

INFORME SOLT PARA LA REFORMA

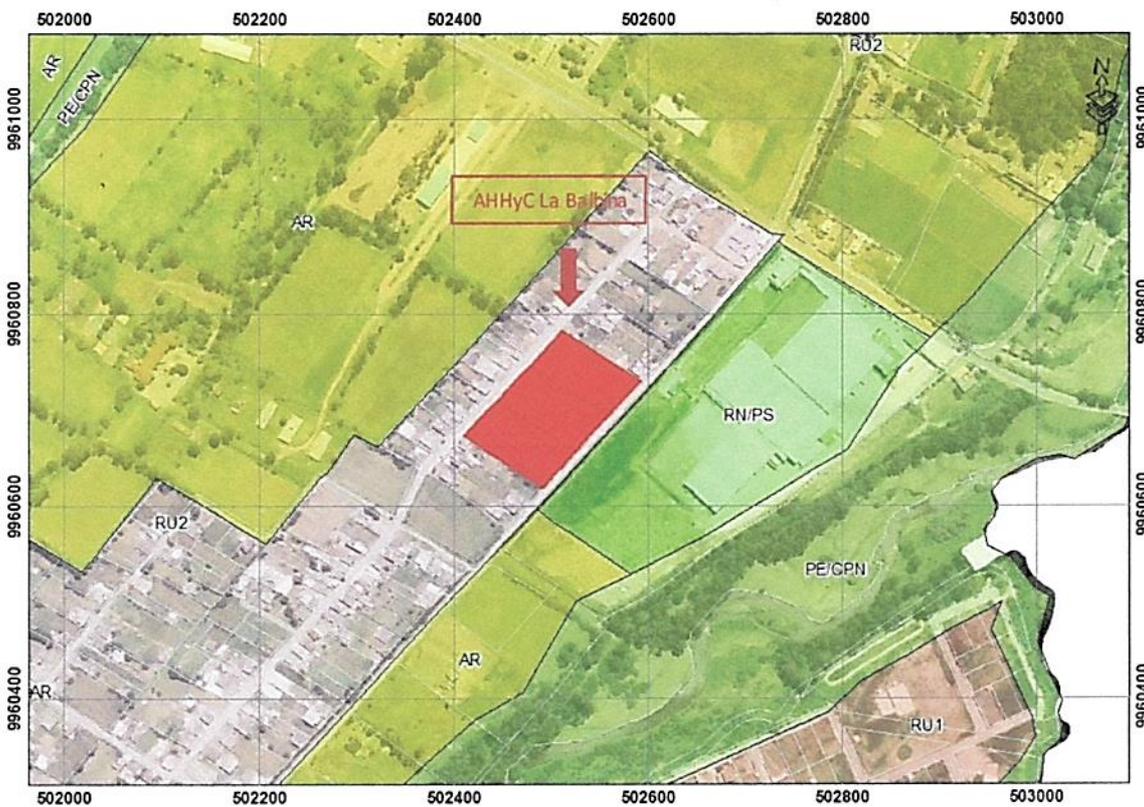
INFORME SOLT PARA LA REFORMA

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO LA BALBINA**

**EXPEDIENTE Nº 182 ZCH
INFORME Nº UERB-OC-SOLT-2022-001**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:
LA BALBINA**

Parroquia: AMAGUAÑA
Barrio/Sector: LA BALBINA
Administración Municipal: LOS CHILLOS

USO DE SUELO PRINCIPAL

- | | | |
|-----------------------|--------------------------|------------------------------|
| RU1, Resid Urbano 1 | AR, Agrícola Residencial | M, Multiple |
| RU1A, Resid Urbano 1A | E, Equipamiento | PE/CPN, Protección Ecológica |
| RU2, Resid Urbano 2 | H, Patrimonial | RN/PS, RN/Prod. Sostenible |
| RU3, Resid Urbano 3 | I2, Industrial 2 | RNNR, RNNR |
| RR1, Resid Rural 1 | I3, Industrial 3 | AHHyC La Balbina |
| RR2, Resid Rural 2 | I4, Industrial 4 | Catastro |

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

El presente informe tiene como objetivo plantear la reforma a la Ordenanza 004 que expide: "ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS Nos 5328150, 5328114 y 5004657, SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "LA BALBINA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS" sancionada el 22 de abril del 2019, **por inconsistencias técnicas presentadas en medidas de frentes, fondos y forma de los lotes, que afectan a varias viviendas existentes desde antes de la sanción de la ordenanza que conforman el asentamiento**, las cuales son expuestas a detalle en el contenido de este informe y en el cual además se ha ratificado el criterio favorable socio organizativo y legal para la reforma planteada.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ANTECEDENTES														
<p>Mediante oficio S/N de 21 de febrero de 2022, el señor Luis Alfredo Amanta, representante del asentamiento manifiesta:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>"(...) Para continuar con el proceso de regularización en la etapa de escrituración, la Dirección Metropolitana de Catastro realiza una inspección en territorio para comprobar el número de lotes, superficies, medidas y linderos aprobados mediante el plano de fraccionamiento, en este sentido, se encontró que parte de los linderos aprobados no coinciden con la realidad del asentamiento.</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Con este antecedente, Sr Director de manera comedida solicitamos se digne disponer a quien corresponda se inicie el proceso de reformatoria o modificación al plano y ordenanza aprobados por el Concejo Metropolitano para poder continuar y lograr la escrituración de nuestros predios. (...)"</i></p> <p>En base al requerimiento expuesto anteriormente, se realiza la verificación de información del informe socio organizativo en la parte pertinente y se verifica que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "LA BALBINA" (AHHyC) surge de la venta en derechos y acciones de tres lotes Nos. 5328150, 5328114 y 5004657, producto del convenio celebrado entre Francisco Espinosa Acevedo con los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia, los mismos que han sido fraccionados, actualmente cuenta con una consolidación del 94.12%, en función de las construcciones existentes en los lotes a ser fraccionados; datos que no han variado desde la sanción de la ordenanza hasta la presente fecha.</p> <p>Datos del asentamiento</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</td> <td>Los Chillos</td> </tr> <tr> <td>PARROQUIA:</td> <td>Amaguaña</td> </tr> <tr> <td>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</td> <td>Ad-Hoc</td> </tr> <tr> <td>NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:</td> <td>La Balbina</td> </tr> <tr> <td>PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:</td> <td>Luis Alfredo Amanta</td> </tr> <tr> <td>NÚMERO DE LOTES:</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</td> <td>27</td> </tr> </table>	ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Los Chillos	PARROQUIA:	Amaguaña	TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc	NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	La Balbina	PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Luis Alfredo Amanta	NÚMERO DE LOTES:	17	AÑOS DE ASENTAMIENTO:	27
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Los Chillos													
PARROQUIA:	Amaguaña													
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc													
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	La Balbina													
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Luis Alfredo Amanta													
NÚMERO DE LOTES:	17													
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	27													

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

CONSOLIDACIÓN:	94.12%
POBLACIÓN BENEFICIADA	68 personas

CONCLUSIÓN

- El AHHyC de interés social denominado "LA BALBINA" cumplió con los requisitos básicos para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial "Regula tu Barrio".
- Del análisis socio organizativo y en concordancia de la Ordenanza 004 que expide "ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS Nos 5328150, 5328114 y 5004657, SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "LA BALBINA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS" sancionada el 22 de abril del 2019, ratifica las consideraciones aprobadas en el cuerpo legal citado, siendo **FAVORABLE EL CRITERIO SOCIO ORGANIZATIVO** para el proceso de reforma de ordenanza.

INFORME LEGAL

Dentro del análisis legal se informa que el AHHyC de interés social denominado "LA BALBINA", inició el proceso de regularización constituido de los lotes cinco, seis y siete y bajo la sanción de la ordenanza se definió la subdivisión de estos en 17 lotes, de los cuales se detalla sus propietarios y formas de adquisición, justificados conforme las escrituras y el certificado de gravámenes adjuntas:

MACRO LOTE	
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 producto del fraccionamiento de los lotes cinco, seis y siete del que forma parte del AHHyC de interés social denominado "LA BALBINA"
PARROQUIA	AMAGUAÑA
CERTIFICADO DE GRAVÁMENES	CERTIFICADO No. 1834702
FECHA	23 DE MARZO DE 2022
PROPIETARIOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cónyuges CELIA MARGOTH CAIZA CRIOLLO y ROBERTO SANTIAGO FLORES BAEZ 2. Cónyuges MARIA PIEDAD CRIOLLO CHUMANO y JOSE ALFREDO CAIZA TUAPANTA 3. ANA PILAR PACHACAMA CAIZA, soltera, por quien estipula la señora Gladys María Gualotuña Caisa

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

	<ol style="list-style-type: none"> 4. Cónyuges JOSE CARLOS QUISHPE PACHACAMA y GLADYS MARIA GUALOTUÑA CAISA 5. ANGEL ISAAC CAIZA CRIOLLO, casado con MARIA PETRONA CODENA 6. JOSE ALEJANDRO SUNTAXI SINAILIN, divorciado 7. Cónyuges MANUEL MARIA CAIZA SINAILIN y MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGUILLA 8. Cónyuges MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA y MARCELO LLUMIQUINGA OÑA 9. AURELIO TOAPANTA 10. Cónyuges JOSE RAMON SUNTASIG GUACANGUILLA e ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO 11. PEDRO SUNTAXI
<p>FORMAS DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante escritura de compra, otorgada el 26 de marzo de 2009, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita el 25 de junio de 2009, Vicente Caiza Sinailín, vende a favor de CELIA MARGOTH CAIZA CRIOLLO Y ROBERTO SANTIAGO FLORES BAEZ, el 16.66% de los derechos del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña; Aclarada y Rectificada, según escritura de Aclaratoria, otorgada el 12 de junio de 2009, ante el Notario Primero del cantón Quito, Dr. Jorge Machado Cevallos, inscrita el 25 de junio de 2009. 2. Mediante escritura de compra, otorgada el 6 de julio de 2001, ante el Notario de Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita el 12 de Mayo de 2004; Manuel María Caiza Sinailín, venden a favor de MARIA PIEDAD CRIOLLO CHUMANO y JOSE ALFREDO CAIZA TUAPANTA, el 16.66% de los derechos y acciones del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña. 3. Mediante escritura de compra, otorgada el 6 de julio de 2001, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez Paredes, inscrita el 12 de Mayo de 2004; Carmen Zoila Caiza Sinailín, venden a favor de ANA PILAR PACHACAMA CAIZA, el 16.66% de los derechos y acciones del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña. 4. Mediante escritura de compra, otorgada el 6 de julio de 2001, ante el del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez Paredes, inscrita el 7 de Mayo de 2004; María Luisa Caiza Sinailín, venden a favor de JOSE CARLOS QUISHPE PACHACAMA Y GLADYS MARIA GUALOTUÑA CAISA, el 16.66% de los derechos y acciones del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña.

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

	<ol style="list-style-type: none">5. Mediante escritura de compra, otorgada el 13 de mayo de 2003, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita el 30 de Mayo de 2003; José Alejandro Suntaxi Sinailín, divorciado, vende a favor de ANGEL ISAAC CAIZA CRIOLLO Y MARIA PETRONA CODENA, el 8.33% de los derechos y acciones equivalentes al treinta y tres coma treinta y dos por ciento del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña.6. Mediante escritura de compra, otorgada el 9 de enero de 2003, ante el Notario Novena de Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita el 6 de marzo de 2003, María Victoria Caiza Sinailín, casada y Angela Caiza Sinailín, soltera, vende a favor de JOSÉ ALEJANDRO SUNTAXI SINAILÍN, el 16.66% cada una, total 33.32% de los derechos del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña. (derechos sobrantes del 33.32%). Habiendo adquirido mediante adjudicación en su favor en el convenio celebrado con Francisco Espinosa Acevedo y los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia según acuerdo 2127, según escritura otorgada el 9 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo Del Pozo, inscrito el 16 de julio de 1964, se adjudica a JOSE CAIZA, el lote de terreno signado con el número CINCO, superficie 5.000m2.7. Mediante escritura de compra, otorgada el 3 de julio de 1995, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Eduardo Echeverría vallejo, inscrita el 17 de julio de 2008, María Emilia Quishpe Toapanta, casada venden a favor de MANUEL MARIA CAIZA SINAILIN Y MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGILLA, el 30% de los derechos y acciones sobre el lote de terreno número siete, situado en la parroquia de Amaguaña.8. Mediante escritura de compra, otorgada el 3 de julio de 1995, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Eduardo Echeverría vallejo, inscrita el 10 de julio de 2008, María Luisa Toapanta Tuctunguilla, casada, venden a favor de los Cónyuges MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA y MARCELO LLUMIQUINGA OÑA, el 30% de los derechos y acciones sobre el lote de terreno número siete, situado en la parroquia de Amaguaña.9. Mediante adjudicación en su favor en el convenio celebrado con Francisco Espinosa Acevedo y los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia según acuerdo 2127, según escritura otorgada el 9 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo Del Pozo, inscrito el 16 de julio de 1964, donde se adjudica a AURELIO TOAPANTA, el lote de terreno signado con el número SIETE, situado en la parroquia de Amaguaña, superficie 5.000m2.
--	--

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

	<p>9.1. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por el Juez Décimo Tercero de lo Civil de Pichincha el 10 de octubre de 1996, inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de octubre 1996, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante Aurelio Toapanta Sinailín y Rosa Mercedes Tugtunguilla Suntaxi a favor de su hija, MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGUILLA, y de su nieta MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA, por derecho de representación de su fallecido Madre María Emilia Toapanta Tugtunguilla, sin perjuicio del derecho de terceros.</p> <p>9.2. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 1 de octubre de 2013, ante el Notario del Cantón Rumiñahui (suplente), Dr. Eliana Calero, inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de Octubre 2013, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante Aurelio Toapanta Sinailín a favor de su hijas, CRUZ MARIA TOAPANTA SUNTASIG, MARIA INES TOAPANTA SUNTASIG Y MARIA LUISA TOAPANTA SUNTASIG, y de su nieto EDISON PATRICIO TOAPANTA PACHACAMA, porderecho de representación de su fallecido padre JUAN CECILIO TOAPANTA SUNTASIG, Dejando a salvo el derecho de terceros.</p> <p>9.3. ACLARATORIA inscrita el 29 de Abril de 2019, CEDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD No. 1978, de fecha 29 de Noviembre de 2017, otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con la facultad que le concede los artículos 1 y 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 0126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, procede a regularizar la superficie del inmueble de propiedad de Los señores: a) Cónyuges MANUEL MARIA CAIZA SINAILIN y MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGUILLA b) Cónyuges MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA y MARCELO LLUMIQUINGA OÑA c) AURELIO TOAPANTA y herederos, consistente en el Lote de terreno número SIETE, situado en la parroquia AMAGUAÑA de este Cantón. Quedando por lo tanto con la SUPERFICIE REAL de: CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (4825,28 m2).</p> <p>9.4. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por Juez Sexto de lo Civil de Pichincha, el 16 de diciembre de 1985, inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de enero 1986, se concede la Posesión efectiva de los bienes de José Caiza Tugtunguilla y Rosa Quishpe Sinailín a favor de sus hijos, VICENTE, MARIA VICTORIA, ANGELA, MARIA LUISA, MANUEL MARIA Y CARMEN ZOILA CAIZA SINAILIN.</p>
--	--

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

	<p>10. Mediante escritura de compra, otorgada el 16 de diciembre de 1994, ante el Notario, Dr. Gonzalo Román, inscrita el 4 de enero de 1995, María Eugelia Suntasig, casada, venden a favor de JOSE RAMON SUNTASIG GUACANGUILLA E ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO, la totalidad de los derechos y acciones que le corresponde es decir a un SÉPTMIO de derechos y acciones que le corresponde a título de herencia fincados en el lote de terreno Seis, situado en la parroquia de Amaguaña.</p> <p>11. Mediante adjudicación en su favor en el convenio celebrado con Francisco Espinosa Acevedo y los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia según acuerdo 2127, según escritura otorgada el 9 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo Del Pozo, inscrito el 16 de julio de 1964, donde se adjudica a PEDRO SUNTASIG, el lote de terreno signado con el número SEIS, situado en la parroquia de Amaguaña, superficie 5.000m2 (derechos sobrantes).</p> <p>11.1. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 2 de febrero de 1988, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de febrero 1988, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante Pedro Suntasig Tuctunguilla a favor de sus únicos y universales herederos, sus hijos JOSE RAMON, MARIA MARGARITA, PEDRO MANUEL, JOSE SEGUNDO, JOSE LEONARDO, MARIA EUFELIA (quien vendió sus derechos y acciones) Y DOLORES SUNTASIG GUACANGUILLA, y como cónyuge sobreviviente la señora Manuela Guacanguilla, dejando a salvo el derecho de terceros.</p> <p>11.2. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 14 de diciembre de 1993, inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de diciembre 1993, se concede la Posesión efectiva de los bienes de María Manuela Guacanguilla Llumiquinga a favor de sus hijos, JOSE RAMON, MARIA MARGARITA, PEDRO MANUEL, JOSE SEGUNDO, JOSE LEONARDO, MARIA EUFELIA Y DOLORES SUNTASIG GUACANGUILLA.</p> <p>11.3. Mediante escritura de Posesión Efectiva, celebrada ante la NOTARIA TERCERA de RUMIÑAHUI, el 18 de Octubre del 2019, inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de Noviembre de 2019, se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: JOSE RAMÓN SUNTASIG GUACANGUILLA, en favor de los peticionarios: La señora MARIA ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO, en calidad de cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales; y de sus</p>
--	---

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

	<p>hijos: SONIA ALEXANDRA SUNTASIG GUAYASAMIN; PATRICIA DEL CARMEN SUNTAXI GUALLASAMIN; MARIA ESTHER SUNTAXI GUAYASAMIN; MARIA GRACIELA SUNTASIG GUALLASAMIN; AMADA CECILIA SUNTAXI GUAYASAMIN; YOLANDA MERCEDES SUNTAXI GUAYASAMIN; y, MARIA GLORIA DEL PILAR SUNTAXI GUALLASAMIN, en calidad de hijos del causante, dejando a salvo el derecho de terceros.</p> <p>11.4. CEDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD DOCUMENTO número 1979, de fecha 2017/11/29, otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro;, procede a corregir la superficie, en la cual consta que los cónyuges JOSE RAMON SUNTASIG GUACANGUILLA e ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO; y, señor PEDRO SUNTAXI, amparados en los Artículos 1 y 9, de la Ordenanza No. 126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, corrige la superficie del inmueble de su propiedad constante en antecedentes en el sentido que la Superficie Real del LOTE de terreno número SEIS, situado en la parroquia AMAGUAÑA, inscrita el 19 de Octubre de 2018.</p> <p>12. Mediante protocolización de la ORDENANZA No. 004 Sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, con fecha 22 de Abril del 2019, por medio de la cual se aprueba el ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO " LA BALBINA ", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, debidamente protocolizada ante la NOTARIA PRIMERA DEL CANTON RUMIÑAHUI, con fecha 28 de Agosto del 2019, inscrita 26 de Enero de 2021.</p>
GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES	NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR, NI EMBARGOS.
CONCLUSIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> Se ha justificado la propiedad conforme las escrituras y certificados de gravámenes para el proceso de reforma de ordenanza de regularización del AHHyC de interés social denominado "LA BALBINA", asentado sobre los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 producto del fraccionamiento de los lotes cinco, seis y siete del que forma el asentamiento, ubicado en la Parroquia de Amaguaña, conforme al título II, capítulo II, Art. 3689, numeral b., del Código Municipal contenido en la Ordenanza 001 de 9 de marzo de 2019, se emite CRITERIO LEGAL FAVORABLE para el proceso de reforma de ordenanza. 	

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

INFORME TÉCNICO

ASPECTOS TÉCNICOS JUSTIFICATIVOS PARA PROPUESTA DE REFORMA

Dentro de este apartado se detallan las inconsistencias técnicas presentadas en las medidas de frentes, fondos y forma de los lotes, que afectan a varias viviendas existentes desde antes de la sanción de la ordenanza y que conforman el AHHyC de interés social denominado "LA BALBINA", que se encuentran graficadas en el plano del asentamiento aprobado, y que han sido evidenciadas en el proceso de Post Ordenanza, razones por las cuales se plantea la reforma a la Ordenanza 004 para subsanar las mencionadas inconsistencias.

Antecedentes:

Con Oficio N° GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1174-O, la Unidad Especial "Regula tu Barrio" solicita a la Dirección Metropolitana de Catastro; la emisión de claves catastrales individuales y nuevos números de predios individuales de los lotes de terreno que conforman el AHHyC de interés social denominado "LA BALBINA".

Mediante Oficio N° GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2887-O, la Unidad Especial de Catastro Especial notifica a la UERB lo siguiente:

"[...]una vez realizada la inspección en situ de cada uno de los lotes que conforman el mencionado asentamiento, informa lo siguiente:

- *Las medidas de frentes y fondos tomadas en campo no corresponden a los del plano aprobado mediante Ordenanza No. 044, sancionada el 22 de abril del 2019.*
- *Existe variación en la forma de los lotes relevados (cuentan con linderos definidos) mientras que las formas de los lotes aprobados son diferentes.*
- *Estas observaciones fueron informadas a los técnicos de la UERB de la Administración Zonal Los Chillos.*

Por lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro para proceder con la emisión de claves catastrales y números de predios individuales, es necesario se rectifiquen dichas observaciones, para realizar la nueva inspección [...]"

Inspección en sitio:

Bajo este antecedente se procede a corroborar los criterios emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastros, realizando mediciones lote a lote, toma de evidencias fotográficas y levantamiento de línea de vuelo para la generación de ortofotomosaico escala 1: 100 del AHHyC de interés social denominado "LA BALBINA", a fin de efectuar las correcciones pertinentes.

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

Inconsistencias identificadas:

Con los insumos generados se describen las inconsistencias identificadas en el plano aprobado de asentamiento en mención:

1. Las configuraciones de linderos internos; principalmente en relación a los lotes 12, 13, 14, 15, 16 y 17 no se encuentran establecidos acorde a la realidad del asentamiento
2. Los linderos planteados en el plano de Ordenanza 004 no se ajustan a la realidad del sitio del asentamiento; los cuales inclusive afectan a las construcciones existentes.
3. Las construcciones se encuentran mal emplazadas sin concordancia con las configuraciones constructivas existentes.

Por consiguiente, se ha procedido a generar la restitución fotogramétrica (figura No.1 Ortofotomosaico), en el cual se ha numerado cada una de las inconsistencias y se detallan a continuación:

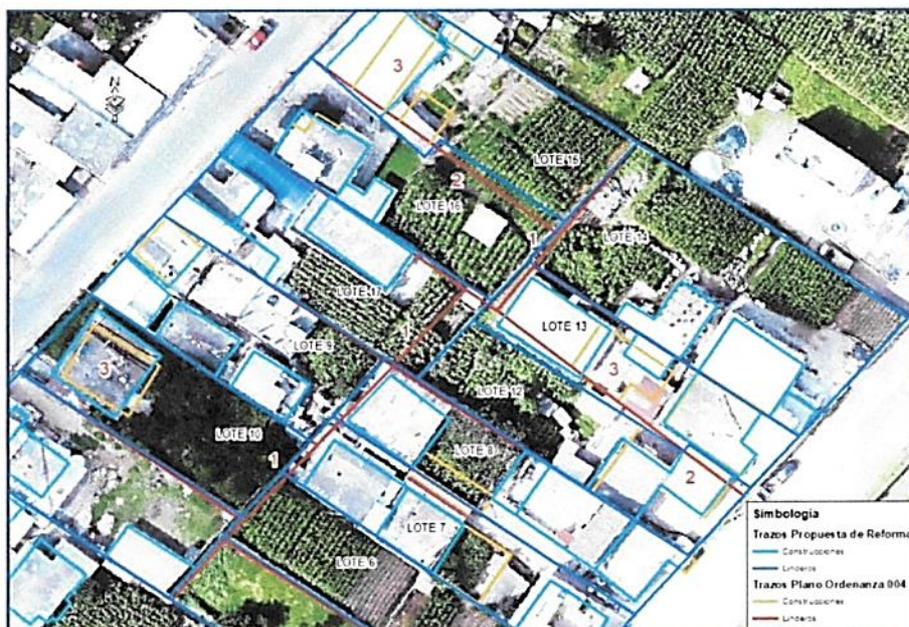


Figura 1: Evidencias de motivación para Reforma

1. **Mal emplazamiento de los linderos internos:** los trazos del plano aprobado con Ordenanza 004 (líneas de matiz rojo), no presentan consistencia con los linderos de los cerramientos en sitio (líneas de matiz azul). Lo que provoca que los datos de linderos en el proceso de post ordenanza no logren ser validados por las entidades competentes.
2. **Mal emplazamiento de los linderos internos que atraviesan a las construcciones existentes:** los linderos en color rojo del plano aprobado con Ordenanza 004; entre lote 13 y lote 14; así como entre el lote 15 y lote 16, atraviesan a las construcciones existentes en sitio. La propuesta de reforma; representados por los trazos de matiz azul, se encuentran emplazados de tal manera que se respeta las unidades constructivas conforme su configuración en sitio.

0 48
Cuarenta y ocho

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

3. Mal emplazamiento de las construcciones existentes: las construcciones planteadas en el plano aprobado; representado por los trazos de color naranja, se encuentran mal emplazadas sin concordancia con las configuraciones constructivas existentes. La propuesta de reforma; representados por los trazos de matiz celeste, reflejan la real configuración de las construcciones existentes en sitio.

Estas inconsistencias provocan diferencias en las áreas y linderos de los lotes aprobados con Ordenanza 004, por lo que es necesario rectificar los datos y el plano de la ordenanza para un adecuado proceso de escrituración.

Por consiguiente, se ha procedido a rectificar estas inconsistencias en el plano y en el cuadro de especificaciones de área útil de lotes y el área de afectación vial.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	%
ÁREA ÚTIL DE LOTES	14.147,71 m2	97.92%
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL	301,18 m2	2.08%
ÁREA BRUTA DEL TERRENO (ÁREA TOTAL)	14.448,89 m2	100,00%

ANEXO TÉCNICO:	INFORMES Y DOCUMENTOS ACTUALIZADOS PARA PROPUESTA DE REFORMA
	<p>Para la propuesta de reforma de la Ordenanza 004 que aprueba el AHHC de interés social denominado "LA BALBINA" se ha procedido a actualizar los siguientes informes y documentación:</p> <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° GADDMQ-AZVCH-2022-0745-O de fecha 8 de marzo de 2022 e Informes de Regulación Metropolitana N° 762079, 762080, 762081 de fecha 02 de marzo de 2022, emitidos por la Administración Zonal Los Chillos. <p>INFORME TÉCNICO UERB:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe Técnico N° 01-UERB-OC-2022 de fecha 14 de abril 2022, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantación general / Ubicación general / Cortes de Vías / Cortes de Terreno / Cuadro de Áreas y Linderos / firmado por el equipo técnico UERB • 1 CD con archivo digital.
	INFORMES EXISTENTES DE APROBACIÓN DE ORDENANZA 004

0047
cuarenta
y siete

	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

<p>Los informes que se han mantenido para este proceso de reforma son:</p> <p>Informe Técnico de Trazado Vial:</p> <ul style="list-style-type: none">Informe técnico de trazado y replanteo vial, Oficio N° 703-CT-DGT-AMZCH con fecha 05 de julio del 2017; emitido por la Administración Zonal Los Chillos. <p>Informe de Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies:</p> <ul style="list-style-type: none">Oficio N° DMC-UFAC-13224, con fecha 04 de diciembre del 2017, que contiene Cédula Catastral en unipropiedad Documento No. 1978, 1979 y 1980 del 29 de noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro. <p>Informe Técnico de Evaluación de Riesgos:</p> <ul style="list-style-type: none">Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1339, de fecha 20 de diciembre de 2017 e Informe técnico No.296-AT-DMGR-2017, fecha 20 de diciembre del 2017; emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad. <p>Informe de Nomenclatura Vial:</p> <ul style="list-style-type: none">Oficio N° 937-GP, con fecha 23 de noviembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.
CONCLUSIÓN
<p>Esta propuesta de reforma de ordenanza mantiene la Zonificación para todos los lotes en D4 (D303-80), Forma de Ocupación: (D) sobre línea de fábrica; Lote Mínimo: 300,00 m2; Número de Pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%; COS total 240%; Uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2; Clasificación de Suelo: (SU) Suelo Urbano.</p> <p>Del análisis técnico y el levantamiento de información en el que se evidencia que se modifica el área útil de lotes, el área de afectación vial y las medidas de frentes, fondos y forma de los lotes que conforman el asentamiento y bajo el planteamiento de reforma se emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE para el proceso de reforma de ordenanza.</p>

RECOMENDACIÓN:

Con el objetivo de impulsar el proceso de **REFORMA** de la Ordenanza No. 004, sancionada el 22 de abril del 2019, mediante la cual se aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "LA BALBINA", la Unidad Especial "Regula tu Barrio" pone a consideración

Montúfar N4-119 y Espejo – www.quito.gob.ec

0046
Cuoronto
y sois

 Unidad Especial REGULA TU BARRIO	DOCUMENTO: INFORME SOLT Reforma de Ordenanza	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

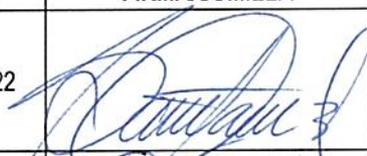
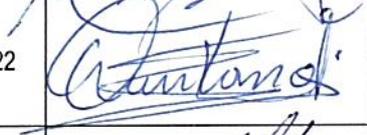
de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Arq. Patricia Pacheco Tituaña

DELEGADA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"- OFICINA CENTRAL

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ING. ANDRES SANTACRUZ RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	14/04/2022	
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	14/04/2022	
ELABORADO POR:	ING. SANTIAGO MANOSALVAS RESPONSABLE TÉCNICA	14/04/2022	