

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 23 de febrero 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 "Balcones de la Victoria", ubicado en la parroquia Turubamba, a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

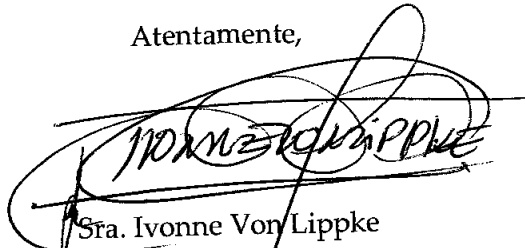
Mediante informe No. 016-UERB-Q-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Balcones de la Victoria", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

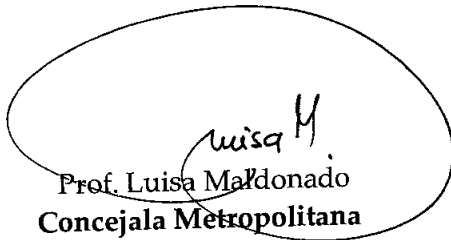
La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 23 de febrero de 2016, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expedientes; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, 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 "Balcones de la Victoria", ubicado en la parroquia Turubamba, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



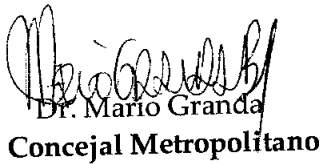
Sra. Iyonne Von Lippke
Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial



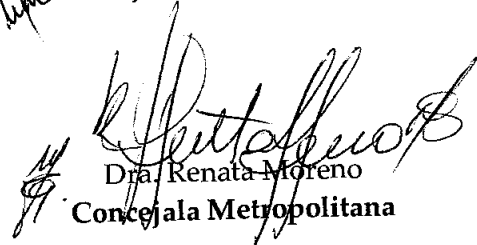
Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana



Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

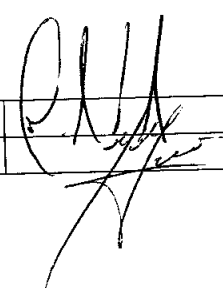


Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.

Elaborado por:	Abg. Carlos Chávez		Fecha: 24-02-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo		

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 *“Balcones de la Victoria”*, cuenta con 5 años de asentamiento, 10 copropietarios, 16 lotes 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 *“Balcones de la Victoria”*, 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-2016-06, de 23 de febrero 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, relativo 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;

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 18 de noviembre de 2015, en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los representantes de los siguientes

ORDENANZA No.

órganos y dependencias: Dr. Julio Cesar Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; 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. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe, Dr. Patricio Endara, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Dr. Mario Guerra Responsable Legal, Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio- Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 016-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Balcones de la Victoria", 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 "BALCONES DE LA VICTORIA", A FAVOR DE LOS 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 "Balcones de la Victoria" 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 engañar.

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 de "Balcones de la Victoria" 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.

ORDENANZA No.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de lotes:	16
Área útil de lotes:	3.284,47 m ² 71,09%
Área de vías y pasajes:	802,59 m ² 17,37%
Área verde y comunal:	532,94 m ² 11,54%
Área bruta del terreno (área total):	4.620,00 m ² 100%
Área de escritura:	5.000 m ²

El número total de lotes es de 16, signados del uno (1) al diez y seis (16), 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: D3 (D203-80), lote mínimo: 200 m²; uso principal del suelo: (R2) Residencia Mediana Densidad, y forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica.

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.

Artículo 5.- Del Área verde y comunal.- Los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Balcones de la Victoria" y sus copropietarios, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde, un área total de 532,94 m², equivalente al 16,23 % del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ORDENANZA No.

Área Verde y Comunal

Área verde y comunal en relación al área útil de lotes: 532,94 m² (16,23 %)

		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área Verde	Norte:	Propiedad Particular	---	38,07 m	532,94 m ²
	Sur:	Propiedad particular	---	5,65 m	
	Este:	Propiedad Particular	---	40,64 m.	
	Oeste:	Lote No. 16	19,30 m	24,30 m.	
		Calle CaS64C	5,00 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 humano de hecho y consolidado de 5 años de existencia, con un 43,75% de consolidación de viviendas, se aprueban los anchos de vías y pasajes de conformidad a lo previsto en la presente Ordenanza.

Los anchos de vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Calle Ca S64C: 10,00 m

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:	100%
Bordillos:	100%	Agua potable:	50%
Alcantarillado:	50%	Energía eléctrica:	100%

Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos 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

ORDENANZA No.

Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 114-AT-DMGR-2015, de 28 de septiembre de 2015, en el mismo que se determina:

- *"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC en el barrio "Balcones de Victoria" de la Parroquia de Turubamba, 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 Medio Moderado."*
- *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 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."*
- *"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 No447 y No432); 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 Sísmo 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 el proceso de regularización del barrio "Balcones de Victoria", con respecto a las 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),*

ORDENANZA No.

sobretudo, 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 de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario 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 ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Balcones de la Victoria", 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 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, los socios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Balcones de la Victoria" pagarán 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 se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

ORDENANZA No.

Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Balcones de la Victoria" 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 "Balcones de la Victoria" 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.

Artículo 15.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, 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

ORDENANZA No.

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:

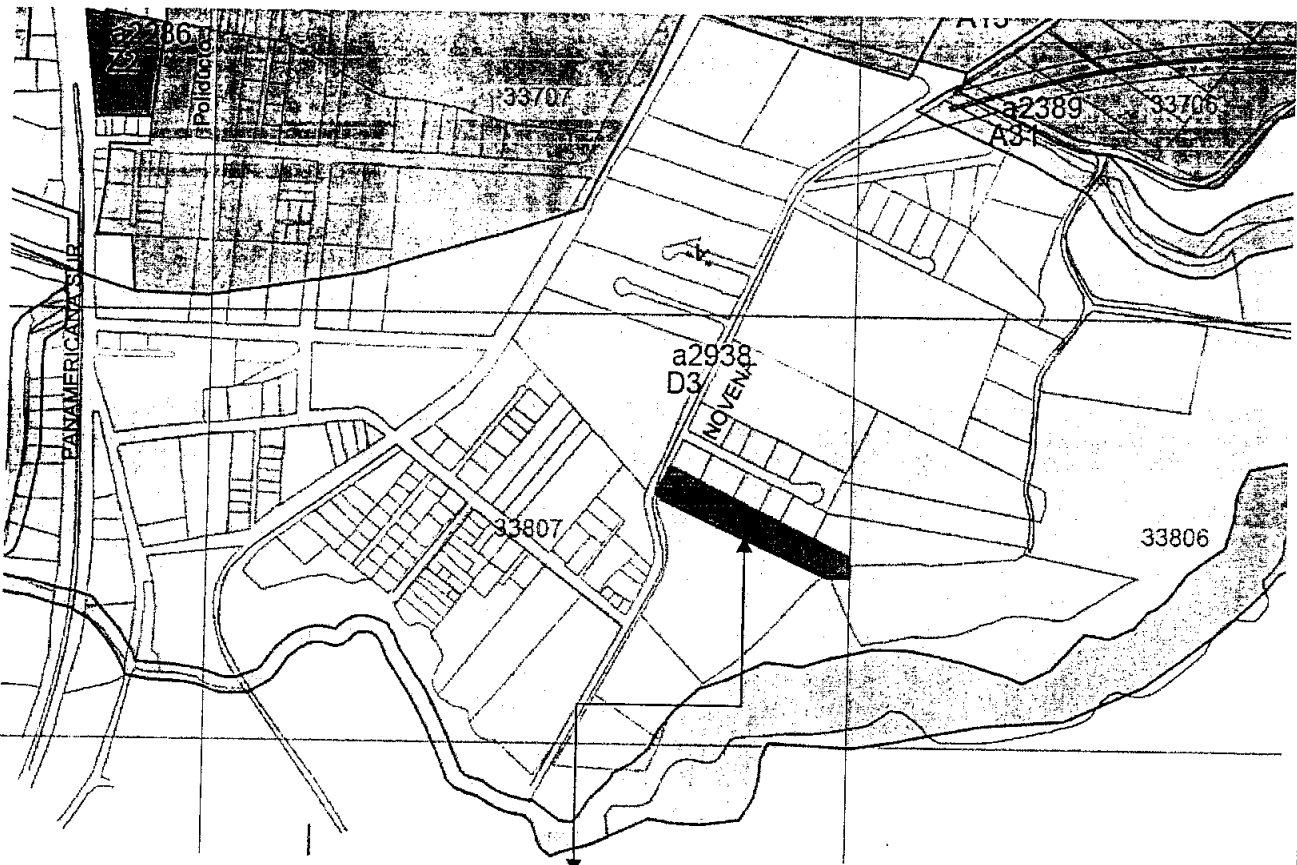
Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
 "BALCONES DE LA VICTORIA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS
 EXPEDIENTE Nº 261 Q
 INFORME N°. 016-UERB-Q-SOLT-2015**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
 "BALCONES DE LA VICTORIA" A FAVOR DE SUS
 COPROPIETARIOS**

Parroquia: TURUBAMBA
 Barrio/Sector: SIN NOMBRE
 Administración Municipal: QUITUMBE

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 | |

*102
 ciento dos*

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "Balcones de la Victoria", situado en la parroquia Turubamba, Zona Quitumbe.

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 realizó la inspección el día 10 de noviembre del 2015, en la cual se determinó lo siguiente el asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 5 años de asentamiento; y,
- b. 43.75 % de consolidación.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	ORGANIZACIÓN DE HECHO
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Fausto Ante
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	5 años
Nº COPROPIETARIOS :	16
Nº DE LOTES	16
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	64
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.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "BALCONES DE LA VICTORIA", se halla asentado en el lote de terreno signado con el número Doscientos noventa y siete (297) ubicado en sitio Santa Catalina, de la parroquia de Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, lote que lo adquirieron a los cónyuges señor Nelson Romero Toalombo Díaz y señora Aida María Tipan Toapanta mediante escritura pública de compra venta celebrada el veinte y uno de junio del año dos mil once, ante el Notario Sexto del Cantón Quito, Dr. Héctor Vallejo Espinoza, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el dieciséis de agosto del dos mil once.</p> <p>Cabe señalar que en el instrumento publico antes señalado se constituyo</p>
--	---

100
 cien

hipoteca abierta y prohibición de enajenar a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito "Ambato Limitada", la misma que fue cancelada mediante escritura pública celebrada el diecisiete de octubre del dos mil catorce ante el Notario Septuagésimo Cuarto del Cantón Quito, Dr. José Luis Jaramillo Calero, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el veinte y uno de octubre del dos mil catorce.

LINDEROS GENERALES.- El lote de terreno se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE.- Con el lote de terreno número 297;

POR EL SUR.- Con el lote de terreno número 296;

POR EL ESTE.- Con el lote de terreno número 308 ; y,

POR EL OESTE.- Con Camino.

SUPERFICIE.- El lote de terreno tiene una superficie de **CINCO MIL METROS CUADRADOS.**

LISTADO DE PROPIETARIOS Y PORCENTAJES SEGÚN ESCRITURA

1.- Señor Fausto Marcelo Ante Ullcu y señora Ermelinda Lasinquiza Karolys el **16%** de derechos y acciones.

2.- Señor Luis Fernando Larrea Araujo y señora Paola Mireya Vasquez Quintana el **8%** de derechos y acciones.

- Los porcentajes de derechos y Acciones que corresponden al **76 %** se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

3.- Señor Edison Patricio Guachamin el **6,90%** de derechos y acciones.

4.- Carlos Fabián Barriga Suarez y señora Flor Karina Mazon Mayoleta el **6,90%** de derechos y acciones.

5.- Señora María Olimpia Calo Calo, el **6,90%** de derechos y acciones.

6.- Señor Cesar Eduardo Cepeda Hernández y señora Myriam Marcela Barriga Suarez, el **6,90%** de derechos y acciones.

	<p>7.- Señor Jhonny Raúl Ante Pilalumbo y señora María Martha Quishpe Ushco, el 6,90 % de derechos y acciones.</p> <p>8.- Señor Wilson Estuardo Chávez Pachay y señora Maria Delfina Castro Cela, el 6,90% de derechos y acciones.</p> <p>9.- Señor Segundo Geremias Chilama Montenegro, el 6,90% de derechos y acciones.</p> <p>10.- Señor Juan Elias Coque Changoluisa y señora Eva Ernestina Chillagana Pillo, el 6,90% de derechos y acciones.</p> <p>11.- Señor Jose Gabriel Larrea Araujo y señora María Serena Bueno Andrade, el 6,90% de derechos y acciones.</p> <p>12.- Señor Milton Vinicio Pilataxi Bombón y señora Olga Coque Changoluisa. el 6,90% de derechos y acciones.</p> <p>13.- Señora Nancy Libertad Recalde Machado y señor Rubén Emiliano Vivas, el 6,90% de derechos y acciones.</p>			
TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Cónyuges Nelson Romero Toalombo Díaz y Aida María Tipan Toapanta.			
A FAVOR DE:	Fausto Marcelo Ante Ullu y otros.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	21 de Junio 2011			
NOTARIO:	NOTARIO	NOTARIA	CANTÓN:	PROVINCIA:
	Dr. Héctor Vallejo Espinoza	Sexto	Quito	Pichincha
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	16 de Agosto 2011			


95 d
 170 vents y och

LINDEROS DE LA PROPIEDAD	NORTE: Con el lote de terreno número 297; SUR: Con el lote de terreno número 296; ESTE: Con el lote de terreno número 308 ; y, OESTE: Con Camino.
SUPERFICIE:	5.000 m2

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	PROHIBICIONES
C 380650753001 de Fecha 16/11/2015	NO
C380650755001 de Fecha 16/11/2015	SI
C380650754001 de Fecha 16/11/2015	NO
PROHIBICIONES DE ENAJENAR	
FAUSTO MARCELO ANTE ULLCU según certificado C380650755001 de Fecha 16/11/2015	Unidad Judicial Civil del Distrito Metropolitano de Quito, Registro de Prohibiciones repertorio 63768 de 10 de julio de 2015, dentro del juicio Ejecutivo No 6936-2015 que sigue la Cooperativa de Ahorro y Crédito "Andalucía Ilimitada" a través de su procuradora Abg. Ana Lucia Tapia Mesías, según providencia de fecha 14 de mayo de 2015, se dispone prohibición de enajenar sobre el ocho por ciento (8%) de derechos y acciones en el diez y seis por ciento (16%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno N0297 ubicado en el sitio Santa Catalina, de la parroquia Chillogallo.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	121155
Clave Catastral:	33807 04 004
REGULACION SEGÚN IRM.	
Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m2
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad

77 
 raenta y acte

Cambio de Zonificación	APLICACIÓN (SI/NO)		Zonificación						
	SI	NO	Lote mínimo	Formas de Grapación	Uso principal del suelo				
Número de lotes	16								
Consolidación:	43,75 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	0.0%	
		Obras de Infraestructura a Existentes:	Agua Potable	50 %	Alcantarillado	50 %	Energía eléctrica	0.0 %	
Anchos de vías y Pasajes	Calle Ca S64C		10,00m						
Área Útil de Lotes			3.284,47	m ²	71,09 %				
Área de vías y Pasajes			802,59	m ²	17,37 %				
Área Verde y Comunal			532,94	m ²	11,54 %				
Área bruta del terreno (Área Total)			4.620,00	m ²	100 %				

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	532,94	m ²	16,23 %
--	--------	----------------	---------

Área Verde	LINDERO	En parte		Total	SUPERFICIE
		En parte	Total		
Área Verde	Norte: Propiedad Particular			38,07 m	532,94 m ²
	Sur: Propiedad particular			5,65 m	
	Este: Propiedad Particular			40,64 m	
	Oeste: Lote "16" Calle Ca S64C	19,30 m 5,00 m		24,30 m	

96

noventa y seis

ANEXO TÉCNICO:	INFORMES VIAL <ul style="list-style-type: none">• Memorando TV-254 de fecha 12 de Noviembre del 2015, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe. INFORMES TECNICOS. <ul style="list-style-type: none">• Informe Técnico Cabidas, Linderos, Coordenadas No 033-GCBIS 2015 que contiene análisis de Cabidas, Linderos, Coordenadas y Borde Superior de Quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 27 de Septiembre de 2015.• Informe Técnico de Riesgos N.114-AT-DMGR-2015, con fecha 28/09/2015.• Oficio SG0002620 que contiene el informe Técnico de Nomenclatura Vial, emitido por el Gerente de Planificación de la EPMMOP, con fecha 19 de Agosto de 2015• Informe técnico N° 50 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 10 de Noviembre de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". INFORME DE REGULACION METROPOLITANO <ul style="list-style-type: none">• Consulta de Datos del predio No. 121155 de fecha 13 de Noviembre del 2015. PLANOS <ul style="list-style-type: none">• Un plano que contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por la Ing. Paulina Guano, con fecha Noviembre 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."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzada 100%, aceras 100%, bordillos 100%, Alcantarillado 50%, Agua Potable 50% 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 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 5 años de existencia, con 43.75 % de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle Ca S64C de 10,00m.

- Número de lotes 16, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura para el predio 121155 es de 5.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 4.620,00 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 380,00 metros cuadrados, que corresponde al 7,6%, 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 5 años de existencia, con 43,75 % 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.
- 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.114-AT-DMGR-2015, de fecha 28/09/2015, que establece que:

“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC en el barrio “Balcones de Victoria” de la Parroquia de Turubamba, 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 Medio Moderado.”

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:

94
noventa y cuatro

“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.”

“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 No447 y No432); 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.”

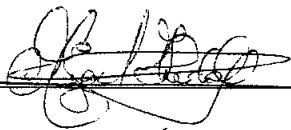
“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio “Balcones de Victoria”, con respecto a las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado 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 EPMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.”

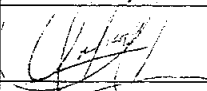
SOLICITUD:

- 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: "**Balcones de la Victoria**" 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	16/11/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Mario Guerra RESPONSABLE LEGAL	16/11/2015	