

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *"derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), cuenta con 10 años de asentamiento, 43 lotes y 43 socios. 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 del barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), 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-2016-001, 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,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** 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 27 de abril de 2015 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes funcionarios y dependencias: Julio Cesar Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Iván Martínez, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Hugo Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe; Abg. Iván Pacheco Millán, Dirección Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Manuel Armijos, Responsable Legal;

ORDENANZA No.

Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, emitió el informe No. 007-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20 y 21).

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO- MEJORAS DEL BARRIO LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 - 21), A FAVOR DEL COMITÉ PRO- MEJORAS DEL BARRIO "LA DOLOROSA ALTA"

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y dirigentes del Comité Pro-Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), 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 y de los dirigentes del Comité Pro -Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21).

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio 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

ORDENANZA No.

Uso principal del suelo:	(PE) Protección ecológica / Áreas Naturales
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	43
Área útil de lotes:	19.011,33 m ²
Área de vías y pasajes:	5.365,01 m ²
Área verde y comunal:	1.555,23 m ²
Faja protección quebrada (área verde adicional):	1.366,91 m ²
Área del terreno (lote No. 20):	13.804,20 m ²
Área total de predio (Escrit.):	13.300,00 m ²
Área de predio (Escrit.):	13.300,00 m ²
Área del terreno (lote No. 21):	13.494,28 m ²
Área de predio (Escrit.):	11.300,00 m ²
Área bruta del terreno (Lev. Top.):	27.298,48 m ²
Área total de predio (Escrit.):	24.600,00 m ²

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados cambiarán su zonificación por la siguiente: 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: (SRU) Suelo Rural; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

Artículo 4.- 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 el área de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

ORDENANZA No.

Artículo 5.- Del área verde.- El Comité Pro-Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), propietario del inmueble donde se encuentra el asentamiento, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 1.555,23m² que corresponde al 5,70% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área verde y comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área Verde	Norte:	Calle "El Lirio"	52.60 m.	83.08 m.	1.555,23 m ²
		Calle "Jazmín"	6.00 m.		
		Lote No. 43	24.48 m.		
	Sur:	Faja de protección de Quebrada	19.79 m.	87.82 m.	
			14.25 m.		
			8.01 m.		
			20.32 m.		
			25.45 m.		
	Este:	Propiedad del Barrio Fuerza Popular	27.73 m.	34.82 m.	
			Calle "Jazmín"		
Oeste:	Propiedad del Barrio Dolorosa Alta (franja 22)	-----	16.66 m.		

ORDENANZA No.

Área verde adicional					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área protección borde quebrada (área verde adicional)	Norte:	Área Verde	19.79 m.	87.82 m.	1.366,91 m ²
			14.25 m.		
			8.01 m.		
			20.32 m.		
			25.45 m.		
	Sur:	Quebrada Cornejo	14.91 m.	92.57 m.	
			20.66 m.		
			11.13 m.		
			10.95 m.		
	Este:	Propiedad del Barrio Fuerza Popular	-----	17.69 m.	
Oeste:	Propiedad del Barrio Dolorosa Alta (franja 22)	-----	16.33 m.		

Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento con 10 años de existencia, con 48,84% de consolidación de viviendas, se aprueban los siguientes anchos de vías y pasajes.

Calle "El Lirio": 10.00 m Calle "Camilo Orejuela": 12.00 m

Calle "César Amable Viera": 12.00 m Calle "Jazmín": 10.00 m

ORDENANZA No.

Pasaje "El Clavel": 6.00 m

Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado, son las siguientes:

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

Artículo 8.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los dirigentes del predio que se regulariza, deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentra determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos informe No.143-AT-DMGR-2014, de 29 de septiembre de 2014, que establece que:

- "Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."
- "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), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición. Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n)."
- "Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0432, en su artículo 117, literal c, respecto a Áreas de protección de quebradas que establece: "En quebradas de 10 hasta 60 grados , el área de protección será de 10 a 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano". Y las márgenes de las quebradas que limitan la franja hacia el sur deberán a futuro ser consideradas para uso de reforestación con plantas nativas con la autorización respectiva y trabajos técnicos supervisados por el organismo competente."

ORDENANZA No.

- “Considerar la calificación del Riesgo y para los predios de las manzanas 3 y 4. Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que 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)

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras del Asentamiento, 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 del Barrio “La Dolorosa Alta” (Franja 20-21), plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras el Comité Pro Mejoras del Barrio “La Dolorosa Alta” (Franja 20-21), propietario del predio fraccionado pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe se responsabiliza del seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización 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 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, El Comité Pro Mejoras del Barrio “La Dolorosa Alta” (Franja 20-21), 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 urbanización, 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 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá 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 urbanización.

ORDENANZA No.

Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- El Comité Pro Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), a través de sus dirigentes se compromete a protocolizar en el término de ciento ochenta (180) días, la presente ordenanza contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, ante Notario Público 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.

Artículo 14.- De la entrega de escrituras individuales.- Comité Pro Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), a través de sus dirigentes 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 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 15.- 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 16.- 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.

ORDENANZA No.

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

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

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

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

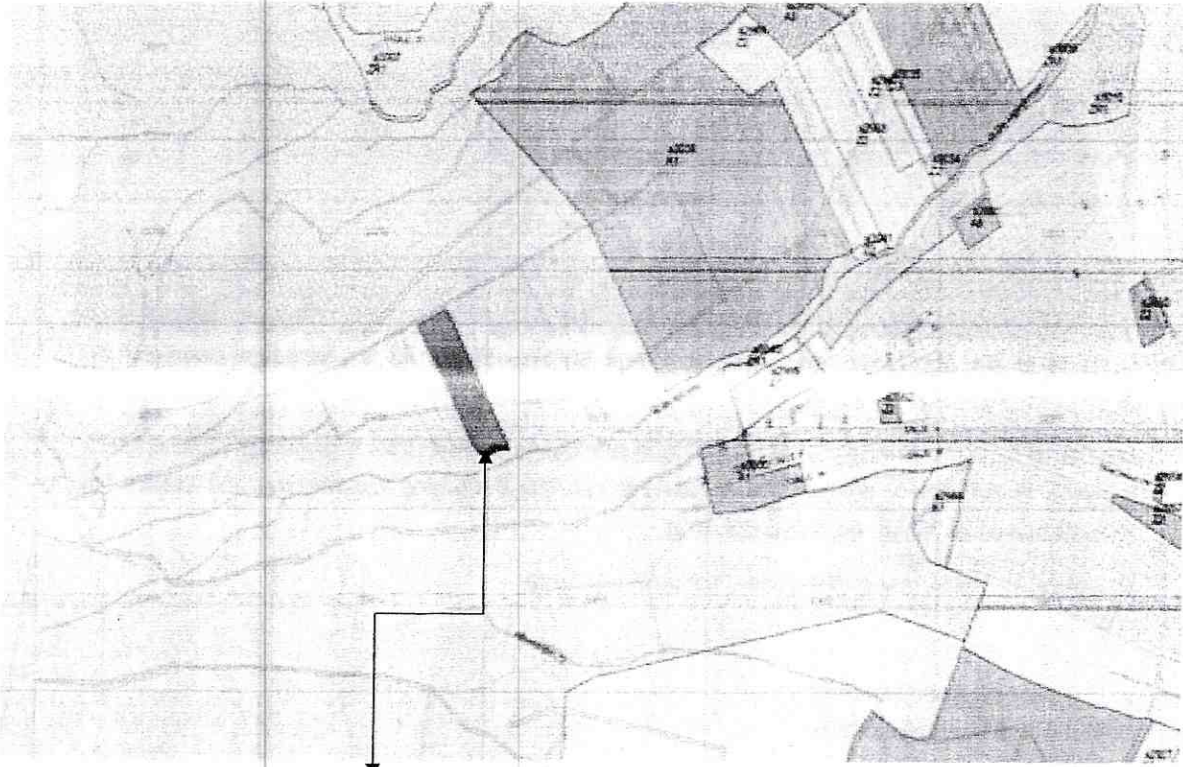
Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
 COMITÉ PRO-MEJORAS "LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 y 21)
 EXPEDIENTE N° 109 Q
 INFORME N°. 007 -UERB-Q-SOLT-2015

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
COMITÉ PRO-MEJORAS "LA DOLOROSA ALTA"
(FRANJA 20 y 21)

Parroquia: GUAMANI
 Barrio/Sector: PROTECCIÓN GUAMANI
 Administración Municipal: QUITUMBE

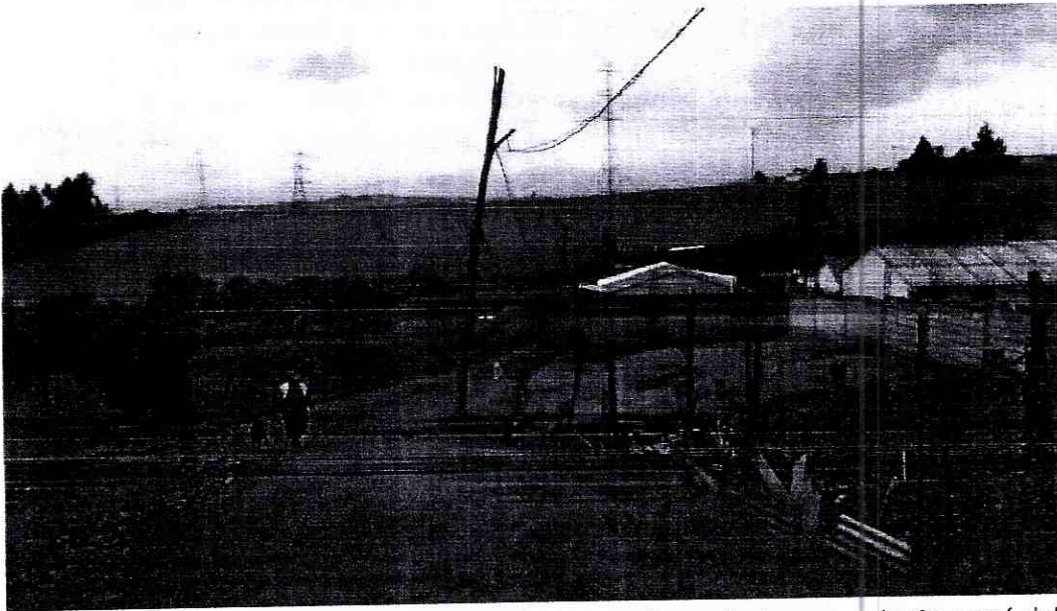
Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Multiple	Residencial 1
Área de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Bacteriológica	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

Handwritten signature and initials.

*135
Ciento treinta y cinco*

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



Ubicado al sur occidente, en el sector Camal Metropolitano de la parroquia Guamaní del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante Acuerdo Ministerial Nro.- 0019, el Ministerio de Inclusión Económica y Social MIES, aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica al Comité Pro Mejoras del Barrio "LA DOLOROSA ALTA" el 30 de Mayo del 2005.

El asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 10 años de asentamiento; y,
- b. 48.84 % de consolidación.

El asentamiento humano de hecho y consolidado no cuentan con los servicios básicos.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO MEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	MANUEL PERDOMO PALLO
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	10 AÑOS

Página 2 de 10
COMITÉ PRO-MEJORAS "LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 Y 21)

134
Ciento treinta
y cuatro

Nº DE SOCIOS:	43
Nº DE LOTES:	43
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	172 PERSONAS
DOCUMENTOS ANEXOS:	<p>"LA DOLOROSA ALTA"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo Ministerial No. 0019 aprobado el 30 de Mayo del 2005. • Of. PLI-CGJ-MIDUVI-2014-CP-JRD, de fecha 15 de diciembre de 2014, consta el nombramiento de la directiva establecida para el periodo 2014-2016. • Listado de Socios

INFORME LEGAL

<p>ANTECEDENTES GENERALES :</p> <p>1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "LA DOLOROSA ALTA", está ubicado en el LOTE VEINTE Y VEINTIUNO, de la parte alta, de la parroquia Guamaní, cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p>2.- DE LA PROPIEDAD:</p> <p>2.1.- EL COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "LA DOLOROSA ALTA", es propietario del LOTE DE TERRENO NUMERO VEINTE, de la parte alta de la Asociación Agrícola la Dolorosa, situado en la antigua parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido a LUIS ALFREDO INGA PANCHEZ Y MARIA DIOSELINA CALDERÓN TOAPANTA, mediante escritura de compraventa otorgada el 16 de noviembre de 2005, ante el Doctor SEBASTIÁN VALDIVIESO CUEVA, Notario Vigésimo Cuarto de este cantón, inscrita en Registro de la Propiedad el 15 de diciembre de 2005.</p> <p>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</p> <p>NORTE.- En parte con el lote número 19, en la extensión de 248 metros y en otra en la extensión de 81,50 metros;</p> <p>SUR.- Con el lote número 21, en parte en la extensión 233,50 metros y en otra en la extensión 86,50 metros.</p> <p>ORIENTE.- Con la quebrada Cornejo, en la extensión de 41 metros; y,</p>

135
 cinco treinta y
 tes

OCCIDENTE: Con propiedad de la Cooperativa la Concordia, en la extensión de 41 metros.

SUPERFICIE: 13.300 m2.

2.2.-EL COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "LA DOLOROSA ALTA", es propietario del **LOTE DE TERRENO NUMERO VEINTIUNO**, de la parte alta de la Asociación Agrícola la Dolorosa, situado en 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 07 de marzo de 2014; protocolizada el 16 de julio de 2014, ante la Doctora ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA, Notaria Novena del cantón, e inscrita en Registro de la Propiedad el 17 de marzo de 2015; y, Providencia Reformatoria y Ampliatoria de Remate de 19 de septiembre de 2014, protocolizada el 14 de octubre de 2014, ante la Doctora ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA, Notaria Novena del cantón, e inscrita en Registro de la Propiedad el 17 de marzo de 2015.

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

NORTE.- En parte con el lote número 20, en la extensión de 233,50 metros y en otra en la extensión de 86,50 metros;

SUR.- Con el lote número 22, en parte en la extensión 219 metros y en otra en la extensión 96 metros.

ORIENTE.- Con la quebrada Cornejo, en la extensión de 41,75 metros; y,

OCCIDENTE: Con propiedad de la Cooperativa la Concordia, en la extensión de 41,75 metros.

SUPERFICIE: 11.300 m2.

TIPO DE ESCRITURA (LOTE 20):	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS ACCIONES	Y	NO
OTORGADO POR:	LUIS ALFREDO INGA PANCHEZ Y MARIA DIOSELINA CALDERÓN TOAPANTA.				
A FAVOR DE:	COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "LA DOLOROSA ALTA"				
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	16 DE NOVIEMBRE DE 2005				
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	15 DE DICIEMBRE DE 2005				
NOTARIO:	NOTARIA:	CANTÓN:	PROVINCIA:		

[Handwritten signatures and initials]

*132
Ciento treinta y dos*

SEBASTIÁN VALDIVIESO CUEVA	VIGÉSIMO CUARTA	QUITO	PICHINCHA
TIPO DE ESCRITURA (LOTE 21):	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES NO
ADJUDICADO POR:	JUZGADO ESPECIAL PRIMERO DE COACTIVA DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.		
A FAVOR DE:	COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "LA DOLOROSA ALTA".		
PROTOCOLIZACIÓN DE LA ESCRITURA	16 DE JULIO DE 2014		
NOTARIO:	NOTARIA:	CANTÓN:	PROVINCIA:
ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA	NOTARIA NOVENA	QUITO	PICHINCHA
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	17 DE MARZO DEL 2015		
CERTIFICADOS DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES (LOTE 20 Y 21)	C240255086001 FECHA 22/04/2015		
	C180376459001 FECHA 30/03/2015		

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5137375 / 5137307		
Clave Catastral:	33314 03 002 / 33314 03 001		
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)

Página 5 de 10

COMITÉ PRO-MEJORAS "LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 Y 21)

[Handwritten signatures and initials]

131
Ciento treinta y uno

		Lote mínimo:		200 m ²				
		SI		Formas de Ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica				
				Uso principal del suelo: (R2) Residencia Mediana Densidad				
Número de lotes	43							
Consolidación:	48.84 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0 %	Aceras	0 %	Bordillos	0 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0 %	Alcantarilla do	0 %	Energía eléctrica	0 %
Anchos de vías y Pasajes	Calle "El Lirio" de 10.00m Calle "Camilo Orejuela" de 12.00m Calle "Cesar Amable Viera" de 12.00m Calle "Jazmín" de 10.00m		Pasaje "El Clavel" de 6.00m					
Área Útil de Lotes		19.011,33	m ²				69.64 %	
Área de vías y Pasajes		5.365,01	m ²				19.65 %	
Área Verde y Comunal		1.555,23	m ²				5.70 %	
Faja protección quebrada (área verde adicional)		1.366,91	m ²				5.01 %	
Área bruta del terreno (Área Total)		27.298,48	m ²				100 %	

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	1.555,23	m ²	8.18 %
--	----------	----------------	--------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde		LINDERO		Total	SUPERFICIE
		En parte			
Norte:	Calle "El Lirio"	52.60 m.		83.08 m.	1555.23 m ²
	Calle "Jazmín"	6.00 m.			
	Lote "43"	24.48 m.			
Sur:	Faja de protección de Quebrada	19.79 m.		87.82 m.	
		14.25 m.			
		8.01 m.			

130
ciento treinta

			20.32 m.		
			25.45 m.		
	Este:	Propiedad del Barrio Fuerza Popular Calle "Jazmín"	27.73 m. 7.09 m	34.82 m.	
	Oeste:	Propiedad del Barrio Dolorosa Alta (franja 22)	—	16.66 m.	
AREA PROTECCION BORDE QUEBRADA (Área verde adicional)	Norte:	Área Verde	19.79 m.	87.82 m.	1366.91 m2
			14.25 m.		
			8.01 m.		
			20.32 m.		
			25.45 m.		
	Sur:	Quebrada Cornejo	14.91 m.	92.57 m.	
			20.66 m.		
			11.13 m.		
			10.95 m.		
	Este:	Propiedad del Barrio Fuerza Popular	—	17.69 m.	
34.92 m.					
Oeste:	Propiedad del Barrio Dolorosa Alta (franja 22)	—	16.33 m.		
		—			

ANEXO TÉCNICO:	INFORMES VIAL
	<ul style="list-style-type: none"> • Memorando-TV-44 de fecha 15 de Abril del 2015, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.
	INFORMES TECNICOS.
	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 0010116 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 20 de Octubre de 2014. • Oficio N° 0010115 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 20 de Octubre de 2014. • Informe Técnico de Riesgos N.143-AT-DMGR-2014, con fecha 29/09/2014. • Informe técnico N° 17 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 12 de Marzo de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".
	INFORME DE REGULACION METROPOLITANO
	<ul style="list-style-type: none"> • Consulta de Datos de los predios:

[Handwritten signatures and initials]

*27
Cinco veinte y
nueve*

	<ul style="list-style-type: none">- No. 5137375 de fecha 11 de Marzo de 2015.- No. 5137307 de fecha 11 de Marzo de 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 Tipán, con fecha abril de 2015.
--	--

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "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."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzada 100%, aceras 100%, bordillos 100%, alcantarillado 100%, agua potable 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 10 años de existencia, con 48.84 % de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "El Lirio" de 10.00 m., Calle "Camilo Orejuela" de 12.00 m., Calle "Cesar Amable Viera" de 12.00 m., Calle "Jazmín" de 10.00 m y Pasaje "El Clavel" de 6.00 m.
- Número de lotes 43, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura para el lote denominado como "20" es de 13.300 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 13804.20 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 504.20 metros cuadrados, que corresponde al 3.79%, 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 lote denominado como "21" es de 11.300 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico

Página 8 de 10

COMITÉ PRO-MEJORAS "LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 Y 21)

de 13494.28 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 2194.28 metros cuadrados, que corresponde al 19.42%, 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 10 años de existencia, con 48.84% 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.
- 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.143- AT-DMGR-2014, de fecha 29/09/2014, que establece que:

“Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.”

“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), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición. Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n).”

“Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0432, en su artículo 117, literal c, respecto a Áreas de protección de quebradas que establece: “En quebradas de 10

Página 9 de 10

COMITÉ PRO-MEJORAS “LA DOLOROSA ALTA” (FRANJA 20 Y 21)

127
COnsultor y
esic

hasta 60 grados , el área de protección será de 10 a 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano". Y las márgenes de las quebradas que limitan la franja hacia el sur deberán a futuro ser consideradas para uso de reforestación con plantas nativas con la autorización respectiva y trabajos técnicos supervisados por el organismo competente."

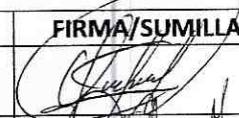


"Considerar la calificación del Riesgo y para los predios de las manzanas 3 y 4. Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar futuras construcciones, sus propietarios deberán **contratar un estudio geológico – geotécnico** que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada)

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 "LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 y 21,** 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	22/04/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Manuel Armijos RESPONSABLE LEGAL	22/04/2015	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	22/04/2015	

126
 Gento vinkle us
 seis