



COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	21/07/2016	
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.- La Comisión de Uso de Suelo el 20 de julio de 2015, emitió dictamen favorable, para que el Concejo Metropolitano asigne a los lotes fraccionados del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidados Comité Pro Mejoras Barrio Tierra Mía, Etapas 15 y 16, ubicado en la parroquia de Guamaní, la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso Principal: (R2) Residencial Mediana Densidad.

1.2.- En sesión extraordinaria de 4 de enero 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 Barrio Tierra Mía, Etapas 15 y 16", a favor de sus copropietarios.

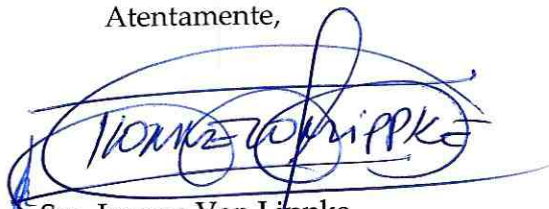
2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 004-UERB-Q-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 Barrio Tierra Mía, Etapas 15 y 16, ubicado en la parroquia de Guamaní, 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 4 de enero de 2016, 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, 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 Barrio Tierra Mía, Etapas 15 y 16, ubicado en la parroquia de Guamaní, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,




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



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana



Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano



Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.
Abg. Carlos Chávez

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 “Tierra Mía” (Etapa 15 y 16), cuenta con 16 años de asentamiento, 61 lotes y 244 habitantes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras “Tierra Mía” (Etapa 15 y 16), 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-2016-005, de 4 de enero de 2016, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

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

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el 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 20 de febrero de 2015, en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes funcionarios y dependencias: Fernando Morales Enríquez, Administrador Zonal Quitumbe (E); Abg. Iván Pacheco, Director de Asesoría Jurídica Administración Zonal Quitumbe; Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Víctor Hugo Aguilar, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Iván Martínez, delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 004-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras “Tierra Mía” (Etapa 15 y 16).

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;

ORDENANZA No.

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 "TIERRA MÍA" (ETAPA 15 Y 16), A FAVOR DEL COMITÉ PRO-MEJORAS "TIERRA MÍA"

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), ubicado en la parroquia Guamaní, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico contratado por el barrio y de los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16).

Las dimensiones y 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.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A7 (A50002-1)
Lote mínimo:	50.000 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(PE) Protección Ecológica /Áreas Naturales
Número de lotes:	61
Área útil de lotes:	16.386,00 m ²
Área de vías y pasajes:	4.006,16 m ²

ORDENANZA No.

Área comunal y equipamiento comunal: 2.941,35 m²

Faja de protección de quebrada

(Área verde adicional): 716,74 m²

Áreas del predio Franja "15"

Área de predio (lev. topog): 9.785,17 m²

Área total de predio (Escrit.): 13.300,00 m²

Áreas del predio Franja "16"

Área total de predio (lev. topog): 14.265,08 m²

Área total de predio (Escrit.): 13.300,00 m²

Área total predios (15,16)

Área total de predio (lev. topog): 24.050,25 m²

Área total de predio (Escrit.): 26.600,00 m² (total)

El número total de lotes es de 61, signados del uno (1) al sesenta y uno (61), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3; COS planta baja: 80%, COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencial Mediana Densidad.

Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 31, 32, 36, 37 y 55.

Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), en calidad de propietario del predio transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 2.941,35m², que corresponde al 17,95 % del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ORDENANZA No.

Área Verde

Área verde y comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde	Norte:	Lote No. 61	8, 86 m.	71,09 m	2.941,35 m ²
		Escalinata "El Lirio"	6, 00 m.		
		Lote No. 60	10, 00 m.		
		Lote No. 59	10, 00 m.		
		Lote No. 58	10, 00 m.		
		Lote No. 57	10, 00 m.		
		Lote No. 56	16,23 m.		
	Sur:	F.P.Q. (Área Verde Adicional) en longitud desarrollada	---	71,42 m longitud desarrollada	
	Este:	Barrio "Tierra Mía" Franja 14	---	36,05 m	
	Oeste:	Barrio "Fuerza Popular"	---	44,65 m	

Área Verde Adicional

Faja de protección de quebrada					
(área verde adicional)					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Área Verde en	---	71,42 m.	

ORDENANZA No.

Área verde adicional		longitud desarrollada		longitud desarrollada	716,74 m ²
	Sur:	Borde Superior de Quebrada Cornejo en longitud desarrollada	---	71,93 m Longitud desarrollada	
	Este:	Barrio "Tierra Mía" Franja 14	---	10,55 m	
	Oeste:	Barrio "Fuerza Popular"	---	10,73 m	

Artículo 6.- Excedentes o diferencias de áreas.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar la referida variación, 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; sin embargo, cuenta con 16 años de existencia y con un 36,07% de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Las calles y pasajes son los siguientes:

Calle "Camilo Orejuela": 12,00 m.

Calle "César Amable Viera": 12,00 m.

Calle "Las Rosas": 9,00 m.

Pasaje "La Gardenia": 6,00 m.

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

Calzada:	100%	Aceras:	100%
----------	------	---------	------

ORDENANZA No.

Bordillos:	100%	Energía eléctrica:	100%
Alcantarillado:	100%	Agua potable:	100%

Artículo 9.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), en calidad de propietario del predio que se regulariza, deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 170-AT-DMGR-2014, de 31 de julio de 2014, que establece que:

- "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), sobre todo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes.."
- "Para las edificaciones actuales, su propietarios deberían contratar un especialista (Ing. Civil Estructuralista o estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que se proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n)."
- "Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual para el riesgo sísmico, para ejecutar futuras construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico-geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y que el factor de seguridad del mismo. Adicionalmente, en los casos en que se realizaron desbanques de terreno para construir una vivienda, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte cargas estáticas y dinámicas. "
- "Se tiene que coordinar con EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles; y con EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, sobre todo en zonas inclinadas (laderas)."

Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y

ORDENANZA No.

16), plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras el Comité propietario del predio fraccionado pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de infraestructura pública del asentamiento 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 12.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de obras de infraestructura pública del asentamiento, el Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), pagará 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 propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de infraestructura pública del asentamiento, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 13.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios de la presente Ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de infraestructura pública del asentamiento.

Artículo 14.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- El Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), se compromete a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público, en el término de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de emisión de la resolución de diferencia o excedente de áreas, 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.

ORDENANZA No.

Artículo 15.- De la entrega de escrituras individuales.- El Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

Se autoriza que en caso de producirse transferencias 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 del Cantón Quito, para que surtan los efectos legales pertinentes.

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.

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 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

ORDENANZA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-215-2015 de 21 de abril de 2015, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 254 - Q, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comité Pro - Mejoras del Barrio Tierra Mía (Etapas 15 y 16)", ubicado en la parroquia de Guamaní, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 20 de julio de 2015, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición de la Concejala Sra. Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, mediante oficio No. SG 1133 de 18 de mayo de 2015, en el cual remite el expediente íntegro No. 254 - Q, para el cambio de zonificación del asentamiento de hecho y consolidado mencionado en el numeral anterior.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, Expediente N° 254 Q, Informe N° 004-UERB-Q-SOLT-2015, de 16 de febrero de 2015, a fojas 142-152 del referido informe, suscrito por Pablo Meló O., Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio - Oficina Central emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

	APLICA (SI - NO)	Zonificación	D3 (D203-80)
Cambio de Zonificación	SI	Lote Mínimo:	200 m ²
		Formas de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica
		Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad

"(...)"

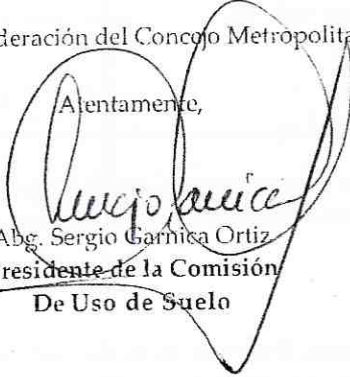
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 20 de julio de 2015, acoge el criterio técnico, con fundamento en los artículos 57, letra x) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; 31 y 18 literal d) de la Ordenanza

Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano asigne la clasificación de suelo urbano y la zonificación D3 (D203-80), lote mínimo de 200 m², sobre línea de fábrica, con uso principal (R2) Residencial de Mediana Densidad, a los lotes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comité Pro - Mejoras del Barrio Tierra Mía (Etapas 15 y 16)", ubicado en la parroquia de Guanará, se aprueban los siguientes lotes de menor superficie por excepción: 31,32,36,37 y 55.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo

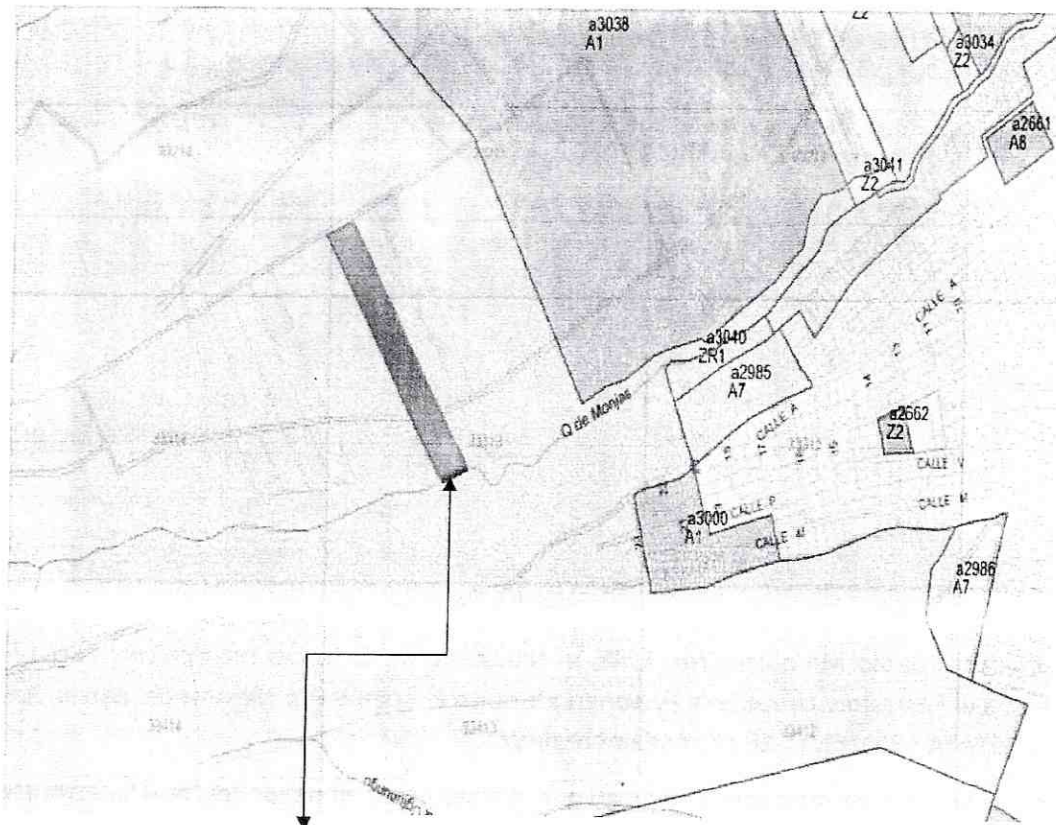

Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en 1 carpeta bene.
Abg. Carlos Chávez.
(2015-071048)

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
COMITÉ PRO-MEJORAS TIERRA MIA (ETAPA 15 Y 16)
EXPEDIENTE N° 254 Q
INFORME N°. 004-UERB-Q-SOLT-2015

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
COMITÉ PRO-MEJORAS TIERRA MIA (ETAPA 15 Y 16)

Parroquia: GUAMANI
Barrio/Sector: PROTEC. GUAMANI
Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

	Agrícola Residencial		Múltiple		Residencial 1
	Area de Promoción		Patrimonial		Residencial 1A
	Equipamiento		Protección Ecológica		Residencial 2
	Industria 2		Protección Biológica		Residencial 3
	Industria 3		RNNR		
	Industria 4		RNR		

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



Mediante Acuerdo Ministerial No. 1048, el Ministerio de Inclusión Económica y Social MIES, aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica al Comité Pro-Mejoras del Barrio "TIERRA MIA" (ETAPA 15 Y 16), el 18 de septiembre de 2003.

El Barrio es parte de las mesas de diálogo que se realizan en el sector del Camal Metropolitano de la parroquia Guamaní.

El Comité Pro-Mejoras Barrio "TIERRA MIA" (ETAPA 15 Y 16), ingresa la carpeta con la siguiente documentación: Registro de acuerdo ministerial, Registro de la directiva, Registro de socios inscritos en el MIES e Impuesto predial.

El asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 16 años de asentamiento; y,
- b. 36.07 % de consolidación.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO MEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Luciano Calderón
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	16 años
Nº DE LOTES	61
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	244
DOCUMENTOS ANEXOS:	<p>COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "TIERRA MIA" (ETAPA 15 Y 16)"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo Ministerial No. 1048 aprobado con fecha 18 de septiembre del 2003. • Oficio Nro.- 000013673 MIDUVI-CGJ-PLI-CP-MH-2014 de 29 julio de 2014 nombramiento de la directiva periodo 2014-2016. • OF. s/n que constan el listado de Socios que componen las franjas 15 y 16.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES GENERALES :

1.- El Sector donde se asienta el Comité Promejoras del Barrio "TIERRA MIA", es la parte alta, de la parroquia de Guamaní, cantón Quito, Provincia de Pichincha. en los **LOTES DE TERRENO NUMERO QUINCE Y DIECISEIS**

2.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD:

2.1.- EL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO TIERRA MIA, es propietario del **LOTE DE TERRENO NUMERO QUINCE**, de la parte alta, de la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido por Adjudicación en Remate hecha en su favor por EL JUZGADO ESPECIAL PRIMERO DE COACTIVA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, mediante Providencia de siete de marzo de dos mil catorce; y, Providencia Reformatoria y Ampliatoria de Remate de 19 de septiembre de 2014, protocolizada el 25 de septiembre de 2014, ante el Doctor Carlos V. Mosquera Pazmiño,

entera en cuenta 150

Notario Trigésimo Cuarto del cantón, e inscrita en Registro de la Propiedad el doce de enero de 2015; y, Providencia Reformatoria y Ampliatoria de Remate hecha en su favor por EL JUZGADO ESPECIAL PRIMERO DE COACTIVA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, de 22 de diciembre de 2014, protocolizada el 24 de diciembre de 2014, ante el Doctor Carlos V. Mosquera Pazmiño, Notario Trigésimo Cuarto del cantón, e inscrita en Registro de la Propiedad el doce de enero de 2015.

2.1.1.- LINDEROS DE LA PROPIEDAD LOTE 15.

NORTE.- En parte con el lote número 14, en la extensión de 309 metros y en otra en la extensión de 76 metros;

SUR.- Con el lote número 16, en parte en la extensión 83 metros.

ESTE.- Con la quebrada Cornejo, en la extensión de 34, 50 metros; y,

OESTE: Con propiedad de la Cooperativa la Concordia, en la extensión de 34,50 metros.

SUPERFICIE: 13.300 m2.

2.2.- EL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO TIERRA MIA, es propietario del **LOTE DE TERRENO NUMERO DIECISEIS,** de la parte alta, de la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido por compra a los cónyuges PABLO AGUSTIN CUENCA VEGA Y ZOILA ELIZABETH TRUJILLO RAMOS, señor RAMIRO JAVIER SALTOS MUÑOZ y señorita MAGALI MARIUXI CASTRO RIVERA, según escritura otorgada el 15 de noviembre del 2010, ante el Dr. Juan Villacís Medina, Notario Noveno, inscrita en el Registro de la Propiedad el 01 de diciembre de 2010.

2.2.1.- LINDEROS DE LA PROPIEDAD LOTE 16.

NORTE.- Con el lote número 15, en parte en la extensión de 301 metros y en otra en la extensión de 83,50 metros;

SUR.- Con el lote número 17, en parte en la extensión 291,50 metros y en otra en la extensión 79 metros.

ESTE.- Con la quebrada Cornejo, en la extensión de 35 metros; y,

OESTE: Con propiedad de la Cooperativa la Concordia, en la extensión de 35 metros.

SUPERFICIE: 13.300 m2.

TIPO DE ESCRITURA LOTE 15:	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
OTORGADO POR:	EL JUZGADO ESPECIAL PRIMERO DE COACTIVA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.			

A FAVOR DE:	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO TIERRA MIA			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA:	25 DE SEPTIEMBRE DE 2014, Providencia de siete de marzo de; y, Providencia Reformatoria y Ampliatoria de 19 de septiembre de 2014			
	24 DE DICIEMBRE DE 2014 Providencia Reformatoria y Ampliatoria, de 22 de diciembre de 2014			
NOTARIO:	NOTARIA:	CANTÓN:	PROVINCIA:	
DR. CARLOS V. MOSQUERA PAZMIÑO.	TRIGÉSIMO CUARTA	QUITO	PICHINCHA	
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	12 DE ENERO DE 2015.			
TIPO DE ESCRITURA LOTE 16:	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
OTORGADO POR:	PABLO AGUSTIN CUENCA VEGA Y ZOILA ELIZABETH TRUJILLO RAMOS, RAMIRO JAVIER SALTOS MUÑOZ y MAGALI MARIUXI CASTRO RIVERA.			
A FAVOR DE:	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO TIERRA MIA			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA:	15 DE NOVIEMBRE DEL 2010			
NOTARIO:	NOTARIA:	CANTÓN:	PROVINCIA:	
DR. JUAN VILLACÍS MEDINA.	NOVENA	QUITO	PICHINCHA	
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	01 DE DICIEMBRE DE 2010.			
SUPERFICIE: LOTE 15 Y 16	26.600 m ²			
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	LOTE 15: C 30445586001 FECHA 21/01/2015			
	LOTE 16: C 30445588001 FECHA 21/01/2015			

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5137334 / 5137324							
Clave Catastral:	33313 12 001 / 33313 13 001							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A7(A50002-1)							
Lote mínimo:	50000 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(PE) Protección ecológica / Áreas naturales							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D3 (D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200 m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fabrica					
		Uso principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad					
Número de lotes	61							
Consolidación:	36,07 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	0.0 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0.0 %	Alcantarillado	0.0 %	Energía eléctrica	0.0 %
Anchos de vías y Pasajes	Calle "Camilo Orejuela" 12.00 m Calle "Cesar Amable Viera" 12.00 m Calle "Las Rosas" 9.00 m			Pasaje "La Gardenia" 6.00m				
Área Útil de Lotes	16.386,00	m ²	68,13 %					
Área de vías y Pasajes	4.006,16	m ²	16,66 %					
Área Verde y Comunal	2.941,35	m ²	12,23 %					
Faja Protección de	716,74	m ²	2,98 %					

Ciento sesenta y siete 147

Quebrada (Área Verde Adicional)			
Área bruta del terreno (Área Total)	24.050,25	m ²	100 %

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	2.941,35	m ²	17,95 %
--	----------	----------------	---------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote "61" Escalinata "El Lirio" Lote "60" Lote "59" Lote "58" Lote "57" Lote "56"		8,86 m. 6,00 m. 10,00 m. 10,00 m. 10,00 m. 10,00 m. 16,23 m.	
Sur:	F.P.Q. (Área Verde Adicional) en longitud desarrollada		---	71,42 m. Longitud desarrollada	
Este:	Barrio "Tierra Mía" Franja 14		---	36,05 m.	
Oeste:	Barrio "Fuerza Popular"		---	44,65 m.	

[Handwritten signature]

ciento cuarenta y seis 146

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA (ÁREA VERDE ADICIONAL)					
Área Verde Adicional		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 716,74 m ²
	Norte:	Área Verde en longitud desarrollada	---	71,42 m. Longitud desarrollada	
	Sur:	Borde Superior de Quebrada Cornejo en longitud desarrollada	---	71,93 m. Longitud desarrollada	
	Este:	Barrio "Tierra Mía" Franja 14	---	10,55 m.	
	Oeste:	Barrio "Fuerza Popular"	---	10,73 m.	

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	31	142,45
	32	142,42
	36	184,25
	37	184,27
	55	160,70

ANEXO TÉCNICO:	INFORMES VIAL
	<ul style="list-style-type: none"> Memorando-TV-13 de fecha 25 de Febrero del 2015, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.
	INFORMES TECNICOS.
	<ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 0010114 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 20 de Octubre de 2014. Oficio N° 0010113 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por

Quinto avenida y cinco / 45

<p>la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 20 de Octubre de 2014.</p> <ul style="list-style-type: none">• Informe Técnico de Riesgos N.170-AT-DMGR-2014, con fecha 31/07/2014• Informe técnico N° 7 UERB-Q 2015, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 4 de Febrero de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none">• Consulta de Datos de los predios:<ul style="list-style-type: none">- No. 5137334 de fecha 10 de Febrero del 2015.- No. 5137324 de fecha 10 de Febrero del 2015. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Sandro Paul Tipan, con fecha Enero de 2015.

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 el asentamiento son las siguientes: calzada 100%, aceras 100%, bordillos 100%, Agua Potable 100%, Alcantarillado 100% y Energía Eléctrica 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, 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.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 16 años de existencia, con 36,07 % de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Camilo Orejuela" de 12,00m., Calle "Cesar Amable Viera" de 12,00m., Calle "Las Rosas" de 9,00m. y Pasaje "La Gardenia" de 6,00m.
- Número de lotes 61, cuyo detalle es el que consta en los planos.

Ciento cuarenta y cuatro / 44

- Según el área determinada en la escritura para el predio No. 5137334 es de 13.300,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 9.785,17 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 3.514,83 metros cuadrados, que corresponde al 26,43%, 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.
- Según el área determinada en la escritura para el predio No. 5137324 es de 13.300,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 14.265,08 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 965,08 metros cuadrados, que corresponde al 7,26%, 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.

RECOMENDACIONES TÉCNICA

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 16 años de existencia, con 36,07 % 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 y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica, además aprobar por excepción: Lote N. 31, Lote N. 32, Lote N. 36, Lote N. 37 y Lote N. 55; de menor superficie conforme el plano adjunto.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su informe No.170-AT-DMGR-2014, de fecha 31/07/2014.



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 TIERRA MIA (ETAPA 15 y 16)**, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Pablo Melo O.
 Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	16/02/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Manuel Armijos RESPONSABLE LEGAL	16/02/2015	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	16/02/2015	

Ciento cuarenta y dos 142