

Informe No. IC-O-2016-173

**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:

En sesión extraordinaria realizada el 01 de septiembre de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el expediente de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Vertiente Unida".

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

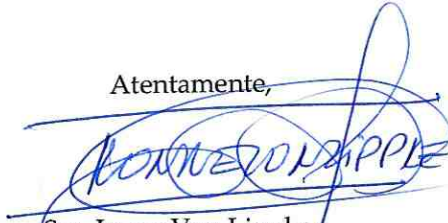
Mediante informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2016, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Vertiente Unida", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 01 de septiembre 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 el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba

el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Vertiente Unida", a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



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



Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana






Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Gestión de Concejo	01/09/2016	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Prosecretaría	01/09/2016	
Verificación votación:	Verónica Loachamín	Gestión de Comisiones	01/09/2016	

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 de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida", ubicado en la parroquia La Ferroviaria (antes Eloy Alfaro), actualmente cuenta con 18 años de asentamiento y 92 habitantes. Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social 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 su propiedad y 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 de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida", 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-xxx, de 1 de septiembre de 2016, emitido 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,** los numerales 1 y 2 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. (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)";*
- 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,*

ORDENANZA No.

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 de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“(...) Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueren concedidos. (...) Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.”;*
- 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

ORDENANZA No.

legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 24 de febrero de 2016, en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias: Ing. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro; Lcdo. Pablo Melo O. Coordinador UERB-Q; Arq. Pablo Salme, 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 Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Arq. Carlos Guerra, de la Dirección de Gestión del Territorio Zonal Eloy Alfaro; Abg. Carolina Espinosa, Dirección Asesoría Jurídica Zonal Eloy Alfaro; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Mario Guerra, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio emitió el informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2016, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida", 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 DE INTERES SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA", 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 de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida", ubicado en la parroquia La Ferroviaria, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

ORDENANZA No.

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 propietarios del predio.

Las dimensiones, superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fabrica
Uso principal del suelo:	(R3) Residencia alta densidad
Clasificación del suelo:	Urbano
Número de lotes	23
Área útil de lotes:	5.732,48 m ²
Área de vías y pasajes:	1.198,35 m ²
Área verde y de equipamiento comunal:	100,04 m ²
Faja de protección de quebrada (área municipal)	64,03 m ²
Faja de protección de quebrada en lotes	85,14 m ²
Área total del terreno (lev. topográfico):	7.180,04 m ²
Área total del terreno (escritura)	7.200,00 m ²

El número total de lotes es de 23, signados del uno (1) al veinte y tres (23), cuyo detalle es el que consta adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente ordenanza.

ORDENANZA No.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación vigente para los 23 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); forma de ocupación: lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal del suelo (R3) Residencia alta densidad; A31(PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones) / (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones, y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.

Artículo 4.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 100,04 m², equivalente al 1,75% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área Verde	Norte:	Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal)	---	24,96 m.	100,04 m ²
	Sur:	Calle Ca S12 Sixto Molina	---	28,31 m.	
	Este:	Calle S11Q (Radio de Curvatura 0,50m)	---	4,74 m.	
	Oeste:	Lote No. 23	---	5,21 m.	

Artículo 6.- De la faja de protección de quebrada (área municipal).- Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el área de Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal), un área total de 64,03 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ORDENANZA No.

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal)		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Borde Superior de Quebrada Rellena	---	17,72 m.	64,03 m ²
	Sur:	Área Verde y Comunal	---	24,96 m.	
	Este:	Calle S11Q	---	8,47 m.	
	Oeste:	Lote No. 23	---	3,17 m.	

Artículo 7.-Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-.-Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán contratar a un especialista técnico para determinar y proponer el cronograma de obras de mitigación de riesgos ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Eloy Alfaro. La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida" deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.047-AT-DMGR-2013, de fecha 30 de mayo de 2013el mismo establece que:

- *"Según los niveles de amenaza y vulnerabilidad, se puede establecer que el macrolote evaluado presenta una condición de riesgo medio y alto mitigable, siempre y cuando se apliquen las recomendaciones que se detallan a continuación. El riesgo alto se evidencia en el lote 23, debido a las edificaciones que se encuentran sobre y cerca al borde superior de la quebrada rellena."*
- *"Antes de continuar con el proceso de regularización del macrolote, realizar un estudio de suelo del relleno de quebrada para determinar su carga portante y la susceptibilidad del terreno a hundimientos."*
- *"Con la finalidad de disminuir el riesgo de las edificaciones que se encuentran sobre y cerca al borde superior de la quebrada rellena, es necesario hacer cumplir el literal a), del artículo 117 respecto de la Áreas de Protección de quebradas, de la Ordenanza 172 del Régimen Administrativo del Suelo, que establece: "en terrenos conformados por rellenos de quebrada, se*

ORDENANZA No.

considerará un retiro de 3 metros a partir del borde, certificado por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano."

- *"En los lotes baldíos donde todavía no se ha construido y según lo permita el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) 2011 y, en el caso de ver la necesidad de aterrizar el terreno, realizarlo con asistencia técnica, con la finalidad de no dejar taludes inestables, que pudieran afectar a los propietarios y a los lotes colindantes."*
- *"Tomar en cuenta, que según el PUOS y el Informe de Regulación Metropolitana, los lotes 10, 11, 12, 13, 22 y 23, se encuentran total o parcialmente sobre un suelo con un uso planificado de protección ecológica, y con zonificación de Protección de Quebrada donde no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones."*
- *"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitano, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."*

Artículo 8.- Excedentes o diferencias de áreas.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previa a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 9.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida" contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 18 años de existencia, con 82,61% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, 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 Ca S12 Sixto Molina: variable de 8,31 a 8,40 m

Pasaje Ca E8D: variable de 6,00 m a 6,46 m

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.- El asentamiento cuenta con el 100% de las obras civiles y las obras de infraestructura.

Artículo 11.-De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida" posterior a la emisión de la resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, se comprometen a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e

ORDENANZA No.

inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

La inscripción de la presente Ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 12.- 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 13.- 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.

Disposición General.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio, una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá informar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de manera exacta, las dimensiones y georreferenciación de los inmuebles objeto de la presente ordenanza.

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 xxxx de 2016.

Abg. Eduardo Del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

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

ORDENANZA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx de xxx y xx de xxx 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

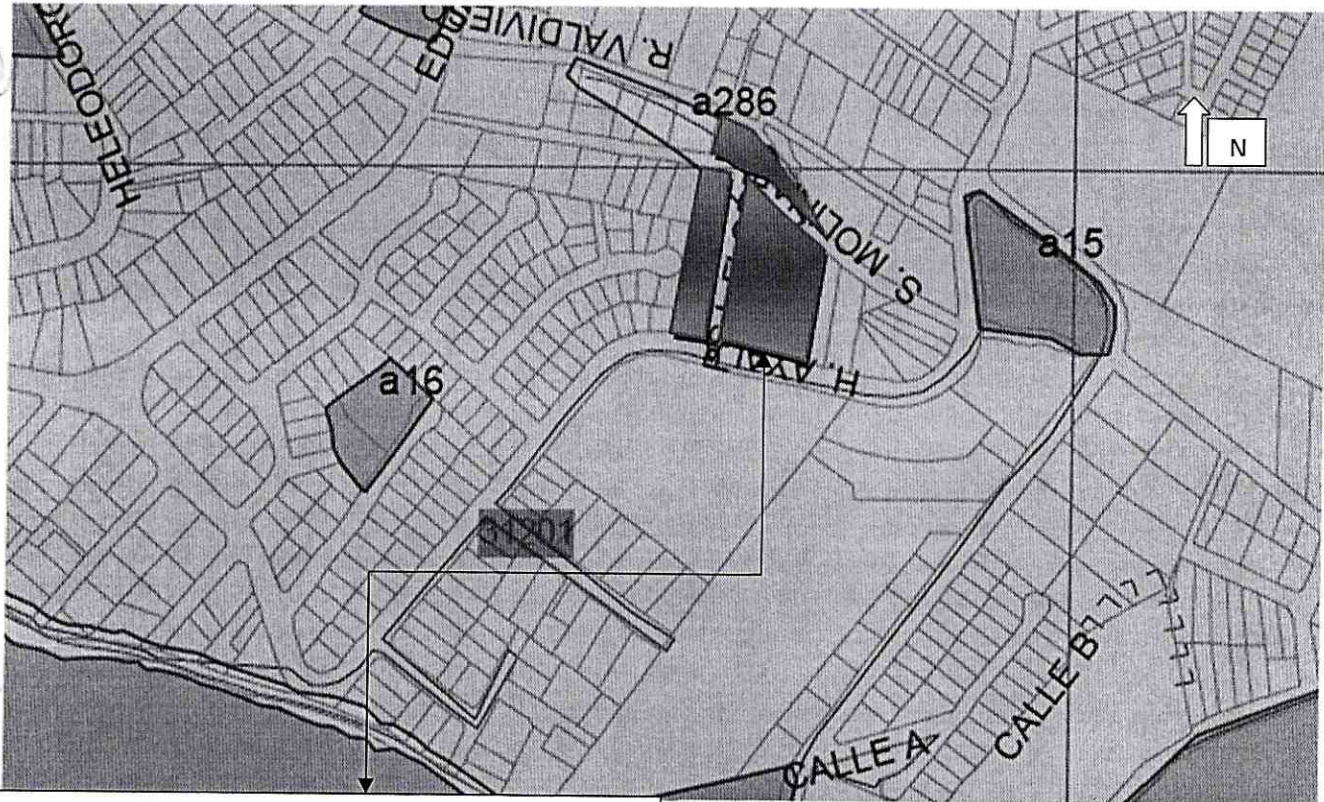
CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

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

DSCS

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES
 SOCIAL, DENOMINADO:
 COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA", A FAVOR DE
 SUS COPROPIETARIOS
 EXPEDIENTE N° 57 E
 INFORME N°. 001-UERB-Q-SOLT-2016**

UBICACIÓN:



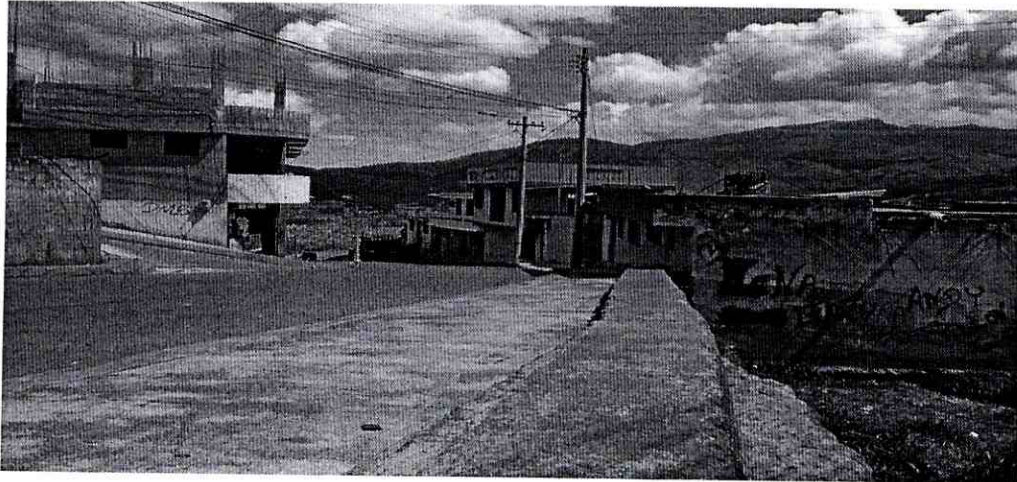
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Parroquia: LA FERROVIARIA
 Barrio/Sector: EPLICACHIMA
 Administración Municipal: ELOY ALFARO

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	

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social, denominado "VERTIENTE UNIDA", está ubicado al sur oriente del Distrito Metropolitano de Quito en la parroquia de La Ferroviaria en la Zona Eloy Alfaro, mediante Acta de Asamblea Extraordinaria, de fecha 03 de julio del 2016 se ratifican como organización de hecho, por estar conformados legalmente en derechos y acciones.

El Asentamiento es parte de las mesas de diálogo que son espacios de participación que se realizan entre la Zona Eloy Alfaro, la Unidad Especial Regula Tu Barrio y la Comunidad donde se ha logrado conseguir la mayoría de las obras por gestión de los mismos socios.

A partir del análisis efectuado con los socios, se identificaron las causas subyacentes de pobreza por lo cual es prioritario ser regularizado. La mayoría de las personas de este asentamiento trabajan en ventas informales por lo cual carecen de ingresos económicos suficientes para abastecer las necesidades básicas, como por ejemplo: educación y salud; en base a estos antecedentes es considerado como barrio de interés social y cumple con los criterios para un análisis de regularización, por lo que deberá ser intervenido por la UERB Quitumbe, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"
2

340
Trescientos cuarenta

Tienen una consolidación del 82.61% y 18 años de asentamiento.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PROMEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SR.VICTOR TOAPANTA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	18 años
Nº DE COPROPIETARIOS:	23
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	92 PERSONAS
CONSOLIDACIÓN:	82.61%
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo No.00449, de fecha 26 de noviembre del 1998. • Listado Socios • Acta de Asamblea Extraordinaria, de fecha 03 de julio del 2016, donde se ponen en conocimiento el informe de la conformación de la directiva

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:	<p>1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social, denominado "COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO VERTIENTE UNIDA", está ubicado en el lote de terreno de una superficie de Siete MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS situado en la parroquia rural Eloy Alfaro, actualmente La Ferroviaria, cantón Quito, provincia de Pichincha de un lote de terreno de una superficie total de DIEZ MIL METROS CUADRADOS como sobrante de la venta de una superficie de DOS MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS.</p> <p>2.- DE LA PROPIEDAD:</p> <p>2.1.- Escritura Global .- Los cónyuges señores Carlos Enrique</p>
----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"

3

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:

Moscoso y Mélida de Tobar mediante escritura pública de compraventa otorgada el 6 de Junio de 1968, ante el Dr. Cristóbal Guarderas, Notario del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 29 de diciembre de 1970, venden a favor de los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y Dolores Tierra de Paguay, un lote de terreno de una superficie de **DIEZ MIL METROS CUADRADOS**, situado en el sector rural parroquia Eloy Alfaro, cantón Quito, provincia de Pichincha, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte: Con quebrada; Por el Sur y Este: Calle "a", abierta por el Municipio; por el Oeste: - Con el lotes cuarenta y cincuenta y cinco de la parcelación Lucha por la Esperanza de ferrocarriles del Estado en la ciudadela Ferroviaria de Chiriyacu (alta, sector rural), parroquia Eloy Alfaro de este cantón.

2.2.-Escritura de compra- venta de 2800 m2.- Los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y Dolores Tierra de Paguay, mediante escritura pública de compraventa otorgada el 14 de Diciembre de 1979, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Dr. Ulpiano Gaybor Mora, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de Diciembre del mismo año, venden a favor de los señores: Oswaldo Cuji,; Francisco Sanguano,; Vicente Pumasunta,; Juan Quinatoa, María Carmelina Quinatoa, María Cuji y Luis Guamán ; un lote de terreno, de una superficie de **DOS MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS**, Proindiviso conforme la autorización del IERAC, situado en la parroquia Eloy Alfaro, cantón Quito, provincia de Pichincha, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte.- Con quebrada Municipal; Por el Sur.- Con la calle Heleodoro Ayala; Por el Este.- Con la calle Eleodoro Ayala; y, Por el Oeste.- Con el lote que se reservan los vendedores (se adjunta esta escritura como referencia, ya que al haberse vendido este predio como cuerpo cierto, para la regularización del presente asentamiento trabajaremos únicamente con la "parte sobrante" del lote inicial, por ende tampoco consta dentro del certificado de gravámenes)

2.3.- Escritura de Partición de superficie de 2800 m2.-Mediante escritura de partición celebrada el 2 de mayo de 1991, ante La Notaria Tercera del cantón Quito, ante el Notario Tercero Dr. Efraín Martínez Paz legalmente inscrita en el Registrador de la Propiedad del cantón Quito el 20 de Abril de 1992, los señores: Oswaldo Cuji con el 21,43%

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"

4

VENTAS:

por ciento, Francisco Sanguano con el 25 % por ciento, Vicente Pumasunta con el 17,85% por ciento, Juan Quinatoa, con el 8,93 % por ciento, María Carmelina Quinatoa con el 8,93 % por ciento, María Cují con el 8,93 % por ciento, y Luis Guamán con el 8,93 % por ciento.

Los antes nombrados realizaron la partición del predio de dos mil ochocientos metros cuadrados de la siguiente manera:

LOTE UNO.- De la señora María Cují, con una superficie de 249m².
LOTE DOS.- De los cónyuges Luis Guamán y Ana Campos, con una superficie de 232m², 86 decímetros. LOTE TRES.- De la señora Carmelina Quinatoa Angulo, con una superficie de 275m², 86 decímetros. LOTE CUATRO.- De los cónyuges Juan Quinatoa y María Luisa Yanchaluisa, con una superficie de 259m², 80 decímetros. LOTE CINCO.- Para los cónyuges Vicente Pumasunta y María Hermelinda Toapanta, con una superficie de 500m², 8 decímetros. LOTE SEIS.- De los cónyuges Francisco Sanguano y María Ñacato, con una superficie de 775m², 50 decímetros. LOTE SIETE.- De los cónyuges Oswaldo Cují y María Cecilia Bolaños, con una superficie de 612m²; (se adjunta esta escritura como referencia, ya que al haberse vendido este predio como cuerpo cierto, para la regularización del presente asentamiento trabajaremos únicamente con la "parte sobrante" del lote inicial, por ende tampoco consta dentro del certificado de gravámenes)

3.- VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES REALIZADAS DE LOS 7200 m² RESTANTES DE 10.000 METROS CUADRADOS:

3.1.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de agosto de 1987, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 6 de mayo de 1988, los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, venden a favor de los cónyuges señores Arturo Paguay Tierra y Gloria Untuña un lote de terreno con una superficie de 585 metros, equivalente al 9,16% de derechos y acciones fincados en el lote de siete mil doscientos metros cuadrados ubicado en la parroquia Eloy Alfaro.

3.2.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de agosto de 1987, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar,

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"

5

legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 6 de mayo de 1988, los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, venden a favor de del señor William Vicente Paguay Tierra de estado civil casado, un lote de terreno con una superficie de 755 metros, equivalente al 11,82% de derechos y acciones fincados en el lote de siete mil doscientos metros cuadrados ubicado en la parroquia Eloy Alfaro.

Según acta de posesión efectiva de 25 de abril de 2002 en la Notaria Novena Dr. Gustavo Flores inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de agosto de 2002, se concede los bienes del causante William Vicente Paguay Tierra a favor de sus hijos Alexandra Patricia, Gabriela Estefanía y Mayra Belén Paguay Valencia y como cónyuge sobreviviente a Soledad de las Mercedes Valencia.

3.3.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de agosto de 1987, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 6 de mayo de 1988, los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, venden a favor de los cónyuges señores José Carlos Untuña Ramírez y Zoila Angélica Tandalla un lote de terreno con una superficie de 366 metros, equivalente al 5,73% de derechos y acciones fincados en el lote de siete mil doscientos metros cuadrados ubicado en la parroquia Eloy Alfaro.

3.4.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de agosto de 1987, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 6 de mayo de 1988, los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, venden a favor de los cónyuges señores Enrique Paguay Tierra y Ana María Puma Nasca un lote de terreno con una superficie de 657 metros, equivalente al 10,28% de derechos y acciones fincados en el lote de siete mil doscientos metros cuadrados ubicado en la parroquia Eloy Alfaro.

3.5.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de agosto de 1987, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el

VENTAS:

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"

6

31 de marzo de 1989, los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, venden a favor de los cónyuges señores Néstor Manuel Toapanta Flores y Blanca Oclidia Flores un lote de terreno con una superficie de 194 metros 25 decímetros cuadrados, equivalente al 3,04% de derechos y acciones fincados en el lote de siete mil doscientos metros cuadrados ubicado en la parroquia Eloy Alfaro.

3.6.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de agosto de 1987, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 3 de febrero de 1988, los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, venden a favor de los cónyuges señores Segundo Rafael Toapanta Flores y María Rosario Avila un lote de terreno con una superficie de 194 metros 25 decímetros, equivalente al 3,04% de derechos y acciones fincados en el lote de siete mil doscientos metros cuadrados ubicado en la parroquia Eloy Alfaro.

3.7.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de agosto de 1987, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 6 de mayo de 1988, los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, venden a favor de los cónyuges señores Fausto Ramiro Untuña Tipantuña y Lidia María Paguay Tierra un lote de terreno con una superficie de 366 metros, equivalente al 5,73% de derechos y acciones fincados en el lote de siete mil doscientos metros cuadrados ubicado en la parroquia Eloy Alfaro.

3.8.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de agosto de 1987, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 9 de Diciembre de 1988, los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, venden a favor de los cónyuges señores Segundo Arcenio Pila Guachamin y María Adela de Pila un lote de terreno con una superficie de 403 metros, equivalente al 6,30% de derechos y acciones fincados en el lote de siete mil doscientos metros cuadrados ubicado en la parroquia Eloy Alfaro.

3.9.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de agosto de 1987, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar,

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"

7

VENTAS:

legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 31 de marzo de 1989, los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, venden a favor de los cónyuges señores Guillermo Morejón Cayo y Enma Caiza un lote de terreno con una superficie de 203 metros 50 decímetros, equivalente al 3,18% de derechos y acciones fincados en el lote de siete mil doscientos metros cuadrados ubicado en la parroquia Eloy Alfaro.

Según Posesión efectiva de bienes dejados por el causante Guillermo Morejón Cayo otorgada en la Notaria Séptima Dr. Luis Vargas el 3 de agosto de 2006, inscrita en el registro de la propiedad el 20 de agosto de 2006, a favor de María Enma Caiza como cónyuge sobreviviente y a sus hijos Luis Alfonso, Wilson Germán, Carmita del Pilar, Marco, Milton, Ángel, Ricardo y Luis Guillermo Morejón Caiza.

3.10.- Mediante escritura de compraventa de derechos y acciones otorgada el 14 de septiembre de 1988, ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Homero Noboa, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 1 de Noviembre de 1988, los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, venden a favor de los cónyuges señores Fausto Luciano Chiluisa Reinoso y Blanca Yolanda Chiluisa Tasipanta un porcentaje del 3,31% de derechos y acciones fincados en el lote de siete mil doscientos metros cuadrados ubicado en la parroquia Eloy Alfaro.

3.11.- Mediante escritura de compraventa de derechos y acciones realizada el 22 de septiembre de 2015 ante el Notario Sexagésimo del Cantón Quito Dr. Raúl Cevallos Pérez, inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de enero de 2016, Dolores Tierra Chacha, Arturo Paguay Tierra, Enrique Paguay Tierra, Lidia Paguay Tierra, Alexandra Patricia Paguay Valencia, Gabriela Estefanía Paguay Valencia y Mayra Belén Paguay Valencia venden el 24.327% de derechos y acciones a favor de Víctor Alberto Toapanta Flores y señora el 4.919% de derechos y acciones; Martha Cecilia Pagual Pilapanta y cónyuge el 4.608% de derechos y acciones ; Olga Paguay Tierra y cónyuge el 10.812% de derechos y acciones y la señora María Encarnación Caiza Analuisa el 3.988% de derechos y acciones de lote de terreno situado en la parroquia Eloy Alfaro ,cantón Quito, de una superficie de 7200 metros cuadrados, distribuido de la siguiente manera:

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"

8

VENTAS:

Mediante acta de posesión efectiva otorgada el 29 de septiembre de 2000 en la Notaria Cuarta Dr. Jaime Aillon, inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de octubre de 2000 se concede la posesión de los bienes del causante Segundo Manuel Paguay a favor de sus hijos Arturo, Enrique, Lidia María, Olga, William Vicente Paguay Tierra.

- La señora Olga Paguay Tierra conjuntamente con el 2.703% de derechos y acciones que adquirió como heredera de la posesión efectiva de su padre Segundo Manuel Paguay Tierra y el 10.812% que compro suma a su favor el 13.515% de derechos y acciones.

El 24.327% de ventas más el 2.703% de derechos de herencia de Olga Paguay dan un total de 27.03% de derechos y acciones.

4.- TERCERAS VENTAS

4.1.- Mediante escritura de compraventa de derechos y acciones otorgada el 15 de mayo de 1998, ante el Notario Cuarto del cantón Quito, Dr. Jaime Aillón, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 03 de septiembre de 1998, los cónyuges señores José María Allauca Guano y Rosa Elvira Collaguazo Paguay, venden a favor de los cónyuges señores José Francisco Vasquez Sañay y Rosa Esperanza Lojano Loja un lote de terreno con una superficie de 379 metros, equivalente al 5,3% mismos que adquirieron a los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de agosto de 1987, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 31 de marzo de 1989.

4.2.- Mediante escritura de compraventa de derechos y acciones otorgada el 26 de Julio de 1993, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 20 de Agosto del mismo año los cónyuges señores Luis Eduardo Rocha Toapanta y María Soledad Alulema, venden a favor de los cónyuges señores Jorge Alfredo Toapanta Avila y Inés Angelita Bombón Flores un porcentaje equivalente al 52.319588%; del 6,08% de los derechos y acciones que

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"

9

	<p>le corresponden; a su vez, 6,08% de derechos y acciones fue adquirido por los vendedores a los cónyuges señores Segundo Manuel Paguay Tierra y María Dolores Tierra, mediante escritura de compraventa otorgada el 22 de Junio de 1990, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 18 de Julio de 1991.</p> <p>4.3.- Mediante escritura de compraventa de derechos y acciones otorgada el 28 de Diciembre de 1993, ante el Notario Trigésimo del cantón Quito, Dr. Simón Alcivar, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 25 de Enero de 1994, los cónyuges señores Luis Eduardo Rocha Toapanta y María Soledad Alulema, venden a favor de los cónyuges señores Neptali Edmundo Portero Bonilla y Gloria Piedad Chasi un porcentaje equivalente al 47.680412%; del 6,08% de derechos y acciones que a ellos les pertenecía.</p>			
TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	SEGUNDO MANUEL PAGUAY TIERRA Y DOLORES TIERRA DE PAGUAY			
A FAVOR DE:	VARIOS COPROPIETARIOS.			
CELEBRACIÓN DE LA	VARIAS ESCRITURAS			
NOTARIO:	NOTARIO VARIOS	NOTARIA VARIOS	CANTÓN QUITO	PROVINCIA: PICHINCHA
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	VARIAS ESCRITURAS EN DERECHOS Y ACCIONES INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO.			

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"
 10

332

Trescientos treinta y dos

LINDEROS DE LA PROPIEDAD DE LOTE DE 7.200m2.	NORTE: en una extensión de noventa y dos coma sesenta metros con quebrada. SUR: en una extensión de sesenta y cuatro coma cuarenta metros con la calle Heliodoro Ayala ; ORIENTE: en una extensión de sesenta y tres metros, con propiedad Oswaldo Cuji; Occidente: en una longitud de ciento cinco coma cincuenta metros con Lotización "Colinas del Sur".
SUPERFICIE DONDE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO COMO PARTE SOBRANTE DE 10.000m2.	SIETE MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (7200m2)
CERTIFICADO DE GRAVAMEN:	C240302164001 16/02/2016 No existen anotaciones registrales de hipotecas, prohibiciones de enajenar o embargo.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	3556840
Clave Catastral:	31201 04 010
REGULACION SEGÚN IRM.	
Zonificación :	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m2
Forma de Ocupación del suelo	(D)Sobre línea de fabrica
Uso principal del suelo:	(R3)Residencia alta densidad
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"
 11

F

Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)		Zonificación:					
	NO		Lote mínimo:					
			Formas de Ocupación:					
			Uso principal del suelo:					
Número de lotes	23							
Consolidación:	82,61 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100 %	Aceras	100 %	Bordillos	100%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	100 %
Anchos de vías y Pasajes	Calle Ca S12 Sixto Molina variable de 8,31 a 8,40 m			Pasaje Ca E8D variable de 6,00 m a 6,46 m				
Área Útil de Lotes:	5.732,48		m ²	79,84%				
Área de Vías y Pasajes:	1.198,35		m ²	16,69%				
Área Verde y Comunal:	100,04		m ²	1,39%				
Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal)	64,03		m ²	0,89%				
Faja de Protección de Quebrada en Lotes	85,14		m ²	1,19%				
Área total del terreno (Área a	7.180,04		m ²	100,00%				

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"
 12

[Handwritten signatures]

330

Trescientos treinta

escribir):			
------------	--	--	--

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	100,04	m ²	1,75%
--------------------------------------------------------	--------	----------------	-------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 100,04 m ²
	Norte:	Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal)	---	24,96 m.	
	Sur:	Calle Ca S12 Sixto Molina	---	28,31 m.	
	Este:	Calle S11Q (Radio de Curvatura 0,50m)	---	4,74 m.	
	Oeste:	Lote "23"	---	5,21 m.	

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 64,03 m ²
	Norte:	Borde Superior de Quebrada Rellena	---	17,72 m.	
	Sur:	Área Verde y Comunal	---	24,96 m.	
	Este:	Calle S11Q	---	8,47 m.	
	Oeste:	Lote "23"	---	3,17 m.	

ANEXO TÉCNICO:	INFORMES VIAL
	<ul style="list-style-type: none"> Oficio No. 2015 7434 JZOPPYJ de fecha 24 de Septiembre del 2015, emitido por el Administrador Zona Sur "Eloy Alfaro".
	INFORMES TECNICOS.
	<ul style="list-style-type: none"> Informe Técnico No. 040-GCBIS 2015 de Cabidas, Linderos, Coordenadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 28 de Octubre de 2015. Oficio N° SG 0002618 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 19 de Agosto de 2015.

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"

13

329

Trescientos veinte y nueve

<ul style="list-style-type: none">Informe Técnico de Riesgos N. 047-AT-DMGR-2013, con fecha 30/05/2013.Informe técnico N° 2 UERB-Q 2016, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 18 de Enero de 2016 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO -No.564276 de fecha 22 de Enero del 2016 del Predio 3556840.</p> <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Jacqueline A. Paredes E., con fecha Febrero de 2016.

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- El asentamiento cuenta con el 100% de las Obras Civiles y las Obras de Infraestructura.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 18 años de existencia, con 82,61% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Ca S12 Sixto Molina" variable de 8,31m. a 8,40 m. y Pasaje "Ca E8D" variable de 6,00 m. a 6,46 m.
- Número de lotes 23, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura es de 7.200,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 7.180,04 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 19,96 metros cuadrados, que corresponde al 0,28%, 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 TÉCNICAS:

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 18 años de existencia, con 82,61% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación en D3(D203-80), con Área de Lote Mínimo de 200

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VERTIENTE UNIDA"
14

✓
②
②

328
Trescientos veinte y ocho

m2, Uso Principal del Suelo (R3) Residencia alta densidad, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica y Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano.

- 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 la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.047- AT-DMGR-2013, de fecha 30/05/2013, que establece:

“Según los Niveles de amenaza y vulnerabilidad, se puede establecer que el macrolote evaluado presenta una condición de riesgo medio y alto mitigable, siempre y cuando apliquen las recomendaciones que se detallan a continuación. El riesgo alto se evidencia en el lote 23, debido a las edificaciones que se encuentran sobre y ceca al borde superior de la quebrada rellena.”

“Antes de continuar con el proceso de regularización del macrolote, realizar un estudio de suelo del relleno de quebrada para determinar su carga portante y la susceptibilidad del terreno a hundimientos.”

“Con la finalidad de disminuir el riesgo de las edificaciones que se encuentran sobre y cerca al borde superior de la quebrada rellena, es necesario hacer cumplir el literal a), del artículo 117 respecto de la Áreas de Protección de quebradas, de la Ordenanza 172 del Régimen Administrativo del Suelo, que establece: “en terrenos conformados por rellenos de quebrada, se considerará un retiro de 3 metros a partir del borde, certificado por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.”

“En los lotes baldíos donde todavía no se ha construido y según lo permita el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) 2011 y, en el caso de ver la necesidad de aterrizar el terreno, realizarlo con asistencia técnica, con la finalidad de no dejar taludes inestables, que pudieran afectar a los propietarios y a los lotes colindantes.”

“Tomar en cuenta, que según el PUOS y el Informe de Regulación Metropolitana, los lotes 10, 11, 12, 13, 22 y 23, se encuentran total o parcialmente sobre un suelo con un uso planificado de protección ecológica, y

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “VERTIENTE UNIDA”
15

327
Trescientos veinte y siete

con zonificación de Protección de Quebrada donde no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones.”

“Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

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 de Interés Social denominado: Comité Promejoras del Barrio “**Vertiente Unida**” a favor de sus Copropietarios para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Pablo Melo O.
 Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	22/02/2016	
ELABORADO POR:	Dr. Mario Guerra RESPONSABLE LEGAL	22/02/2016	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	22/02/2016	

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “VERTIENTE UNIDA”

326
 Trececientos veinte y seis