

Informe N° IC-O-2016-019

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- En sesión extraordinaria de 13 de enero de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Carmen", ubicado en la parroquia Solanda, a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

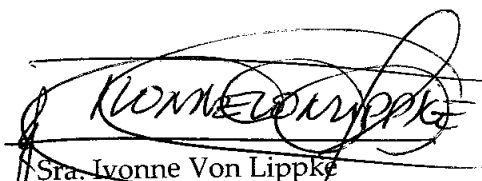
Mediante informe No. 005-UERB-E-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Carmen", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 13 de enero de 2016, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca, en primer debate, el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Carmen", a favor de sus copropietarios.

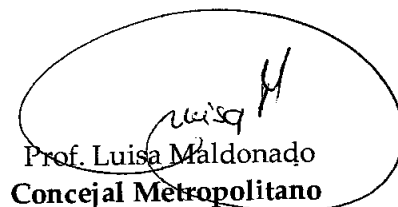
Atentamente,



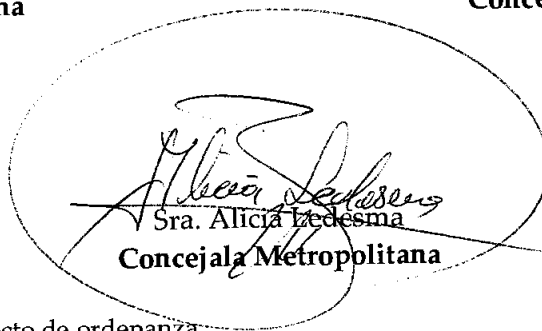
Sra. Ivonne Von Lippke
**Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial**



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana



Prof. Luisa Maldonado
Concejal Metropolitano



Sra. Alicia Ledesma
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza:
Abg. Carlos Chávez

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 "El Carmen", cuenta con 14 años de asentamiento y 64 habitantes. 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 "El Carmen", 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-2016-019, de 13 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, el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*

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 9 de diciembre de 2015, en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por los representantes de los siguientes

ORDENANZA No.

órganos y dependencias: Ing. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro; Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador UERB-Q (E); Arq. Edgar Flores 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. Carlos Guerra, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Eloy Alfaro, Abg. Patricia Pomboza, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Eloy Alfaro (E); Dr. Mario Guerra Responsable Legal, Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 005-UERB-E-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Carmen", a favor de sus copropietarios.

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 "EL CARMEN", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y dirigentes del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Carmen" a Favor de sus Copropietarios, 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, de los dirigentes de "El Carmen" y sus copropietarios.

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.-

ORDENANZA No.

Zonificación:	D5 (D304-80)
Lote mínimo:	300 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fabrica
Uso principal del suelo:	(R3) Residencia alta densidad
Área útil de lotes:	2.082,40 m ² 79,26%
Área de vías y pasajes:	544,82 m ² 20,74%
Área bruta del terreno (Área Total):	2.627,22 m ² 100,00%
Área de escritura:	2.651,00 m ²

El número total de lotes es de 14, signados del uno (1) al catorce (14), cuyo detalle es el que consta adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D5 (D304-80), con área de lote mínimo: 300 m², uso principal del suelo: (R3) Residencia Alta Densidad; y, forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica.

Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano adjunto: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14.

Artículo 5.- 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 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 14 años de existencia, con un 85,71% de consolidación de viviendas, se aprueban los siguientes anchos de vías y pasajes:

Pasaje Oe1I:	3,60 m
Pasaje Oe1H:	variable de 3,87 m a 5,92 m

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: 30%

Artículo 8.- Informe técnico de evaluación de riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Carmen", se comprometen a realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.155- AT-DMGR-2015, de 18 de noviembre de 2015, en el mismo que determina:

- "La zona de estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC en el barrio "El Carmen" de la Parroquia de Solanda, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un Riesgo Bajo."
- "La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es factible continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones."
- "Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del 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".
- "En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No.172, y sus Reformatorias No.447 y No.432). En el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo Resistentes, Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB".

ORDENANZA No.

- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio “El Carmen”, que en la edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y 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”.
- “Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado vial interno de sus pasajes, asegurando su estabilidad, y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material”.

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, 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 “El Carmen” y sus copropietarios, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras los socios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Pudiendo este plazo prorrogarse por un periodo más, siempre y cuando se haya justificado un avance de la obra de por lo menos un 50% de las obras que debían ejecutarse.

La solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de las obras será resuelta por la Administración Zonal a la que pertenece el asentamiento.

Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Eloy Alfaro realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. 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, los socios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “El Carmen” pagarán a la

ORDENANZA No.

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 se emita el título de crédito respectivo y se 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 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Carmen", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Carmen", 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 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.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 14.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

ORDENANZA No.

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.

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

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita 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,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

ORDENANZA No.

**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,

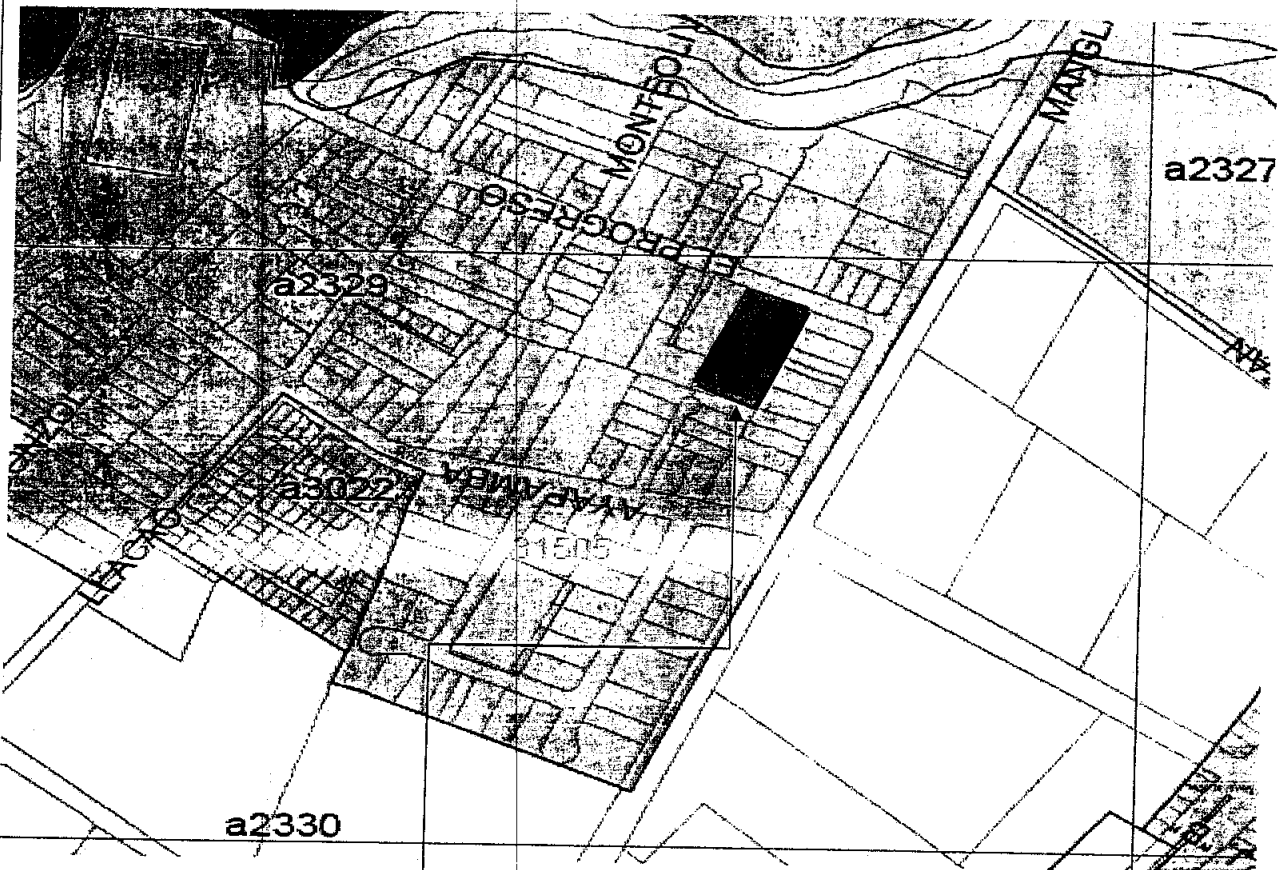
**Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

PRIMER DEBATE

R

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
 "ELCARMEN" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS
 EXPEDIENTE N° 266E
 INFORME N°. 005-UERB-E-SOLT-2015**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
 "EL CARMEN" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

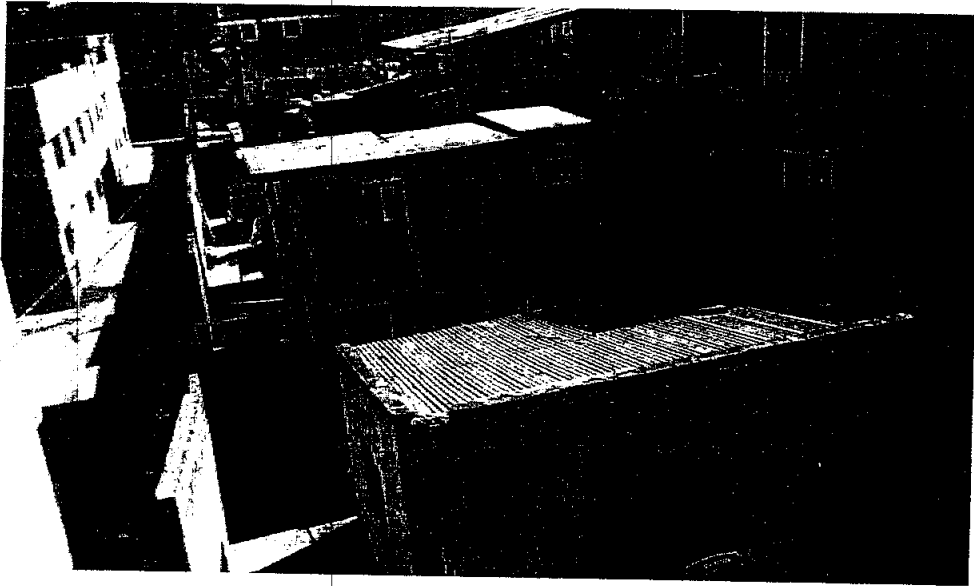
Parroquia: SOLANDA
 Barrio/Sector: EL CARMEN
 Administración Municipal: ELOY ALFARO

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Múltiple	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	

J
el
103
cientos

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "EL CARMEN" se encuentra ubicada en el Sector El Carmen, Parroquia Solanda, Cantón Quito Provincia de Pichincha.

De la inspección realizada se considera que el asentamiento humano de hecho y consolidado cumple con los criterios, por lo que deberá ser intervenido por la UERB Quitumbe, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

Se determino lo siguiente el asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 14 años de asentamiento; y,
- b. 85,71%de consolidación.

Página 2 de 10
"EL CARMEN" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	DE HECHO
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. NANCY OÑATE
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	14 años
Nº DE SOCIOS	14
Nº DE LOTES	14
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	64 PERSONAS
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acta s/n, de fecha 09 de febrero del 2015, en la cual se designa a los representantes del asentamiento en la Asamblea. • Listado Socios

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "EL CARMEN", está ubicado en el lote de terreno número veinte y seis situado en la parroquia Eloy Alfaro, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p>1.- Mediante escritura de cancelación Parcial de Hipoteca y Compra – Venta otorgada el 23 de mayo de 1975, ante el Notario Sexto Dr. René G. Maldonado legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el veinte y uno de julio de mil novecientos setenta y cinco, los cónyuges Coronel Jorge Maldonado Egas y Olga Tomsich conjuntamente con el representante de Banco Pichincha Lic. Jaime Acosta Velazco otorgan a favor de José Luis Oñate y Luz Adela Villamarin de Oñate; a Miguel Ángel Mena y su cónyuge María Piedad Reinoso de Mena y Segundo Alejandro Zapata y Dolores Josefina Vela de Zapata la cancelación parcial la hipoteca solo en cuanto al lote signado con el numero veinte y seis de propiedad del</p>
--	--

<p>Banco así como su venta total a su beneficio.</p> <p>2.- Mediante posesión efectiva de bienes del causante Miguel Ángel Mena Reyes a favor de su cónyuge sobreviviente e hijos María Piedad Reinoso Piedad Lucrecia, Miguel Enrique y Laura Cecilia Mena se concede la obtención de los bienes proindiviso del causante otorgada el 22 de febrero de 2000 ante el notario Trigésimo Sexto Dra. Ximena Borja de Navas.</p> <p>3. Mediante posesión efectiva de bienes del causante José Luis Oñate se concede la posesión a favor de su cónyuge sobreviviente e hijos Luz Adela Villamarin, Luis Patricio Oñate Villamarin, Libia América Oñate, Milton Miguel, Nancy Susana Guido Bolívar y Hugo Fabián Oñate Villamarin de escritura celebrada el veinte y uno de diciembre del dos mil cinco ante el Dr. Fernando Polo Notario Vigésimo Séptimo , realizándose una aclaratoria otorgada el 24 de enero de 2014 ante la Notaria Vigésima Séptima Abg. Carmen Cárdenas.</p> <p>4. Mediante posesión efectiva celebrada en la Notaria Cuarta del Dr. Jaime Aillon Alban celebrada el 24 de agosto del dos mil uno se concede los bienes de Segundo Alejandro ZapataVela a favor de Dolores Josefina Vela de Zapata e hijos Camilo Ernesto, Enma Patricia, Luis Marcelo y Martha Oliva Zapata Vela.</p>				
TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Coronel Jorge W. Maldonado Egas y Olga Romsich de Maldonado			
A FAVOR DE:	Jose Luis Oñate y Señora y Miguel Mena			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	13 de mayo de 2005			
NOTARIO:	NOTARIO	NOTARIA	CANTÓN:	PROVINCIA:
	Dr. Gonzalo Román Chacón	Diez y Seis	Quito	Pichincha

100
 cien

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	02 de junio de 2005	
LINDEROS DE LA PROPIEDAD	NORTE: Calle pública de la lotización; SUR: Lote número 23, ESTE: Lote número veinte y cinco y OESTE: Lote número veinte y siete.	
SUPERFICIE:	DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.651,00m ²)	
CERTIFICADO DE GRAVAMEN	No C130172562001	Fecha 02/12/2015

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	190717		
Clave Catastral:	31505 03 019		
REGULACION SEGÚN IRM.			
Zonificación:	D5 (D304-80)		
Lote mínimo:	300 m ²		
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica		
Uso principal del suelo:	(R3) Residencia alta densidad		
Cambio de Zonificación	APLICABLE SI=NO NO	Zonificación	
		Lote mínimo	
		Forma de Ocupación	
		Uso principal del suelo	

Número de lotes	14							
Consolidación:	85,71 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	70%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	Pasaje Oe1I de 3,60 m							
	Pasaje Oe1H variable de 3,87 m a 5,92 m							
Área Útil de Lotes:	2.082,40			m ²	79,26%			
Área de Vías y Pasajes:	544,82			m ²	20,74%			
Área bruta del terreno (Área Total):	2.627,22			m ²	100,00%			

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
		1
	2	155,34
	3	158,44
	4	221,30
	5	190,48
	6	212,31
	7	250,28
	8	104,04
	9	99,40
	10	96,87
	11	101,38
	12	107,51
	13	106,32

	14	126,13
--	----	--------

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio No. JZOPPYJ 20159083 de fecha 24 de Noviembre de 2015, emitido por el Administrador Zonal Sur "Eloy Alfaro" (E). <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none">• Informe Técnico No 050-GCBIS 2015 de Georeferenciación, Cabida, Linderos, Coordenadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 28 de Noviembre de 2015.• Oficio N° SG 4044 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 30 de Noviembre de 2015.• Informe Técnico de Riesgos N. 155-AT-DMGR-2015, con fecha 18/11/2015.• Informe técnico N° 57 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 27 de Noviembre de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none">• Consulta de Datos del predio:<ul style="list-style-type: none">- No.190717 de fecha 16 de Noviembre del 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 Ing. Santiago Cepeda, con fecha Noviembre 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: Calzadas 30%.

Página 7 de 10
"EL CARMEN" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, 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 14 años de existencia, con 85,71% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje "Oe1I" de 3,60 m., y Pasaje "Oe1H" variable de 3,87m a 5,92m.
- Número de lotes 14, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura es de 2.651,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 2.627,22 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 23,78 metros cuadrados, que corresponde al 0,90%, 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 14 años de existencia, con 85,71% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación en D5(D304-80), con Área de Lote Mínimo de 300 m², Uso Principal del Suelo (R3) Residencia alta densidad, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica, además aprobar por excepción los siguientes lotes: Lote N.1, Lote N. 2, Lote N.3, Lote N. 4, Lote N. 5, Lote N. 6, Lote N. 7, Lote N. 8, Lote N.9, Lote N. 10, Lote N. 11, Lote N. 12, Lote N.13, Lote N. 14; 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.155- AT-DMGR-2015, de fecha 18/11/2015, que establece:

Página 8 de 10

"EL CARMEN" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS



"La zona de estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC en el barrio "El Carmen" de la Parroquia de Solanda, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un Riesgo Bajo."

"La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es factible continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones."

"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del 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".

"En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No.172, y sus Reformatorias No.447 y No.432). En el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo Resistentes, Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB".

"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio "El Carmen", que en la edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y 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

Página 9 de 10

"EL CARMEN" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

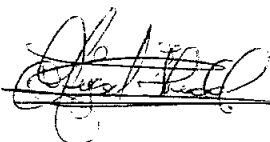
Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo- resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición”.

“Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado vial interno de sus pasajes, asegurando su estabilidad, y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material”.

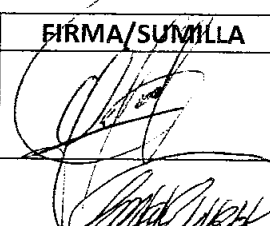
SOLICITUD:

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 CARMEN” a favor de sus Copropietarios** para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Arq. Miguel Ángel Hidalgo
Coordinador UERB-Q (E)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	08/12/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Mario Guerra RESPONSABLE LEGAL	08/12/2015	