

INFORME TÉCNICO-LEGAL

RESOLUCIÓN No. 011-COT-2021 DE LA COMISION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En base a la Resolución No. 011-COT-2021, suscrita por la Señora Concejala Soledad Benítez, presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la sesión No. 043 - ordinaria efectuada el día 05 de marzo de 2021, **Resolvió:** *“Que el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Comité Pro Mejoras Praderas del Valle” regrese a la Unidad Especial Regula Tu Barrio a fin de que se solucione el problema de cabida”.*

REFERENCIA:

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras Praderas del Valle”, se encuentra dentro del tercer grupo de priorización en el puesto seis (06).

ANTECEDENTES:

Años de asentamiento	24 años	Consolidación:	34,95 %
Número de lotes:	123	Población beneficiada:	492 hab.
Zonificación actual:	A6 (A25002-1,5); A4 (A5002-5); A31 (PQ)		
Lote mínimo:	25000 m2; 5000m2		
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada		
Uso principal:	(PE) Protección Ecológica / Área Naturales (RNR) Recurso Natural Renovable		
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural		
Informes de riesgos:	El Informe de calificación de riesgos No. 174-AT-DMGR-2016, de 24 de octubre de 2016, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, califica al AHHYC “Comité Pro Mejoras Praderas del Valle” con un Riesgo Alto Mitigable frente a movimientos de remoción en masa.		

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Comité Pro Mejoras Praderas del Valle, está conformado por un Comité Pro mejoras y otra parte, por varios copropietarios en la figura legal de derechos y acciones conformando de esta manera el 100% de la propiedad.

Mediante escritura de compraventa, celebrado el 18 de junio de 1948, ante la Notaria del Dr. Cristóbal Salgado, inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad el 24 de junio de 1948, el señor Luis Calisto Mestanza y Mercedes Enríquez, casados, venden a favor de Pedro Pablo Armas Rubio casado, de un lote de terreno ubicado en la parroquia de CONOCOTO, en la que se establecen los siguientes linderos y superficie:

a) Linderos:

Norte: En la longitud de 343,10 m., propiedad de la comunidad de Las Chachas.

Sur: En la longitud de 480,00 m., siguiendo el borde de la quebrada Alcantarilla
 Oriente: En la longitud de 168,00 m., propiedad que se reserva el vendedor.
 Occidente: En la longitud de 64,00 m., propiedad de José Vilaña.

b) Superficie: 41.833,50 m².

OBSERVACIONES:

- El levantamiento planialtimétrico realizado al asentamiento, determinó que existe un excedente de un área aproximada de 10.000m², pues en el levantamiento se estableció una superficie total de **58.317m²**.
- Los linderos establecidos en la escritura madre determinan linderos naturales y específicos que fueron corroborados en el sitio.
- La Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB), socializó al dirigente del asentamiento el problema del “excedente de área” en aproximadamente 10.000m², superficie que no se ha justificado legalmente.
- En la verificación realizada a los linderos en el sitio con el dirigente y moradores del asentamiento, se constató que el levantamiento planialtimétrico no corresponde a la información que se hace referencia en la escritura madre referente al lindero este.
- Se solicitó al asentamiento la justificación del título de propiedad del lote de 10.000m² (aproximadamente) donde está ubicado parte del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Comité Pro Mejoras Praderas del Valle, sin que hasta el momento se haya logrado justificar legalmente la propiedad.
- La UERB determinó que en el predio No. 5103676, que justifica legalmente la propiedad, tiene sus lotes totalmente delimitados y con los beneficiarios definidos.

Por lo señalado no se puede realizar una propuesta de reestructuración y de esta manera continuar con el proceso de regularización.

EXPLICACION GRAFICA:

Gráfico No. 1.- Linderos según escritura madre y lote sin información (sin justificación legal).

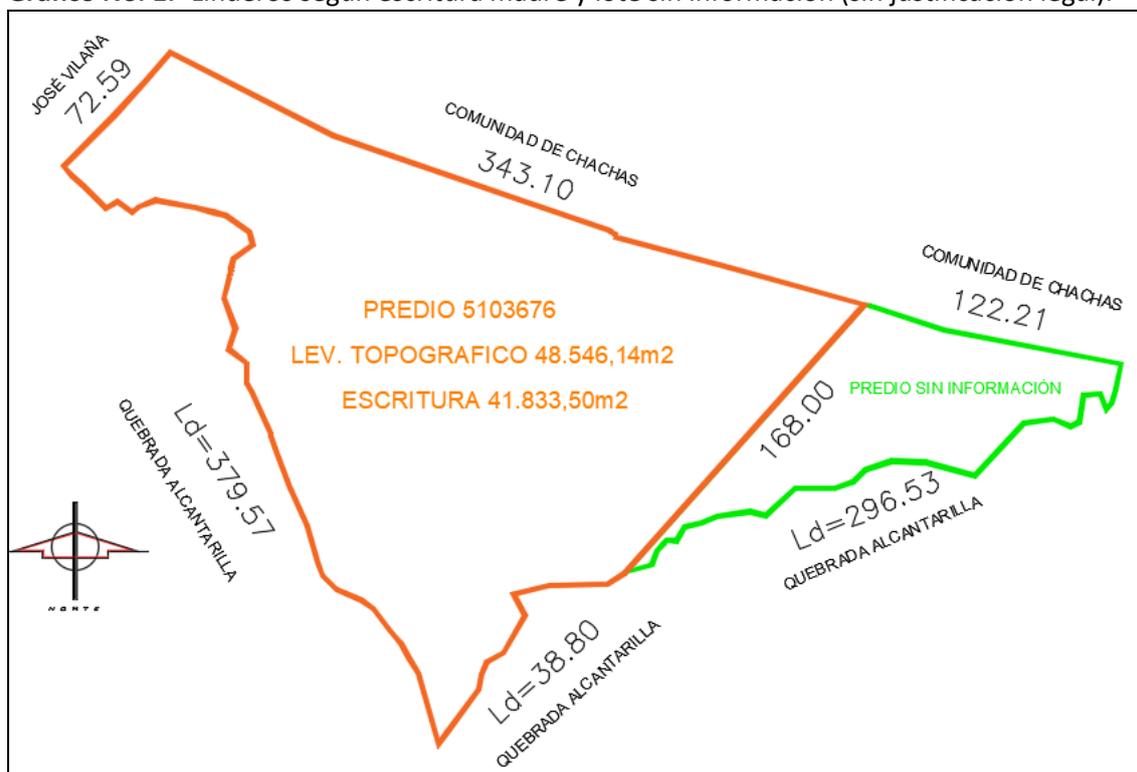


Gráfico No. 2.- Levantamiento Topográfico, con la ocupación total del asentamiento.

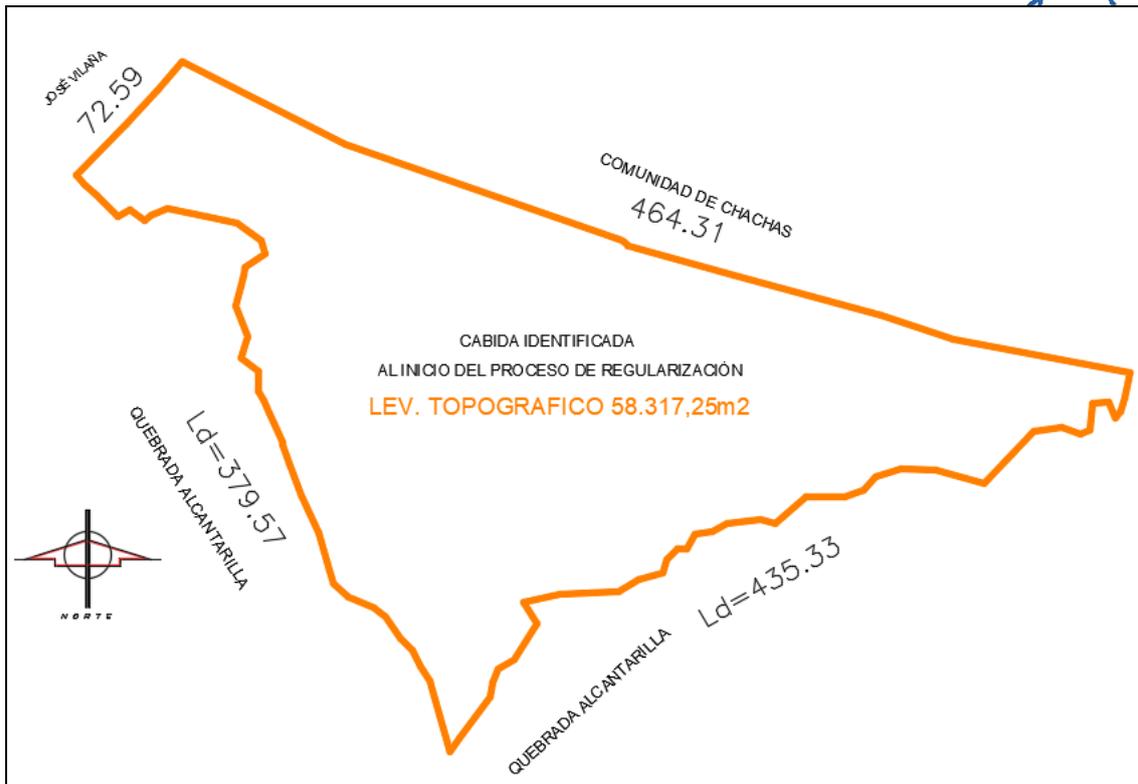
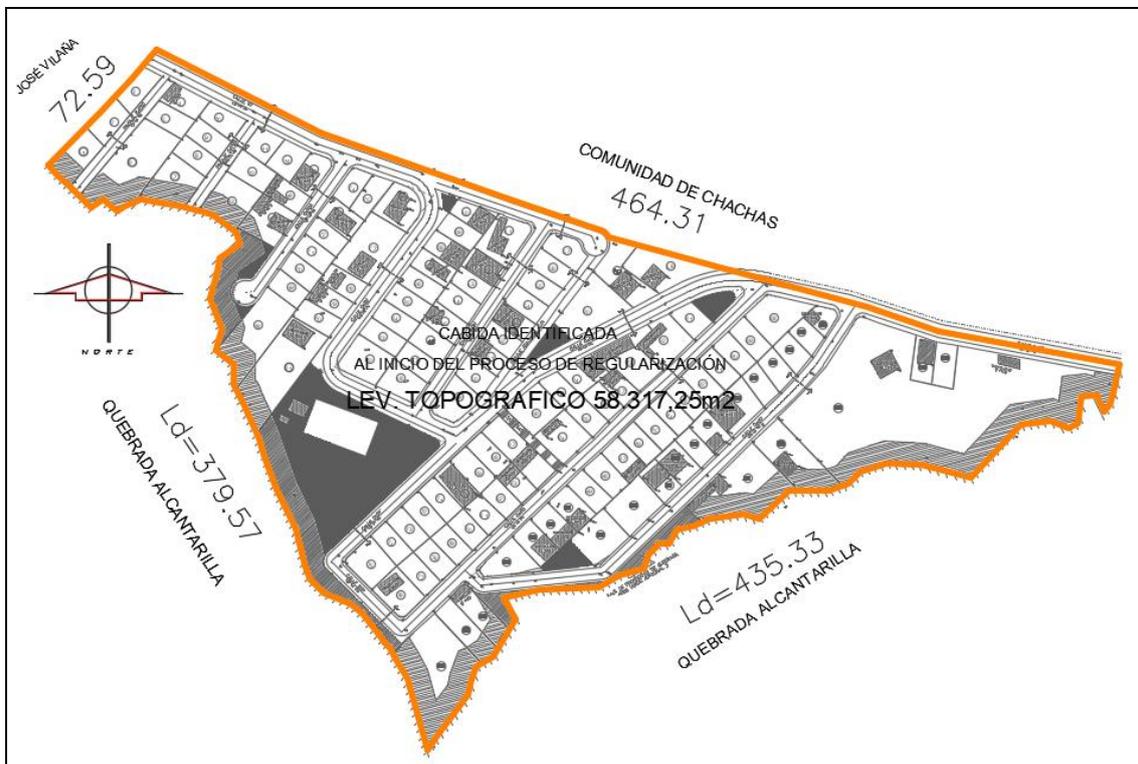


Gráfico No. 3.- Propuesta general del fraccionamiento del asentamiento humano.



CONCLUSIÓN:

Por lo indicado, no se ha logrado justificar legalmente el 100% de la propiedad de los aproximadamente 10.000m², superficie en donde se encuentran implantados varios lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras Praderas del Valle", conforme lo dispone el Art.IV.7.38.- "*Casos de aplicación*" del Código Municipal, en el numeral "*b. Asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones.*"; se pone en consideración de la Comisión de Ordenamiento Territorial la devolución del Expediente al asentamiento, hasta que los moradores logren justificar la totalidad de su propiedad, por cuanto no se puede continuar con el proceso de regularización.

Para los fines pertinentes

Arq. Christian Naranjo

DELEGADO DE LA DIRECCIÓN UERB -OFICINA CENTRAL- / RESPONSABLE TÉCNICO UERB-OC

Administración Zona Los Chilllos/Administración Zona Tumbaco/Administración Zona Manuela Sáenz

ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	25/05/21	
REVISADO POR:	ARQ. CHRISTIAN NARANJO DELEGADO / RESPONSABLE TÉCNICO	25/05/21	