

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 Asociación para un Futuro Mejor “9 de Diciembre”, cuenta con 10 años de asentamiento y 292 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 Asociación para un Futuro Mejor “9 de Diciembre”, 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.-.-....., de....., expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República 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 del mismo cuerpo normativo 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 dicho cuerpo normativo 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 artículo 264, numeral 1 de la Carta Magna 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 artículo 84 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual 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 87 del mismo Código establece como funciones del Concejo Municipal, entre otras las siguientes: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias

ORDENANZA No.

de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; v) Regular y controlar, el uso del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, x) 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 ibídem establece el procedimiento para la aprobación de Ordenanzas Municipales;

Que, la disposición transitoria décima cuarta del Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (...) "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 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, el artículo 2, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito 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 artículo 8, numeral 1, del mismo cuerpo normativo, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 23 de julio de 2015 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes funcionarios y dependencias: Julio Cesar Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O., Coordinador

ORDENANZA No.

UERB-Q; Arq. Iván Martínez, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Hugo Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe; Dr. Patricio Endara, Dirección Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Manuel Armijos, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, emitió el informe No. 010-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Asociación Para un Futuro Mejor "9 de Diciembre".

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, 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 DE INTERES SOCIAL DENOMINADO ASOCIACIÓN PARA UN FUTURO MEJOR "9 DE DICIEMBRE", A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN PARA UN FUTURO MEJOR "9 DE DICIEMBRE"

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y dirigentes del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Asociación Para un Futuro Mejor "9 de Diciembre", 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 dirigentes Asociación Para un Futuro Mejor "9 de Diciembre" propietaria 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.-

Zonificación actual	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fabrica
Uso principal del suelo:	(RR1) Suelo Rural
Clasificación del Suelo:	Rural

Número de lotes:	73
Área útil de lotes:	16.274,48 m ²
Área de vías y pasajes:	5.927,27 m ²
Área Verde y Comunal:	4.050,69 m ²
Área total de predio:	26.252,44 m ²

El número total de lotes es de 73, signados del uno (1) al setenta y tres (73), cuyo detalle es el que consta adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Sobre los lotes fraccionados se mantiene la zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3; COS planta baja 80 %, COS total 240%; clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; Uso principal: (RR1) Suelo Rural.

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

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se aprueba los siguientes lotes por excepción: Lote N. 15, Lote N. 23, Lote N. 32, Lote N. 39, Lote N. 40, Lote N.42, y Lote N. 73; de menor superficie conforme el plano adjunto.

Artículo 6.- Del Área Verde y Comunal.- Los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Asociación Para un Futuro Mejor "9 de Diciembre", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde, un área total de 4.050,69 m², equivalente al 24,89% del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

Área Verde 1

ORDENANZA No.

Superficie 1.856,39 m²

Linderos:

Norte:	Propiedad particular	93,48 m. LD
Sur:	Pasaje "Ca Oe 14O"	92,78 m.
Este:	Lote "1"	22,41 m.
Oeste:	Propiedad particular	15,37 m.

Área Verde 2

Superficie: 1.581,75 m²

Linderos:

Norte: En parte con Lote "64" en 12,09 m, en parte Lote "65" en 11,50 m; en otra Lote "66", en 15,00 m; otra parte Lote "67", en 12,50 m; en otra con Lote "68", en 12,50 m; otra parte Lote "69", en 14,00 m; con Lote "70", 10,50 m; otra parte con Lote "71", en 10,50 m, otra parte Lote "72", en 10,50 m; y con otra parte Lote "73", en 2,32 m.

Longitud total Norte: 111,41 m.

Sur: Intersección entre la calle "Ca Isabel Herrería" y propiedad particular 0 m.

Este: Calle "Ca Isabel Herrería" 44,28 m.

Oeste: Propiedad Particular 90,80 m. LD

Área Verde 3

Superficie: 612,55 m²

Linderos:

Norte: Calle "Ca Isabel Herrería" 65,79 m.

Sur: Propiedad particular 60,59 m. LD

Este: Propiedad particular 5,75 m.

Oeste: En parte con Calle "Ca Isabel Herrería", en 12,22m; y en otra con Radio de curvatura en 8,40 m.

Longitud total Oeste: 20,62 m.

ORDENANZA No.

Artículo 7.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 10 años de existencia, con un 30,14% de consolidación de viviendas, se aprueban los siguientes anchos de vías y pasajes.

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

Calle Ca Isabel Herreria	9,00 m
Pasaje "Ca Oe 14 O"	8,00 m
Pasaje "Ca Oe 14 N"	8,00 m
Pasaje "Ca Oe 14 M"	8,00 m
Pasaje ""Ca S 34 Q"	6,00 m

Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Calzadas	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Agua Potable	100%
Alcantarillado	100%
Energía Eléctrica	100%

Artículo 9.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Asociación Para un Futuro Mejor "9 de Diciembre", en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Quitumbe, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Asociación Para un Futuro Mejor "9 de Diciembre" 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 078- AT-DMGR-2015, de fecha 22 de junio de 2015, el mismo establece que:

"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos

ORDENANZA No.

futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar”.

“En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No.172, y sus Reformatorias No.447 y No.432)”.

“Los predios que tienen la zonificación (ZR), en el cuadro No.10 del Anexo 11, que establece que son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones; y, define zonas en riesgo de edificación condicionada.”

“Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo Resistentes. Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB”.

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio “Asociación por un Futuro Mejor 9 de Diciembre”, respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar las construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico – geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y el factor de seguridad del mismo. Estudio que permitirá conocer las condiciones de mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios. Adicionalmente, en los casos en los que se realizaron desbanques de terreno para construir la vivienda, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención o protección en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte las cargas estáticas y dinámicas”.

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización de los predios que se encuentran ubicados en el barrio “Asociación por un Futuro Mejor 9 de Diciembre”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o

ORDENANZA No.

Estructural) para que evalúe el estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición”.

Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material”.

“En los taludes existentes, generados para la apertura de las calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a su necesidad de sus predios. Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento”.

Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuando las obras se ejecutaren por autogestión de los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial a mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirán un informe técnico de

ORDENANZA No.

manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.

Artículo 12.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras obras civiles y de infraestructura, los socios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Asociación Para un Futuro Mejor "se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 13.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Asociación Para un Futuro Mejor "9 de Diciembre", 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 civiles y de infraestructura

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

Artículo 14.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Asociación Para un Futuro Mejor "9 de Diciembre", deberán 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.

En caso 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 15.- De la entrega de escrituras individuales.- La Asociación Para un Futuro Mejor "9 de Diciembre", a través de sus dirigentes deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseedores conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un 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 de los dirigentes en caso de incumplimiento.

Artículo 16.- 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

ORDENANZA No.

recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de del 2015.

Dr. Eduardo del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de
Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de
Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones dede y de del 2015.- 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

ORDENANZA No.

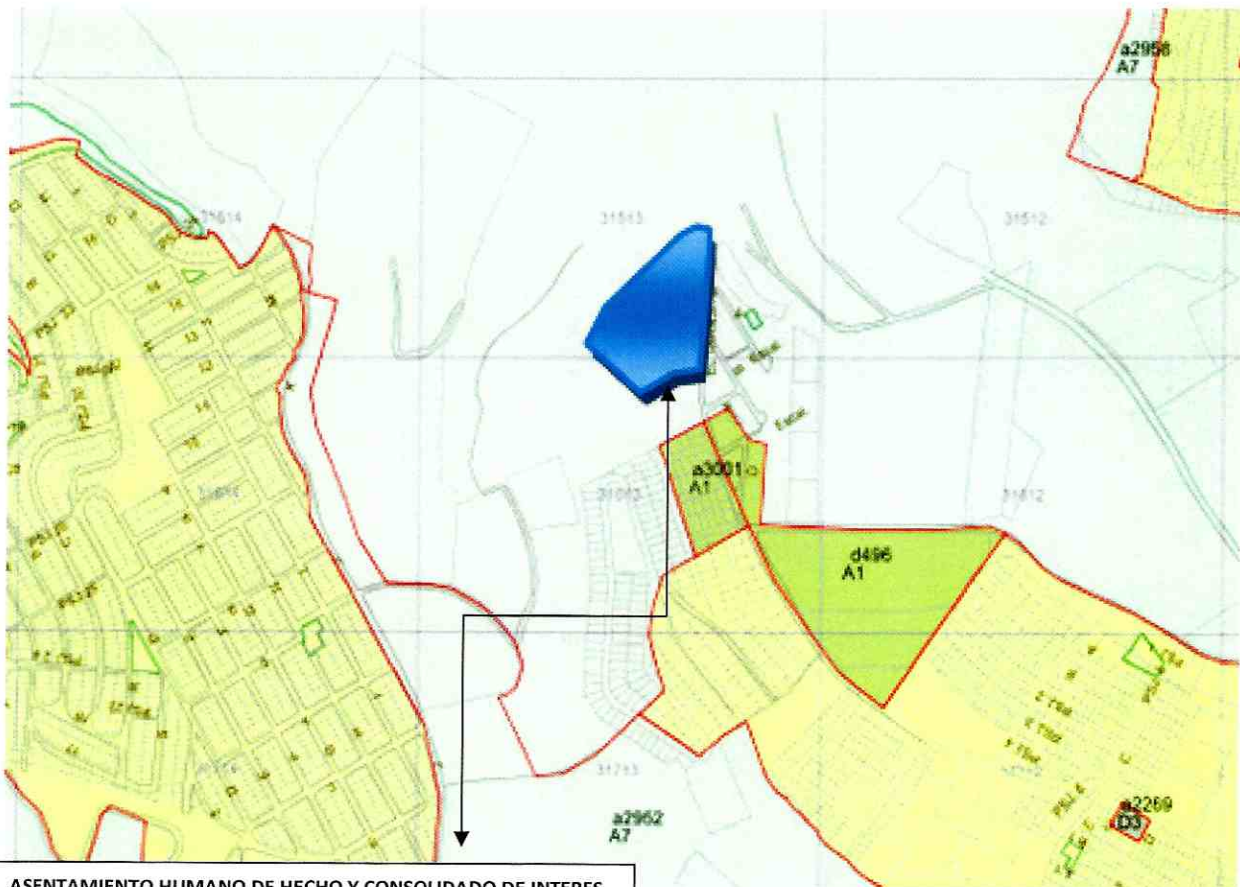
CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas
Espinel
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

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

2015-141329

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
 DENOMINADO:
 ASOCIACIÓN PARA UN FUTURO MEJOR "9 DE DICIEMBRE"
 EXPEDIENTE N° 255Q
 INFORME N°. 010-UERB-Q-SOLT-2015**

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL:

ASOCIACIÓN PARA UN FUTURO MEJOR "9 DE DICIEMBRE"

Parroquia: CHILLOGALLO

Barrio/Sector: PROTECCIÓN
 CHILLOGALLO

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



Mediante Acuerdo Ministerial No. 0029, el Ministerio de Bienestar Social, concede la Personería Jurídica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado ASOCIACIÓN POR UN FUTURO MEJOR 9 DE DICIEMBRE, se encuentra ubicada en la Parroquia Chillotallo.

En el mes de septiembre del año 2013 ya adquirida la escritura se procede a dar continuidad al asentamiento del proyecto de vivienda el cual era prioridad social de la mencionada organización se llega con solicitud al MIES, por lo cual se procede a gestionar el proyecto en la Jefatura Zonal número 9 del MIES.

El Asentamiento es parte de las mesas de diálogo que son espacios de participación que se realizan en la parroquia Quitumbe por iniciativa de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y la Comunidad donde se plantean necesidades de los barrios y se acuerdan soluciones por parte de las autoridades para continuar con el proceso de Regularización.

De la inspección realizada el día 10 de noviembre del 2015, se determinó que la población de este asentamiento no puede satisfacer las necesidades físicas y psíquicas básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida tales como la alimentación, la vivienda, la educación y el acceso a varias obras civiles (vías, aceras, bordillos) por la falta de medios para poder acceder a tales recursos, como el desempleo, la falta de ingresos o un nivel bajo de los mismos, con estos antecedentes se considera como asentamiento de interés social, por lo que debe ser intervenido por la UERB Quitumbe, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra

El asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 10 años de asentamiento; y,
- b. 30.14% de consolidación.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Asociación
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Manuel Veintimilla
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	10 años
CONSOLIDACIÓN:	30.14%
Nº DE SOCIOS	73
Nº DE LOTES	73
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	292 PERSONAS
DOCUMENTOS ANEXOS:	"9 DE DICIEMBRE" <ul style="list-style-type: none"> • Acta de aceptación para la obra de mitigación.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES GENERALES :

1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado DE Interés Social denominado Asociación Para un Futuro Mejor "9 de DICIEMBRE", está ubicado en la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, Provincia de Pichincha.

2.- DE LA PROPIEDAD:

La Asociación Para un Futuro Mejor "9 de DICIEMBRE", es propietaria del **LOTEDE TERRENO, situado en el punto Huichulín de una Superficie de: 25.510, 12 m2.**, situado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido a los herederos de MARIA ESTHER PULLAS VELASQUEZ Y JORGE ABELARDO CRUZ, las señoras y señor: CELINA TERESA, ANA MARIA, HILDA BEATRIZ Y JORGE ABELARDO CRUZ PULLAS, mediante escritura de compraventa

otorgada el 25 de noviembre de 2010, ante el Doctor REMIGIO AGUILAR AGUILAR, Notario Trigésimo Octavo de este cantón, inscrita en Registro de la Propiedad el 10 de septiembre de 2013.

2.1.- Mediante Rectificatoria de la Cláusula Segunda de Antecedentes de Escritura de compraventa entre La Asociación por un Futuro Mejor "9 de DICIEMBRE", y los señores CELINA TERESA, ANA MARIA, HILDA BEATRIZ Y JORGE ABELARDO CRUZ, según escritura otorgada el 12 de julio de 2011, ante el Doctor REMIGIO AGUILAR AGUILAR, Notario Trigésimo Octavo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de septiembre de 2013;

2.2.- Aclarada por las partes intervinientes en el contrato de compraventa, la Asociación Para un Futuro Mejor "9 de DICIEMBRE", y los señores CELINA TERESA, ANA MARIA, HILDA BEATRIZ Y JORGE ABELARDO CRUZ, en cuanto a la superficie, mediante escritura otorgada el 14 de junio de 2012, ante el Doctor REMIGIO AGUILAR AGUILAR, Notario Trigésimo Octavo de este cantón, inscrita en Registro de la Propiedad el 10 de septiembre de 2013.

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

NORTE.- Con la Hacienda Zaldumbide, dividido con zanja, hoy propiedad de Jorge Ñacato Vásconez;

SUR.- Con la propiedad del señor Luis Osorio, hoy propiedad del Ingeniero Ángel Coronel;

ORIENTE.- Con el camino de entrada a la propiedad anterior, hoy calle de acceso Cooperativa Defensor del Trabajador Municipal y Cooperativa El Rancho;

OCCIDENTE: Con terrenos del señor Rafael Cadena, divididos con zanja, hoy propiedad del Ingeniero Byron Ponce.

SUPERFICIE: 25.510, 12 m2.

TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS ACCIONES	Y	NO
OTORGADO POR:	herederos de MARIA ESTHER PULLAS VELASQUEZ Y JORGE ABELARDO CRUZ, las señoras y señor: CELINA TERESA, ANA MARIA, HILDA BEATRIZ Y JORGE ABELARDO CRUZ PULLAS,				
A FAVOR DE:	LA ASOCIACIÓN PARA UN FUTURO MEJOR "9 DE DICIEMBRE"				
CELEBRACIÓN DE LAS ESCRITURAS: COMPRAVENTA RECTIFICACIÓN-COMPRAVENTA ACLARATORIA	25 de noviembre de 2010, 12 de julio de 2011 14 de junio de 2012				

*Resgo AHs.
 My
 en la zona*



NOTARIO:	NOTARIA:	CANTÓN:	PROVINCIA:
REMIGIO AGUILAR AGUILAR,	TRIGÉSIMA OCTAVA	QUITO	PICHINCHA
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	10 de septiembre de 2013		
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	C30447213001 FECHA 29/01/2015		

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5056715							
Clave Catastral:	31513 04 001							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D3(D203-80)							
Lote mínimo:	200 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(RR1) Residencial rural 1							
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
		Clasificación del suelo						
Número de lotes	73							
Consolidación:	30.14 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
		Obras de Infraestruct	Agua Potable	0%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	0%

		ura Existentes:					
Anchos de vías y Pasajes	Calle Ca Isabel Herrería de 9.00m			Pasaje "Ca Oe14O" de 8.00m	Pasaje "Ca Oe14N" de 8.00m	Pasaje "Ca Oe14M" de 8.00m	Escalinata "Ca S34Q" de 6.00m
Área Útil de Lotes:	16.274,48		m ²	61,99%			
Área de Vías y Pasajes:	5.927,27		m ²	22,58%			
Área Verde y Comunal:	4.050,69		m ²	15,43%			
Área bruta del terreno (Área Total):	26.252,44		m ²	100%			

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	4.050,69		m ²	24,89 %
---	-----------------	--	----------------	----------------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad particular	---	93,48 m. LD	
	Sur:	Pasaje "Ca Oe14O"	---	92,78 m.	
	Este:	Lote "1"	---	22,41 m.	
	Oeste:	Propiedad particular	---	15,37 m.	
					1.856,39 m ²

Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote "64"	12,09 m	111,41 m.	
		Lote "65"	11,50 m		
		Lote "66"	15,00 m		
		Lote "67"	12,50 m		
		Lote "68"	12,50 m		
		Lote "69"	14,00 m		
		Lote "70"	10,50 m		
		Lote "71"	10,50 m		
					1.581,75 m ²

		Lote "72" Lote "73"	10,50 m 2,32 m		
	Sur:	Intersección entre la calle "Ca Isabel Herrería" y propiedad particular	---	0 m.	
	Este:	Calle "Ca Isabel Herrería"	---	44,28 m.	
	Oeste:	Propiedad particular	---	90,80 m. LD	

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 3	Norte:	Calle "Ca Isabel Herrería"	---	65,79 m.	612,55 m ²
	Sur:	Propiedad particular	---	60,59 m. LD	
	Este:	Propiedad particular	---	5,75 m.	
	Oeste:	Calle "Ca Isabel Herrería" Radio de curvatura	12,22 m. 8,40 m.	20,62 m.	

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	15	116,27
	23	167,38
	32	167,49
	39	171,76
	40	151,59
	42	174,20
	73	170,78

ANEXO TÉCNICO:	INFORMES VIAL <ul style="list-style-type: none"> Memorando-TV-138 de fecha 24 de Junio del 2015, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe. INFORMES TÉCNICOS.
---------------------------	---

<ul style="list-style-type: none">• Oficio N° 0006523 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 29 de Junio de 2015.• Oficio N° 0006522 que contiene el Informe técnico de Georeferenciación, cabida y linderos del lote global emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 29 de Junio de 2015.• Oficio N° 0001963 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por la Gerencia de Planificación de la EPMMOP, con fecha 29 de Junio de 2015.• Informe Técnico de Riesgos N. 078-AT-DMGR-2015, con fecha 22/06/2015.• Oficio No. STHV-DMPPS-3855 emitido por el Director Metropolitano de Gestión Territorial sobre cambio de Zonificación, del 12 de Agosto 2015.• Informe técnico N° 27 UERB-Q 2015, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 21 de Julio de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none">• Consulta de Datos del predio 5056715:<ul style="list-style-type: none">- No. 594881 de fecha 28 de Septiembre del 2016. <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. Gabriela Viviana Ruiz Monteros, con fecha julio de 2015.

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzada 100%, aceras 100% bordillos 100%, alcantarillado 100%, agua potable 100% y energía eléctrica 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 10 años de existencia, con 30,14% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle Ca Isabel Herrería de 9,00m., Pasaje "Ca Oe14O" de 8,00m., Pasaje "Ca Oe14N" de 8,00m., Pasaje "Ca Oe14M" de 8,00m y Escalinata "Ca S34Q" de 6,00m.
- Número de lotes 73, cuyo detalle es el que consta en los planos.

- Según el área determinada en la escritura es de 25.510,12 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 26.252,44 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 742,32 metros cuadrados, que corresponde al 2,91%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

RECOMENDACIONES TÉCNICA

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 10 años de existencia, con 30.14% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación en D3(D208-80) con Área de Lote Mínimo de 200 m², Uso Principal del Suelo (RR1) Residencial rural 1, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica y Clasificación del Suelo como (SRU) Suelo Rural, además aprobar por excepción los siguientes lotes: Lote N. 15, Lote N. 23, Lote N. 32, Lote N. 39, Lote N. 40, Lote N.42 y Lote N. 73; de menor superficie conforme el plano adjunto.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su informe No.078- AT-DMGR-2015, de fecha 22/06/2015, que establece que:

“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC en el barrio “Asociación por un Futuro Mejor) de Diciembre” de la Parroquia Chillogallo, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un Riesgo Muy Alto.”

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

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

“En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No.172, y sus Reformatorias No.447 y No.432)”.

“Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo Resistentes, Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB”.

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio “Asociación por un Futuro Mejor 9 de Diciembre”, respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar las construcciones, sus propietarios deberán **contratar un estudio geológico – geotécnico** que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y el factor de seguridad del mismo. Estudio que permitirá conocer las condiciones de mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios. Adicionalmente, en los casos en los que se realizaron desbanques de terreno para construir la vivienda, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención o protección en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte las cargas estáticas y dinámicas”.

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización de los predios que se encuentran ubicados en el barrio “Asociación por un Futuro Mejor 9 de Diciembre”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición”.

“Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que


implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material”.

“En los taludes existentes, generados para la apertura de las calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a su necesidad de sus predios. Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento”.

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: **ASOCIACIÓN POR UN FUTURO MEJOR “9 DE DICIEMBRE”**, 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	29/09/2016	
ELABORADO POR:	Abg. Sofía Reina RESPONSABLE LEGAL	29/09/2016	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	29/09/2016	