

## 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 Pro Mejoras "Anita Lucia del Norte" Etapa II, cuenta con 16 años de asentamiento y 196 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 Pro Mejoras "Anita Lucia del Norte" Etapa II, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. ....de....., expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”*;
- Que,** el numeral 1 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;

-123-  
CIEN TO VEINTE  
SETE

## ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: “a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico 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,** 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 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 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 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

## ORDENANZA No.

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 27 de agosto del 2015 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por la Administradora Zonal (S), el representante de la dirección jurídica de la Administración Municipal Zona La Delicia, el Director de gestión del territorio Administración Municipal Zona La Delicia, el delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el Representante de la Dirección Metropolitana de Catastros, el delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión y Riesgos, la Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 002-UERB-AZLD-SOLT-2015, de fecha 26 de agosto del año 2015, para aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras “Anita Lucia del Norte” Etapa II a favor de sus copropietarios.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 y 2 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 INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS “ANITA LUCIA DEL NORTE” ETAPA II 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 “Anita Lucia del Norte” Etapa II ubicado en la parroquia El Condado, 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.-

<b>Zonificación Actual:</b>	D3(D203-80)
<b>Lote mínimo:</b>	200m <sup>2</sup>
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(D)Sobre línea de fabrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia mediana densidad
<b>Zonificación Actual:</b>	A7 (A50002-1)
<b>Lote mínimo:</b>	50000m <sup>2</sup>
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE) Protección Ecológica/ Áreas Naturales
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Número de lotes:</b>	49
<b>Área Útil de Lotes:</b>	8.823,94 m <sup>2</sup>
<b>Área Faja de Afectación Vial (Curva de retorno):</b>	43,80m <sup>2</sup>
<b>Área Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes:</b>	7.45 m <sup>2</sup>
<b>Área Total de predio (lev.pla.):</b>	8.875,19 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 49 signados del uno (1) al cuarenta y nueve (49), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados se modificarán la siguiente zonificación para los 49 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea fábrica; lote mínimo 200 m<sup>2</sup>; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

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

**Artículo 5.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor

-124-  
ciento veinte  
costo

## ORDENANZA No.

superficie conforme el plano: N° 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 48 .

**Artículo 6.- 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 La Delicia, la Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

El Comité Promejoras “Anita Lucia del Norte” Etapa II 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. 43 AT-DMGR-2015, de fecha 7 de abril de 2015 el mismo establece que:

“Tomar en cuenta el artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que “la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción mitigación , reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable , de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**”.

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

“ Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en la Ordenanza Municipal No.0432 reformatoria de la Ordenanza 0172; conforme determina el art 116 concerniente a las áreas de protección de taludes y mantener las áreas verdes dispuestas en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB, dentro de las cuales está prohibido realizar cualquier tipo de construcción , en especial en los bordes del ramal de la quebrada seca considerando de área verde para una mejor seguridad de los pobladores del lugar”.

## ORDENANZA No.

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio “Anita Lucia del Norte Etapa II”, 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 y/o 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. 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 en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte las cargas estáticas y dinámicas. 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, y la vulnerabilidad física de las construcciones es muy alto según la evaluación técnica realizada.

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio “Anita Lucia del Norte Etapa II”, 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 tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición”.

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

“En el asentamiento en mención los desbanques y cortes realizados han sido protegidos con muros de piedra y muros de contención en cemento quienes han construido siguiendo las recomendaciones elaboradas por la DMGR en el informe del 22 de marzo del 2011. Pero se manifiesta que algunos colapsarán a corto tiempo por cuanto bajo los muros realizados se han hecho desbanques verticales que afectan directamente al muro levantado por lo que disminuye el factor de seguridad para las edificaciones”.

“El área que limita con la quebrada Santa Rosa de Singuna deberá ser recubierto con cobertura vegetal del lugar, 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 del talud, el mismo que al estar

## ORDENANZA No.

desprotegido, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento que podría afectar a la calle que circunda el asentamiento”.

**Artículo 7.- Excedente o diferencia de área.-** 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 8.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Estudio de Suelos	100%
Obras de Mitigación	100%

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será 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 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal La Delicia realizará el seguimiento en la ejecución y avance de obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 11.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social



## ORDENANZA No.

denominado Comité Pro-Mejoras "Anita Lucia del Norte" Etapa II, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras "Anita Lucia del Norte" Etapa II 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 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 14.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**ORDENANZA No.**

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

**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 .....

Dra. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano  
de Quito

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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

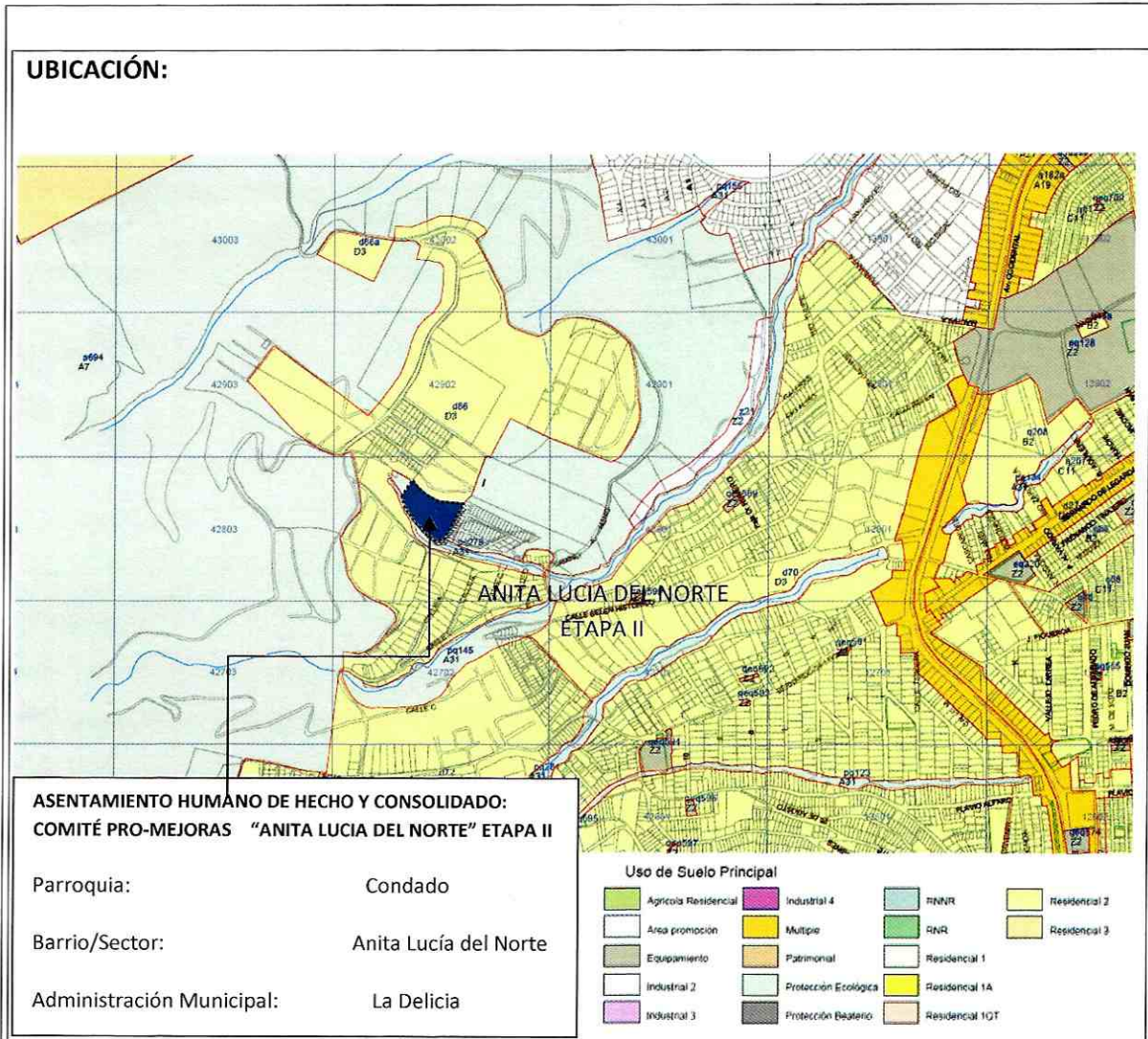
**ORDENANZA No.**

**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,

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
 COMITÉ PRO-MEJORAS “ANITA LUCÍA DEL NORTE” ETAPA II**

**EXPEDIENTE Nº 113 –LA DELICIA  
 INFORME No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2015**



*Cref  
 138-  
 CIBDO  
 4 0410*

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras “Anita Lucía del Norte” Etapa II nace a raíz de la venta de la señora Miriam Inés Enriquez Beltrán y Ernesto Trajano a favor del Comité, actualmente cuenta con una consolidación del 55.10%.

De la documentación socio-organizativa necesaria para el proceso de regularización, la organización social denominada: Comité Pro-mejoras “Anita Lucía del Norte” Etapa II ha presentado el Acuerdo Ministerial, registro de la directiva y listado de socios. Se ha realizado una asamblea general con el barrio y varias reuniones en oficina con los dirigentes; el presidente actual es el Sr. Miguel Granja.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:</b>	COMITÉ PRO-MEJORAS “ANITA LUCÍA DEL NORTE” ETAPA II
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO-MEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	MIGUEL GRANJA
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	16 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	49
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	196
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solicitud de regularización F-PRLUERB01-11 de 16 de Marzo del 2015.</li> <li>• Acuerdo Ministerial N°0213 MBS del 24 de Marzo del 2000.</li> </ul>

*Handwritten notes:*  
 -137-  
 CIENNO  
 TRONCA  
 SIETE

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Estatutos del Comité Pro-mejoras "Anita Lucía del Norte"</i></li> <li>• <i>Directiva del Comité Pro-mejoras "Anita Lucía del Norte"</i></li> <li>• <i>Listado de socios del Comité Pro-mejoras "Anita Lucía del Norte"</i></li> </ul>
--	---

**INFORME LEGAL**

**ANTECEDENTES:**

Mediante escritura pública de compraventa, celebrada ante la Notaria Vigésima Séptima del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elmir , el 02 de agosto de 2002, inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de agosto del mismo año, mediante la cual Miriam Inés Enríquez Beltrán y otro entregan a favor del COMITÉ ANITA LUCIA DEL NORTE, con personería jurídica número 0213 de fecha 24 de marzo del 2000, el lote denominado Anita Lucía donde se asienta el Barrio de dicho nombre, ubicado en la parroquia de Cotocollao, sector San José Obrero vía antigua a Nono.

La transferencia de dominio se la hace como cuerpo cierto.

**LINDEROS:**

**NORTE:** con calle pública, en rumbo variado .

**SUR:** con área de protección de quebrada y quebrada de Singuna, en rumbo variado

**ESTE:** con calle pública, en rumbo variado.

**OESTE:** con calle pública y propiedad particular .

**SUPERFICIE:** 30.300m<sup>2</sup>

**CONCLUSIONES:**

- Mediante escritura pública de compraventa, celebrada ante la Notaria Vigésima Séptima del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elmir , el 02 de agosto de 2002, inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de agosto del mismo año, mediante la cual Miriam Inés Enríquez Beltrán y otro entregan a favor del COMITÉ ANITA LUCIA DEL NORTE.
- Mediante ordenanza N°188 sancionada el 23 de febrero de 2012, se regularizó el Comité Pro-mejoras "Anita Lucía del Norte". En el artículo 4 establece que se permite continuar con el proceso de regularización por etapas de los lotes 49, 50 y 51, sin que se deba contribuir con porcentaje alguno para áreas verdes.
- Justificada la tenencia legal de la propiedad por parte de los copropietarios la regularización es procedente.

*Cfeef*  
*-136-*  
*ARZO*  
*TRINIDAD*  
*SE 15*

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA		
PROPIETARIO	CERTIFICADO	LOTES
COMITÉ PRO MEJORAS ANITA LUCIA DEL NORTE	C70312025001 C70312024001 C70312023001 20/03/2015	No. 49 No. 50 No. 51

### INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	MACROLOTE 49:	MACROLOTE 50:	MACROLOTE 51:					
	3532334	3532345	3532387					
Clave Catastral:	4280223002	4280224001	4280225001					
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	MACROLOTE 49: D3(D203-80)	MACROLOTE 50, 51: A7 (A50002-1)						
Lote mínimo:	200m2	50000m2						
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica	(A) Aislada						
Uso principal del suelo:	(R2) Residencial Mediana densidad	(PE) Protección Ecológica/ Áreas Naturales						
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D3(D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica					
		Uso principal del suelo:	(R2) Residencial Mediana densidad					
Número de lotes	49							
Consolidación:	55.10%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Área Útil de Lotes	8.823,94	m <sup>2</sup> .	99.42%					
Área de Afectación en vías ( curva de retorno)	43.80	m <sup>2</sup> .	0.5%					
Área de Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes	7,45	m <sup>2</sup>	0.08 %					
Área bruta del terreno(Área Total)	8.875,19	m <sup>2</sup> .	100.00%					

Se aprueba lote que no tiene el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )

*Handwritten notes:*  
135-  
CURSO  
TREINTA Y  
CINCO

2	148,68
4	139,13
5	133,15
6	137,90
7	138,99
8	138,53
9	139,05
10	138,18
11	137,59
12	134,31
13	134,58
14	134,68
15	131,65
16	129,65
17	135,35
18	135,18
19	135,03
20	171,37
22	140,45
24	139,81
25	139,63
26	139,39
27	126,75
29	140,36
30	139,63
31	139,75
32	136,54
33	136,39
34	135,61
36	175,24
38	127,32
39	98.84
41	155,37
42	152,74
43	152,76
44	141,73
48	162.52

<p><b>ANEXO TÉCNICO:</b></p>	<p><b>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 001720 de fecha 26 de Mayo del 2015, Zona de la Delicia , en el que adjunta el informe técnico 034-UTYV-15, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración La Delicia.</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 0007727 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 29 de Julio del 2015.</li> </ul>
------------------------------	--

1374  
 CIENTO TREINTA Y CUATRO



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 0007726 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos y emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 29 de Julio del 2015.</li> <li>• Informe Técnico de Riesgos N.43-AT-DMGR-2015, con fecha 07/04/2015.</li> <li>• Informe de Nomenclatura N°. 000900 que contiene la nomenclatura del Barrio emitido por EPMMOP con fecha 23 de Marzo del 2015.</li> <li>• Informe técnico N° 02 UERB-AZLD- 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 12 de julio de 2015 emitido por Arq. Mónica Paola Carrera Pérez RT-UERB "La Delicia".</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consulta de Datos de los predios: <ul style="list-style-type: none"> <li>- No. 521903 de fecha 17 de Marzo de 2015.</li> <li>- No. 528737 de fecha 04 de Mayo de 2015.</li> <li>- No. 521904 de fecha 17 de Marzo del 2015.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Factura N° 001-001-005897905</li> </ul> <p><b>EMPRESA ELECTRICA QUITO S.A.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Factura N° 001-006-000314663</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <p>Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Sandro Paul Tipán con fecha Junio del 2015.</p> <p>1 cd con archivo digital.</p>
--	---

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador establece: "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 Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras "Anita Lucía del Norte" ETAPA II, son las siguientes: calzada 100%, aceras 100%, bordillos 100%, estudio de suelos 100%, obras de mitigación 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro-mejoras "Anita Lucía del Norte" ETAPA II a favor de sus copropietarios.
- El Comité Pro-mejoras "Anita Lucía del Norte" contempla un sistema vial de uso público, que fue aprobado mediante Ordenanza 0188, sancionada el 23 de febrero de 2012.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras "Anita Lucía del Norte" ETAPA II se encuentra conformado por 49 lotes de los cuales entran como excepción los detallados a continuación: 2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,22,24,25,26,27,29,30,31,32,33,34,36,38 ,39,41,42,43,44,48 según consta en el plano adjunto al presente informe.

133  
CIENTO TREINTA Y TRES

- Según el área determinada en el plano de la Ordenanza N°0188 el lote N° 49 es de 2604,53 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 2653.44 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la ordenanza y el levantamiento topográfico del lote global de 48.91 metros cuadrados, 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.

Según el área determinada en el plano de la ordenanza N°0188 el lote N° "50" es de 4283,22 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 4061.58 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la ordenanza y el levantamiento topográfico del lote global de 221.64 metros cuadrados, 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.

Según el área determinada en el plano de la ordenanza N°0188 el lote N° "51" es de 2305,05 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 2158.17 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la ordenanza y el levantamiento topográfico del lote global de 146.88 metros cuadrados, 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.

En la sumatoria de las variaciones de los tres macrolotes tenemos un 1,03% entra por la 269 supera el ETAM de conformidad al Informe de Cabidas No. 019-GCBIS-2015 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.

- De conformidad a lo establecido en el Artículo 4 de la ordenanza N°0188 *"la Jefatura de Seguridad de la Administración Zonal la Delicia deberá continuar con el monitoreo de la zona para evitar que aumente la consolidación del asentamiento hasta que se cumplan con los parámetros técnicos establecidos, lo que permitirá continuar con el proceso de regularización, por etapas, de los lotes 49, 50, 51 a nombre del Comité Pro Mejoras referido, sin que deban contribuir con porcentaje alguno de áreas verdes..."*, razón por la cual el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Anita Lucía del Norte" ETAPA II no contribuyen con área verde para la regularización de la Etapa II.
- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 16 años de existencia, con 55.10% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación del macro lote 49, y cambiar la zonificación a los macro lotes 50 y 51 a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad, forma de ocupación (D) sobre línea de fábrica.

De conformidad al informe No.43 ATM-DMGR-2015, de fecha 24 de marzo de 2015 emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo "La zona en estudio una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Anita Lucía del Norte Etapa II" de la parroquia El Condado se manifiesta que presenta un **Riesgo Alto Mitigable** ante inestabilidad de laderas y movimientos en masa, de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y

*Handwritten notes:*  
 - 132 -  
 COMITÉ PRO-MEJORAS  
 Y DOS

vulnerabilidades. La calificación de la evaluación de la condición de riesgo está dada en base a la frecuencia de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR, se considera **factible** continuar con el proceso de la regularización y cumplan las siguientes recomendaciones:

“Tomar en cuenta el artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que “la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**”.

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

“Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en la Ordenanza Municipal No.0432 reformativa de la Ordenanza 0172; conforme determina el art 116 concerniente a las áreas de protección de taludes y mantener las áreas verdes dispuestas en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB, dentro de las cuales está prohibido realizar cualquier tipo de construcción, en especial en los bordes del ramal de la quebrada seca considerando de área verde para una mejor seguridad de los pobladores del lugar”.

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio “Anita Lucía del Norte Etapa II”, 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 y/o 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. 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 en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte las cargas estáticas y dinámicas. 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

*Colep*  
*-131-*  
*Ciudadano*  
*4 UNOS*

se observaron en varios sitios, y la vulnerabilidad física de las construcciones es muy alto según la evaluación técnica realizada.

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio “Anita Lucia del Norte Etapa II”, 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 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 calles; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que se implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que esta desprotegido de cobertura vegetal u otro material”.

“En el asentamiento en mención los desbanques y cortes realizados han sido protegidos con muros de piedra y muros de contención en cemento quienes han construido siguiendo las recomendaciones elaboradas por la DMGR en el informe del 22 de marzo del 2011. Pero se manifiesta que algunos colapsarán a corto tiempo por cuanto bajo los muros realizados se han hecho desbanques verticales que afectan directamente al muro levantado por lo que disminuye el factor de seguridad para las edificaciones”.

“El área que limita con la quebrada Santa Rosa de Singuna deberá ser recubierto con cobertura vegetal del lugar, 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 del talud, el mismo que al estar desprotegido, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento que podría afectar a la calle que circunda el asentamiento”.


- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras “Anita Lucía del Norte” ETAPA II, deberá cumplir estrictamente con los plazos establecidos en la Ordenanza Municipal que aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, principalmente en lo que se refiere a la Protocolización de la Ordenanza y entrega de escrituras individuales.

**SOLICITUD**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO-MEJORAS "ANITA LUCIA DEL NORTE" ETAPA II** parroquia el Condado, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
 Ab. Catherine Thur de Koos G  
 Coordinadora "UERB"-La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ING. OMAR GARCÍA CEDEÑO RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	26/08/2015	
ELABORADO POR:	AB. SEBASTIÁN MATA RESPONSABLE LEGAL	26/08/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. MÓNICA CARRERA PÉREZ RESPONSABLE TÉCNICO	26/08/2015	
REVISADO POR :	AB. CATHERINE THUR DE KOOS COORDINADORA UERB-DELICIA	26/08/2015	

-129-  
 CIENTO  
 VEINTE Y  
 NUEVE