el Informe de borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 17 de Mayo del 2013, con la implantación del borde superior de quebrada real que es parte de la reforma a la ordenanza 0212.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 18 años de existencia, con 30,61% de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la zonificación a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m², uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad, además aprobar por excepción: Lote N. 1, Lote N. 2, Lote N. 3, Lote N. 4, Lote N. 5, Lote N. 6, Lote N. 7, Lote N. 8, Lote N. 9, Lote N. 10, Lote N. 11, Lote N. 12, Lote N. 13, Lote N. 16, Lote N. 17, Lote N. 18, Lote N. 19, Lote N. 20, Lote N. 21, Lote N. 22, Lote N. 24, Lote N. 25, Lote N. 26, Lote N. 27, Lote N. 28, Lote N. 29, Lote N. 30, Lote N. 31, Lote N. 34, Lote N. 35, Lote N. 36, Lote N. 37, Lote N. 38, Lote N. 39, Lote N. 40, Lote N. 41, Lote N. 42, Lote N. 43, Lote N. 44, Lote N. 45, Lote N. 46, Lote N. 47, Lote N. 48 y Lote N. 49; de menor superficie conforme el plano adjunto.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique el excedente de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría de General de Seguridad y Gobernabilidad. En su informe de riesgos No.084- AT-DMGR-2013 el cuál califica el riesgo: "De acuerdo a la evaluación de la amenaza y vulnerabilidad, los lotes 21 al 26, presentan riesgo alto, debido a las condiciones desfavorables de estabilidad geomorfológica y su alta susceptibilidad a movimientos en masa presentadas en los mapas 9.1.4 y 9.1.5. El riesgo del sector es mitigable..." Y recomienda: 4 "Se recomienda elaborar un estudio de suelo para la implementación de medidas de mitigación de riesgo y acciones de prevención ante probables eventos adversos, principalmente deslizamientos y flujos de lodo; respecto de lo cual, los propietarios deben realizar trámites e implementación de las mismas de manera obligatoria...." 6."En los lotes más cercanos a la quebrada (lotes del 21 al 26), donde se presenta una estabilidad geomorfológica desfavorable (ver mapa 9.1.5), se debe realizar un estudio técnico más profundo del suelo para determinar los parámetros técnicos que se deben implementar en las actuales y futuras construcciones." 7."Una vez terminado el trámite de regularización, solicitar a la Empresa 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."

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 "PRADESUR, ETAPA UNO"**, para su aprobación o modificación según corresponda.

Dr. Franz Valverde G.
COORDINADOR UNIDAD REGULA TU BARRIO - QUITUMBE

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Hidalgo RESPONSABLE TECNICO	2014-07-08	
REVISADO POR :	Dr. Franz Valverde COORDINADOR UERB - QUITUMBE	2014-07-08	