



Informe N° IC-O-2014-025

**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.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria de 27 de marzo de 2014, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del barrio San Isidro de Guamaní, a favor de sus copropietarios.

1.2.- En sesión ordinaria de 30 de julio de 2014, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció la exposición de la Unidad Especial Regula Tu Barrio respecto de la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado referido en el numeral precedente.

2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 30 de julio de 2014, 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 segundo debate, el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité



Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del barrio San Isidro de Guamaní, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

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

Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

Abg. Miguel Coro
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.
Abg. Diego Cevallos Salgado

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del barrio San Isidro de Guamaní, ubicado en el sur occidente del Distrito Metropolitano de Quito, cuenta con 16 años de asentamiento, 57 lotes, 53 copropietarios y 212 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 Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del barrio San Isidro de Guamaní, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

MAC
[Handwritten signature]

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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 controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en*

ORDENANZA No.

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 legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...)”;*
- 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,** el numeral 3 del artículo 77 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece que: *“(...) Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano (...)”;*
- 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,

ORDENANZA No.

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 8 de julio de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 008-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní.

En, ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 77 de la ordenanza 0172, y artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITE PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANÍ" DEL BARRIO SAN ISIDRO DE GUAMANÍ, 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 copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

ORDENANZA No.

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial
Número de lotes:	57
Área útil de lotes:	12.389,21 m ²
Área de vías y pasajes:	4.334,59 m ²
Área verde y comunal:	540,89 m ²
Área de protección borde superior de quebrada (área verde adicional):	1.317,36 m ²
Área de protección borde superior de quebrada en lotes:	461,90 m ²
Área bruta del terreno (Área total):	19.043,95 m ²
Área total de predio (lev. topog.):	19.043,95 m ²
Área total de predio (escritura):	20.000,00 m ²

ORDENANZA No.

El número total de lotes es de 57, signados del uno (1) al cincuenta y siete (57), cuyo detalle es el que consta en el plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3; COS planta baja 80 %, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (AR) Agrícola Residencial.

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 en relación con la zonificación asignada: 3, 6, 8, 11, 19, 21, 23, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49 y 51.

Artículo 5.- Excedentes o diferencias de áreas.- En el caso que, en el proceso de regularización, se detecte la existencia de excedentes y/o diferencias de áreas, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza, se deberá regularizar los referidos excedentes o diferencias, 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.- Del área verde.- Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 540,89 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde 1:

Superficie: 197,53 m²

Norte: Área Verde Adicional en 31,77 m.

Sur: Lote No. 25 en parte 15,31 m;

Lote No. 26 en parte 16,73 m; y,

Total: 32,04 m.

Este: Curva de Retorno Calle "A3" en 4,69 m.

Oeste: Calle "A2" en 6,48 m.

ORDENANZA No.

Área Verde 2:

Superficie: 207,54 m²

Norte: Área Verde Adicional en 19,97 m.

Sur: Lote No. 37 en parte 13,63 m;

Lote No. 38 en parte 16,03 m;

Total: 29,66 m

Este: Curva de Retorno Calle "B1" en 12,22 m.

Oeste: Curva de Retorno Calle "A3" en 8,50 m.

Área Verde 3:

Superficie: 135,82 m²

Norte: Área Verde Adicional en 18,01 m.

Sur: Lote No. 51 en 19,24 m.

Este: Lote No. 52 en 9,37 m.

Oeste: Curva de Retorno Calle "B1" en 6,75 m.

Área Verde Adicional:

Superficie: 385,58 m²

Norte: Borde Superior de Quebrada en su Trayectoria en 208,13 m.

Sur: Lote No. 7 en parte 18,75 m;

Calle "A1" en parte 8,00 m;

Lote No. 13 en parte 14,56 m;

Lote No. 14 en parte 17,10 m;

Calle "A2" en parte 8,00 m;

ORDENANZA No.

Calle "A2" en parte 3,48 m;
Área Verde 1 en parte 31,77 m;
Curva de Retorno Calle "A3" en parte 27,00 m;
Área Verde 2 en parte 19,97 m;
Curva de Retorno Calle "B1" en parte 29,39 m;
Área Verde 3 en parte 18,01 m;
Total: 196,03 m.

Este: Lote No. 52 en 10,18 m
Oeste: Propiedad Particular en 10,00m.

Artículo 7.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 45,61%, 16 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las calles que se aprueban son las siguientes:

Calle "4":	12,00 m
Calle "A1":	8,00 m
Calle "A2":	8,00 m
Calle "A3":	8,00 m
Calle "B1":	10,00 m
Calle "5":	12,00 m

Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas:	100%
Aceras:	100%

ORDENANZA No.

Bordillos:	100%
Agua Potable:	100%
Alcantarillado:	100%

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 seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe 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 copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní, 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 emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

ORDENANZA No.

En caso de existir algún gravamen que pese sobre el inmueble, este se individualizará al momento de ejecutarse el fraccionamiento.

Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní, 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.

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 inscribira 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 produjeren 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, 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

ORDENANZA No.

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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2014.

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 xxx y xx de xxxx de 2014.- 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



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
COMITE PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI" DEL BARRIO SAN ISIDRO DE
GUAMANI
EXPEDIENTE N° 7
INFORME N°. 008-UERB-Q-SOLT-2014**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
COMITÉ PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI" DEL
BARRIO SAN ISIDRO DE GUAMANI**

Parroquia: GUAMANI
Barrio/Sector: PROTEC. GUAMANI
Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

- | | | | | | |
|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------|
| | Agrícola Residencial | | Multiple | | Residencial 1 |
| | Area de Promoción | | Patrimonial | | Residencial 1A |
| | Equipamiento | | Protección Ecológica | | Residencial 2 |
| | Industrial 2 | | Protección Baeterio | | Residencial 3 |
| | Industrial 3 | | RNNR | | |
| | Industrial 4 | | RNR | | |



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Ubicación en el sur occidente del Distrito Metropolitano de Quito de la Parroquia de Guamaní en la Zona Quitumbe.

Mediante Acuerdo Ministerial No. 0358 del 25 de agosto de 2006, el Ministerio de Bienestar Social actual Ministerio de Inclusión Económica y Social MIES, aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica al Comité Pro-Mejoras "COLINAS DE GUAMANI" del Barrio San Isidro de Guamaní.

El asentamiento es parte de las mesas de diálogo que se realizan en el sector del San Isidro de Paquisha de la parroquia Guamaní.

El asentamiento no cuenta con los servicios básicos; el agua es entubada de la quebrada el Atoacazo, la energía la traen de la línea de San Isidro de Paquisha y utilizan pozos sépticos.

01EL Comité Pro-Mejoras "COLINAS DE GUAMANI" del Barrio San Isidro de Guamaní, tiene 57 lotes y 53 copropietarios. Tienen área verde y una consolidación de 45,61 %.

El asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	35	30	62	45	0	40

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI" DEL BARRIO SAN ISIDRO DE GUAMANI
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SR. LUIS LOOR
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	16 AÑOS
Nº DE COPROPIETARIOS:	53 COPROPIETARIOS
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	212 PERSONAS
DOCUMENTOS ANEXOS:	"COLINAS DE GUAMANI" <ul style="list-style-type: none">• Personería Jurídica: Acuerdo Ministerial No. 0358 con fecha 25 de agosto de 2006• Registro de la Directiva del "Comité Pro-mejoras "COLINAS DE GUAMANI" del Barrio San Isidro de Guamaní para el período

Página 2 de 14

COMITÉ PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI"



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	<p>2009 – 2011.</p> <ul style="list-style-type: none">• Listado de Copropietarios y Posesionario AHHyC COLINAS DE GUAMANÍ.• Solicitud de contratación técnica a la UERB-Q, con fecha 01 de febrero de 2013.• Acta de asamblea aprobando la transferencia del área verde a favor del Municipio de Quito.
--	---

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado COMITE PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI" DEL BARRIO SAN ISIDRO DE GUAMANI, está ubicado en el lote de terreno situado en la parroquia Chillogallo (actualmente parroquia Guamaní), cantón Quito, provincia de Pichincha.</p>						
ESCRITURA GLOBAL	<p><u>DE LA PROPIEDAD:</u></p> <p>Justificación de la propiedad según antecedente de dominio:</p> <p>Los señores LUIS FRANCISCO CHUQUIMARCA CUNAS Y OTROS, adquieren por compra a los cónyuges José Alfredo Tipán Sangoluisa y señora Rosa María Amaquiña, un lote de terreno situado en la parroquia Chillogallo, según escritura pública otorgada el cuatro de Diciembre del dos mil siete, ante el Notario Doctor Jaime Aillón Albán, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el cinco de Agosto del dos mil ocho.</p> <p><u>A continuación se detallan a todos los copropietarios que adquieren porcentajes en derechos y acciones:</u></p> <table><tr><td>1.- LUIS FRANCISCO CHUQUIMARCA CUNAS</td><td>1%</td></tr><tr><td>2.- JULIO CESAR CHUQUIMARCA MARCATOMA</td><td>1%</td></tr><tr><td>3.- ISIDRO ALVARO GIRON GIRON</td><td>1%</td></tr></table>	1.- LUIS FRANCISCO CHUQUIMARCA CUNAS	1%	2.- JULIO CESAR CHUQUIMARCA MARCATOMA	1%	3.- ISIDRO ALVARO GIRON GIRON	1%
1.- LUIS FRANCISCO CHUQUIMARCA CUNAS	1%						
2.- JULIO CESAR CHUQUIMARCA MARCATOMA	1%						
3.- ISIDRO ALVARO GIRON GIRON	1%						



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

4.-	MAXIMILIANO PORFIRIO HERRERA ZAMBRANO	1%
5.-	EDWIN REMIGIO VERA PATIÑO	1%
6.-	ELSIA CARMELA ALBIÑO YEPEZ	1%
7.-	JACINTO ROBERTO ALBIÑO YEPEZ	1%
8.-	JOSE JACINTO GUAMARICA	1%
9.-	CESAR AUGUSTO OÑA FAUTA	1%
10.-	JOSE RAUL CAISAGUANO VEGA	1%
11.-	EDGAR SALOMON SANTOS GAVILANEZ	1%
12.-	ARGELIA MARCALINA SARANGO SOTO	1%
13.-	ALICIA MARIA SARANGO SOTO	1%
14.-	JORGE FABIAN CAMPOS BEJARANO	1%
15.-	FAUSTO SALGUERO SALGUERO	1%
16.-	ISIDRO DRAUCIN CAÑAR VEINTIMILLA	1%
17.-	MANUEL ANGEL MAZA JARA	1%
18.-	RAUL WALBERTO ALBIÑO YEPEZ	1%
19.-	MANUEL DAVID SALTOS GAVILANEZ	1%
20.-	GLADYS YOLANDA VELASCO VELASCO	1%
21.-	GUIDO HERNAN ZANDAL UCHUBANDA	1%
22.-	DARWIN IVAN SALTOS GAVILANEZ	1%
23.-	CESAR EFRAIN UNDA UNDA	1%
24.-	JUAN MANUEL TIGASI PILATASIG	1%
25.-	MARITZA ALEXANDRA LEMA HUILCA	1%
26.-	SEBASTIAN PUCUÑA TIXI	1%
27.-	QUETTI PATRICIA CHICA FUENTES	1%
28.-	MARTHA LUCIA BASTIDAS ERAZO	1%

Página 4 de 14

COMITÉ PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI"



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	29.- ESTHELA PIEDAD BASTIDAS ERAZO	1%
	30.- LUIS ALEJANDRO LOPEZ BASTIDAS	1%
	31.- NELSON ANIBAL IBUJES BASTIDAS	1%
	32.- GLADYS PATRICIA SALGUERO SALGUERO	1%
	33.- ADRIANA ARACELI SALGUERO SALGUERO	1%
	34.- ROCIO SALOME VILLALBA FUSTILLOS (Vende posteriormente su porcentaje)	1%
	35.- MARCO ANTONIO CAJO NAUÑAY	1%
	36.- VICENTE RAUL GAMBOA CARBAJAL	1%
	37.- DIEGO FERNANDO ALDAZ LONDO	1%
	38.- BASILIO GUAMAN MINTA	2%
	39.- SEGUNDO ERMEL LOZANO GUASHPA	1%
	40.- FLOR DEL CARMEN PINTADO HIDALGO	1%
	41.- XIMENA PATRICIA RUBIO ACURIO	2%
	42.- JORGE HUMBERTO MAIQUIZA CHISAGUANO	1%
	43.- JUAN CARLOS GUACAPIÑA RODRIGUEZ	1%
	44.- MIGUEL VELVA CALAPINA	1%
	45.- MANUEL MARIA MOREANO ORTIZ	1%
	46.- WILVER ANTONIO EUCLIDES CHAMBA VIDAL	1%
	47.- RUBEN RAUL BRAVO CALDERON	1%
	48.- JOSE ENRIQUE GUAIRACAJA GUALAN	2%
	49.- JUAN CARLOS TIPAN AMAQUIÑA (Vende posteriormente el 4%)	49%
	TOTAL:	100%
VENTAS POSTERIORES EN DERECHOS Y ACCIONES	<u>VENTAS POSTERIORES EN DERECHOS Y ACCIONES</u>	
	1.- La señora PAULA JUDITH MONCERRATE LOZANO,	



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<p>LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA PARROQUIA CHILLOGALLO</p> <p>SUPERFICIE</p>	<p>casada con el señor Telmo Ernesto Timbiano Coba, adquieren a la señora Rocío Salomé Villalba Fustillos, casada, disuelta la sociedad conyugal, según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el 18 de Marzo del 2010, ante el Doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 07 de Abril del 2010 un porcentaje del 1,00%.</p> <p>2.- Los cónyuges MANUEL RODRIGO VERDEZOTO PEÑA, casado con la señora ELIZABETH CUMANDA CHICAIZA LUCIO, señora MARIA JUANA MANAY YUQUILEMA, viuda, señor OCTAVIO RICARDO CHILLAGANA CHILLAGANA, soltero, y señor CARLOS ROBERTO CHANGO PILA, soltero, cada uno adquirieron el uno por ciento (1%) de AA.DD, al señor Juan Carlos Tipán Amaquiña, soltero, por sus propios derechos, según escritura de compraventa otorgada el 15 de Abril del 2010, ante la Doctora Mariela Pozo Acosta, Notaria 31 del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 18 de Mayo del 2010, dando una venta total de 4,00% AA.DD.</p> <p><u>LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA PARROQUIA CHILLOGALLO</u></p> <p>NORTE: Terrenos de los herederos de Manuel Chizaiza y Manuel Sucasio;</p> <p>SUR: Camino público;</p> <p>ESTE: Terreno de la hacienda Santa Catalina.</p> <p>OESTE: Terrenos de Juan Elías Chacón</p> <p>SUPERFICIE: Veinte mil metros cuadrados (20.000m²).</p>			
<p>TIPO DE ESCRITURA:</p>	<p>CUERPO CIERTO</p>	<p>NO</p>	<p>DERECHOS Y ACCIONES</p>	<p>SI</p>



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

OTORGADO POR:	Cónyuges José Alfredo Tipán Sangoluisa y señora Rosa María Amaquiña.			
A FAVOR DE:	Luis Francisco Chuquimarca Cunas y otros			
CELEBRACION DE LA ESCRITURA	4 de Diciembre del 2007			
NOTARIO:	NOTARIO Dr. Jaime Aillón	NOTARIA 4ta	CANTON Quito	PROVINCIA Pichincha
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	05 de Agosto del 2008			
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	SI			
No.	Fecha	Propietario	Gravámenes	%
C240208184001	24/01/14	Manuel Rodrigo Verdezoto Peña y Otros	Ninguno	100%
GRAVAMENES Y OBSERVACIONES: NO				

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5060149		
Clave Catastral:	33611 01 001		
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:	(AR) Agrícola Residencial		
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	
		Lote mínimo:	



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	NO	Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Número de lotes	57							
Consolidación:	45,61%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	0.0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0.0 %	Alcantarillado	0.0 %	Energía eléctrica	100 %
Anchos de vías y Pasajes	Calle "4" Calle "A1" Calle "A2" Calle "A3" Calle "B1" Calle "5"	12,00 m 8,00 m 8,00 m 8,00 m 10,00 m 12,00 m						
Área Útil de Lotes		12.389,21	m ² .				65,05%	
Área de vías y Pasajes		4.334,59	m ² .				22,76%	
Área Verde y Comunal		540,89	m ² .				2,84%	
Área de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Verde Adicional)		1.317,36	m ² .				6,92%	
Área de Protección Borde Superior de Quebrada en Lotes		461,90	m ² .				2,43	
Área bruta del terreno (Área Total)		19.043,95	m ² .				100%	
Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes		540,89	m ²				4,37%	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Norte:	Área Verde Adicional	-	31,77 m.
Sur:	Lote "25"	15,31 m.	32,04 m.		



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

		Lote "26"	16,73 m.		
	Este:	Curva de Retorno Calle "A3"	-	4,69 m.	
	Oeste:	Calle "A2"	-	6,48 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 2	Norte:	Área Verde Adicional	-	19,97 m.	207,54 m2
	Sur:	Lote "37"	13,63 m.	29,66 m.	
		Lote "38"	16,03 m.		
	Este:	Curva de Retorno Calle "B1"	-	12,22 m.	
	Oeste:	Curva de Retorno Calle "A3"	-	8,50 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 3	Norte:	Área Verde Adicional	-	18,01 m.	135,82 m2
	Sur:	Lote "51"	-	19,24 m.	
	Este:	Lote "52"	-	9,37 m.	
	Oeste:	Curva de Retorno Calle "B1"	-	6,75 m.	

ÁREA VERDE ADICIONAL

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde Adicional	Norte:	Borde Superior de Quebrada en su Trayectoria	-	208,13 m.	385,58 m2
	Sur:	Lote "07"	18,75 m.		
		Calle "A1"	8,00 m.		
		Lote "13"	14,56 m.	196,03 m.	
		Lote "14"	17,10 m.		
Calle "A2"	8,00 m.				



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	Calle "A2"	3,48 m.	
	Área Verde 1	31,77 m.	
	Curva de Retorno Calle "A3"	27,00 m.	
	Área Verde 2	19,97 m.	
	Curva de Retorno Calle "B1"	29,39 m.	
	Área Verde 3	18,01 m.	
Este:	Lote "52"	-	10,18 m.
Oeste:	Propiedad Particular	-	10,00 m.

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
	LOTE	ÁREA (m ²)
EXCEPCIONES	3	198,32
	6	198,34
	8	197,21
	11	197,65
	19	199,63
	21	185,67
	23	195,70
	24	185,98
	25	181,92
	27	199,22
	30	199,98
	31	197,35
	32	187,47
	33	189,07
	34	188,09
	35	191,10
	36	197,09
	37	169,40
	38	198,65
	39	197,13
40	193,97	
41	199,14	
42	196,31	
43	193,40	
45	180,25	
46	194,36	
47	185,00	
49	199,91	



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	51	191,48
ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none">• Memorando TV-165 de fecha 16 de Diciembre del 2013, emitido por la Administración Quitumbe. <p>INFORMES TÉCNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° 0011657 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 04 de Diciembre del 2013.• Oficio N° 0011658 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 04 de Diciembre del 2013.• Informe Técnico de Riesgos N.188-AT-DMGR-2013, con fecha 24/12/2013• Informe técnico N° 304 UERB-Q 2013, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 17 de Diciembre del 2013 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</p> <ul style="list-style-type: none">• Consulta de Datos de zonificación del predio 5060149 fecha 20 de Noviembre del 2013. <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 la Ing. Augusta Vargas con fecha Noviembre del 2013.	

CONCLUSIONES:

- 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 la urbanización son las siguientes: calzada 100%, bordillos 100%, aceras 100%, Agua Potable 100% y Alcantarillado 100%,
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, será de seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.

Página 11 de 14
COMITÉ PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI"



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de diez y seis años de existencia, con 45,61% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "4" de 12,00 m; Calle "A1" de 8,00 m; Calle "A2" de 8,00 m; Calle "B1" de 10,00 m. y Calle "5" de 12,00 m.
- Número de lotes 57, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.
- Dentro del sector se identifican los siguientes espacios de áreas verdes y comunales, que sirven como sitios de recreación para los habitantes del asentamiento:
 - Estadio San Isidro
 - Área Verde y Comunal San Isidro
- Según el área determinada en la escritura 20.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 19.043,95 metros cuadrados se presenta una diferencia en menor área entre la escritura y la realidad del área del lote global de 956,05 metros cuadrados que corresponde al 4,78 %, menos del área, 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:

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de diez y seis años de existencia, con 45,61 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m², uso (AR) Agrícola Residencial, además aprobar por excepción: Lotes N. 3, Lotes N. 6, Lotes N. 8, Lotes N. 11, Lotes N. 19, Lotes N. 21, Lotes N. 23, Lotes N. 24, Lotes N. 25, Lotes N. 27, Lotes N. 30, Lotes N. 31, Lotes N. 32, Lotes N. 33, Lotes N. 34, Lotes N. 35, Lotes N. 36, Lotes N. 37, Lotes N. 38, Lotes N. 39, Lotes N. 40, Lotes N. 41, Lotes N. 42, Lotes N. 43, Lotes N. 45, Lotes N. 46, Lotes N. 47, Lotes N. 49 y Lotes N. 51; de menor superficie conforme el plano adjunto.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la diferencia de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría de General de Seguridad y Gobernabilidad. En su informe de riesgos No.188-DMGR-2013 el cuál manifiesta: "El sector en el cual se encuentra el macrolote, una vez, hecha la inspección



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

técnica al barrio Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Colinas de Guamaní" de la Parroquia Guamaní, presenta riesgo alto en un 75% según la evaluación de amenaza a movimientos en masa (deslizamientos y asentamientos diferenciales) y vulnerabilidades. Sin embargo, el mismo es mitigable. Nota1: El macrolote al ser colindante con un área natural de bosque natural como lo es una quebrada, esta superficie norte del barrio a conformarse se tiene que mantener como área de protección ecológica. No se podrá construir ningún tipo de edificación en esta área. Adicionalmente, los lotes 52 y 7 tendrán que reducir su tamaño en superficie y modificarlos en el levantamiento planimétrico, concordando el límite norte de los mismos con los de los lotes 51 y 13 para el lote 52 y 7 respectivamente". Y recomienda: Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0172, en su artículo 117, literal a, respecto a Áreas de protección de quebradas, establece que: "En quebradas de 10 hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros de longitud horizontal medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano". "Considerar el criterio de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, EPMAPS, respecto a proyectos de su competencia y criterio a la solicitada adjudicación".

SOLICITUD:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro-Mejoras "Colinas de Guamaní" del Barrio San Isidro de Guamaní para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Dr. Franz Valverde G.
Coordinador UERB- Quitumbe.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	08/07/2014	

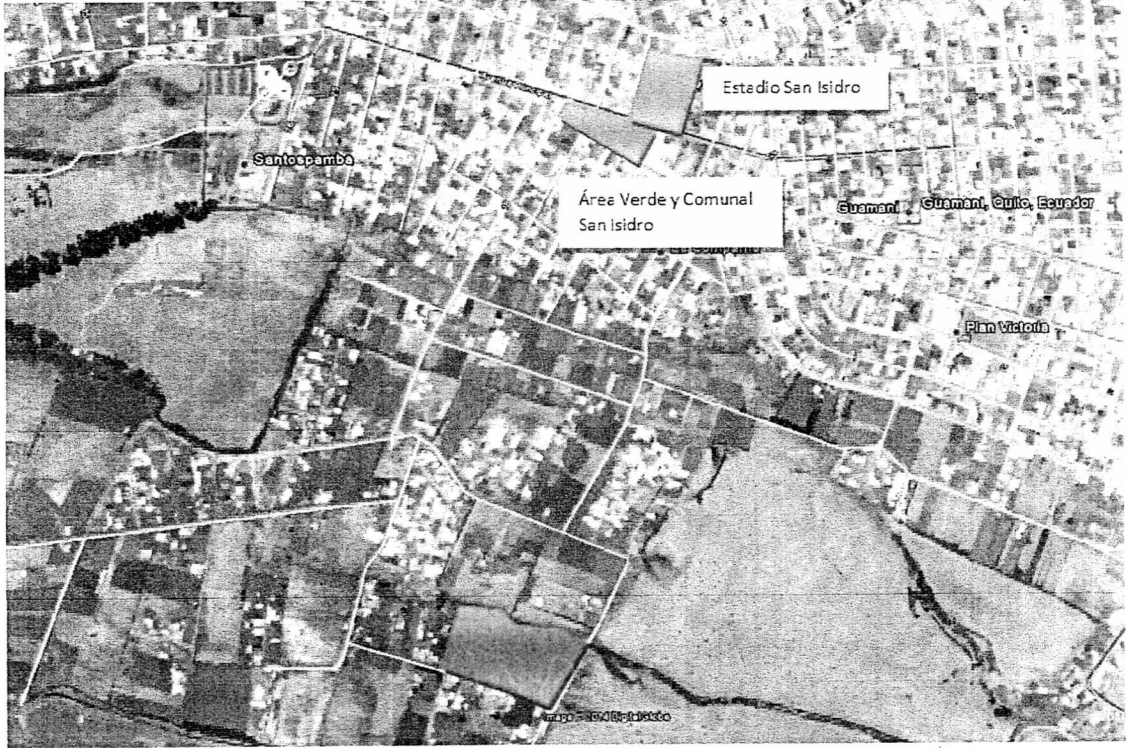


Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

ANEXOS:



COMITÉ PRO-MEJORAS "COLINAS DE GUAMANI"

ÁREAS VERDES

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]