

Informe No. IC-O-2015-042

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	19/03/2015	
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:

En sesión extraordinaria de 19 de febrero de 2015, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza No. 0316, de 19 de octubre de 2012, por la cual se aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao".

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

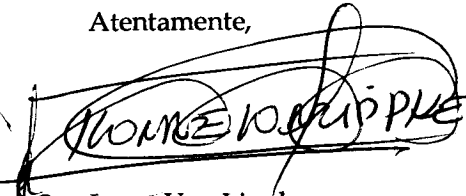
Mediante informe No. 004-UERB-ZLD-SOLT-2014, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao", 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:

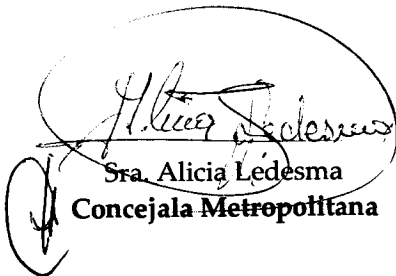
La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 19 de febrero de 2015, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza

Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca el proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza No. 0316, de 19 de octubre de 2012, por la cual se aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao".


Atentamente,



Sra. Ivone Von Lippke
**Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial**



Sra. Alicia Ledesma
Concejala Metropolitana



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.
Abg. Diego Cevallos Salgado

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 "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao", cuenta con 10 años de asentamiento, 69 poseedores y 276 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 316, sancionada el 19 de octubre de 2012; sin embargo, debido a las especificaciones aprobadas en dicho acto no ha sido posible otorgar las escrituras individuales a sus poseedores, 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 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 Reformativa contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao", 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-2015-042, de 19 de febrero 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,** 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,** mediante Ordenanza No. 316, sancionada el 19 de octubre de 2012, se aprueba Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Los Altares de la Parroquia Cotocollao” y Comité Pro-Mejoras del Barrio “Buena Esperanza de Cotocollao”;
- 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 

ORDENANZA No.

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 18 de julio de 2014 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por el Administrador Zonal, el Subprocurador Zonal, el Representante de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el Representante de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Coordinador de Control y Gestión, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 004-UERB-AZLD-SOLT-2014, de fecha 16 de julio del año 2014, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado y autorice la aprobación de la Reforma a la Ordenanza Metropolitana número 0316 que aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao".

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. 316, SANCIONADA EL 19 DE OCTUBRE DE 2012, QUE APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "LOS ALTARES DE LA PARROQUIA COTOCOLLAO" Y COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BUENA ESPERANZA DE COTOCOLLAO".

Artículo 1.- Agréguese en el artículo 1 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, 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.- Sustitúyase el artículo 2 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, por el siguiente:

ORDENANZA No.

“Artículo 2. Especificaciones técnicas.-

<i>Zonificación actual:</i>	D3 (D203-80) / A31 (PQ)
<i>Lote mínimo:</i>	200 m ²
<i>Formas de ocupación del suelo:</i>	(D) Sobre línea de fábrica
<i>Clasificación del suelo:</i>	(SU) Suelo Urbano
<i>Uso principal:</i>	(R2) Residencial Mediana Densidad / (PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales
<i>Número de lotes:</i>	69
<i>Área útil de lotes:</i>	23.683,06 m ²
<i>Área de vías y pasajes:</i>	7.554,45 m ²
<i>Área verde y equipamiento comunal:</i>	3.423,95 m ²
<i>Área verde adicional 1 (no computable):</i>	629,41 m ²
<i>Área faja de protección por borde superior de quebrada en lotes:</i>	327,96 m ²
<i>Área bruta del terreno (lev. top.):</i>	35.618,83 m ²
<i>Área total del predio (escritura):</i>	33.800,00 m ²

El número total de lotes es de 69, signados del uno (1) al sesenta y nueve (69), cuyo detalle consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Los lotes Nos. 1, 2 y 3 se encuentran parcialmente en área de faja de protección por borde superior de quebrada, por lo que los mismos que tendrán que acogerse a lo dispuesto en el artículo 117, numeral 4, de la Ordenanza Metropolitana No. 172.”

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 3 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, por el siguiente:



ORDENANZA No.

“Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad. La zonificación correspondiente a la identificación de BSQ se mantiene A31 (PQ).

Los lotes Nos. 54 y 55, que no cumplen con la zonificación asignada en lo relacionado con el lote mínimo, se aprueban por excepción, dado el grado de consolidación y años de asentamiento.”

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, por el siguiente:

“Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los directivos del Comité Pro Mejoras del Barrio “Los Altares de la Parroquia Cotocollao” y Comité Pro-Mejoras del Barrio “Buena Esperanza de Cotocollao”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal 3.423,95 m², que corresponde al 14,46% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Áreas Verdes y Equipamiento Comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área Verde 1	Norte:	Lote No. 48	16,40 m.	87,80 m.	1.471,45 m ²
		Escalinata A	10,35 m.		
		Lote No. 47	22,56 m.		
		Lote No. 46	23,35 m.		
		Calle B	(3,51 m + 6,29 m + 5,34 m) = 15,14 m.		
				83,49 m (longitud desarrollada)	
	Sur:	Calle A	0,00 m.		
	Este:	Lote No. 45	0,00 m.	26,51 m.	

ORDENANZA No.

	Oeste:	Propiedad Particular	0,00 m.	32,28 m.	
Área Verde 2		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Calle A	0,00 m.	16,17 m.	518,02 m ²
	Sur:	Pasaje S/N	0,00 m.	17,00 m.	
	Este:	Lote No. 52	0,00 m.	29,40 m.	
	Oeste:	Lote No. 51	0,00 m.	33,92 m.	
Área Verde 3		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Área Verde Adicional 1 (No Computable)	0,00m.	25,75 m (longitud desarrollada)	108.60 m ²
	Sur:	Lote No. 3	13,85 m.	27,22 m.	
		Escalinata B	(4,96 m + 8,41 m) = 13,37 m.		
	Este:	Camino de mantenimiento y propiedad particular	0,00 m.	(2,41 m + 5,26 m) = 7,67 m.	
	Oeste:	Vértice	0,00 m.	0,00 m.	
Área Comunal 1		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 9	0,00 m.	25,90 m.	654.65 m ²
	Sur:	Calle 1	0,00 m.	24,25 m.	
	Este:	Calle C	0,00 m.	25,97 m.	
			0,00 m.		
Oeste:	Propiedad particular	0,00 m.	26,31 m.		

ORDENANZA No.

	<i>Lindero</i>	<i>En parte</i>	<i>Total</i>	<i>Superficie</i>
Área Comunal 2	Norte: Lote No. 62	0,00 m.	17,50 m.	671,23 m²
	Sur: Calle Bernardo de Legarda	0,00 m.	22,23 m (longitud desarrollada)	
	Este: Lote No. 67	0,00 m.	32,96 m.	
	Oeste: Lote No. 68	0,00 m.	33,45 m.	

Áreas Verde Adicional 1 (No Computable)					
	<i>Lindero</i>	<i>En parte</i>	<i>Total</i>	<i>Superficie</i>	
Área Verde Adicional 1 (No Computable)	Norte: Quebrada de Singuna	0,00 m.	98,95 m (longitud desarrollada)	629,41 m²	
	Sur:	Lote No. 1	22,80 m.		92,42 m (longitud desarrollada)
		Escalinata C	10,00 m.		
		Lote No. 2	25,20 m.		
		Lote No. 3	8,67 m.		
		Área Verde 3	25,75 m (longitud desarrollada)		
	Este: Propiedad Particular	0,00 m.	10,01 m.		
	Oeste: Vértice	0,00 m.	0,00 m.		

ORDENANZA No.

Los dirigentes del Comité Promejoras del Barrio "Los Altares de la parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao transfieren el área verde adicional 1 (no computable), que corresponde a 629,41 m², a título gratuito, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 6 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, por el siguiente:

"Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; sin embargo, cuenta con 18 años de existencia y con un 76,81% de consolidación, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Las vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

<i>Calle "A": 10,00 m</i>	<i>Calle "B": 10,00 m</i>
<i>Calle "C": 10,00 m</i>	<i>Calle "1": 10,00 m</i>
<i>Pasaje "S/N": 10,00 m</i>	<i>Escalinata A: 10,00 m</i>
<i>Escalinata B: 10,00 m</i>	<i>Escalinata C: 10,00 m."</i>

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 13 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, por el siguiente:

"Artículo 13.- De la entrega de las escrituras individuales.- Los dirigentes del del Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao, deberán entregar las respectivas escrituras individuales en el plazo máximo de un (1) año, contado a partir de la inscripción de la Ordenanza Reformatoria en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los socios y dirigentes del Comité Promejoras del barrio "Los Altares de la parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del barrio "Buena Esperanza de Cotocollao", en caso de incumplimiento.

Se autoriza que en caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.

ORDENANZA No.

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.

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

Abg. Daniela Chacón Arias

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

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

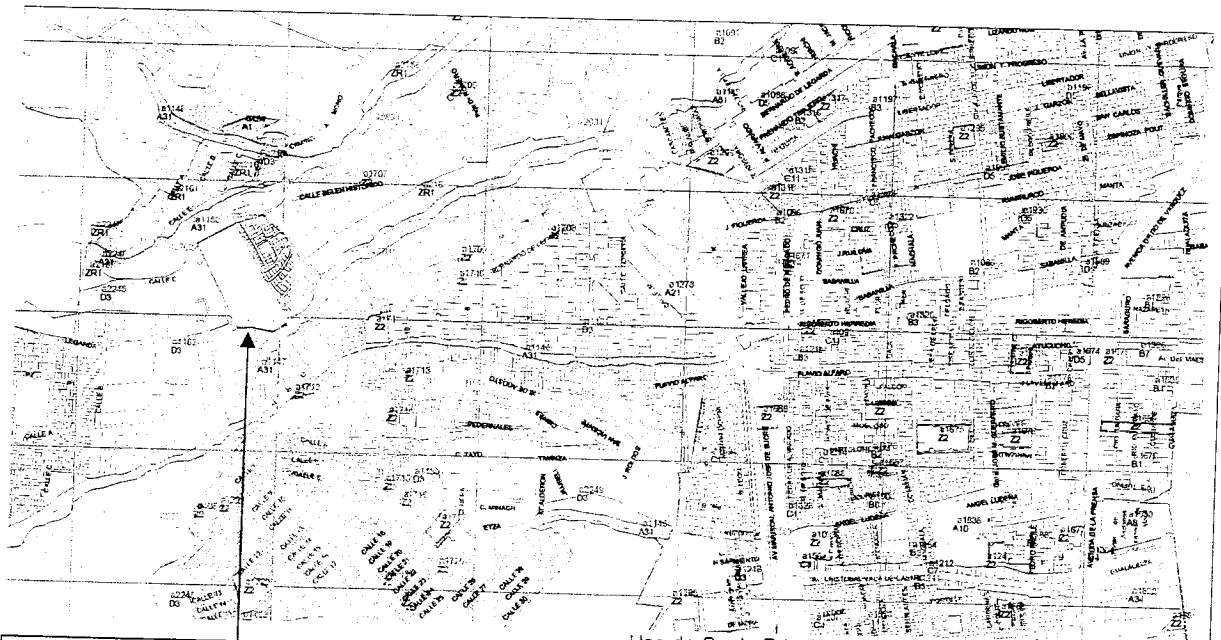
Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TECNICO
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "LOS ALTARES DE LA
PARROQUIA COTOCOLLAO" Y COMITÉ PRO-MEJORAS DEL
BARRIO "BUENA ESPERANZA DE COTOCOLLAO"**

**EXPEDIENTE Nº 30-D
INFORME No. 004-UERB-ZLD-SOLT-2014**

UBICACIÓN:



**COMITÉ PROMEJORAS DEL
BARRIO "LOS ALTARES" Y "BUENA
ESPERANZA"**

Parroquia: EL CONDADO
Barrio/Sector: Santa Anita Alta
Administración Zonal: La Delicia

Uso de Suelo Principal

- | | | | | | |
|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------|
| | Agrícola Residencial | | Múltiple | | Residencial 1 |
| | Área de Promoción | | Patrimonial | | Residencial 1A |
| | Equipamiento | | Protección Ecológica | | Residencial 2 |
| | Industria 2 | | Protección Baeterio | | Residencial 3 |
| | Industria 3 | | RNNR | | |
| | Industria 4 | | RNR | | |

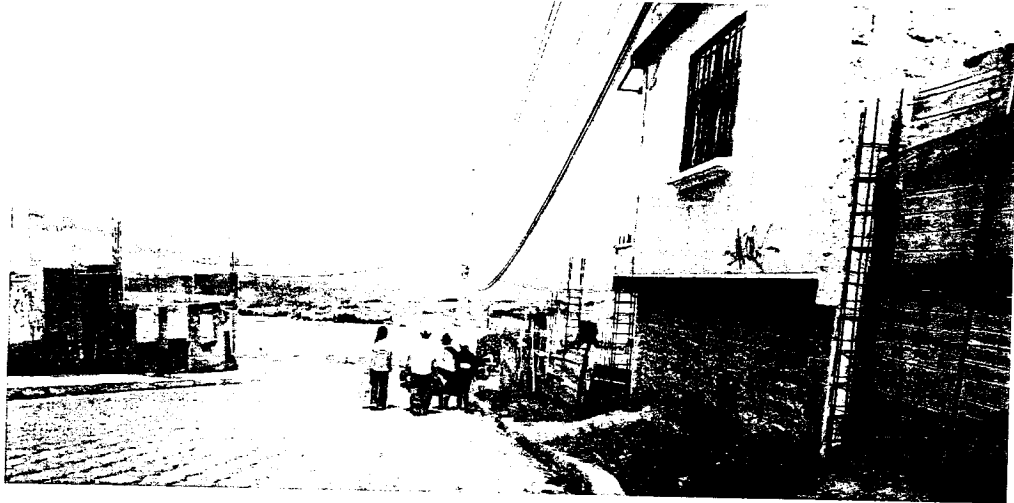


Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



ANTECEDENTES

Los moradores de los Comités Pro-mejoras Los Altares de la parroquia Cotocollao y del barrio Buena Esperanza de Cotocollao iniciaron el asentamiento desde hace aproximadamente 18 años y formalizaron la compra de los lotes de terreno a los señores a favor de los señores Miguel Díaz Caraguay y José Fredy Vuri Pucha el 24 de julio de 2006. El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, tiene una consolidación de viviendas del 76,81%, 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 los Comités Pro-mejoras del Barrio Los Altares de la parroquia Cotocollao y del barrio Buena Esperanza de Cotocollao para gestionar la escritura de compra-venta del predio a nombre de las Organizaciones y procurar conseguir la terminación de los servicios básicos para el Asentamiento Humano. Mediante cogestión han logrado obtener aproximadamente el 70% de obras civiles básicas.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PROMEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	JOSÉ MIGUEL DIAZ CARGUA Y JOSÉ FREDY VURI PUCHA (R)
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	18 años aprox.
Nº DE POSESIONARIOS:	69
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	276
DOCUMENTOS	Acuerdo Ministerial de la Organización Social.



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

ANEXOS:	Copia de los Estatutos de la Organización Social. Nombramiento de la Directiva (Periodo prorrogado) de la Organización Social.
----------------	---

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES.-	Mediante Escritura Pública de Compraventa celebrada el 24 de julio de 2006, ante el Notario Noveno del cantón Quito Doctor Juan Villacís Medina, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 27 de Diciembre de 2006, el señor Mario Augusto Bonilla Tello por sus propios derechos y a nombre y representación de su cónyuge la señora Emma Angélica Yáñez Cárdenas, de conformidad al Poder Especial que se adjunta, dieron en venta a favor de los señores José Fredy Vuri Pucha y José Miguel Díaz Caraguay, quienes comparecen en calidad de Presidentes y Representantes Legales de los Comités Pro-mejoras de los barrios Buena Esperanza de Cotocollao y Los Altares de la Parroquia Cotocollao respectivamente, el lote de terreno, ubicado en la Parroquia de Cotocollao, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.		
VENTAS POSTERIORES.-	De la revisión a la documentación no existe.		
	GLOBAL		DERECHOS Y ACCIONES X
PROPIETARIOS	Comites Promejoras de los Barrios Buena Esperanza de Cotocollao y Los Altares de la Parroquia Cotocollao		
LINDEROS	LINDERO NORTE:	Espacio verde destinado a servicio comunal de los condueños de la lotización y quebrada posterior que separa de la hacienda Singuna;	
	LINDERO SUR:	Camino de acceso a la lotización referida y quebradilla posterior que separa el camino y terrenos de la hacienda Santa Ana;	
	LINDERO ESTE:	Con el lote número catorce; y ,	
	LINDERO OESTE:	Con el lote número diez de la nombrada lotización.	
	SUPERFICIE TOTAL:	33.800 m ²	
CERTIFICADO DE GRAVAMENE			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	%	FECHA



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

Comité Promejoras del Barrio Buena Esperanza de Cotocollao y Comité Promejoras del Barrio Los Altares de la Parroquia Cotocollao	C110463757001	100	14/07/2014
TOTAL		100%	
Gravámenes.- De la revisión a la documentación no existe.			
PODERES ESPECIALES	De la revisión a la documentación no existe.		
DOCUMENTOS PRIVADOS	De la revisión a la documentación no existe.		

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	692744							
Clave Catastral:	42702 06 005							
REGULACIONES SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D3(D203-80), A31(PQ)							
Lote mínimo:	200 m ²							
Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de fábrica,							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad. (PE) Protección ecológica / Áreas Naturales							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Número de lotes	69	NOTA:						
Consolidación:	76,81%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	70%	Aceras	70%	Bordillos	70%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	Calle "A"	10.00 m	Pasaje "S/N"		10.00 m			
	Calle "B"	10.00 m	Escalinata A		10.00m			
	Calle "C"	10.00 m	Escalinata B		10.00m			
	Calle "1"	10.00 m	Escalinata C		10.00m			
Área Útil de Lotes	23.683,06	m ² .						66,49%
Área de vías y Pasajes	7.554,45	m ² .						21,21%



Unidad Especial
"Regule tu Barrio"

Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

La Dignidad

Área Verde y Equipamiento Comunal	3.423,95	m ² .	9.61%
Área Verde Adicional 1 (No Computable)	629,41	m ² .	1.77%
Área Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes	327,96	m ² .	0.92%
Área bruta del terreno(Área Total)	35.618,83	m ² .	100%

Área Verde y Equipamiento Comunal en relación al área útil de lotes	3.423,95	m ²	14.46%
---	----------	----------------	--------

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL				
Área Verde	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Escalinata A	10,35m.	
		Lote N° 47	22,56m.	
		Lote N° 46	23,35m.	
		Calle B	(3,51m+6,29m+5,34m)= 15,14m.	
	Sur:	Calle A	0,00m.	
	Este:	Lote N° 45	0,00m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	0,00m.	
Área Verde 2	LINDERO	En parte	Total	518,02 m2.
	Norte:	Calle A	0,00m.	
	Sur:	Pasaje S/N	0,00m.	
	Este:	Lote N° 52	0,00m.	
	Oeste:	Lote N° 51	0,00m.	
Área Verde 3	LINDERO	En parte	Total	108.60 m2.
	Norte:	Área Verde Adicional 1 (No Computable)	0,00m.	
	Sur:	Lote N°3	13,85m.	
		Escalinata B	(4,96M. + 8,41m)=13,37m.	
	Este:	Camino de Mantenimiento y Propiedad Particular	(2,41m.+5,26m)=7.67m.	
	Oeste:	Vértice	0,00m.	
Área	LINDERO	En parte	Total	654.65 m2.
	Norte:	Lote N° 9	0,00m.	
	Sur:	Calle 1	0,00m.	
	Este:	Calle C	0,00m.	



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

Comunal 1	Oeste:	Propiedad Particular	0,00m.	26,31m.	
	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
Área Comunal 2	Norte:	Lote N° 62	0,00m.	17,50m.	
	Sur:	Calle Bernardo de Legarda	0,00m.	22,23m.(longitud desarrollada)	
	Este:	Lote N° 67	0,00m.	32,96m.	
	Oeste:	Lote N° 68	0,00m.	33,45m.	

OBSERVACION TECNICA

ÁREAS VERDE ADICIONAL 1 (No Computable)				
Área Verde Adicional 1 (No Computable)	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Sur:	Lote N° 1	22,80m.	92,42m.(longitud desarrollada)	
	Escalinata C	10,00m.		
	Lote N°2	25,20m.		
	Lote N°3	8,67m.		
	Área Verde 3	25,75m.(longitud desarrollada)		
Este:	Propiedad Particular	0,00m.	10,01m.	
Oeste:	Vértice	0,00m.	0,00m.	

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m2)
	54	174.33
	55	185.92

ANEXO TÉCNICO:	REPLANTEO VIAL
	<ul style="list-style-type: none"> Memorando No. 23-UTYV-12 emitido por el Arq. Jaime Guerrero Coordinador de Gestión y Control Zonal AZD, de fecha 14 de marzo de 2012, en el que informa sobre el trazado vial del predio.
	FACTURAS EMPRESA ELECTRICA QUITO
	<ul style="list-style-type: none"> N° 001 006 002165082 N° 001 006 003484224
	FACTURAS EPMAPS
	<ul style="list-style-type: none"> N°001 001 001458893 N°001 001 001456961
	INFORMES TECNICOS.
	<ul style="list-style-type: none"> Informes Técnicos con oficio N° 170-GCBIS-2014 y oficio N° 853BQ, de verificación de cabidas, coordenadas y linderos de lote global, borde superior de quebrada, emitido por el Ing. Geovanny Ortiz responsable de proceso GC-BIS, con fecha 27 de Junio 2014. Oficio N°401-DMGR-2014 que contiene la evaluación de condiciones de riesgo, emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos, con fecha 15 de julio de 2014. Informe medición cabidas y linderos de lote por lote N° 004-UERB-AZLD-2014, con fecha 14 de julio de 2014.
	INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA
	<ul style="list-style-type: none"> Consulta de Datos de zonificación del predio, fecha 17 de julio del 2014
	PLANOS
	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto de Regularización, firmado por el profesional ARQ. HERNAN FLORES E. con fecha julio 2014 y un CD



Secretaría de
Coordinación
Territorial
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

ANTECEDENTES TÉCNICOS

Justificación de reforma del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "LOS ALTARES DE LA PARROQUIA COTOCOLLAO" Y COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BUENA ESPERANZA DE COTOCOLLAO" con los siguientes antecedentes.

El asentamiento en mención fue regularizado mediante Ordenanza 0316 con fecha de sanción 19 de octubre de 2012 y a través de la Secretaría General de Consejo se direccionó una copia de la Ordenanza sancionada y una copia del plano aprobatorio a la Dirección Metropolitana de Catastros en la que al instante de dar de baja el predio global para generar las claves individuales se determinó que existía una mala implantación del borde superior de quebrada por el técnico contratado del barrio Arq. Hernán Flores que no correspondía de acuerdo al informe con oficio N° 253-BQ de fecha 27 de febrero de 2012 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, ante esta situación el Ing. Geovanny Ortiz Jefe del Departamento de Barrios de Interés Social procedió a informar verbalmente a los dirigentes del barrio y posteriormente los dirigentes solicitaron a la UERB-AZLD mediante oficio S/N con fecha 02 de junio de 2014 la rectificación del plano aprobatorio y de la Ordenanza 0316.

La UERB-AZLD procedió a realizar una verificación técnica del borde superior de quebrada emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros mediante informe del plano de justificación de implantación de BSQ con oficio N° 253-BQ de fecha 27 de febrero de 2012 con el plano aprobatorio de la ordenanza 0316, en la que efectivamente se determinó una mala implantación del BSQ por el profesional contratado del asentamiento Arq. Hernán Flores. Cabe aclarar que el informe técnico INFORME No. 001-UERB-ZLD-SOLT-2012 fue elaborado en base al plano de levantamiento planialtimétrico de fecha marzo 2012, entregado por el técnico contratado del barrio y revisado por el responsable técnico UERB-AZLD Ing. Iván Aguirre de aquella fecha.

CONCLUSIONES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: "Comités Pro-Mejoras de los Barrios "Los Altares de la parroquia Cotocollao y del barrio Buena Esperanza de Cotocollao", cumple con todos los requisitos y parámetros socio-organizativos exigidos para continuar con la fases legal y técnica del proceso de regularización.
- Los lotes N°1, 2 y 3 se encuentran parcialmente en área de faja de protección por borde superior de quebrada los mismos que tendrán que acogerse a lo dispuesto en el art. 117 numeral 4 Ordenanza Metropolitana 172 reformada por la Ordenanza Metropolitana 432 sancionada el 13 de septiembre del 2013.
- El área verde adicional 1(no computable) con un área de 629,41m². Será transferida al Municipio de Quito a título gratuito.
- Se mantiene para los 69 lotes la zonificación actual D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad. La zonificación correspondiente a la identificación de BSQ se mantiene A31 (PQ).
- El área verde y equipamiento comunal corresponde al 14.46% del área útil de los lotes que El COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "LOS ALTARES DE LA PARROQUIA COTOCOLLAO" Y COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BUENA ESPERANZA DE COTOCOLLAO" Transferirá al Municipio de Quito.
- Las calles internas del AHH Y C pasan a conformar parte del sistema vial del conjunto urbano del sector.
- Según informe con oficio N°401-DMGR-2014 con fecha 15 de julio 2014 emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que el asentamiento humano de hecho y consolidado presenta un riesgo medio, según la evaluación de susceptibilidad a movimientos en masa(deslizamientos y hundimientos) y vulnerabilidades descritas anteriormente. De igual manera recomienda que las futuras



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

La Delicia

edificaciones deberán tomarse en cuenta las consideraciones que estipula la Ordenanza Metropolitana 432 en vista que a futuro se puede presentar deformación del suelo, por su composición y por qué se construye sin saber la capacidad portante del mismo. Considerando la amenaza del sector ante movimientos de remoción en masa los propietarios deben realizar estudios de suelo geológico, geotécnico que determinen el factor de seguridad considerando las cargas estáticas y dinámicas.

RECOMENDACIONES

- Que los Dirigentes y socios pertenecientes a LOS COMITÉS PROMEJORAS DEL BARRIO LOS ALTARES DE LA PARROQUIA COTOCOLLAO Y BUENA ESPERANZA DE COTOCOLLAO, 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 de la Ordenanza y la Entrega de Escrituras Individuales.
- Se recomienda aprobar los lotes de menor área al lote mínimo según consta en el plano, ya que se trata de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de 18 años.
- Continuar el trámite en la Mesa Institucional y Comisión de Ordenamiento Territorial.

Dr. Jimmy Sánchez.
Coordinador "UERB"—La Delicia

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	LUIS VERDESOTO RESPONSABLE LEGAL	16/07/2014	
ELABORADO POR:	EDUARDO IMBAQUINGO RESPONSABLE TÉCNICO	16/07/2014	
REVISADO POR:	JIMMY SANCHEZ COORDINADOR UERB-DELICIA	16/07/2014	