

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.

La Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio Tránsito Alto, ubicado en la parroquia Chillogallo, cuenta con 7 años de asentamiento y 168 habitantes. Dicha urbanización fue reconocida mediante Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011; sin embargo, debido a las especificaciones aprobadas en dicho acto no ha sido posible otorgar las escrituras individuales a sus poseedores, por lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, 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 Reformativa contiene la normativa tendiente a la regularización de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio Tránsito Alto, 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-2016-009, 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 21 de agosto de 2015, en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias: Dr. Julio Cesar Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo, Coordinador UERB-Q; Ing. Luis Jácome, delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Sr. Miguel Bosquez, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Secretaría de Gestión de Riesgos; Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe, Dr. Patricio Endara, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Manuel Armijos, Responsable Legal; Lcda.

ORDENANZA No.

Gianyana Rosero, Responsable Socio- Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 012-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras "Tránsito Alto" ..

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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0055, SANCIONADA EL 5 DE MAYO DE 2011, QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL BARRIO TRÁNSITO ALTO, A FAVOR DEL COMITÉ PRO-MEJORAS "TRÁNSITO ALTO"

Artículo 1.- En el artículo 1 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, agréguese un inciso final, al tenor del siguiente texto:

"Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social."

Artículo 2.- En el artículo 2 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, elimínese el texto *"en los planos y en el cuadro de beneficiarios"*; y, sustitúyanse las especificaciones técnicas, a partir del *"Área útil de lotes"* en adelante, por el siguiente texto:

<i>"Área útil de lotes:</i>	9.371,61 m ² .
<i>Área de vías y pasajes:</i>	2.060,08 m ² .
<i>Áreas verdes y comunales:</i>	1.790,89 m ² .
<i>Área de protección de talud en lotes:</i>	755,58 m ² .
<i>Faja protección de talud (área verde adicional):</i>	384,43 m ² .
<i>Área bruta del terreno (lev. top.):</i>	14.362,59 m ² .
<i>Área total del terreno (escrt):</i>	13.000,00 m ² ."

ORDENANZA No.

Artículo 3.- En el artículo 3 de la Ordenanza No. No. 0055, de 5 de mayo de 2011, elimínese el inciso segundo.

Artículo 4.- En el artículo 4 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, elimínese el párrafo constante a continuación de las especificaciones técnicas del área verde 3; y, sustitúyase el texto del primer inciso y de las especificaciones de las áreas verdes, por el siguiente:

"Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Comité Pro-mejoras "Tránsito Alto" transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 1.790,89 m², que corresponde al 19,11 % del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde 1

Superficie:	1.181, 17 m ²	
Lindero Norte:	Avenida "Nueva Occidental"	35,32 m.
Lindero Sur:	Área de Protección de Talud # 1	42,12 m. LD
Lindero Este:	En parte con Lote No. 30, en 21, 37m; en otra parte con Curva de Retorno de la Calle "Ca S34D en 11,66m"; y, en otra parte con lote No. 38" en 0,59m. Longitud total norte:	33,62 m.
Lindero Oeste:	Con lote No. 39	29,38 m.

Área Verde 2

Superficie:	462,33 m ²	
Lindero Norte:	Avenida "Nueva Occidental"	42,95 m.
Lindero Sur:	Área de Protección de Talud # 2	51,21 m. LD.
Lindero Este:	Con lote No. 42	22,74 m.

ORDENANZA No.

Lindero Oeste: Con Propiedad Particular 3,37 m.

Área Verde 3

Superficie: 147,39 m²

Lindero Norte: Con la Calle "Ca S34D" 20,98 m.

Lindero Sur: Área de Protección de Talud # 3 23,72 m. LD.

Lindero Este: Con lote No. 21 12,73 m.

Lindero Oeste: Intersección entre la Calle "Ca S34D"
y la Faja de Protección de Talud #3 0,00 m.

Área Verde Adicional 1

Superficie: 130,50 m²

Lindero Norte: Área Verde 1 42,12 m. LD

Lindero Sur: Propiedad Particular 45,32 m. LD

Lindero Este: Con lote No. 38 6,45 m.

Lindero Oeste: Con lote No. 39 3,01 m.

Área Verde Adicional 2

Superficie: 157,33 m²

Lindero Norte: Área Verde 2 51,21 m. LD

Lindero Sur: Propiedad Particular 53,29 m. LD

Lindero Este: Con lote No. 42 3,32 m.

Lindero Oeste: Propiedad Particular 3,30 m.

Área Verde Adicional 3

Superficie: 79,91 m²

ORDENANZA No.

Lindero Norte:	Área Verde 3	23,72 m. LD
Lindero Sur:	Propiedad Particular	28,40 m. LD
Lindero Este:	Con lote No. 21	3,24 m.
Lindero Oeste:	En parte con la calle "Ca S34D" en 3,32m; y, en otra parte con Faja de Protección de Talud #4 1,14 m. Longitud total oeste:	4,46 m

Área Verde Adicional 4

Superficie:	16,69 m ²	
Lindero Norte:	Calle "Ca S34D"	14,45 m.
Lindero Sur:	Propiedad Particular	17,32 m. LD
Lindero Este:	Faja de Protección de Talud #3	1,14 m.
Lindero Oeste:	Lote No. 31	6,02 m"

Artículo 5.- Elimínense el artículo 5 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011.

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 6 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, por el siguiente:

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 humano de hecho y consolidado de 7 años de existencia, con un 40,48% de consolidación de viviendas, se aprueban los siguientes anchos de vías y pasajes.

Calle "Ca S34D": variable de 7,96 m a 8,05 m.

Pasaje "Ca Oe 12B" 6,00 m.

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, por el siguiente:

ORDENANZA No.

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

Calzadas:	100%	Aceras:	10%
Alcantarillado:	40,47%	Energía eléctrica:	23,8%
Muro de contención:	100%		

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, por el siguiente:

“Artículo 8.- Del plazo de la ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento comunal, es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los socios de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado El Comité Pro-mejoras “Tránsito Alto”, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los socios de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado El Comité Pro-mejoras “Tránsito Alto”, pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.”

Artículo 9.- Elimínese el artículo 12 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011.

Artículo 10.- A continuación del artículo 15 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, agréguese los siguientes artículos:

Artículo 16.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los dirigentes de El Comité Pro-mejoras “Tránsito Alto”, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, 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, a protocolizar la presente Ordenanza 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 17.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 y 31.

ORDENANZA No.

Artículo 18.- 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.

Artículo 19.- Informe técnico de evaluación de riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado El Comité Pro-mejoras "Tránsito Alto", deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentra determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos informe No. 0128- AT-DMGR-2013, aprobado el 28 de octubre de 2013, que establece que:

- "El asentamiento del barrio "Transito Alto", se encuentra en terrenos caracterizados como: Baja, Moderada, y Alta amenaza por fenómenos de inestabilidad de terrenos".
- "En los terrenos considerados de Susceptibilidad Media a Fenómenos de Inestabilidad de Terrenos, se puede construir pero siempre respetando la "Ordenanza Municipal Vigente" y dependiendo de la carga de la estructura se deberá exigir un estudio de capacidad portante de los suelos".
- "No se debe permitir la construcción de viviendas si los permisos respectivos de acuerdo a la "Ordenanza Actual Vigente".
- "Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0172 en su artículo 117, literal c, respecto a Área de Protección de Quebradas, establece que: "En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano".
- "Se puede regularizar todo el barrio Transito Alto, siempre y cuando para el proceso de regularización de las viviendas, se desaloje todo el material que fue depositado sobre el terreno y las construcciones se las realice sobre terrenos firme y los taludes que se ubican al sur y oeste, sean protegidos con muros construidos estructuralmente".

Artículo 20.- 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

ORDENANZA No.

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

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:

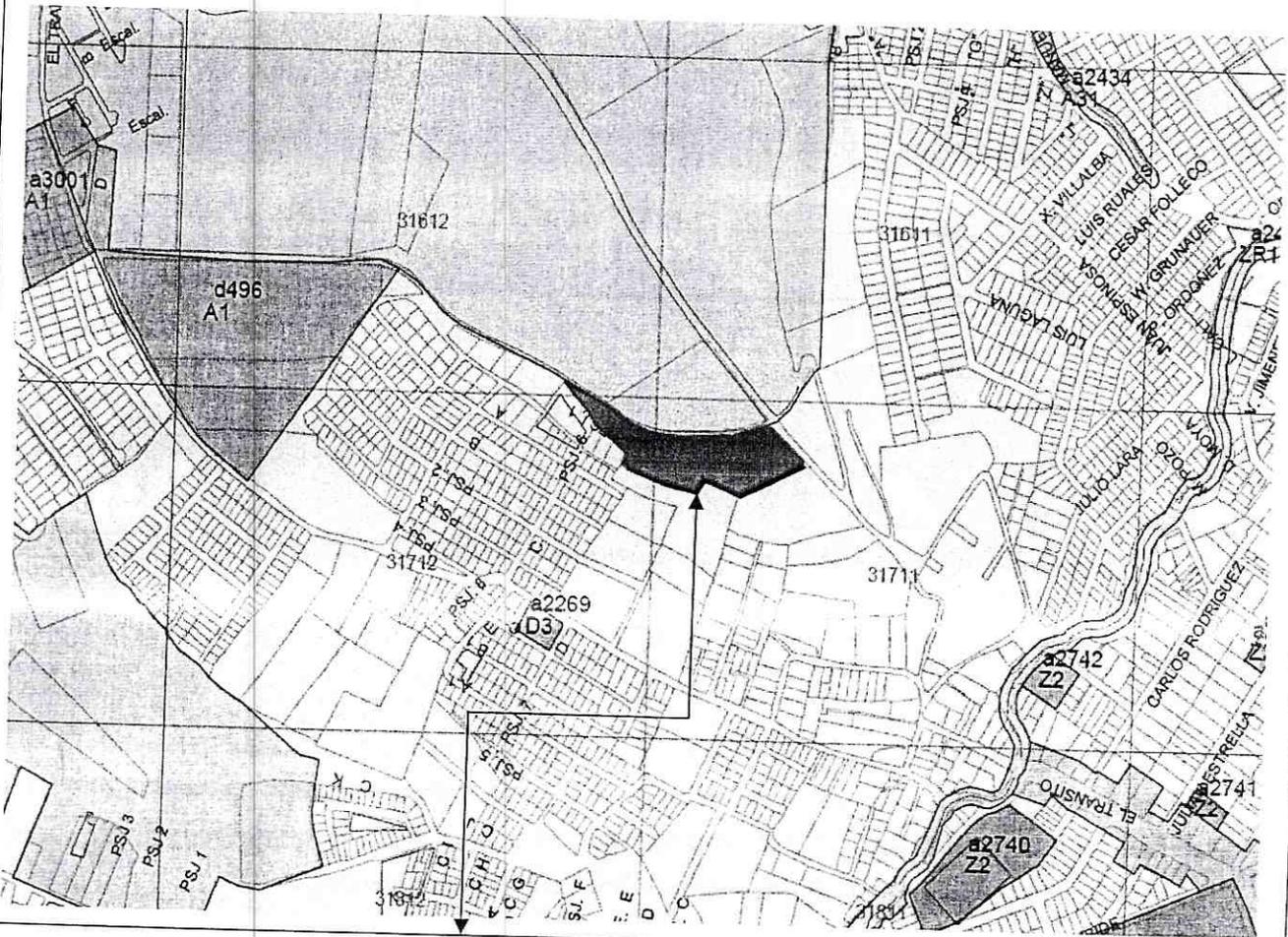
Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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:
 EL COMITÉ PRO-MEJORAS "TRÁNSITO ALTO"
 EXPEDIENTE N° 259 Q
 INFORME N°. 012-UERB-Q-SOLT-2015**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
 COMITÉ PRO-MEJORAS "TRÁNSITO ALTO"**

Parroquia: CHILLOGALLO
 Barrio/Sector: TURUBAMBA DE MONJAS 2
 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 Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



Con la esperanza de adquirir un predio en el cual construir una vivienda digna, el Comité Pro Mejoras El Tránsito Alto adquiere el lote N. 3 de la hacienda Zaldumbide con una superficie de trece mil metros cuadrados en el año 2008. Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0670, el 18 de diciembre de 2006, emitido por el MIES.

El asentamiento fue aprobado mediante ordenanza 0055, sancionada por el Dr. Augusto Barrera el 05 de mayo de 2011, inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de diciembre de dos mil once, por lo que cuenta con certificados por lotes individuales.

El asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 7 años de asentamiento; y,
- b. 40,48% de consolidación.

Handwritten signature and initials.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Sra. Ana Lucía Enríquez
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	7 años ✓
Nº SOCIOS	42 ✓
Nº DE LOTES	42 ✓
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	168 ✓
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio s/n, de fecha 22 de agosto del 2015, en la cual consta el compromiso de los moradores para la construcción del muro de contención. • Of. s/n listado de socios.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES GENERALES :

1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras "Tránsito Alto", está ubicado en la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, Provincia de Pichincha.

El asentamiento fue aprobado como Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo, mediante ordenanza 0055, sancionada por el Dr. Augusto Barrera el 05 de mayo de 2011, inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de diciembre de dos mil once, por lo que cuenta con lotes individuales.

2.- DE LA PROPIEDAD:

El Comité Pro-mejoras "TRÁNSITO ALTO", es propietario de los **LOTES DE TERRENO**, signados con los números que van secuencialmente del uno hasta el cuarentas y dos, que son fruto de la aprobación de fraccionamiento mediante Ordenanza 0055, del **LOTE DE TERRENO** número tres de la Hacienda Zaldumbide situado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, que lo adquirió por compraventa al señor SEGUNDO HOMERO OSEJOS ARAUZ, mediante escritura de compraventa otorgada el cinco de junio de 2008, ante el Doctor NELSON PRADO, Notario Trigésimo Tercero de

este cantón, inscrita en Registro de la Propiedad el once de junio de 2008.

LINDEROS DE GENERALES DE LA PROPIEDAD:

NORTE.-Con Calle pública;

SUR.- Con terrenos de los señores Luis Llumiquinga, Carlos Camacho y María Parra;

ESTE.- Con Calle pública;

OESTE.- Con terrenos de la señora Inés Olmos.

SUPERFICIE: 13.000,00 m2.

TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
OTORGADO POR:	SEGUNDO HOMERO OSEJOS ARAUZ			
A FAVOR DE:	EL COMITÉ PROMEJORAS "TRÁNSITO ALTO"			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA: COMPRAVENTA	EL CINCO DE JUNIO DE 2008			
NOTARIO:	NOTARIA:	CANTÓN:	PROVINCIA:	
REMIGIO AGUILAR AGUILAR,	TRIGÉSIMA TERCERA	QUITO	PICHINCHA	
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	ONCE DE JUNIO DE 2008.			
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	C130167136001 / 28/08/2015			

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	144881
Clave Catastral:	31711 07 010
REGULACION SEGÚN IRM.	
Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m2
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fabrica

Uso principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana densidad								
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)		Zonificación:						
	NO		Lote mínimo:						
			Formas de Ocupación:						
			Uso principal del suelo:						
Número de lotes	42								
Consolidación:	40.48 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0,00 %	Aceras	90 %	Bordillos	100 %	
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	59,53 %	Energía eléctrica	76,2 %	
Anchos de vías y Pasajes	Calle "Ca S34D" variable de 7.96m a 8.05m.				Pasaje "Ca Oe12B " de 6.00m				
Área Útil de Lotes	9.371,61		m ²		65,25 %				
Área de vías y Pasajes	2.060,08		m ²		14,34 %				
Área Verde y Comunal	1.790,89		m ²		12,47 %				
Faja Protección de Talud (Área Verde Adicional)	384,43		m ²		2,68 %				
Faja de protección de talud en lotes	755,58		m ²		5,26 %				
Área bruta del terreno (Área Total)	14.362,59		m ²		100 %				
Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes			1.790,89		m ²		19,11 %		

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 1.181,17 m ²
	Norte:	Avenida "Nueva Occidental"	---	35,32 m.	
	Sur:	Área de protección de talud #1	---	42,12 m. LD	
	Este:	Lote "30"	21,37 m.	33,62 m.	
		Curva de retorno de la calle "Ca S34D"	11,66 m.		
Oeste:	Lote "38"	0,59 m.	29,38 m.		

Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 462,33 m ²
	Norte:	Avenida "Nueva Occidental"	---	42,95 m.	
	Sur:	Área de protección de talud #2	---	51,21 m. LD	
	Este:	Lote "42"	---	22,74 m.	
Oeste:	Propiedad Particular	---	3,37 m.		

Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 147,39 m ²
	Norte:	Calle "Ca S34D"	---	20,98 m.	
	Sur:	Área de protección de talud #3	---	23,72 m. LD	
	Este:	Lote "21"	---	12,73 m.	
Oeste:	Intersección entre la calle "Ca S34D" y la faja de	---			

		protección de talud #3		0,00 m.	
--	--	------------------------	--	---------	--

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA (ÁREA VERDE ADICIONAL)					
Área Verde Adicional 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde 1	---	42,12 m. LD	130,50 m ²
	Sur:	Propiedad Particular	---	45,32 m. LD	
	Este:	Lote "38"	---	6,45 m.	
	Oeste:	Lote "39"	---	3,01 m.	

Área Verde Adicional 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde 2	---	51,21 m. LD	157,33 m ²
	Sur:	Propiedad Particular	---	53,29 m. LD	
	Este:	Lote "42"	---	3,32 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	3,30 m.	

Área Verde Adicional 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde 3	---	23,72 m. LD	79,91 m ²
	Sur:	Propiedad Particular	---	28,40 m. LD	
	Este:	Lote "21"	---	3,24 m.	

	Oeste:	Calle "Ca S34D"	3,32 m.		
		Área de protección de talud #4	1,14 m.	4,46 m.	

Área Verde Adicional 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 16,69 m ²
	Norte:	Calle "Ca S34D"	---	14,45 m	
	Sur:	Propiedad Particular	---	17,32 m. LD	
	Este:	Área de protección de talud #3	---	1,14 m.	
	Oeste:	Lote "31"	---	6,02 m.	

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	3	170,03
	5	178,42
	6	176,47
	7	179,59
	8	177,69
	10	179,05
	11	178,07
	12	177,54
	13	175,27
	31	169,06

ANEXO TÉCNICO:	INFORMES VIAL
-----------------------	----------------------

- Memorando-TV-192 de fecha 20 de Agosto del 2015, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.

INFORMES TECNICOS.

- Oficio SOT-GT-0408 que contiene el informe técnico del trazado vial de la Nueva Avenida Occidental, emitido por la Secretaria de Ordenamiento Territorial Hábitat y Vivienda, con fecha 28 de Enero de 2010.
- Oficio No. 09 2668 que contiene el informe de afectación vial, emitido por el Jefe de Obras Publicas de la Administración Quitumbe, con fecha 27 de Agosto de 2009.
- Oficio N° 0007730 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 29 de Julio de 2015.
- Oficio N° 0007728 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 29 de Julio de 2015.
- Informe Técnico de Riesgos N.0128-AT-DMGR-2013, con fecha 28 de Octubre de 2013.
- Oficio N° 0001966 que contiene el informe Técnico de Nomenclatura Vial, emitido por el Gerente de Planificación de la EPMMOP, con fecha 26 de Junio de 2015
- Informe técnico N° 33 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 22 de Julio de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".

INFORME DE REGULACION METROPOLITANO

- Consulta de Datos del predio:
 - No. 545827 de fecha 25 de Agosto de 2015.

PLANOS

- Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Marcelo Panoluisa Velasco, con fecha Agosto 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."
- Una vez estudiada la Ordenanza N. 0055 de fecha 05 de Mayo de 2011 de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio Transito Alto, se determino no tenía una correcta implantación del Borde Superior de Talud, porque no se tomo en cuenta la real dimensión de la faja de protección de talud en el lindero sur del macro lote, en este estudio se procedió a la obtención de documentos habilitantes que determinen la factibilidad de realizar una modificatoria a lo antes mencionado. Con oficio No. 0007730 de fecha 29 de Julio de 2015 la Dirección Metropolitana de Catastros emite un informe el cual certifica el borde superior de talud en el lindero sur del macro lote, con una pendiente promedio hacia la cota más baja de 86 grados. Según la ordenanza No. 0172, artículo 116, literal b, indica que para taludes mayores a 60 grados el área de protección será de 15,00 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior. Por tal motivo se procede a realizar la reforma a la Ordenanza.
- La reformatoria No.0432 de la ordenanza 0172, en el artículo 116, numeral 4, dice "una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud" , por lo expuesto el Asentamiento se acoge a la reformatoria No.0432 antes mencionada, reduciendo la faja de protección de talud de 15 metros a 3 metros en el lindero sur del macro lote, lugar donde se va a realizar la construcción del muro de contención, el cual consta dentro el cronograma valorado de obras.
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzada 100%, aceras 10%, Alcantarillado 40.5%, Energía Eléctrica 23.8% y Muro de Contención 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho (8) 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 7 años de existencia, con 40,48 %

de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Ca S34D" variable de 7.96m a 8.05m y Pasaje "Ca Oe12B" de 6,00m.

- Número de lotes 42, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura 13.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 14.362,59 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 1362.59 metros cuadrados, que corresponde al 10.48%, 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 7 años de existencia, con 40.48 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación en 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. 3, Lote N. 5, Lote N. 6, Lote N. 7, Lote N. 8, Lote N. 10, Lote N. 11, Lote N. 12, Lote N. 13 y Lote N. 31; 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.0128- AT-DMGR-2013, de fecha 28/10/2013 que establece que:

"El asentamiento del barrio el "Transito Alto", se encuentra en terrenos caracterizados como: Baja, Moderada, y Alta amenaza por fenómenos de inestabilidad de terrenos".

"En los terrenos considerados de Susceptibilidad Media a Fenómenos de Inestabilidad de Terrenos, se puede construir pero siempre respetando la "Ordenanza Municipal Vigente" y dependiendo de la carga de la estructura se deberá exigir un estudio de capacidad portante de los suelos".

"No se debe permitir la construcción de viviendas si los permisos respectivos de acuerdo a la Ordenanza Municipal Vigente".

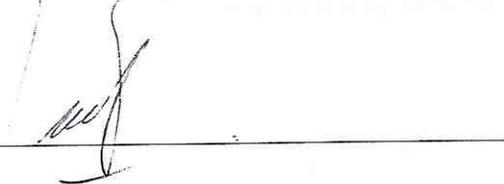
"Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0172 en su artículo 117, literal c, respecto a Área de Protección de Quebradas, establece que: "En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano".

030
 "Se puede regularizar todo el barrio Transito Alto, siempre y cuando para el proceso de regularización de las viviendas, se desaloje todo el material que fue depositado sobre el terreno y las construcciones se las realice sobre terrenos firme y los taludes que se ubican al sur y oeste, sean protegidos con muros construidos estructuralmente".

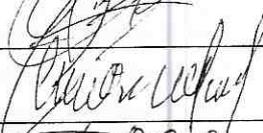
SOLICITUD:

- 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: **EL COMITÉ PRO-MEJORAS "TRANSITO ALTO"** 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	20/08/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Manuel Armijos RESPONSABLE LEGAL	20/08/2015	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	20/08/2015	