



Informe N° IC-O-2014-019

**COMISIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DE SUELO  
-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 las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión conjunta de 10 de julio de 2014, las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Uso de Suelo conocieron el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Juan Pablo", a favor de sus copropietarios.

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

Mediante informe No. 014-UERB-Q-SOLT-2014, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Juan Pablo", 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:**

Las Comisiones de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo, en sesión conjunta de 10 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 primer debate, el proyecto de Ordenanza por la cual se



reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Juan Pablo", a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

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

  
Dra. Renata Moreno  
**Concejala Metropolitana**  
Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**  
Lic. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**  
Prof. Luisa Maldonado  
**Concejal Metropolitano**  
Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**  
Abg. Eduardo Del Pozo  
**Concejal Metropolitano**  
Sr. Marco Ponce  
**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 "Juan Pablo", ubicado en el sur occidente del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia Guamaní, cuenta con 15 años de asentamiento, 36 lotes y 144 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 "Juan Pablo", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

*[Handwritten signatures and initials]*  
J. M. B.  
M. B.

**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 el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico"*

## ORDENANZA No.

*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 30 de enero 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. 014-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón".

**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:**

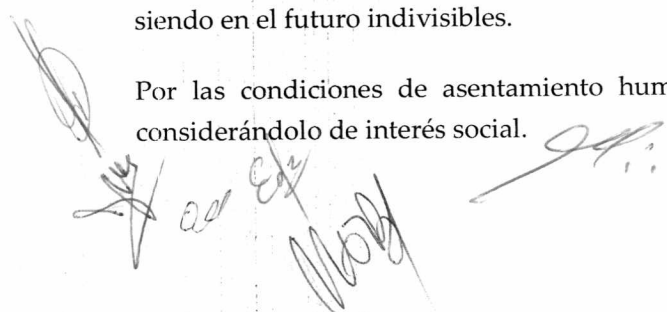
**LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS "JUAN PABLO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**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 "Juan Pablo", 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.

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



**ORDENANZA No.**

**Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

<b>Zonificación actual:</b>	A7(A50002-1)/ A31(PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	50.000 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE) Protección ecológica / Áreas naturales
<b>Número de lotes:</b>	36
<b>Área útil de lotes:</b>	8.529,81 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	2.944,76 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y comunal:</b>	1.143,62 m <sup>2</sup>
<b>Faja de protección de quebrada (área verde adicional):</b>	606,84 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (área total):</b>	13.225,03 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (lev. topog.):</b>	13.225,03 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (escritura):</b>	13.300,00 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 36, signados del uno (1) al treinta y seis (36), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo: 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja 80 %, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

**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: 31, 32 y 33.

## ORDENANZA No.

**Artículo 5.- Excedentes o diferencias de áreas.-** En caso de detectarse, en el proceso de regularización, 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 "Juan Pablo", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde, un área total de 1.143,62 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

### Área Verde y Comunal:

#### Área Verde:

**Superficie:** 1.143,62 m<sup>2</sup>

**Norte:** Calle "Virgen de Guadalupe", en parte 8,00 m.

Lote No. 36, en parte 23,49 m.

Total: 31,49 m

**Sur:** Faja de protección de quebrada.

(área verde adicional) en longitud desarrollada en 49,96 m.

**Este:** Propiedad particular

(Lotización Franja 12) en 49,85 m.

**Oeste:** Propiedad particular

(Lotización Franja 14) en 21,80 m.

### Área Verde Adicional

#### Área Verde Adicional (Faja de Protección de Quebrada)

**Superficie:** 606,84 m<sup>2</sup>



**ORDENANZA No.**

- Norte:** Área verde en longitud desarrollada en 49,96 m.
- Sur:** Borde superior de quebrada en longitud desarrollada en 60,56 m.
- Este:** Propiedad particular  
(Lotización Franja 12), en 15,28 m.
- Oeste:** Propiedad particular  
(Lotización Franja 14) en 10,78 m.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 41,67%, 7 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

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

- Calle "Virgen de Guadalupe": 8,00 m.
- Calle "Camilo Orejuela": 12,00 m.
- Calle "Los Álamos": 8,00m.

**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%
- Bordillos: 100%
- Agua Potable: 100%
- Alcantarillado: 100%
- Energía Eléctrica: 100%

Adicionalmente, y conforme lo establece el informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

*[Handwritten signatures and initials]*

## ORDENANZA No.

- Se deberá elaborar un estudio de suelo para la implementación de medidas de mitigación de riesgo y acciones de prevención ante probables eventos adversos, principalmente deslizamientos y flujos de lodo; respecto de lo cual, los propietarios deben realizar trámites e implementación de las mismas de manera obligatoria.
- Mientras se definen medidas de mitigación de riesgo específicas, se debe velar por la estabilización de terrenos con desbanques bajo asesoramiento técnico, para reducir el riesgo a probables desplomes y derrumbes, y los daños que estos pueden provocar, mediante construcción de muros de contención y/o terracedos acorde al relieve del terreno, y mantener el talud con la cobertura vegetal para evitar procesos erosivos y saturación de suelo. Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 116 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.
- En los lotes más cercanos a la quebrada, donde se presenta una estabilidad geomorfológica desfavorable, se debe realizar un estudio técnico más profundo del suelo para determinar los parámetros técnicos que se deben implementar en las actuales y futuras construcciones.
- Una vez terminado el trámite de regularización, se deberá solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS- la compatibilidad de implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar saturación del suelo y disminuir eventos adversos.
- Se incluirá en el Informe de Regulación Metropolitano –IRM- las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos de 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.

**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 "Juan Pablo", 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.

**ORDENANZA No.**

**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 "Juan Pablo", 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.

**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.

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 "Juan Pablo", 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.

## ORDENANZA No.

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 entrega de escrituras individuales.-** El Comité Pro-Mejoras "Juan Pablo" deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseedores de acuerdo al plano del fraccionamiento adjunto a legalizarse, en el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la inscripción de la ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal del Comité Pro-Mejoras "Juan Pablo" en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito para que surtan los efectos legales pertinentes.

**Artículo 15.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

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

**ORDENANZA No.**

**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"

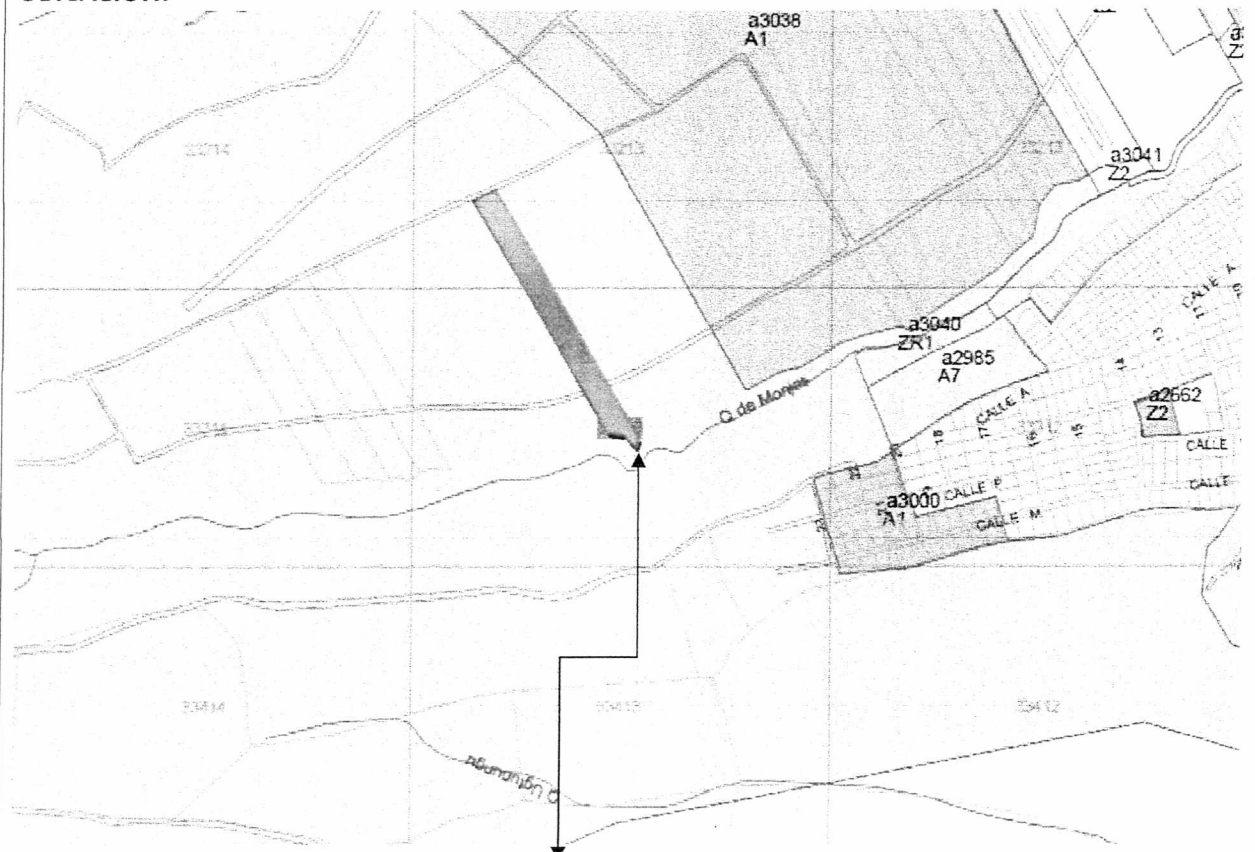
Quitumbe

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
COMITÉ PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"**

**EXPEDIENTE Nº 236**

**INFORME Nº. 014-UERB-Q-SOLT-2014**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
COMITÉ PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"**

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

**Uso de Suelo Principal**

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



Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## ANTECEDENTES:

Ubicado al sur occidente del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia de Guamaní, correspondiente a la Administración Zonal Quitumbe.

Con Acuerdo Ministerial No. 00394 del Ministerio de Inclusión Económica Social, aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica al Comité Pro-Mejoras "JUAN PABLO", En la ciudad de Quito Distrito Metropolitano, provincia de Pichincha, República del Ecuador, con fecha 11 de Marzo de 2011. La directiva se encuentra registrada en el Ministerio de Inclusión Económica y Social MIES, para el período 2013-2015.

No tienen servicios básicos como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y telefonía.

Tienen una consolidación de 41,67 % de consolidación y 7 años de asentamiento.

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	20	41	48	35	8	10

## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITE PRO-MEJORAS "JUAN PABLO "
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sr. MANUEL ALONSO PILATASIG CUNUHAY
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	15 AÑOS
<b>LOTES:</b>	36 LOTES
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	144 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Personería Jurídica: Acuerdo Ministerial No. 00394 con fecha 11 de Marzo del 2011.</li><li>• Registro de la Directiva del "Comité Pro-Mejoras "JUAN PABLO" para el período 2013 – 2015.</li><li>• Acta en la que consta el listado de Socios Registrados en el MIES certificada por el MIES el 02 de Diciembre del 2013.</li></ul>



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

## INFORME LEGAL

<b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</b>	El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado <b>COMITE PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"</b> , está ubicado en el lote de terreno número <b>TRECE (13)</b> , de la parte alta, de la lotización de la Asociación Agrícola "La Dolorosa", situado en la parroquia Chillogallo (actual parroquia Guamaní) cantón Quito, provincia de Pichincha.
<b>ESCRITURA GLOBAL</b>	<b><u>DE LA PROPIEDAD:</u></b>  Justificación de la propiedad según antecedente de dominio:  El <b>COMITE PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"</b> , adquiere el lote de terreno número Trece (13), por compra al señor Pablo Merino Balseca, casado, según escritura pública otorgada el veintitrés de Diciembre del dos mil trece, ante el Notario Cuarto Encargado del cantón Quito, Doctor Líder Moreta Gavilanes, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el trece de Enero del dos mil catorce.
<b>LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO NUMERO TRECE</b>	<b><u>LINDEROS GENERALES DE LA PROPIEDAD</u></b>  <b>POR EL NORTE:</b> Con el lote Doce, en parte en la extensión de trescientos dieciocho metros cincuenta centímetros, y en otra en la extensión de ochenta y cuatro metros;  <b>POR EL SUR:</b> Con el lote Catorce, en parte en la extensión, de trescientos diez y siete y en otra en la extensión de sesenta y ocho metros cincuenta centímetros;  <b>POR EL ORIENTE:</b> Con la quebrada Cornejo, en la extensión de treinta y tres metros cincuenta centímetros;  <b>POR EL OCCIDENTE:</b> Con propiedad de la Cooperativa La Concordia, en la extensión de treinta y tres metros cincuenta centímetros.  <b>SUPERFICIE:</b> Trece mil trescientos metros cuadrados

Página 3 de 9

COMITÉ PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"

*F.*

*Esp*  
*94:*  
*920*  
*NOB*





Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	(13.300m2).			
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	CUERPO CIERTO	<b>SI</b>	DERECHOS Y ACCIONES	NO
<b>OTORGADO POR:</b>	PABLO MERINO BALSECA.			
<b>A FAVOR DE:</b>	COMITE PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"			
<b>CELEBRACION DE LA ESCRITURA PUBLICA</b>	23 DE DICIEMBRE DEL 2013			
<b>NOTARIO:</b>	<b>NOTARIO ENCARGADO</b> DR. LIDER MORETA	<b>NOTARIA</b> 4ta	<b>CANTON</b> QUITO	<b>PROVINCIA</b> PICHINCHA
<b>INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	13 DE ENERO DEL 2014			
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES</b>	SI			
<b>No.</b>	<b>Fecha</b>	<b>Propietario</b>	<b>Gravámenes</b>	<b>%</b>
C70269416001	31/01/14	COMITE PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"	No se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar	100%

## INFORME TÉCNICO

<b>Nº de Predio:</b>	5137371
<b>Clave Catastral:</b>	33313 02 004
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>	
<b>Zonificación:</b>	A7(A50002-1) / A31 (PQ)

Página 4 de 9

COMITÉ PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<b>Lote mínimo:</b>	50000 m2							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE) Protección ecológica / Áreas naturales							
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D3(D203-80)</b>					
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	<b>200 m2</b>					
		<b>Formas de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>					
		<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>(R2) Residencia Mediana Densidad</b>					
<b>Número de lotes</b>	<b>36</b>							
<b>Consolidación:</b>	41,67%	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	0,0%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle "Virgen de Guadalupe"		8,00 m					
	Calle "Camilo Orejuela"		12,00 m					
	Calle "Los Alamos"		8,00 m					
<b>Área Útil de Lotes</b>		8.529,81	m <sup>2</sup> .				64,50%	
<b>Área de vías y/o Pasajes</b>		2.944,76	m <sup>2</sup> .				22,26%	
<b>Área Verde y Comunal</b>		1.143,62	m <sup>2</sup> .				8,65%	
<b>Faja de Protección de Quebrada(Área Verde Adicional)</b>		606,84	m <sup>2</sup> .				4,59%	
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>		<b>13.225,03</b>	m <sup>2</sup> .				<b>100%</b>	

<b>Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes</b>	<b>1.143,62</b>	m <sup>2</sup>	<b>13,41%</b>
---	-----------------	----------------	---------------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde	Norte:	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
				Calle "Virgen de Guadalupe"	8,00 m.
		Lote "36"	23,49 m.		

Página 5 de 9

COMITÉ PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	<b>Sur:</b>	Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional) en longitud desarrollada	-	49,96 m.	
	<b>Este:</b>	Propiedad Particular (Lotización Franja 12)	-	49,85 m.	
	<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular (Lotización Franja 14)	-	21,80 m.	

ÁREA VERDE ADICIONAL					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde Adicional (Faja de Protección de Quebrada)	<b>Norte:</b>	Área Verde en longitud desarrollada	-	49,96 m.	606,84 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Borde superior de Quebrada en longitud desarrollada	-	60,56 m.	
	<b>Este:</b>	Propiedad Particular (Lotización Franja 12)	-	15,28 m.	
	<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular (Lotización Franja 14)	-	10,78 m.	

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	31	199,82
	32	199,49
	33	199,16

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORMES VIAL</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Memorando TV-172 de fecha 23 de Diciembre del 2013, emitido por el Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Quitumbe.</li></ul> <b>INFORMES TECNICOS.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Oficio N° 0001399 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 7 de Febrero del 2014.</li><li>Oficio N° 0001400 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por</li></ul>
---------------------------	---

Página 6 de 9

COMITÉ PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

	<p>la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 7 de Febrero del 2014.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informe Técnico de Riesgos N.187-AT-DMGR-2013, con fecha 17/12/2013</li><li>• Informe técnico N° 08 UERB-Q 2014, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 08 de Enero del 2014 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li></ul> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Consulta de Datos de zonificación del predio 5137371 fecha 02 de Diciembre del 2013.</li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. L. Xavier Zambrano con fecha Noviembre del 2013.</li></ul>
--	---

## CONCLUSIONES:

- 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 la urbanización son las siguientes: calzada 100%, bordillos 100%, aceras 100%, Agua Potable 100%, Energía Eléctrica 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.
- Se aprobó en Mesa Institucional el cambio de Zonificación.
- Se deberá de tener en cuenta las recomendaciones dadas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad:
  - "Se recomienda elaborar un estudio de suelo para la implementación de medidas de mitigación de riesgo y acciones de prevención ante probables eventos adversos, principalmente deslizamientos y flujos de lodo; respecto de lo cual, los propietarios deben realizar trámites e implementación de las mismas de manera obligatoria, acatando la Ordenanza Metropolitana NO. 172 para tener en cuenta posterior al proceso de Regularización.

Página 7 de 9  
COMITÉ PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

- Mientras se define medidas de mitigación de riesgo específicas, se debe velar por la estabilización de terrenos con desbanques bajo asesoramiento técnico, para reducir el riesgo a probables desplomes y derrumbes, y los daños que estos pueden provocar, mediante construcción de muros de contención y/o terracedos acorde al relieve del terreno, mantener el talud con la cobertura vegetal para evitar procesos erosivos y saturación de suelo. De esta manera dar cumplimiento a la normativa de la Ordenanza 172 (2011), la misma que en el artículo 116 determina que "... Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad."
- En los lotes más cercanos a la quebrada, donde se presenta una estabilidad geomorfológica desfavorable (ver mapa 9.1.5), se debe realizar un estudio técnico más profundo del suelo para determinar los parámetros técnicos que se deben implementar en las actuales y futuras construcciones.
- Una vez terminado el trámite de regularización, solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la compatibilidad de implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar saturación del suelo y disminuir eventos adversos.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos de 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.
- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 7 años de existencia, con 41,67% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Virgen de Guadalupe" de 8,00 m; Calle "Camilo Orejuela" de 9,120 m; Calle "Los Alamos" de 8,00 m.
- Número de lotes 36, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.
- Según el área determinada en la escritura 13.300,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 13.225,00 metros cuadrados se presenta una diferencia en menor área entre la escritura y la realidad del área del lote global de 75,00 metros cuadrados que corresponde al 0,56 %, 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.

Página 8 de 9

COMITÉ PRO-MEJORAS "JUAN PABLO"



Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

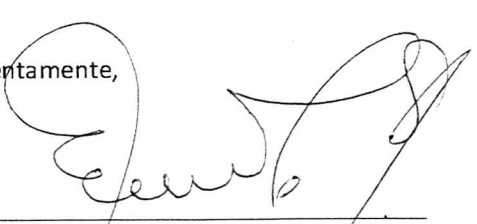
## RECOMENDACIONES:

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 7 años de existencia, con 41,67 % de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la zonificación a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, forma de ocupación (A) Aislada, uso (R2) Residencia Mediana Densidad, además aprobar por excepción: Lotes N. 31, Lotes N. 32 y Lotes N. 33; 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 planialtimétricos, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.

## 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 "Juan Pablo" para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
Dr. Franz Valverde G.  
Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	21/07/2014	