

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "La Dolorosa Alta", de la parroquia Chillogallo, cuenta con 19 años de asentamiento, 19 lotes y 19 socios. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "La Dolorosa Alta", de la parroquia Chillogallo, 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-2015-156, de 20 de julio de 2015, 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 del artículo 267 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."*;
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y*

## ORDENANZA No.

*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 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 la ordenación urbanística del Distrito;

**Que,** la Unidad Regular 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 18 de diciembre de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes funcionarios y dependencias: Dr. Ramiro Cobos, Administrador Zonal Quitumbe; Dr. Iván Pacheco, Director de Asesoría Jurídica Administración Zonal Quitumbe; Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Quitumbe; Sr. Miguel Bosquez, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Iván Martínez, delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regular Tu Barrio, emitió el informe No. 026-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “La Dolorosa Alta” de la parroquia Chilligallo.

**ORDENANZA No.**

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 DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "LA DOLOROSA ALTA" DE LA PARROQUIA CHILLOGALLO, A FAVOR DEL COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "LA DOLOROSA ALTA" DE LA PARROQUIA CHILLOGALLO**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" de la parroquia Chillogallo, 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 del Comité Pro-mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" de la parroquia Chillogallo.

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

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

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

<b>Zonificación:</b>	A7 (A50002-1)
<b>Lote mínimo:</b>	50.000 m <sup>2</sup>
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE) Protección ecológica / Áreas naturales

**ORDENANZA No.**

Área útil de lotes:	7.805,78 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	3.095,42 m <sup>2</sup>
Área verde y comunal:	1.252,37 m <sup>2</sup>
<b>Faja protección quebrada</b>	
(área verde adicional):	734,15 m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (Lev. top):	12.887,72 m <sup>2</sup>
Área total del terreno (Escrt.):	12.016,40 m <sup>2</sup>
Área verde y comunal en relación al área útil de lotes:	16,04%

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

**Artículo 4.- Excedentes o diferencias de áreas.** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la Disposición General segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 5.- Del área verde.-** El Comité Pro-mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" de la parroquia San Ildefonso, propietario del inmueble donde se encuentra el asentamiento, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 1.252,37 m<sup>2</sup> que corresponde al 16,04% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área verde y comunal					
		Lindero	En Parte	Total	Superficie
Área Verde	Norte:	Lote No. 11	21,38m.	44,87 m.	1.252,37 m <sup>2</sup>
		Escalinata	8,00 m.		
		Lote No. 12	15,49 m.		
	Sur:	Faja de protección de quebrada	14,19 m.	49,24 m.	
			12,90 m.		
			14,26 m.		

**ORDENANZA No.**

			7,89 m.		
	<b>Este:</b>	Propiedad particular Escalinata	43,12 m. 5,28 m.	48,40 m.	
	<b>Oeste:</b>	Propiedad particular Escalinata	20,29 m. 11,64 m.	31,93 m.	
<b>Área protección borde quebrada (área verde adicional)</b>	<b>Norte:</b>	Área verde	14,19 m. 12,90 m. 14,26 m. 7,89 m.	49,24 m.	734,15 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Borde superior de quebrada	8,52 m. 9,33 m. 17,10 m. 13,69 m.	48,64 m.	
	<b>Este:</b>	Propiedad particular	---	15,78 m.	
	<b>Oeste:</b>	Propiedad particular	---	15,00 m.	

**Artículo 6.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; y, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado con 19 años de existencia y 51,89% de consolidación de viviendas, los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

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

Calle "Las Dalias": 10,00 m

Pasaje "s/n": 8,00 m

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el Asentamiento son las siguientes:

Obras civiles (vías)

Calzadas:	100%	Aceras:	100%
Bordillos:	100%		

**Obras de infraestructura:**

Agua potable:	100%	Alcantarillado:	100%
Energía eléctrica:	100%		

## ORDENANZA No.

**Artículo 8.- 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 dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" de la parroquia Chillogallo, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, el Comité Pro Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta", propietario del predio fraccionado pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el departamento de fiscalización y el departamento de obras públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 10.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, El Comité Pro Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" de la parroquia Chillogallo, pagará a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado, quedan gravados con primer, especial y preterente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios de la presente Ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" de la parroquia Chillogallo, a través de sus dirigentes se compromete a protocolizar en el término de ciento ochenta (180) días, la presente ordenanza contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con

## ORDENANZA No.

todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

**Artículo 13.- De la entrega de escrituras individuales.-** Comité Pro Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" de la parroquia Chillogallo, a través de sus dirigentes deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios 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.

Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas convalidado por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, para que surtan los efectos legales pertinentes.

**Artículo 14.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Artículo 15.- Solicitud de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, 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 xxxxx de 2015.

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

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



**ORDENANZA No.**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

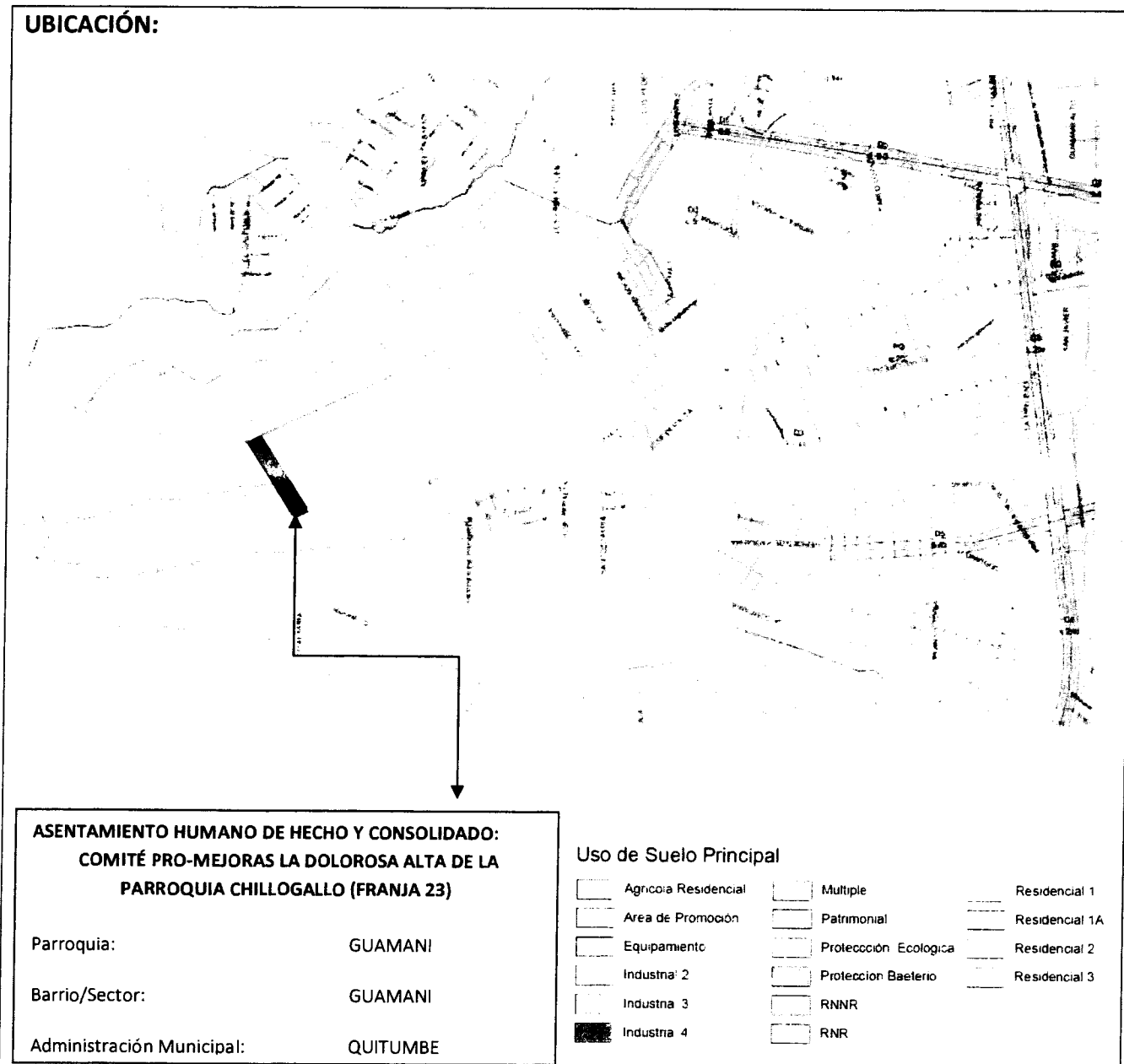
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
 COMITÉ PRO-MEJORAS LA DOLOROSA ALTA DE LA PARROQUIA CHILLOGALLO  
 (FRANJA 23)  
 EXPEDIENTE N° 250 Q  
 INFORME N°. 026-UERB-Q-SOLT-2014**

**UBICACIÓN:**



92  
 Noventa y dos

**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO**

Ubicado al sur occidente, en el sector Camal Metropolitano de la parroquia Guamaní del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante Acuerdo Ministerial Nro.- 0019, el Ministerio de Inclusión Económica y Social MIES, aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica al Comité Pro Mejoras del Barrio "LA DOLOROSA ALTA DE LA PARROQUIA CHILLOGALLO (FRANJA 23)" el 30 de Mayo del 2005.

Tienen una consolidación de 57.89 % y 19 años de asentamiento.

El asentamiento humano de hecho y consolidado no cuentan con los servicios básicos.

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	10	11	30	25	0	0

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO MEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	MANUEL PERDOMO PALLO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	19 AÑOS
<b>Nº DE SOCIOS</b>	19
<b>Nº DE LOTES</b>	19
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	76 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<p><b>LA DOLOROSA ALTA DE LA PARROQUIA CHILLOGALLO (FRANJA 23)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acuerdo Ministerial No. 0019 aprobado el 30 de Mayo del 2005.</li> <li>• Of. PLI-CGJ-MIDUVI-2014-CP-JRD, de fecha 15 de diciembre de 2014, consta el nombramiento de la directiva establecida.</li> <li>• Listado de Socios</li> </ul>

91  
 noventa y uno

**INFORME LEGAL**

<p><b>ANTECEDENTES GENERALES DEL ASENTAMIENTO:</b></p> <p><b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p><b>LINDEROS GENERALES:</b></p> <p><b>SUPERFICIE:</b></p>	<p>1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Comité ProMejoras del Barrio "LA DOLOROSA ALTA DE LA PARROQUIA CHILLOGALLO (FRANJA 23)" se asienta sobre el <b>LOTE DE TERRENO N° 23</b>, que se encuentra ubicado en la parroquia Guamaní, cantón Quito provincia de Pichincha.</p> <p><b>DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p>El Comité ProMejoras del Barrio <b>LA DOLOROSA ALTA DE LA PARROQUIA CHILLOGALLO (FRANJA 23)</b>, es propietario del <b>LOTE DE TERRENO N° 23</b> con una Superficie total del terreno de 12.016,40 m<sup>2</sup>, ubicado en la parte alta de la Lotización de la Asociación Agrícola La Dolorosa, ubicado en la antigua parroquia Chillogallo, adquirido por compraventa al señor <b>LUIS ENRIQUE ARIOPAJAS VILLEGAS</b>, según escritura otorgada el 08 de abril de 2014, celebrada ante el Dr. <b>DAVID PINO BASTIDAS</b>, Notario Séptima, del cantón Quito, provincia de Pichincha, inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de mayo 2014.</p> <p><b>Linderos Generales</b></p> <p><b>Norte.-</b> En parte con el Comité ProMejoras del Barrio la Dolorosa Alta, y Calle pública con una longitud de 180,20m, y en otra con el Comité ProMejoras del Barrio la Dolorosa Alta, en una extensión de 98.00m</p> <p><b>Sur.-</b> En parte, con propiedad particular y calle Pública con una longitud de 171,00 m y en otra con propiedad particular en una extensión de 97,00m</p> <p><b>Este.-</b> Con Borde Superior de la Quebrada Cornejo, en una extensión de 44,00m; y,</p> <p><b>Oeste.-</b> Con Calle pública sin nombre, y, terrenos de la cooperativa La Concordia, en una extensión de 44m.</p> <p><b>SUPERFICIE: 12.016,40 m<sup>2</sup></b></p>
--	--

<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	<b>CUERPO CIERTO</b>	<b>SI</b>	<b>DERECHOS Y ACCIONES</b>	<b>NO</b>

90  
 Noventa

<b>OTORGADO POR:</b>	LUIS ENRIQUE ARIOPAJAS VILLEGAS			
<b>A FAVOR DE:</b>	EL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "LA DOLOROSA ALTA"			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	El 08 de abril de 2014			
<b>NOTARIO:</b>	<b>NOTARIO:</b> Dr. DAVID PINO BASTIDAS,	<b>NOTARIA:</b> Séptima	<b>CANTÓN:</b> Quito	<b>PROVINCIA:</b> Pichincha
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	13 de mayo 2014. 31			
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES</b>	C160889483001 / FECHA 17-06-2014			

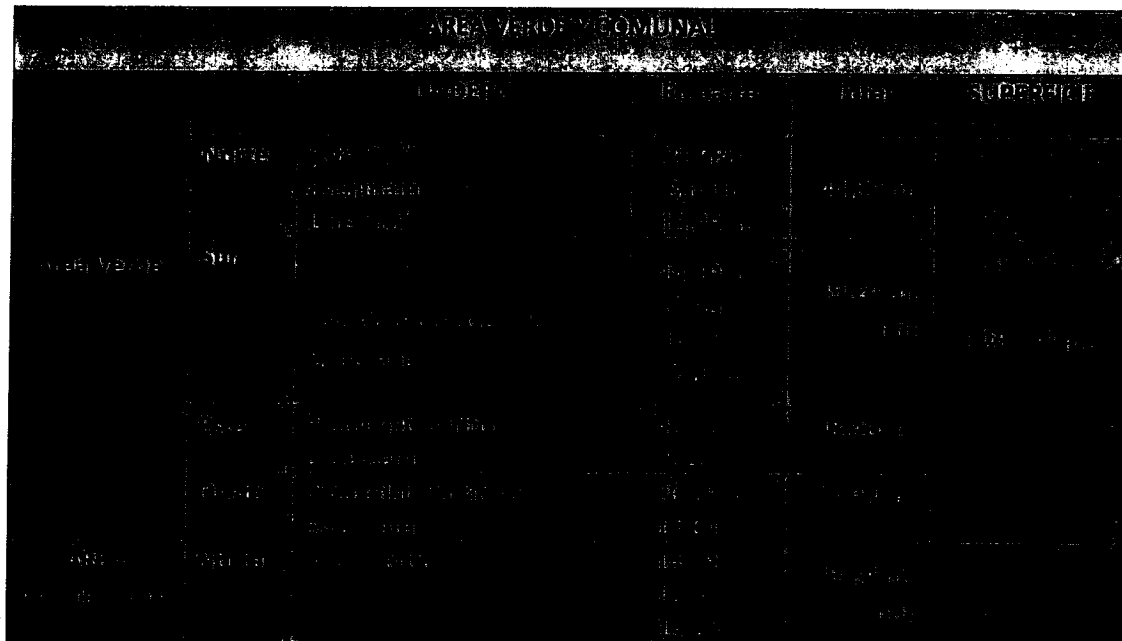
### INFORME TÉCNICO

<b>Nº de Predio:</b>	5137310						
<b>Clave Catastral:</b>	33314-03-004						
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>							
<b>Zonificación:</b>	A7(A50002-1)						
<b>Lote mínimo:</b>	50000 m2						
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada						
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE) Protección ecológica / Areas naturales						
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>		<b>D3 (D2D3-80)</b>			
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>		<b>200 m2</b>			
		<b>Formas de Ocupación:</b>		<b>(D) Sobre Línea de Fabrica</b>			
		<b>Uso principal del suelo:</b>		<b>(R2) Residencia Mediana Densidad</b>			
<b>Número de lotes</b>	<b>19</b>						
<b>Consolidación:</b>	Obras Civiles Ejecutadas	Calzadas	0.00 %	Aceras	0.00 %	Bordillos	0.00 %

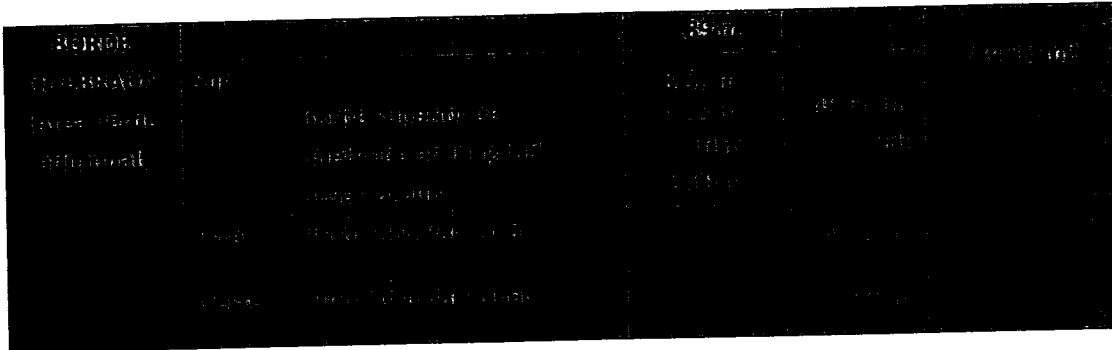
89  
ochenta y nueve

	57.89%	(Vías)						
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0.00 %	Alcantarillado	0.00 %	Energía eléctrica	0.00 %
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle "Las Dalias"	10.00 m			Pasaje "s/n"			8.00 m
<b>Área Útil de Lotes</b>		7.805,78	m <sup>2</sup>				60,57 %	
<b>Área de vías y Pasajes</b>		3.095,42	m <sup>2</sup>				24,02 %	
<b>Área Verde y Comunal</b>		1.252,37	m <sup>2</sup>				9,72 %	
<b>Faja protección quebrada (área verde adicional)</b>		734,15	m <sup>2</sup>				5,69 %	
<b>Área bruta del terreno (Área Total)</b>		<b>12.887,72</b>	m <sup>2</sup>				<b>100 %</b>	

<b>Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes</b>	<b>1.252,37</b>	m <sup>2</sup>	<b>16,04 %</b>
---	-----------------	----------------	----------------



88  
 ochenta y och



**ANEXO  
 TÉCNICO:**

**INFORMES VIAL**

- Memorando AZQ-CGC-183 de fecha 22 de Diciembre del 2014, emitido por el Director de Gestión del Territorio Vivienda de la Administración Quitumbe.

**INFORMES TECNICOS.**

- Oficio N° 0010480 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 30 de Octubre de 2014.
- Oficio N° 0010479 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 30 de Octubre de 2014.
- Informe Técnico de Riesgos N.165-AT-DMGR-2014, con fecha 21/10/2014
- Informe técnico N° 22 UERB-Q 2014, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 01 de Diciembre de 2014 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".

**INFORME DE REGULACION METROPOLITANO**

- Consulta de Datos del predio: 5137310, fecha 18 de Diciembre de 2014.

**PLANOS**

- 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 Tipán, con fecha Septiembre de 2014.

**CONCLUSIONES TÉCNICAS**

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitar seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

87  
 ochenta y siete

- 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 19 años de existencia, con 57,89% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Las Dalias" de 10,00m. y Pasaje s/n de 8,00m.
- Número de lotes 19, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro adjunto al plano aprobatorio.
- Según el área determinada en la escritura 12.016,40 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 12.887,72 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 871,32 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 y acorde a los linderos detallados en las escrituras.
- Mediante el Oficio N° 0010480 que contiene el Informe de borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 30 de Octubre de 2014, se estableció la implantación del Borde Superior de Quebrada y la faja de protección.

### RECOMENDACIONES TÉCNICA

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 19 años de existencia, con 57,89% de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la zonificación a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique el variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad. En su informe de riesgos No.165- AT-DMGR-2014 el cuál califica el riesgo: "moderado – bajo mitigable" por lo que recomienda que para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de



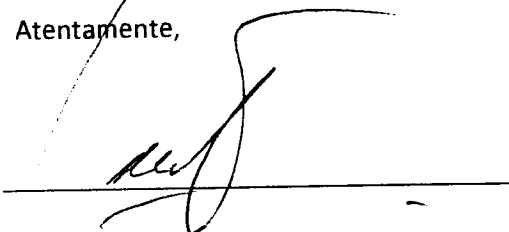
suelo, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico-geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo, las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (INEC-11) sobre todo lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes y, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.

Se coordinara con la EPMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad; y con EPMAPS para que se implemente los sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, sobre todo en zonas inclinadas (laderas) y en depresiones naturales (lotes 2-3 y 17-18)  
 Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en la ordenanza municipal No. 172 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.


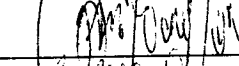
**SOLICITUD:**

- 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 DEL BARRIO "LA DOLOROSA ALTA" (franja 23)**, 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	16/12/2014	
ELABORADO POR:	Dr. Manuel Armijos RESPONSABLE LEGAL	16/12/2014	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	16/12/2014	