

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “REINA DEL CISNE IV ETAPA”.

PARROQUI DE CALDERON SECTOR SAN JUAN.
TELEFONO 0998032883-0984897473-0995942049.

Quito, 11 de noviembre del 2021

Señora Doctora
Amparito Narváez

**CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - PRESIDENTE DE LA COMISION DE
TERRITORIO**

Presente.

De mis consideraciones:

Guillermina Johanna Silva Espinosa, presidente del Comité Pro mejoras del Barrio Reina del Cisne IV Etapa, de la ciudad de Quito, provincia Pichincha, en ejercicio de los derechos y garantías que me confiere los Art. Art. 66.23, 76.7.1, 30, 31, 36 Art. 37.4.5.7 de la Constitución de la República. me dirijo a usted., para manifestarle solicitarle comedidamente, lo siguiente.

Exposición de motivos.

Este asentamiento humano, ubicado en el Barrio Reina del Cisne IV Etapa del sector de San Juan, de la parroquia de Calderón, del Distrito Metropolitano de Quito, viene desde hace 20 años aproximadamente, se inició de las manos de un traficante de tierras en ese tiempo vendió terrenos a un grupo de familias en un predio denominado Lotización Reina del Cisne Cuatro con la autorización de los dueños de estas tierras familia Puebla, posterior con poder de esta familia sigue haciendo posesionar a otras personas en terrenos que fueron vendidos a otras ciudadanos que estuvieron como cooperativa Monte Sinaí, un grupo como Fuerzas Unidas, y otro grupo como 29 de julio, familias divididas y que se enfrentaban entre ellos, los mismos que eran motivos de desalojos permanentes por las autoridades de turno todos estos actos significaban gastos económicos de parte y parte, en ese tiempo ninguna persona o autoridad quería ingresar a solucionar este conflicto social, gracias a la llegada de un ciudadano, ser humano desinteresado, y muy humanitario señor Miguel Allan, con conocimiento para asesorarnos para dar solución a estos problemas, en primera instancia logra dialogar con todas las personas que nos encontrábamos posesionados y otras desalojadas, y que tenían un documento que habían comprado, para iniciar y conversar y buscar una solución a este problema social, avanzando en este proceso resolvimos entre todos en comprometernos a unirnos en una sola organización y

dirigencia con la finalidad de que busque la solución a este problema, luego tuvimos que analizar mecanismo para resolver los problemas legales que tenían entre esta persona que traficaba con esta tierra, que les tenía ganado un juicio a la familia Puebla, que hacía el papel de representante de los dueños de los terrenos, tuvimos que resolver este problema legal, para finalmente para podernos sentarnos a conversar con los propietarios del terreno, así se lo hizo llegamos a un acuerdo pagando un reajuste, para que nos den una escritura Global a nombre del Comité Pro mejoras, de todo el predio donde estamos posesionados; con la finalidad de cumplir con los requisitos para la legalización del barrio, debíamos tener un levantamiento planimetro actualizado de los lotes. siempre respetando la posesión de los compañeros que demostrado documentadamente ser legítimo comprador y posesionario, trabajo técnico que lo realizó el Honorable Consejo Provincial de Pichincha, los mismos que sirvieron para iniciar el proceso de regularización en el municipio de Quito.

Con fecha del 07 de noviembre del 2009, fue sancionada la Ordenanza No 3782, de la urbanización de interés Social de Desarrollo Progresivo a favor del COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO REINA DEL CISNE IV ETAPA, en la parroquia de Calderón, la misma que es protocolizada el 04 de julio del 2009, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 09 de julio del 2009.

Si en los articulados de la Ordenanza aprobada a favor de nuestro barrio, existen disposiciones y obligaciones de cumplir de parte del Municipio como de nosotros como moradores; no es menos cierto que por la falta de conocimiento, no se pudo solicitar a su debido tiempo una aclaración en el Art. 9 que hace referencia la GARANTIA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS, si en verdad quedaba como primera Hipoteca a favor del Municipio NUESTROS LOTES, se nos agrega que queda PROHIBIDO DE ENAJENAR, sin poder SUBRRAGAR ESTA HIPOTECA, esta disposición nos viene causando muchos problemas a compañeros que desean transferir a sus herederos, o vender por lo graves problemas de salud que se viene atravesando en el país, por motivo de la pandemia, actualmente que no hay trabajo, y necesitan para mantener a sus familias.

1.- Como se señalaba en el párrafo anterior, esta Ordenanza establece obligaciones para las parte involucrados tal como establece el Art. 12. CONTROL DE EJECUCION DE OBRAS. En el cual señala que las Administraciones Zonales Municipales se responsabilizan del seguimiento en la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual existirá un informe técnico cada semestre, su informe final será indispensable para levantar la hipoteca y cancelar la prohibición de enajenar. De las consultas realizadas se nos ha informado en forma verbal que no existe ningún informe semestral relacionado a esta obligatoriedad que dispone la Ordenanza en la Administración Zonal Calderón, desde que entró en vigencia esta Ordenanza, dejando manifestado si hubiese existido un seguimiento como indica la Ordenanza, consideramos que se podría haber realizado estas obras en menos tiempo que establece esta obligatoriedad, conociendo el actuar de algunos ciudadanos, si no ven la presencia de la autoridad, no cumple, por que para algunos consideran que todas las obras son obligación que debe dar el Municipio, o del Estado, y en forma gratuita. Pregunta "Este también incumplimiento municipal, no será motivo para solicitar el derecho de repetición para aquellos funcionario que no cumplieron con esta obligación y poder cancelar la multa".

2.- Es necesario señalar señora Concejal, que la señora presidenta del barrio de ese entonces con fecha 18 de octubre del 2017, solicita que se realice una inspección al barrio con la finalidad de que nos den el informe de culminación de las obras en nuestro barrio, con oficio No Azca-0031 de 10-01-2018- Tikets GDOC No 2018-00220 en este primer informe de avance de obras se verá que es muy general por parte de la persona encargada de presentar en esta inspección, como usted notara en unos cuadros indica con un señalamiento de 100% de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, bordillos, adoquinado, en las conclusiones finales se señala en este informe que existe en su gran mayoría de un porcentaje superior al 96% del total de las calles del barrio, faltado un mínimo de terminación de corrección y construcción de unas pocas aceras de las calles señadas, que en base al presente informe, ya se lo ha ido realizando las aceras recomendadas.

3.- El 21 de octubre del 2019 con oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2019-1658-O, a tanta insistencia y pedido de la dirigente de ese entonces se realiza una nueva inspección al barrio para verificar el avance de las obras, en base de este informe, se dará cuenta que se ha realizado en su mayoría las recomendaciones del primer informe, quedando un mínimo de realizar que era unas cuantas aceras de frentes de personas que nunca colaboran con el barrio, trabajos que se tuvo que asumir bajo el costo del comité, con el fin de cumplir con este requerimiento, pero como la Administración Zonal nos había indicado que una nueva inspección se realizaría después de 6 meses, porque no tenían el personal suficiente para realizar estos trabajos permanentemente, en el mencionado informe se verá que el informe señala en porcentaje en relación a las aceras es el único rubro que nos faltaba a la fecha de inspección, los mismos que fueron realizados inmediatamente como se señaló anteriormente.

4.- A pesar de la insistencia de la dirigencia antes de que se cumpla el término de plazo para la culminación de las obras que era el 07 de noviembre del 2019, se realiza la inspección, para recibir un informe final de la última visita de inspección, con memorando Nro.GADDMQ-AZCA-DGT-2020-1477-M, DEL 25 DE SEPTIEMBRE del 2020, de la inspección realizada, en la que certifica que se ha cumplido con el 100% de las obras y que estamos autorizados a levantar la hipotecas, pero en el segundo párrafo del mencionado informe, se señala también que al momento de elaborar el informe, **SEÑAL QUE EL INFORME SE REALIZO 576 DÍAS LUEGO DE HABER CUMPLIDO EL PLAZO DE EJECUCIÓN, POR LO QUE AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR UN VALOR DE MULTA, POR TAL MOTIVO EL BARRIO NO TIENE MULTA**, como usted notara señor Alcalde, el atraso en hacer la inspección según lo manifestado por el funcionario en su elaboración del informe no se puede ser considerado un impedido o ser motivo de ninguna multa, porque nosotros hemos cumplido con la implementación de las obras como establece nuestra Ordenanza, por lo que hemos querido iniciar el proceso para levantar la hipoteca y no podemos por este señalamiento indicado, y no se toma en cuenta los informes técnicos que estamos dentro de la fecha que nos dio la Ordenanza, informes que adjunto a esta comunicación, es necesario indicar además que un gran porcentaje de propietarios de los terrenos, son personas de la tercera edad o Adulto mayores que no puede realizar este levantamiento violando la Ley del

Adulo Mayor. No toman en cuenta la Resolución Administrativa de la municipalidad que se debe dar prioridad a la Tercera Edad o Adulto mayor.

PETICION CONCRETA

Una vez expuesto nuestros antecedentes en la exposición de motivos, es necesario señalar además que.

- La municipalidad a través de la Administración Zonal Calderón no cumplió que lo que dispone la Ordenanza de realizar los informes semestrales de avance de obras,
- Como organización y poseionarios de este barrio hemos realizado las obras de los servicios básicos con nuestro contribución económica, realizando convenios con El Gobierno Parroquial, y Provincial.
- Al realizar el trámite de las escrituras individuales nos hacen pagar un valor por obras que han sido financiado por los moradores.
- Hasta la presenta fecha la municipalidad no tiene una Norma o Resolución Administrativa, o fórmulas de cálculo de obras no realizados, para realizar cobros de las "multas" que se debe cancelar por el Atraso en la terminación de las obras.
- Por lo señalado me permito solicitar a usted, con la mayor consideración SE NOS AYUDE A DAR SOLUCIÓN A ESTE PROBLEMA SOCIAL, PARA PODER LEVANTAR LAS HIPOTECAS, SIN EL PAGO DE MULTA ALGUNA, POR QUE CONSIDERAMOS COMO INDIQUE ANTERIORMENTE ESTAS OBRAS HEMOS REALIZADO CON EL APORTE ECONÓMICO DE LA MAYORÍA DE LOS VECINOS DE NUESTRO BARRIO, POR LO QUE NO ES JUSTO QUE HOY SE NOS QUIERA COBRAR MULTAS POR CONSTRUIR CON NUESTRO APORTE, UNA SITUACIÓN QUE CONSIDERO QUE ES DEMASIADO INJUSTA.

Por la favorable atención que se digne dar a este pedido le dejo expresado mis debidos agradecimientos.

Atentamente,



Guillermina Johanna Silva Espinoza
PRESIDENTA.

C.C. 1713930152

TELEFONO: 0998032883- 0984897473-0995942049.

CORREO: johis1998@yahooo.com.mx

394 Informe

GOBIERNO DEL ECUADOR
CALDERON

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2020-1477-M

Quito, D.M., 25 de septiembre de 2020

PARA: Sr. Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera
Subprocuradora Zonal

ASUNTO: Certificación en el que se señale que ya tienen el 100% de obras y que están autorizados a solicitar los levantamientos de hipoteca

En relación al documento N.- GADDMQ-AZC-AJ-2020-0369-M de fecha 23 de septiembre de 2020 con relación al documento N.- GADDMQ-AZC-DAF-2020-1307-E de 11 de septiembre de 2020, en la que se solicita "...que se le entregue una comunicación en la que se señale que ya tiene el 100% de obras..." comunico lo siguiente:

Según informe N.- GADDMQ-AZCA-DGT-2020-0026 se indica que el barrio REINA DEL CISNE CUARTA ETAPA tiene el 100% de avance de obras al momento de elaborar el informe. El informe se realizó 576 días luego de haberse cumplido el plazo de ejecución, por lo que al momento de la inspección no se puede determinar un valor de multa, por tal motivo el barrio NO TIENE MULTA.

Documento que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,

Inclemente j... da electrónicamente

Ing. Jefferson Marcelo Vinuesa Hidalgo
JEFE ZONAL DE FISCALIZACIÓN

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-AJ-2020-0369-M

Anexos:

- OFICIO ROSA JADAN.jpg
- adjunto oficio
- ADJUNTO SOLICITUD
- reina del cisne iv.PDF

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO
UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

INFORME Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2019-014

PARA : ABG. JOHANA CASTELLANOS
ADMINISTRADORA ZONAL CALDERON

DE : ING. CRISTINA IZQUIERDO
DIRECCION DE TERRITORIO

ASUNTO : INFORME TÉCNICO DE PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA

FECHA : 28/1/2020

INFORME TÉCNICO DE PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA

En cumplimiento a lo estipulado en la Resolución A-008 de 29 de mayo de 2019, mediante las cuales se establece que:

Es atribución y responsabilidad de los Administradores Zonales el procesar a través de los órganos administrativos a su cargo los asuntos relacionados con fraccionamientos, subdivisiones, propiedad horizontal, levantamiento y constitución de hipotecas, levantamiento de prohibiciones de enajenar y transferencias o reconocimiento de dominio, en los que esté directamente relacionado el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

La Unidad de Fiscalización es la responsable de la emisión del INFORME TÉCNICO DE PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA, uno de los requisitos necesarios para que la Dirección Jurídica de esta dependencia emita el Informe Legal pertinente relacionado con el levantamiento de prohibiciones de enajenar impuestas por el Art. 291(281) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal Derogada; así como también, la cancelación y subrogación de hipotecas impuestas en garantía de obras de urbanización;

La Resolución C-319 de 19 de mayo de 2011, señala en su parte pertinente que:

a) Cuando las obras de urbanización ó de Infraestructura básica, esto es agua potable, alcantarillado, vialidad y energía eléctrica, se hayan ejecutado en el 100% sobre la vía donde se encuentra el lote de terreno y 60% sobre la totalidad de las obras de Infraestructura básica indicadas,...." las Administraciones Zonales tendrán facultad para resolver este tipo de solicitudes.

Mediante sumilla inserta en el memorando 055-fisc-2015 de 31 de marzo de 2015, el Arq. Hugo Terán, ex-Director de Gestión del Territorio, aprueba las ponderaciones máximas a ser aplicadas por calle mediante las cuales se evaluará el porcentaje de avance de obra relacionado con las obligaciones contraídas por los moradores de barrios regularizados mediante ordenanza.

En virtud de lo expuesto y conforme inspección en sitio, sírvase encontrar a continuación el informe respectivo.

	DIRECCION O DEPENDENCIA	USUARIO
NUMERO DE MEMORANDO O TRAMITE :	GADDMQ-AZC-DAF-2019-0147-E	ROSA MELDA JADAN
FECHA :	18/3/2019	
USUARIO, DIRECCION ó DEPENDENCIA :	ROSA MELDA JADAN	
ASUNTO ó PEDIDO :	ACTUALIZACION INFORME DE PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA	
NOMBRE DEL PROPIETARIO :	LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACION DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO COMITE	
ORDENANZA N° :	PROMEJORAS REINA DEL CISNE IV ETAPA	
FECHA DE SANCIÓN DE LA ORDENANZA :	3782	
PLAZO :	LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACION DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO COMITE	
DATOS DEL PLANO APROBADO :	PROMEJORAS REINA DEL CISNE IV ETAPA	
ESTADO DE LA EJECUCION DE OBRAS A LA FECHA DE INSPECCION CON RELACION AL PLAZO :	7/11/2008	
	10 AÑOS	
	INFORME IC 2008-601	
	7/11/2018	

PASAJE ESPAÑA		UNIDAD 358				
ACERAS		100.00	95.00	95.00	100.00	100.00
RED ALCANTARILLADO		100.00	1.00	1.00		
RED AGUA POTABLE		100.00	1.00	1.00		
RED ELECTRICA		100.00	1.00	1.00		
RED TELEFONICA		100.00	1.00	1.00		
CALLE MARCELLA		UNIDAD 359				
ADQUINADO		100.00	25.00	25.00	100.00	100.00
BORDILLOS		100.00	21.00	21.00		
ACERAS		100.00	50.00	50.00		
RED ALCANTARILLADO		100.00	1.00	1.00		
RED AGUA POTABLE		100.00	1.00	1.00		
RED ELECTRICA		100.00	1.00	1.00		
RED TELEFONICA		100.00	1.00	1.00		
					PORCENTAJE DE AVANCE POR CALLE EN RELACION A LA CONSERVACION (%)	PORCENTAJE DE AVANCE EN EL BARRIO (%)
					100.00	100.00

Las Calles Zaragoza, Lisboa, Granada, Madrid, Murcia, Cordova, Oporio, Santander, Pamplona, Barcelona, Marcella y Pasaje España, tienen concluidas las obras en la longitud de la calle

El presente informe se basa en :

Las certificaciones y Actas de EPMAPS (alcantarillado), EEQ y CNT y entidades públicas municipales y estatales, la constatación visual del estado del barrio a la fecha de la inspección.

Se deja constancia que:

Las rampas de acceso vehicular y discapacidades ejecutadas en las aceras, deben ser corregidas conforme normas técnicas de arquitectura y urbanismo. Es indispensable que el barrio de mantenimiento a las aceras existentes en virtud de que se encuentran llenas de tierra y/o vegetación.

Al ser regularizado el barrio y conforme el plano aprobado, los moradores se obligan a liberar de rampas y gradas las áreas constantes como acera para permitir la libre circulación de los peatones.

El equipamiento y obras relativos al área verde y área comunal a los que se obligó el barrio mediante ordenanza no ha sido tomado en cuenta ni influye en el porcentaje de avance de obras del barrio en virtud de que no existe ninguna disposición al respecto ni en la resolución A-026 del 05/10/2016, ni en la resolución C-319 del 19/05/2011.

La documentación de respaldo a través de la cual se realizó el presente informe reposa en el archivo de Informes de Porcentaje de Avance de obras, de la Unidad de Fiscalización.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,


ING. CRISTINA M. QUINTERO
DIRECCIÓN DE TERRITORIO