

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

2 DE MARZO DE 2015

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los dos días del mes de marzo del año dos mil quince, siendo las 10:20, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones de la Administración Zonal Tumbaco, los miembros de la Comisión, concejales: Abg. Eduardo Del Pozo, Sr. Jorge Albán y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Edison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Ing. Luis Jácome, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lic. María José Cruz, Arqs. Edwin Semblantes y Pablo Alcocer, funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Arqs. Bolívar Arévalo, Magdalena Vásconez, Kleber Nacimba y Luis Andrade, funcionarios de la Administración Zonal Tumbaco; Dr. Marlon Jácome, funcionario de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción; Abg. Ana Casares, Ing. Gabriela Arcos, Lic. Carmen Idrovo y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; y, Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario y da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado, con el pedido del concejal Sergio Garnica Ortiz, de que en el punto 3, se cambie el solicitante, por la señora Claudiana Betancourt, conforme lo solicitado por la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales

No hay comisiones generales para tratar en este punto.

2. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2014-145589

Solicitante: Sra. Anna Lena Burri

Petición: Solicita aprobación de regularización vial

Informe Técnico: Favorable

Informe Legal: Favorable

Administración Zonal: Tumbaco

La Comisión acoge los informes técnico y legal; y **resuelve:** Emitir dictamen favorable a la petición, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

3. EXPEDIENTE COMISIÓN 2014-106136

Solicitante: Sra. Claudiana Betancourt

Petición: Solicita eliminación de trazado vial

Informe Técnico: Favorable

Informe Legal: Favorable

Administración Zonal: Tumbaco

Dr. Marlon Jácome, funcionario de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción: Agradece por acoger el pedido de cambio del solicitante, indica que el informe en referencia al tema de corrupción aún no ha sido emitido, ya que este es uno de los 170 expedientes que la Administración anterior dejó en el aire, tuvieron la visita de la señora Claudiana Betancourt, denunciante original, en virtud de lo cual, han puesto en conocimiento de la Administración Zonal Tumbaco la existencia del informe técnico, en el cual presumiblemente, habría una afectación a la propiedad de la denunciante, que no beneficia al resto de colindantes. Además, en la denuncia señora Betancourt, manifiesta que ha sufrido un presunto acoso sexual, por parte de un funcionario de dicha Administración, quien en represalias al rechazo de sus pretensiones, ordenó se realice el trazado vial que la perjudica.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: Agradece al Dr. Jácome por la información y solicita que la documentación que reposa en los Archivos de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción se haga llegar a los miembros de la Comisión, además, propone que se solicite a la Administración Zonal Tumbaco, remita un informe amplio, en el que se indique el porqué el predio con clave catastral No. 12535, primero aparece con la subdivisión y luego sin la misma.

La Comisión acoge los informes técnico y legal; y **resuelve:** Emitir dictamen favorable a la petición, para conocimiento del Concejo Metropolitano. Además, acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica, para solicitar un informe a la Administración Zonal Tumbaco, así como también la solicitud a la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción, que haga llegar a los miembros de la Comisión la documentación concerniente a este caso.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN 2014-170618

Solicitante: Comité Barrial de Itulcachi-Unidad Ejecutora Fideicomiso EMGIRS-EP

Petición: Solicita regularización de las calles A,B,C,D,E,F,K,L,M,O

Informe Técnico: Favorable

Informe Legal: Favorable

Administración Zonal: Tumbaco

La Comisión acoge los informes técnico y legal; y **resuelve:** Emitir dictamen favorable a la petición, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN 2014-172608

Solicitante: Barrio El Portal de El Quinche

Petición: Solicita cambio de zonificación

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable

Informe Mesa de Trabajo: Favorable

Administración Zonal: Tumbaco

Arq. Edwin Semblantes, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 1.

Concejal Jorge Albán: Consulta el porqué no se ha legalizado antes un asentamiento tan ancestral, y que se indique cuál es el tamaño de los lotes en dicho asentamiento.

Arq. Edwin Semblantes, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Informa que el cambio de zonificación tiene por objeto unificar con la zonificación del sector El Quinche, para lo cual se han considerado lotes por excepción, ya que son lotes, en algunos casos de menos de 70 metros, que se han vendido en derechos y acciones, en los que ya existen construcciones.

Lic. María José Cruz, funcionaria de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que no se regularizó anteriormente, por cuanto en el sector de El Quinche existe bastante informalidad, y no han podido justificar la propiedad de manera legal, ni en el tema de áreas verdes, debido a la consolidación que existe, en la mayoría de los casos, cuentan con una consolidación de hasta al 95%, lo que no le permite justificar con lo que marca la normativa municipal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que si cuenta con derechos y acciones, debería mantenerse así, a fin de no aprobar lotes de 60 metros.

Concejal Jorge Albán: Indica que aprobar lotes de 70 metros crea un precedente, se debería buscar otros mecanismos, como la propiedad horizontal, cuando son zonas muy pequeñas, sin embargo, esto también requiere de áreas comunales, y en este caso tampoco permite dejar por la consolidación. Consulta en base a que ordenanza se va a pasar de derechos y acciones a escrituración individual, ya que derechos y acciones tiene un procedimiento especial.

Lic. María José Cruz, funcionaria de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Manifiesta que no es posible mantenerlos en derechos y acciones, ya que todos los moradores tienen particiones legales en derechos y acciones, las construcciones son informales, aún no se encuentran catastradas de manera individual, incluso el impuesto predial están pagando a nivel global, lo que se pretende, es regularizar cada una de las construcciones, para lo cual, se está justificando el 100% de los derechos y acciones, en base a escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad y sustentada bajo los certificados de gravámenes y de venta, los casos en los que no se justifica el 100% de los derechos y acciones, no pueden entrar en el proceso de regularización.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: Propone que se realice una mesa de trabajo con los funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, a nivel de todas las Administraciones Zonales, a fin de tener un criterio general, y así generar un ámbito de equidad en el Distrito.

Concejal Jorge Albán: Indica que tres situaciones no están suficientemente esclarecidas, primero es el de expropiación especial, para el cual hay un artículo especial en el COOTAD, el segundo tema son los llamados asentamiento tradicionales o comunidades ancestrales, y el tercero es el de derechos y acciones, con el 100%, de lo contrario no hay forma de resolver el problema, para este tema, hay una norma en el COOTAD que habría que rever, y puede requerir de una ordenanza especial, por lo que, este es un tema un tanto complejo en el que se debe tener seguridad para resolverlo.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que está de acuerdo con la propuesta del concejal Garnica, para realizar una mesa de trabajo, a fin de delinear algún tipo de política, para

aquellos territorios, en especial las Parroquias Rurales, que cuentan con este tipo de inconvenientes y dar una solución al respecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: Propone que este expediente se deje pendiente para una próxima sesión, y que se realice una mesa de trabajo entre los funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana, Administración Zonal Tumbaco; y, Dr. Álvaro Fiallos, Asesor de la Comisión.

La Comisión **resuelve:** Acoger la propuesta presentada por el concejal Garnica.

6. EXPEDIENTE COMISIÓN 2014-172226

Solicitante: Barrio La Tola Chica

Petición: Solicita cambio de uso de zonificación

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable

Informe Mesa de Trabajo: Favorable

Administración Zonal: Tumbaco

Arq. Edwin Semblantes, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo No. 2.

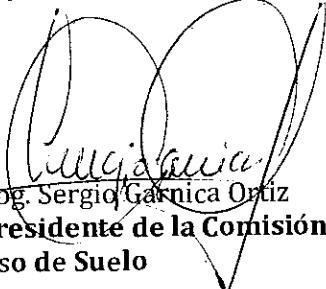
Concejal Sergio Garnica Ortiz: Propone que al ser un caso similar al del punto 5, se deje pendiente para una próxima sesión.

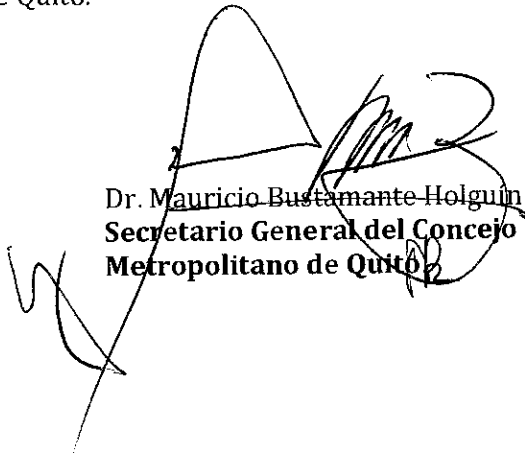
La Comisión **resuelve:** Acoger la propuesta presentada por el concejal Garnica.

7. Varios

No hay temas para tratar en punto varios.

Siendo las 11:12, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se levanta la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.


Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

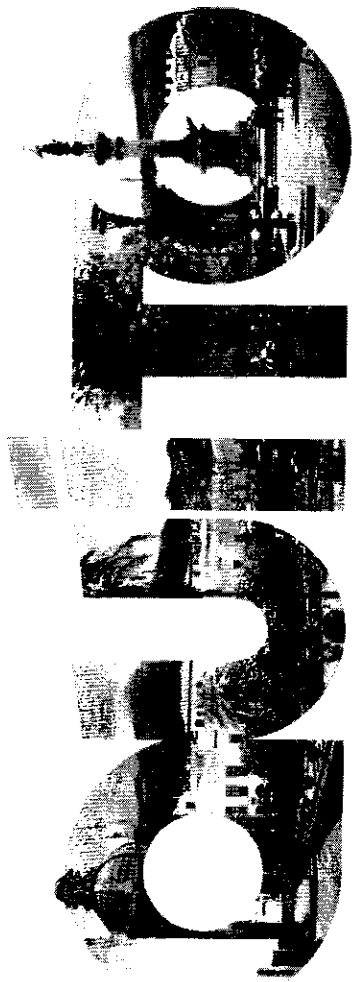

Dr. Mauricio Bustamante Holguin
**Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito**

Revisado por: Dr. A. Fiallos
Adj.: 12 hojas

ANEXO

1





ALCALDÍA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

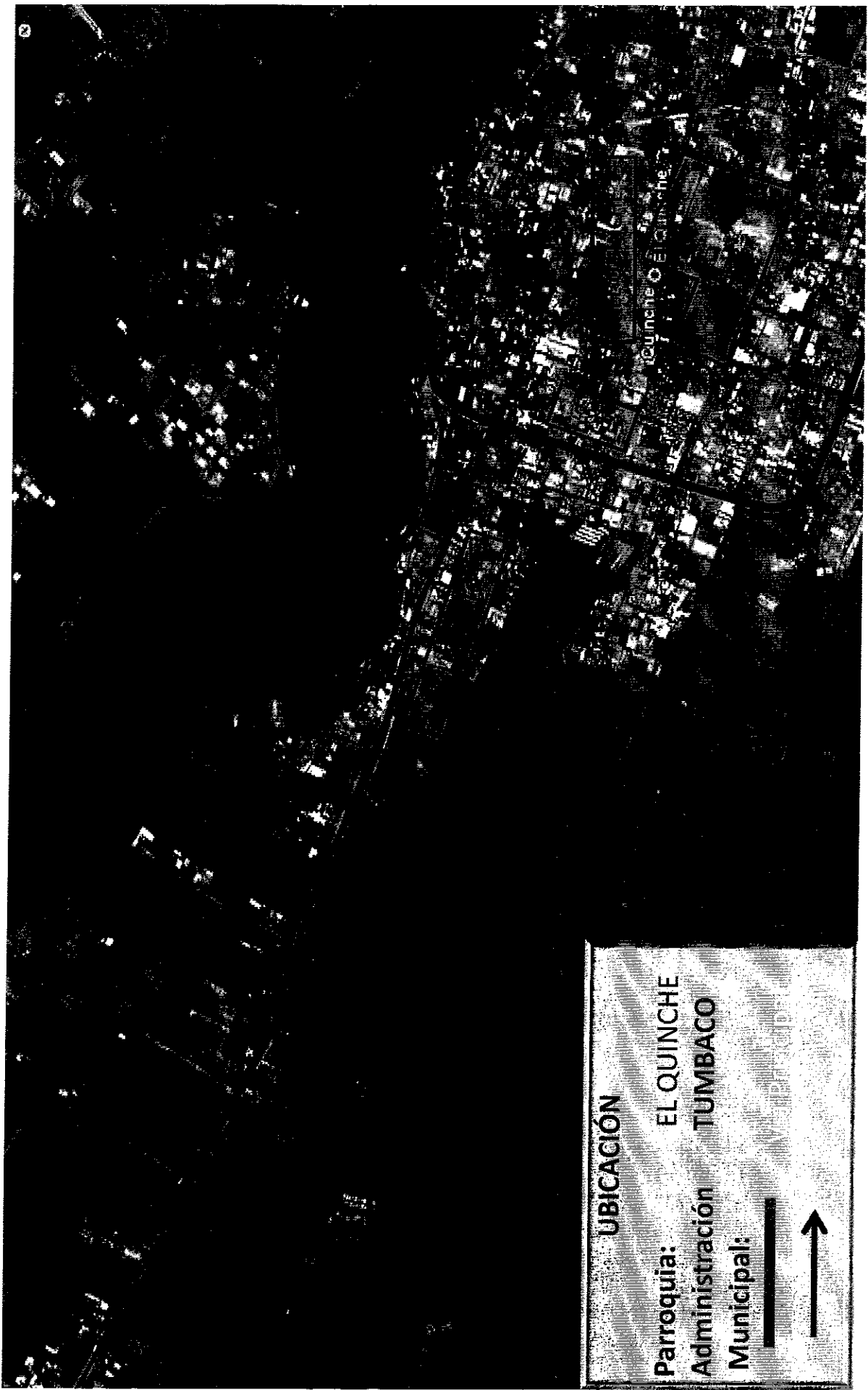
[Handwritten mark]

11
- ONCE -


[Handwritten mark]

**PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DENOMINADO:
“EL PORTAL DEL QUINCHE”**

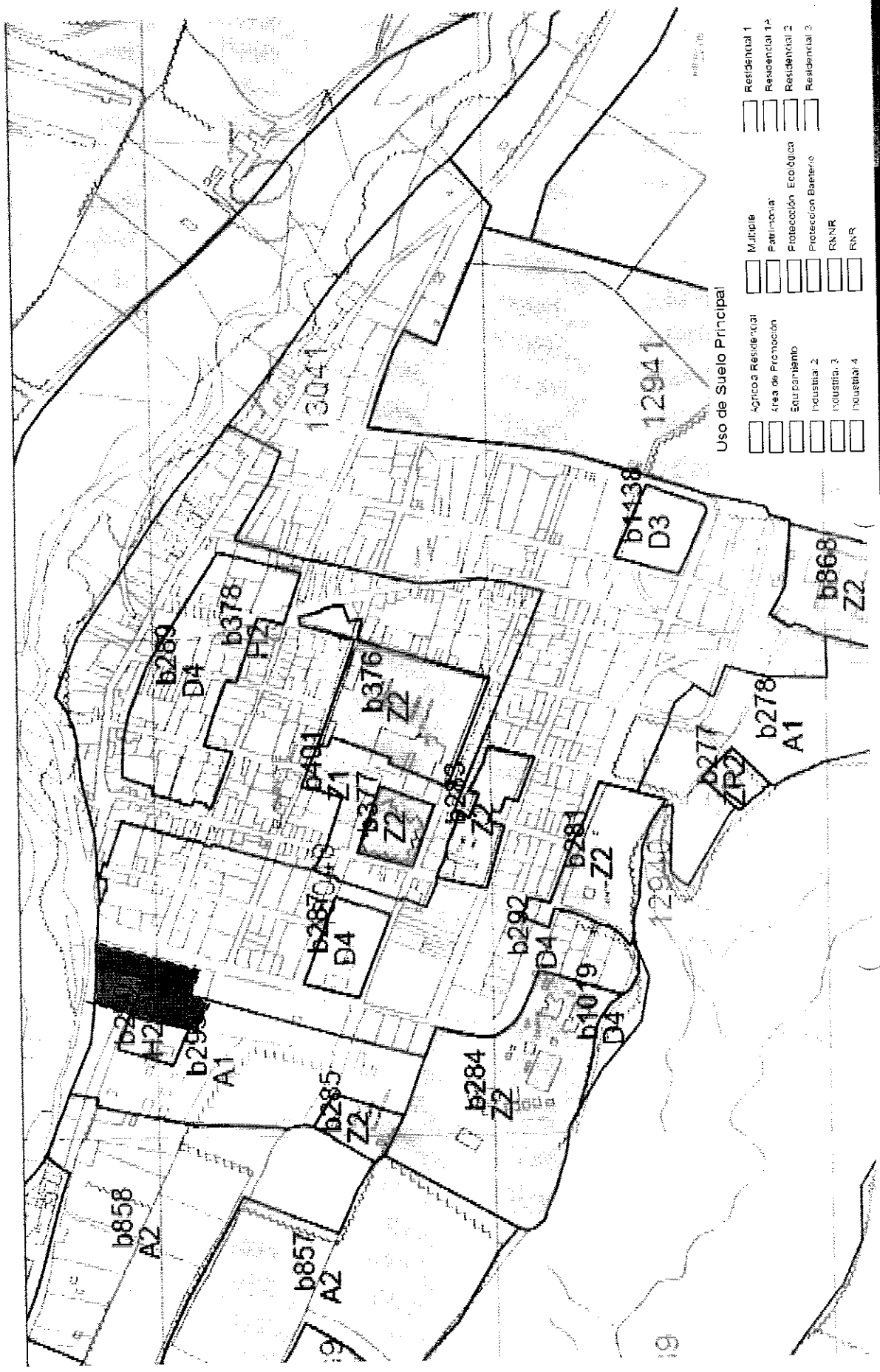
“EL PORTAL DEL QUINCHE”



UBICACIÓN

Parroquia: EL QUINCHE
Administración: TUMBACO
Municipal: 

“EL PORTAL DEL QUINCHE”

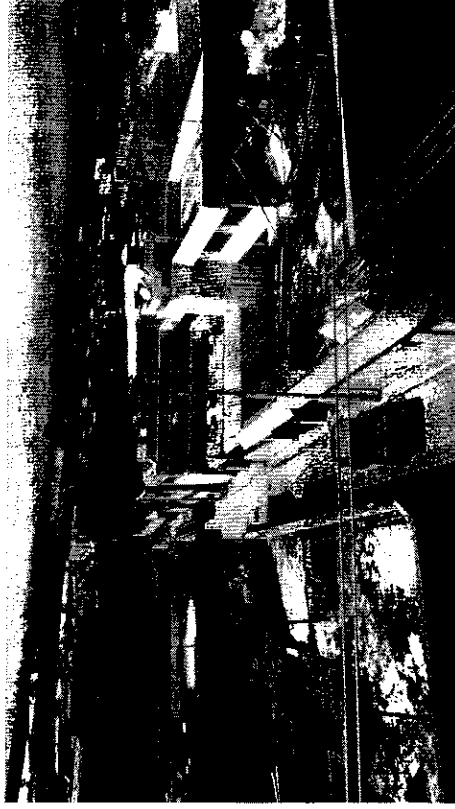


Uso de Suelo Principal

<input type="checkbox"/>	Agrícola Residencial	<input type="checkbox"/>	Múltiple	<input type="checkbox"/>	Residencial 1
<input type="checkbox"/>	Área de Protección	<input type="checkbox"/>	Patrimonial	<input type="checkbox"/>	Residencial 1A
<input type="checkbox"/>	Equipamiento	<input type="checkbox"/>	Protección Ecológica	<input type="checkbox"/>	Residencial 2
<input type="checkbox"/>	Industrial 2	<input type="checkbox"/>	Protección Bañero	<input type="checkbox"/>	Residencial 3
<input type="checkbox"/>	Industrial 3	<input type="checkbox"/>	RNR	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Industrial 4	<input type="checkbox"/>	RNS	<input type="checkbox"/>	

ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	19 AÑOS
Nº DE LOTES	36
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	144 PERSONAS
TIPO DE PROPIEDAD:	DERECHOS Y ACCIONES
AREA ESCRITURA:	5.354,00 m ²

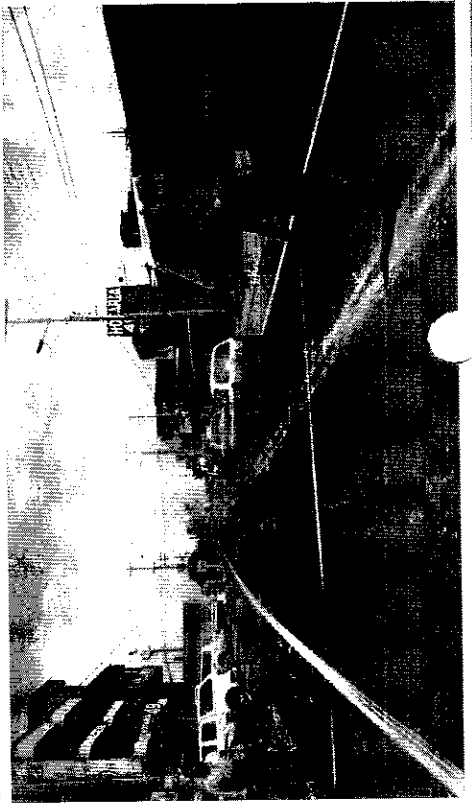


109

“EL PORTAL DEL QUINCHE”

ZONIFICACIÓN ACTUAL

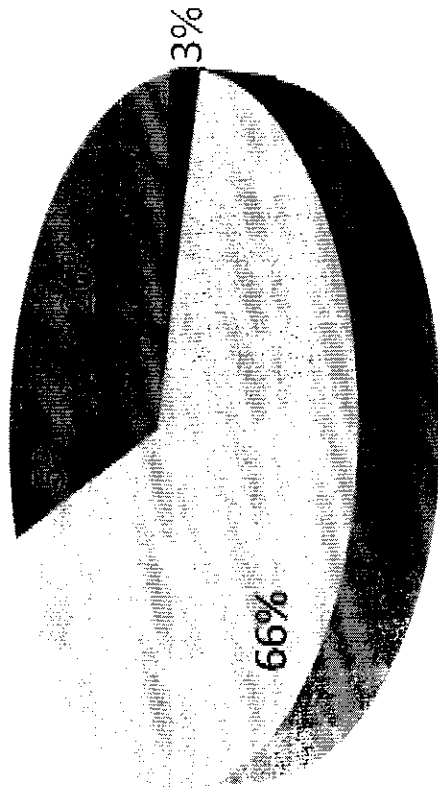
A1(A602-50) /600 m2 / Aislada



ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Zonificación:	D4(D303-80)				
Lote mínimo:	300 m2				
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fabrica				
Uso principal del suelo:	(M) Múltiple				
Número de Lotes:	36				
Consolidación:	80.61%				
Obras Civiles:					
Calzada	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
Obras de Infraestructura					
Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100%	Electricidad	100%

Lotes por Excepción
 Zonificación Propuesta
 D4(D303-80)/Lote Mínimo 300 m²



- Mayores de 300m²/9 lotes
- Menores de 300m² a 200m²/1 lotes
- Menores de 200 m² a 100 m²/23 lotes
- Menores de 100 m² a 80m²/2 lotes

Se aprueba el lote que no tiene el área mínima:	
4	209,62m ²
9	103,88m ²
10	107,40m ²
11	98,82m ²
12	96,69m ²
14	145,93m ²
15	144,27m ²
16	144,28m ²
17	177,53m ²
18	116,77m ²
19	138,73m ²
20	124,15m ²
21	143,94m ²
22	145,86m ²
23	150,00m ²
24	138,06m ²
25	131,63m ²
27	147,72m ²
28	155,11m ²
29	142,40m ²
30	144,60m ²
31	134,11m ²
32	142,37m ²
33	147,49m ²
34	150,66m ²
35	150,86m ²

EXCEPCION

8
 - OCHO -

21

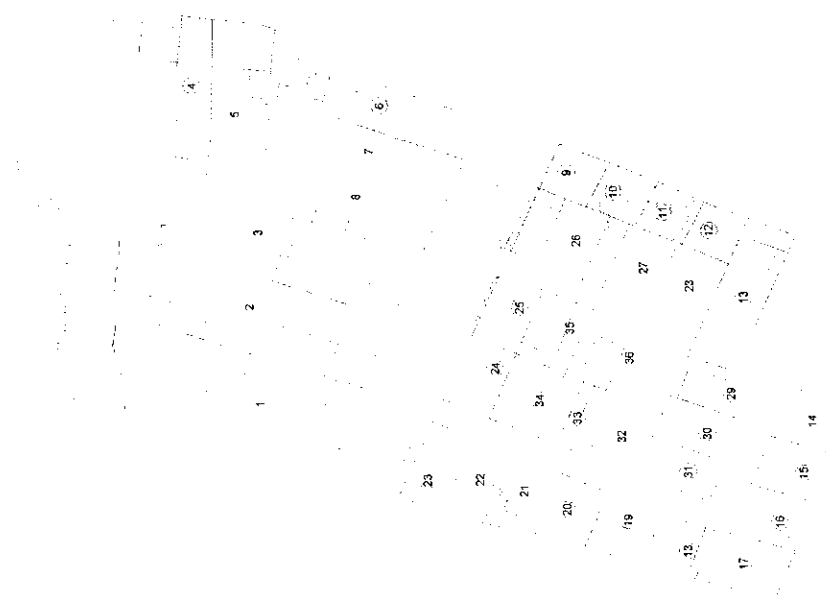
INFORME DE RIESGOS:	N.103-AT-DMGR-2014
CALIFICACIÓN:	RIESGO MEDIO Y PUEDE CONTINUAR CON EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN
<p>RECOMENDACIONES: -“Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos 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.” --“Los pasajes que no están adoquinados deben ser monitoreados para a futuro evitar filtraciones cuando se presenten precipitaciones.”</p>	



“EL PORTAL DEL QUINCHE”

CUADRO DE DATOS TECNICOS

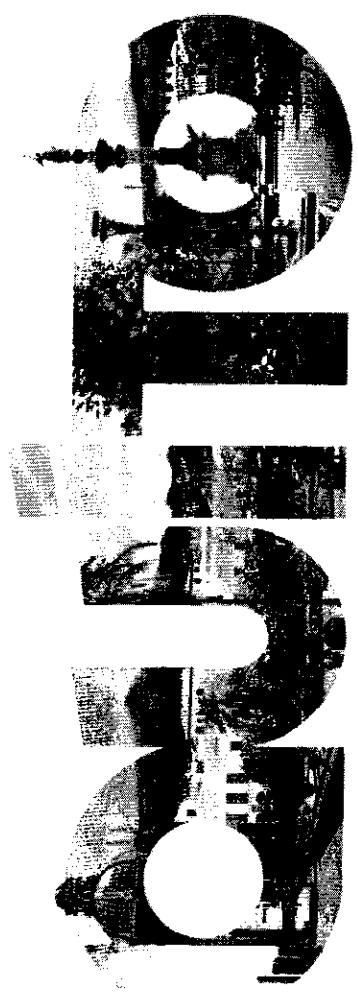
Area Util de Lotes:	7 221,10 m2	76,39%
Area de vias y pasajes:	634,55 m2	6,71%
Afectacion Vial:	350,32 m2	3,71%
Afectacion Vial E-35:	247,56 m2	13,20%
Area bruta del terreno (Area Total):	9 453,53 m2	100%



ANEXO

2





ALCALDÍA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

5
-CINCO- 500

121

**PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO**

**DENOMINADO:
LA TOLA CHICA**

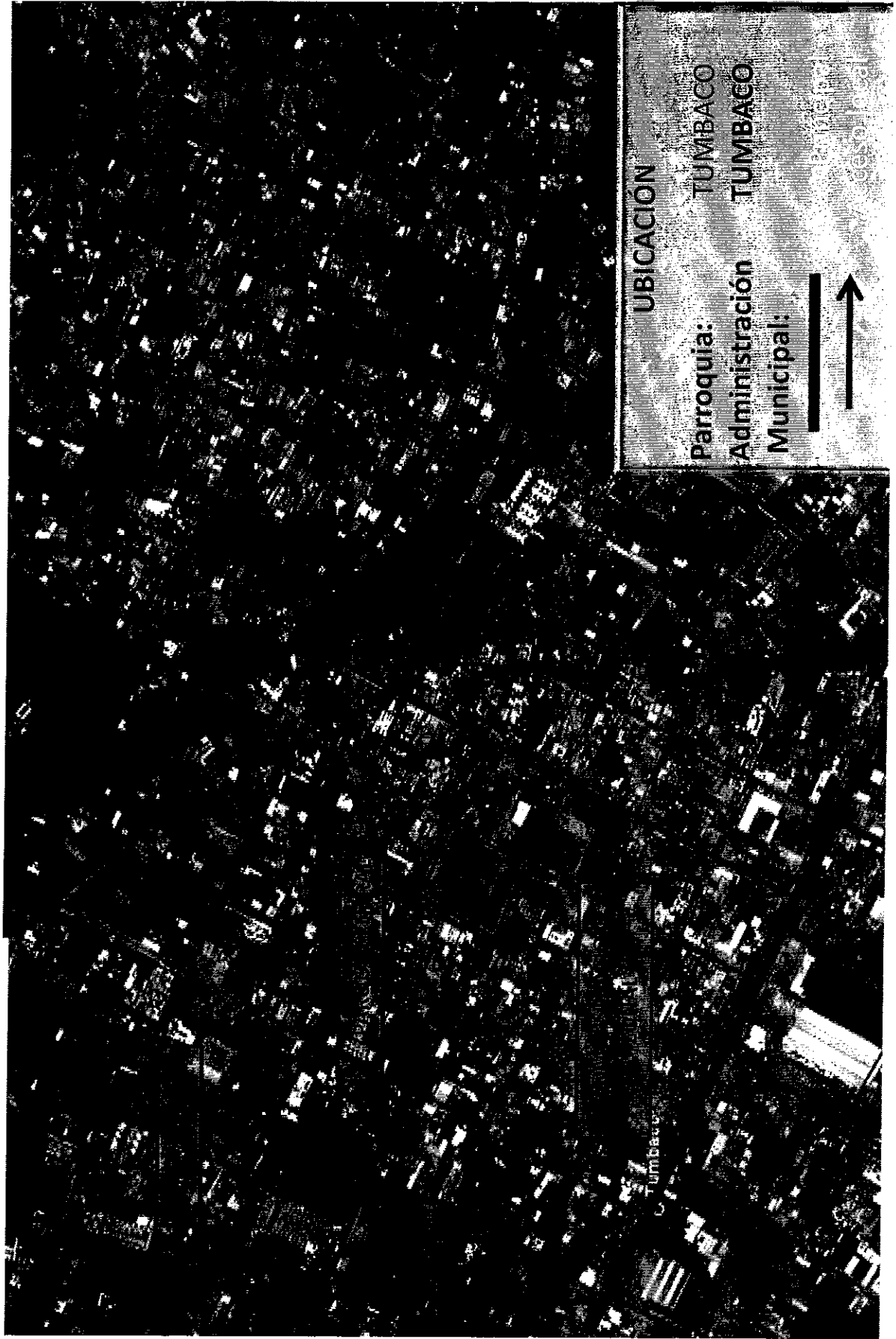
N

[Handwritten mark]

4
- Wairo - 800

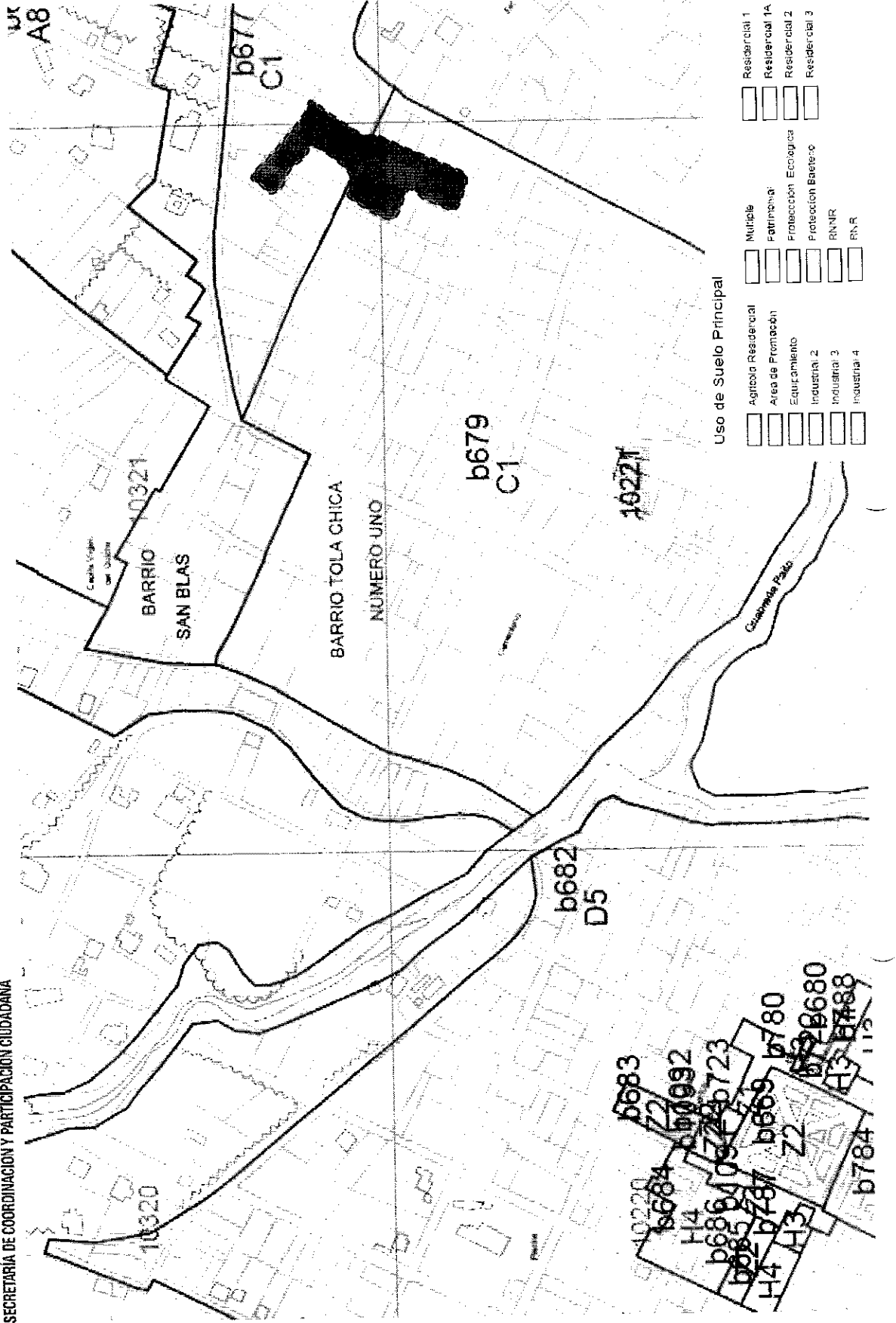
UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

LA TOLA CHICA



[Handwritten mark]

LA TOLA CHICA



ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	63 AÑOS
Nº DE LOTES	27
POBLACION BENEFICIARIA:	108 PERSONAS
TIPO DE PROPIEDAD:	DERECHOS Y ACCIONES
AREA ESCRITURA:	6.552,28 m ²



LA TOLA CHICA

ZONIFICACIÓN ACTUAL

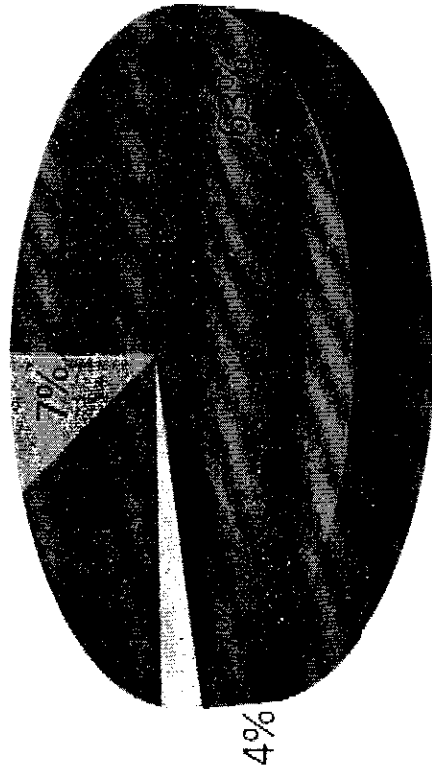
C1(C203-60)/200m2/R2



ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Zonificación:	D3(D203-80)				
Lote mínimo:	200m2				
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica				
Uso principal del suelo:	(R2) Residencial Mediana Densidad				
Número de Lotes:	27				
Consolidación:	88.89 %				
Obras Civiles Ejecutadas (vías):					
Calzadas	0.0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
Obras de Infraestructura Existentes:					
Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%

**Lotes por Excepción
 Zonificación Propuesta
 D3(D203-80)/Lote Mínimo 200 m2**



- Mayores de 200m2/17 lotes
- Menores de 200m2 a 180m2/2 lotes
- Menores de 180 m2 a 160 m2/1 lotes
- Menores de 120m2 a 100 m2/5 lotes
- ▨ Menores de 100m2 a 80m2/2 lotes

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

LOTE	ÁREA (m ²)
7	111.03
8	96.06
9	94.89
10	99.80
11	101.31
13	167.16
14	69.33
15	84.65

EXCEPCIONES

2
 - DCS - [Signature]

[Signature]

<p>INFORME DE RIESGOS PRELIMINAR:</p>	<p>Nº EPR-26-AT-DMGR-2013</p>
<p>CALIFICACIÓN:</p>	<p>EL SECTOR EVALUADO NO SE ENCUENTRA EXPUESTO A MOVIMIENTOS EN MASA U OTRAS AMENAZAS</p>
<p>RECOMENDACIONES:</p> <p>“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.”</p> <p>“El Nivel de riesgo en el sector es bajo, por lo que la presente Evaluación Preliminar de Riesgos puede ser considerada como Informe Definitivo de Riesgos dentro del proceso de regularización”</p>	



LA TOLA CHICA

CUADRO DE DATOS TECNICOS

CUADRO DE ÁREAS

Área útil de Lotes:	6.872.42 m ²	92,32 %
Área de Vías y Pasajes:	472,28 m ²	6,41 %
Área Afectación Vial:	20,05m ²	0,27%
Área bruta del terreno (Área Total):	7.364,75m ²	100%



1
- uno -

13