

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

5 DE OCTUBRE DE 2015

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los cinco días del mes de octubre del año dos mil quince, siendo las 10h11, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Patricio Jaramillo y Arq. Carlos Espinel, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Sr. Geovanny Ortiz, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Fátima López y Dr. Patricio Endara, funcionarios de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Isabel Calderón, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco; Lic. Pablo Melo; Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (S); Abg. Carolina Larrea, Lic. María José Cruz, Ing. Miguel Ángel Hidalgo, Arqs. Ana Chiluisa y Edwin Semblantes, funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Lic. Mariela Chóez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Abg. Ana Torres, funcionaria del despacho del concejal Patricio Ubidia; Arq. Lorena Velasteguí, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce; y, Dr. Patricio Torres, funcionario del despacho del concejal Mario Granda.

Además, se registra la presencia de la Arq. Rosa Elena Donoso, especialista en propiedad horizontal y vivienda.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado.

ORDEN DEL DÍA:

- 1. Conocimiento y resolución sobre las actas de las sesiones de la comisión realizadas el 20 de julio y 3 de agosto de 2015.**

Las actas en referencia son aprobadas sin observaciones.

Siendo las 10h13 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Siendo las 13h14 sale de la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.

- 2. Comisiones generales.**

2.1 Comisión general para recibir a los representantes de la Cooperativa de Vivienda San Gregorio.

Dr. Javier Villacís, Gerente de la Cooperativa de Vivienda San Gregorio: Manifiesta que uno de los lotes en el que se encuentra ubicada la Cooperativa cuenta con una afectación vial por parte del

Página 1 de 9

Consejo Provincial de Pichincha, de aproximadamente 200 m², para la construcción de un redondel, lo que no permite desarrollar el proyecto de vivienda, en tal virtud, solicita se de una solución a esta problemática.

Siendo las 13h20 ingresa en la sala de sesiones del concejal Jorge Albán.

La Comisión **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remita un informe que contenga la modificatoria vial de la Cooperativa en referencia.

Salen de la sala de sesiones los representantes de la Cooperativa de Vivienda San Gregorio.

2.2 Comisión general para recibir al Arq. Jaime Quiroga.

Arq. Jaime Quiroga: Manifiesta que es representante de la Coordinadora de Barrios Desatendidos de Quito, quien solicita la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 434; y, se revise la Ordenanza del barrio Pisulí, ya que el barrio en referencia ha sufrido un desplazamiento, lo cual impide la regularización del mismo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la Comisión se encuentra realizando el estudio para la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 434, y propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda coordine una mesa de trabajo, a fin de que se revise la implementación del barrio Pisulí.

La Comisión **acoge** la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, coordine una mesa de trabajo con la Administración Zonal La Delicia y la Dirección Metropolitana de Catastro, a fin de viabilizar en un plazo de 30 días la correcta implantación de los lotes o manzanas desplazadas que no coinciden con el respectivo posicionamiento georeferencial.

Sale de la sala de sesiones el Arq. Jaime Quiroga.

3. Lectura de comunicaciones.

- a) **Oficio No. 2015-5208, de 27 de agosto de 2015, suscrito por la señora Ruth Elena Ruiz, Director Metropolitana de Patrimonio Natural de la Secretaría de Ambiente, mediante el cual remite los lineamientos que se deben considerar para la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 434. (Se adjunta copia del oficio en mención como anexo 1).**

La Comisión **resuelve:** remitir a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el oficio en referencia, a fin de que sea considerado, de ser el caso, en las mesas de trabajo que se están realizando para tratar el proyecto de reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 434.

4. **Presentación del modelo de reconocimiento de edificaciones existentes en función del sistema de incentivos, a cargo del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arq. Jacobo Herdoíza.**

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 2, y manifiesta que el reconocimiento de las construcciones que se realizaron al margen de la normativa, tiene que tener una perspectiva de seguridad jurídica más allá del reconocimiento, por lo que el objetivo de esta propuesta es pasar del reconocimiento al aseguramiento del patrimonio familiar, ya que el desarrollo urbano va dejando entre el 60 y 63 por ciento del patrimonio fuera de normativa, producto de causas imputables al administrado, pero también de causas imputables al estado, sea municipal o gobierno.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en varias ocasiones ha escuchado que el margen es superior al 60%, ante lo cual tiene una percepción diferente, derivada de la información censal, con la cual no se puede diferir cual es la propiedad que se encuentra legalizada, pero el dato revela que en el año 2011 más del 40% de las unidades familiares estaban en propiedad horizontal, las cuales generalmente tienen un grado de regulación; en tal virtud, considera que se debería presentar una estadística de lo regularizado y cuáles son los parámetros para medir el universo de unidades regularizadas y no regulares.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que pasar del reconocimiento al aseguramiento del patrimonio familiar implica utilizar un instrumento como la declaratoria de propiedad horizontal, que permitiría establecer las alícuotas individuales y comunales en un solo acto, y que permita que sea sujeto a un plan de financiamiento. Para el reconocimiento se requiere que la edificación tenga al menos 5 años de preexistencia y contar con una planimetría del estado actual, a lo cual debería sumarse el estudio de reforzamiento estructural, estudio que se convierte en una clave para el éxito del programa, por tanto se plantea que el Municipio pueda dar a cambio los costos de los estudios, con el fin de no desincentivar a los administrados, a través de dos vías: la primera, que los estudios sean realizados a cargo de una universidad mediante un convenio; y, la segunda, que el Municipio decida dar un préstamo al administrado por el valor de los estudios, el mismo que sería descontado en el impuesto predial a lo largo de 5 años.

Adicionalmente se plantea hacer un análisis de los impactos paisajísticos, ambientales y visuales en los excedentes de edificabilidad, a fin de que las fachadas inconclusas, que generan un impacto visual importante, tiendan a ser contraladas en el proceso de reconocimiento, imputándolo a un costo de impacto paisajístico y obligar al administrado a realizar mejoras estéticas en la vivienda dentro del plan de mejoramiento, de tal manera que el recurso financiero permanece en el predio del administrado, lo cual se realizará mediante un convenio que se firma al momento del reconocimiento.

Este es un instrumento que, utilizando la figura de reconocimiento, encadena la declaratoria de propiedad horizontal y el financiamiento, ya que actualmente al no ser construcciones reconocidas no son sujeto de crédito, en tal virtud, se trata de calificar dos cosas: la primera, ver a la vivienda como potencial productivo de repago del crédito; y, la segunda, hacer que los planes de reforzamiento estructural, de mejoramiento de alícuotas, y de embellecimiento de vivienda, se constituyan en un objeto hipotecable, reconocido por una entidad financiera.

Siendo las 10h50 sala de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

En el modelo que se plantea, las Administraciones Zonales serían las difusoras del programa, a través de los liderazgos barriales, y debe ir a la par con la Unidad Especial Regula Tu Barrio, a fin de que a medida que se vaya regularizando los barrios se encadene automáticamente la necesidad de reconocimiento de las viviendas; una vez que se consolide el estudio técnico, ingresa a la Entidad Colaboradora, quien revisa los planos, la declaratoria de propiedad horizontal, y reforzamiento estructural. Es una herramienta que está asociada a un programa de gestión urbana, donde las Secretarías de Coordinación Territorial y Territorio, Hábitat y Vivienda puedan, en un plazo de 3 a 6 meses, hacer las reformas en el procedimiento, y el encadenamiento con las entidades financieras.

Concejal Eduardo Del Pozo: Considera que la propuesta es interesante, ya que es una herramienta importante para poder cerrar ese círculo, y que permita legalizar el 45% de construcciones informales que limitan el crédito, el desarrollo y que dan mal aspecto a la ciudad; sin embargo, le preocupa el papel que tendrían las Entidades Colaboradoras en este proceso, ya que no sería pertinente entregarles más atribuciones, puesto que a su parecer, con las que tienen no se abastecen, por lo que sugiere que se analice del tema de las Entidades Colaboradoras, la función que tienen y si la están cumplido, ya que es la oportunidad de verificar y tomar, de ser el caso, una decisión respecto al uso del tiempo, de recursos, pues hasta donde tiene entendido, se están tardando entre 6 y 8 meses en regularizar los procesos, cuando el objetivo de la administración anterior, al darle a las Entidades Colaboradores está competencia, fue agilizar el mismo, pero al parecer se está produciendo el efecto contrario. Solicita se presente un informe de cómo están funcionando las Entidades Colaboradoras, cuántos procesos tienen y tiempos de demora, a fin de conocer la situación actual.

Concejal Jorge Albán: Indica que a su parecer, el proceso de regularización debe estar atado al plan de propiedad horizontal, cuando sea necesario, lo cual ya se realizó con la normativa que regula a los bienes patrimoniales en el Centro Histórico mediante el programa "Pon a Punto Tu Casa", en el cual el trámite de aprobación del proyecto requería la declaratoria de propiedad horizontal, el cual es un trámite complicado, ya que la Ordenanza de propiedad horizontal limita la flexibilidad que puede tener el Municipio para estos caso, pero se cuenta con este antecedente, además existe un decreto del Gobierno que crearía un camino que facilite el proceso de regulación de propiedad horizontal, por lo que se debería revisar el conjunto de estos instrumentos para viabilizar estos casos.

Señala que la posibilidad de que intervengan Entidades Colaboradoras está abierta para varios temas, por lo que no hay necesidad de emitir una nueva norma, comparte la preocupación del concejal Del Pozo, a su parecer hay un doble problema por resolver, en algunos proyectos no muy complicados se puede financiar desde el Municipio, siempre que se tenga posibilidad financiera, considerando que con la intervención de la entidad colaboradora los valores se incrementan, por lo que se debería realizar una evaluación integral del tema financiero.

Finalmente, sobre los programas de financiamiento para mejora de vivienda, señala que junto al bono de la vivienda había un bono para mejoramiento de vivienda, el cual ha sido poco utilizado y se podría potenciar, otro problema es la parte estética, a su parecer el BIESS tiene interés y liquides para facilitar créditos, y no cree que el mismo comportamiento tenga la banca privada, por lo que se debería estudiar en un programa que no confíe demasiado en la banca. Hay varios temas que se pueden impulsar como el tema de propiedad horizontal, otros temas que implican realizar un programa y requieren un documento más explícito, a fin de realizar un debate amplio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se debe seguir trabajando en la revisión de la Ordenanza Metropolitana No. 434, por lo que solicita se consideren los requerimientos de los señores Concejales, donde en esencia se trata de abonar con mayor información, sobre todo estadística, tanto de las instituciones bancarias como de la Entidad Colaboradora, a fin de ver a donde se está apuntando; además, solicita se convoque una mesa de trabajo para este tema y poner a consideración de la Comisión.

5. Resolución sobre la inspección realizada por la Comisión de Uso de Suelo, al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ciudad Jardín, el 14 de septiembre de 2015.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en la inspección realizada les llamó la atención el incremento de 31 mil metros cuadrados, por lo que solicita se indique los motivos de dicho incremento.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 3, y manifiesta que el proyecto se encuentra dividido en cuatro sectores; en el sector uno no se requiere incremento de edificabilidad, sino cambio de uso de suelo, en virtud que se tenía previsto una zona comercial de dos pisos, sin embargo, la realidad comercial del sector no se encuentra lo suficientemente desarrollada para recibir un comercio extenso, motivo por el cual el promotor propone cambiar estacionamientos por departamentos. Señala que existe un candado adicional para la edificabilidad de este proyecto, y es que los estacionamientos se desarrollan en el corazón de las manzanas, lo que hace que la huella de los edificios no pueda incrementarse exageradamente y, por lo tanto, los coeficientes siempre van a estar por debajo de lo establecido en la Ordenanza.

En la manzana 3 se solicita un incremento de edificabilidad en un total de 13 mil metros cuadrados, en virtud de que por cuestiones topográficas, el flanco izquierdo cuenta con lotes favorables para edificar con mayor altura y huellas más anchas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta los motivos por los que el promotor solicita más edificabilidad.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que lo que está aprobado en Ordenanza es 650 mil metros cuadrados, y lo que el promotor solicita es un incremento de 7 mil metros cuadrados que corresponde al 1.1% más, lo que servirá para tener una reserva en el sector 2, donde recibe mayor edificabilidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta sobre las contribuciones que este PUAE realiza a la ciudad.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que lo primero es generar una penetración del Parque Metropolitano dentro de las áreas verdes del proyecto, lo cual hace que se consolide un parque central para la urbanización, el cual debe tener aproximadamente 6.5 hectáreas; el segundo aporte es la red de equipamientos, ya que está previsto una Unidad Educativa del Milenio; y, como tercer aporte, se tienen las viviendas asociadas a interés público e interés social.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en una sesión anterior de la Comisión, se manifestó que el incremento era de 31 mil metros cuadrados, lo cual generó una preocupación, sin embargo hay dos cosas que destacaron el promotor y el arquitecto que rediseñó el proyecto, que el proyecto siempre estuvo por debajo del COS permisible, e incluso con los ajustes no lo superaba, lo cual es un tema que hay que tener en cuenta, ya que la venta de edificabilidad se da por encima del COS permisible; por lo tanto, el segundo tema que plantearon, es que los metros de incremento, corresponden a un cambio de uso de suelo, que corresponde al cambio de locales comerciales a viviendas, lo cual considera legítimo y razonable el pedido de la forma que plantea el promotor, pero se debe tener cuidado en cumplir con la normativa, en ese sentido deber ser explícito el cambio de uso de suelo, con lo cual no se incrementa edificabilidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta si el espacio para la Unidad Educativa del Milenio ya está entregado al Ministerio o al Gobierno.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que no cuenta con ese detalle, pero se debe garantizar que el uso de suelo de ese lote conste como equipamiento educativo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita al señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda que se complete la información de cada una de las manzanas, indicando lo que consta en la Ordenanza del año 2009, y lo que se propone en la reforma, así como también del número de parqueaderos que se requieren por normativa y cuántos son los que se plantean en el proyecto, a fin de tener absoluta claridad y sea aprobado por la Comisión.

6. Resolución sobre la inspección realizada por la Comisión de Uso de Suelo, al Barrio El Coral Redondo, el 14 de septiembre de 2015.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se trata de un asentamiento que cuenta con 29 lotes, y que en la inspección se pudo constatar que la mayoría de estos lotes cuenta con menos de 200m², les preocupa que el barrio es una isla frente a un gran espacio de zona agrícola, además el hecho de que la red de alta tensión cruza por la línea de fábrica de algunas viviendas; solicita el detalle de los lotes que entrarían por excepción.

Ing. Miguel Ángel Hidalgo, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 4.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que esta es una zona principalmente agrícola, se debe buscar el tratamiento para estas zonas, las cuales por ser agrícolas no implica necesariamente que las construcciones sean dispersas, en algún momento se promovió que en estas zonas se realicen centros poblados, que no llegan a ser urbanos, pero que concentran viviendas, se debe tener un modelo más definido. Aprobar lotes, en su mayoría por excepción, es forzar la norma de manera absurda, por lo que deberían buscarse modelos legales que se adecuen a estos casos y no se resuelvan únicamente ajustando el uso de suelo bajando el tamaño del lote requerido. Cambiar el uso de suelo por formalidad, no contribuye en nada y genera expectativas equívocas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se debe buscar una alternativa de solución, puesto que la intención no es obstruir el anhelo de la ciudadanía de obtener sus escrituras, pero la aprobación de lotes por excepción se está convirtiendo en una generalidad,

por lo que debe encontrarse un modelo de planificación, incluyendo trazados viales, a fin de evitar una posible toma de terrenos de forma desordenada en el sector. Propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, coordine una mesa de trabajo con la Unidad Especial Regula Tu Barrio, a fin de encontrar alternativas para la regularización del asentamiento en referencia.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el Concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, coordine una mesa de trabajo con la Unidad Especial Regula Tu Barrio, a fin de encontrar alternativas para la regularización del asentamiento en referencia, dentro de las políticas de desarrollo que contempla el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, que se encuentra siendo procesado por esta Secretaría, debiendo prestar especial atención a los lotes que por excepción son de menor cabida que el lote mínimo propuesto y a la existencia de una línea de alta tensión en el sector.

7. Resolución sobre la inspección realizada por la Comisión de Uso de Suelo, al Barrio Salvador Allende, el 14 de septiembre de 2015.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que en la inspección se pudo observar la existencia de varios pasajes, de los cuales 3 están tomados por construcciones, de manera arbitraria, sin ningún tipo de autorización; en tal virtud, propone que se solicite a la Administración Zonal Quitumbe, que en un plazo de 72 horas, remita un informe relacionado con el trazado vial del sector y las respectivas reformas realizadas; de igual manera, solicitar a la Agencia Metropolitana de Control un informe sobre las sanciones administrativas correspondientes.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica, y **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Quitumbe, que en un plazo de 72 horas, remita un informe ampliatorio que determine claramente cuantas son las calles o pasajes públicos tomados en el barrio por personas particulares, a fin de mantener concordancia entre los diversos informes técnicos, especialmente el del Catastro Municipal y lo observado en la inspección que tuvo lugar el 14 de septiembre de 2015, debiendo remitir dicho informe con los nuevos planos, conclusiones y recomendaciones para conocimiento de la Comisión. También se remitirá un informe histórico del trazado vial de la Cooperativa en referencia con las respectivas reformas, que se hayan dado si es del caso.

Además, **resuelve:** solicitar a la Agencia Metropolitana de Control, que en un plazo de 72 horas, remita un informe precisando si existen expedientes iniciados en contra de los propietarios de las edificaciones que se han realizado sobre la calle "L" y pasajes C28 y C29 del barrio en referencia.

8. Resolución sobre la inspección realizada por la Comisión de Uso de Suelo, a los Barrios San Juan Alto, Santa Rosa, San Patricio, El Cebollar y Pinsha Alto, el 21 de septiembre de 2015.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en la inspección se pudo evidenciar la consolidación en los sectores en referencia, además, en dicha inspección se solicitó a la Administración Zonal Tumbaco, información respecto a la situación de estos sectores; en tal virtud, solicita a la Arq. Isabel Calderón, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco, remita el informe respectivo, sobre los siguientes temas: los límites de la Comuna con el barrio San Patricio, cómo se encuentran los trazados viales, el conjunto habitacional que se encuentra construido en el sector, información sobre la construcción que se encuentra ubicada en la bajada de

San Juan; y, en la bajada de la calle Conquistadores, se encuentra una construcción que está realizando la apertura de una vía.

Arq. Isabel Calderón, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco: Manifiesta que con respecto a la apertura de la vía, se remitió un oficio en el cual se indica que cuenta con una autorización para movimiento de tierras, además se remitió un memorándum a la Comisaría de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que presente el informe respectivo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se presente toda esa información para conocimiento de la Comisión. Adicionalmente, propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que avance con la incorporación en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo –PUOS, de estos temas, ya que es una realidad inobjetable.

Concejal Jorge Albán: Considera que se puede hacer una mejor delimitación del área de protección ecológica, lo cual debería reflejarse en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, ya que hay sitios que pueden tener un tratamiento diferente, sin embargo, ese cambio no debe ser solamente por un pedido de los moradores o de la Junta Parroquial, sino que debe estar sustentado técnicamente y a través del instrumento adecuado, que es el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, y cuya fecha límite de aprobación es en noviembre.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que para la próxima sesión de la Comisión, se realice la presentación del primer informe del Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica, y **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que para la próxima sesión de la Comisión que tendrá lugar el lunes 12 de octubre, presente un informe relacionado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, en el que conste el cambio de zonificación de los barrios: San Juan Alto, Santa Rosa, San Patricio, El Cebollar y Pinsha.

9. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-070132.

Solicitante: Arq. Darío Alvarez – Coordinador del barrio La Viña.

Petición: Solicita la aprobación de la propuesta vial y puente en el acceso al sector La Viña.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Tumbaco.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se realice una inspección al sector, a fin de verificar si se trata del puente que conecta al sector de La Viña o del puente que cruza el Río San Pedro.

Concejal Eduardo Del Pozo: Solicita que para la próxima sesión de la Comisión, se convoque de manera indelegable, al Gerente General de Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMOP, a fin de que realice una exposición respecto a la construcción del puente que cruza el Río San Pedro.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica, y **resuelve:** realizar una inspección al sector La Viña.

Además, acoge la propuesta del concejal Del Pozo, y **resuelve:** convocar de manera indelegable, al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, a fin de que realice una exposición respecto a la construcción del puente que cruza el Río San Pedro.

10. EXPEDIENTE COMISIÓN 2014-172226.

Solicitante: Barrio La Tola Chica.

Petición: Solicita el cambio de zonificación.

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable.

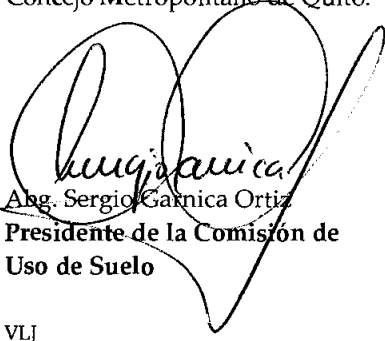
Informe Mesa de Trabajo: Favorable.

Administración Zonal: Tumbaco.

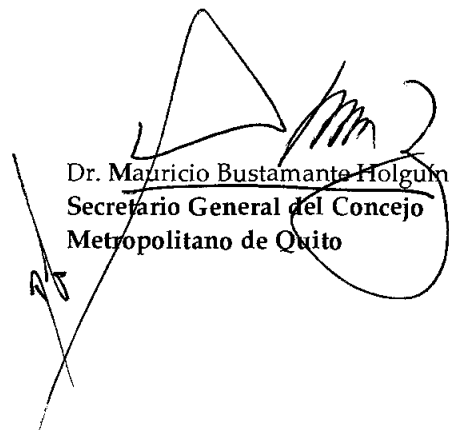
Arq. Edwin Semblantes, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 5.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se presente a la Comisión un mapa en el que se resalte los lotes por excepción, y se busque alternativas de solución para este caso.

Siendo las 12h10, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se clausura 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

VLJ


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

Revisado por: Dr. A. Fiallos
Adj. 26 hojas



ANEXO

1

[Handwritten mark]

VOLVO
FOLIO 1000
10000000000000000000
S-10-2015

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

F

DMQ, 27 de agosto de 2015
GDOC: 2015-096176
Ref: Of. No. 451-SGCTPC-2015
Ofc. No. 2015-5208

Asunto: criterios y lineamientos para modificación a Ordenanza Metropolitana 434

Licenciado

Gabriel Proaño Egüez ✓

Director Metropolitano de Gestión Territorial

Secretaría General de Coordinación territorial y Participación Ciudadana

Dir.: García Moreno N6-01 y Mejía

telf.. 3952 300 ext. 15002

Presente.

De mi consideración:

Sírvase encontrar como documento adjunto los lineamientos que se deben considerar para la reforma a la Ordenanza Metropolitana 434. Es importante conocer la propuesta borrador con el objeto de enriquecerla con la visión ambiental.

Agradeciendo su atención a la presente me suscribo,

Atentamente

Ruth Elena Ruiz L.

Directora Metropolitana de Patrimonio Natural

Secretaria de Ambiente

JPA/MES

Recibido
B Cpt. 2015.
García

Secretaría General
de Coordinación Territorial
y Participación Ciudadana
08 SEP 2015
NOMBRE:
HORA:

SECRETARÍA GENERAL
DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

8 de Sept/2015
2

RECEBIDO
Kathleen Guzmán
14:32

Lineamientos para propuesta de reforma a OM 434

De acuerdo a las excepciones del Artículo 2 (OM 434), se puede considerar como susceptibles de compensación en el impuesto predial las edificaciones que contengan áreas arboladas en doble vía, esto es que el inmueble puede calificar para descuento en el impuesto predial así como para el aumento en el valor catastral del inmueble. Un técnico de la SA deberá evaluar la calidad y cantidad de arbolado, garantizando la estabilidad y condición fitosanitaria de la vegetación generadora del beneficio.

Las condiciones que se exigen al arbolado serán:

- Que sea preferentemente nativo, las especies foráneas también son aceptables
- Que esté en fase adulta o madura
- Que presenten un marco de plantación coherente con el tipo de copa esperable
- Que presente buena vitalidad y vigor
- Que tenga condiciones sanitarias óptimas o buenas
- Que presente arquitectura intacta y/o porte natural completo
- Que no presenten desmoches, despuntes ni terciados
- De haber sido intervenidos que presenten buena estructura, cierre de heridas
- Que ocupen un espacio mayor o igual al 10% del área total del predio
- Que presenten buenas condiciones de desarrollo radicular
- Que cuenten con cuidados básicos mínimos como riego, fertilización etc.
- De ser correctamente intervenidos, la factura de la intervención es un documento habilitante para la compensación del año siguiente. La intervención deberá estar acorde a los lineamientos establecidos por la SA
- Se deberá exigir a los trabajadores del cuidado de los árboles el carné de acreditación emitido por la Secretaria de Ambiente
- Se considerarán únicamente árboles y arbustos de porte arborescente para el efecto. La medición se realizara en base a la línea de goteo de los ejemplares. No se considerará la vegetación herbácea decorativa ni los pastos o céspedes para el efecto.

Todos los planos, previa aprobación deben contener un área mínima arborizable y el plan de arborización.

Art. Xa - Los inmuebles cubiertos de vegetación arbórea, declarada de preservación permanente mediante un acta de compromiso a mínimo de 20 (veinte) años, tendrán un descuento de entre el 10 y el hasta el 50% (cincuenta por ciento) en su Impuesto Predial, aplicado de acuerdo al índice de área protegida, mediante la utilización de la siguiente fórmula:

$$\text{Descuento Impuesto Predial (\%)} = \frac{\text{área protegida el inmueble}}{\text{área total del inmueble}} \times 50$$

Art. Xb – La concesión del descuento que se trata el anterior artículo queda condicionada a la presentación del requerimiento anual por el propietario del inmueble.

Párrafo único – El pedido será acompañado con el criterio técnico de la Secretaría de Ambiente, - en cuanto al cumplimiento de los requisitos relacionados con la preservación de la vegetación de porte arbóreo y sometidas a la orden de toma de decisiones de la unidad competente de la Dirección Financiera Tributaria del DMQ

Art. Xc – El descuento concedido según los artículos precedentes de esta Ordenanza podrá ser suspendido por simple despacho de la autoridad competente, cuando no se observen las condiciones legales de preservación de las áreas beneficiadas.

Art. Xd – La misma fórmula se puede aplicar para la consideración del incremento en el valor catastral del inmueble

Art. Xe – Se dará prioridad a los solicitantes que aumenten el % de área verde arborizada en relación al COS (coeficiente de ocupación del Suelo) establecido para su predio.

Procedimientos.-

I - Los pedidos de aprobación de proyectos de edificación en áreas cubiertas total o parcialmente por vegetación de porte arbóreo, a ser analizados por la SA, deben presentar:

1. solicitud del propietario o su abogado a un tercero para manejar el asunto con el DMQ;
2. Copia de la prueba de la propiedad (extracto actualizado del registro de la propiedad), en nombre del solicitante;
3. Plano de ubicación (zona de ubicación) sin escala;
4. levantamiento planialtimétrico del área objeto de análisis (situación real), en 02 (dos) copias y escala adecuada, que contienen: a) edificios existentes en la zona; b) la cartografía de la vegetación arbórea existente en la zona, con una altura del pecho diámetro - DAP igual o superior a cinco (5) cm c) la numeración de ejemplares arbóreos (en planta y el sitio por placas identificativas);
5. tabla que enumera los ejemplares arbóreos asignados, en 02 (dos) copias en papel y una en CD. En el caso de los bosques o floresta (macizos arbóreo a partir de treinta ejemplares arbóreos por hectárea, con tres o más géneros presentes) el levantamiento arbóreo debe ser realizado por un profesional calificado por el órgano de control de la práctica profesional competente, tal como se presenta la documentación fotográfica de los principales aspectos de la vegetación, en consonancia con la situación real, debidamente etiquetados de ser requerido;

6. proyecto propuesto de construcción (situación deseada), en 02 (dos) copias, superpuestos sobre la cartografía de la vegetación de la zona, en la escala del levantamiento planialtimétrico;

7. vistas frontales, secciones longitudinales y transversales de la construcción, en 2 (dos) copias, y otra cosa que considere necesarias para verificar la interferencia del proyecto propuesto sobre la vegetación existente en la zona.

II - Estas solicitudes se debe enviar, para el análisis y el asesoramiento de expertos sobre la interferencia entre la vegetación de la zona y la aplicación de la propuesta del edificio. La SA, para este fin puede requerir cambios en conformidad con el párrafo ¿?, busca incluir la preservación de la vegetación existente en la zona;

III - El documento habilitante del titular de esta cartera se debe registrar en el proceso administrativo que se ocupa de la aprobación de la construcción;

IV - Las medidas compensatorias propuestas por / SA se incluirán en el Acuerdo de Compromiso Ambiental (A.C.A) que se elaborará entre la SA y el solicitante, de acuerdo con los criterios definidos por la presente Ordenanza específica;

V - La resolución de cumplimiento del A.C.A. se registrarán en el proceso administrativo que se ocupa de la aprobación de la construcción, cuando el permiso de ocupación o de la finalización de auto, previa verificación por la técnica SA, la aplicación efectiva de las directrices aprobadas establecen medidas compensatorias;

VI - Todos los procedimientos establecidos en esta ordenanza también se adoptarán en el caso de las obras públicas;

VII - La presente Ley entrará en vigor a partir de la fecha de publicación.

ANEXO

2

~~22~~

Principios para la reforma de la OM 434

REFORMA OM 434

MATRIZ DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES		
ESCENARIO No. 1		
Reconocimiento	Declaratoria de Propiedad Horizontal	Ejecutores
Requisitos: <ul style="list-style-type: none"> • Preexistencia Mayor o igual a 5 años • Levantamiento Planimétrico – Arquitectónico 	<p>A más de los requisitos de reconocimiento se agrega el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaboración de Cuadro de Alicuotas, áreas comunales y linderos 	<p>Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administraciones Zonales • Entidad Colaboradora • Profesional
Costos: <ul style="list-style-type: none"> • Honorarios Profesionales Tarifario • Levantamiento Planimétrico – Arquitectónico • Tarifario Entidad Colaboradora • Tasa LMU • Tasa (Excedente Edificatorio) pago 5 años conjuntamente con el impuesto predial 	<p>A más de los costos de reconocimiento se agrega el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tarifa Entidad Colaboradora • Gastos notariales y del Registro de la Propiedad 	<p>Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administraciones Zonales • Entidad Colaboradora • Profesional
Estímulos: <ul style="list-style-type: none"> • El administrado es sujeto de crédito con las entidades financieras públicas y privadas (créditos hipotecarios) • El Administrado puede realizar en un solo acto administrativo el reconocimiento de su edificación y la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal 		<p>Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entidad Colaboradora • Administraciones Zonales • Notaría • Registro de la Propiedad

Nuevo alcance en el proceso de reconocimiento

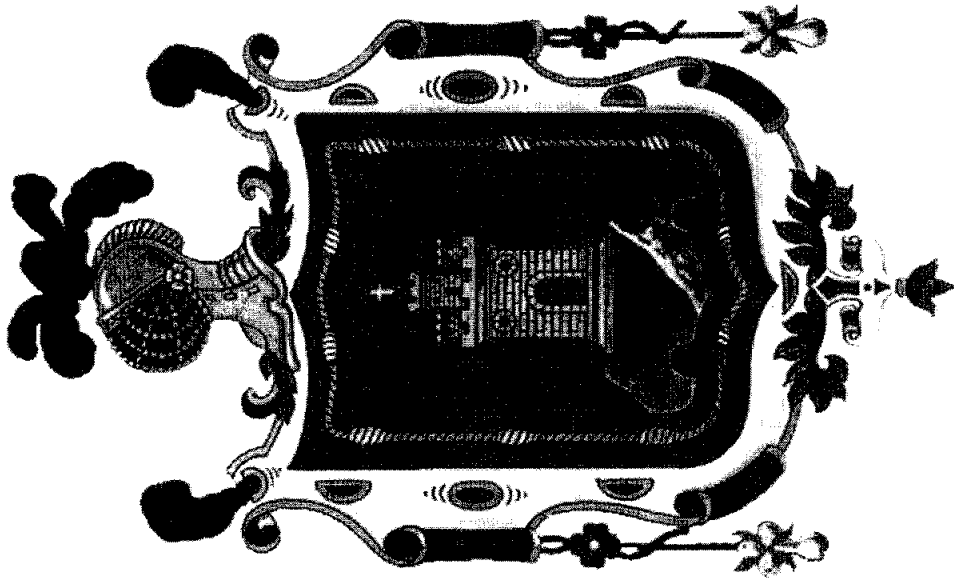
MATRIZ DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES			
ESCENARIO N°. 2			
Reconocimiento	Declaratoria de Propiedad Horizontal	Ejecutores	Modelo Financiero
<p>Requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Preexistencia mayor o igual a 5 años • Levantamiento Planimétrico – Arquitectónico • Estudio Estructural (reforzamiento mejoramiento de la vivienda) • Partida Presupuestaria (MDMQ) 	<p>A más de los requisitos de reconocimiento se agrega el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaboración de Cuadro de Alcuotas, áreas comunales y linderos 	<p>Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administraciones Zonales • Entidad Colaboradora • Profesional 	<p>Plan de Financiamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> • El financiamiento de la mejora de la vivienda deberá realizarlo el administrador de manera particular siguiendo el proceso establecido en el Sistema Financiero Nacional
<p>Costos: El financiamiento de los costos señalados a continuación, el administrador lo podrá cancelar en el lapso de 5 años conjuntamente con el impuesto predial. El costo implica el interés, más una garantía, establecidas por la ley:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tarifario Entidad Colaboradora • Honorarios Profesionales • Tarifario Lev. Planimétrico – Arquitectónico y Estudio Estructural • Tasa LMU • Tasa (Excedente Edificatorio) 	<p>A más de los costos de reconocimiento se agrega los siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tarifa Entidad Colaboradora • Gastos notariales y del Registro de la Propiedad • Tasa retributiva par declaratoria de propiedad horizontal 	<p>Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administraciones Zonales • Entidad Colaboradora • Administrado 	

ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO

MATRIZ DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES			
ESCENARIO No. 2			
Reconocimiento	Declaratoria de Propiedad Horizontal	Ejecutores	Modelo Financiero
<p>Estímulos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Municipio provee los estudios mediante convenio con Universidades, Colegios y Gremios Profesionales El administrado es sujeto de crédito con las entidades financieras públicas y privadas (créditos hipotecarios) Conformación de una base de profesionales para la realización de los levantamientos planimétricos arquitectónicos y estudio estructural. (Tarifario determinado por el MDMQ) El Administrado puede realizar en un solo acto administrativo el reconocimiento de su edificación y la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal 		<p>Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:</p> <ul style="list-style-type: none"> Administraciones Zonales Entidad Colaboradora Colegios y Gremios Profesionales Administrado 	<p>Estímulos:</p> <p>Asesoramiento para acceder al financiamiento con las entidades del Sistema Financiero Nacional</p>

ANEXO

3



[Handwritten mark]

Proyecto de Ordenanza Especial *Ciudad Jardín*

Sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 009 del Proyecto
Urbanístico “El Garrochal”, sector Turubamba.

Quito, 27 de abril de 2015

Exposición de Motivos

El grupo promotor presentó una propuesta de Ordenanza Modificatoria a la vigente Ordenanza 009 y en vista de la necesidad de realizar modificaciones a la estructura del documento, reformas a los textos y adaptaciones a las nuevas condiciones reglamentarias generales vigentes; la STHV propone una **Ordenanza Sustitutiva** que reestructure el documento e incorpore los cambios requeridos y aceptados por el promotor luego de un trabajo de concertación con la municipalidad.

El proyecto mantiene el espíritu social con el que se expidieron las Ordenanzas anteriores para mantener una oferta económica de vivienda para familias con recursos económicos bajos a través de apoyo financiero y con el bono del MIDUVI.

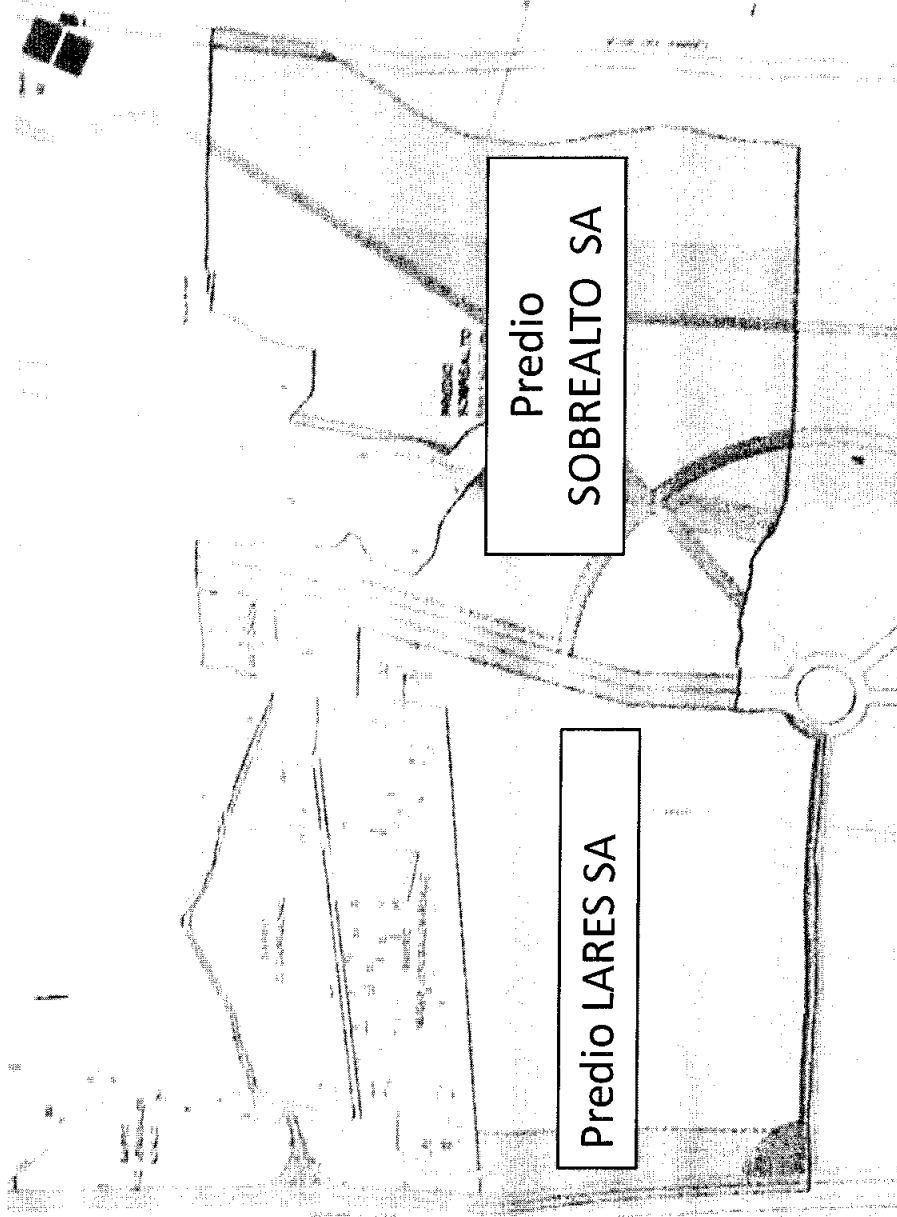
ANTECEDENTES DEL PROYECTO

CIUDAD JARDIN constituye parte del proyecto GARROCHAL, generado el año 2003, sobre los predios de la hacienda Garrochal (77,17 ha), localizada en la parte sur de Quito, en la parroquia Quitumbe (Ordenanza 3470).
Sobre esta ordenanza se realizan ajustes y se genera la Ordenanza Sustitutiva No. 004 sancionada el 31/10/2005.

En el año 2006, para ejecutar proyectos de vivienda económica o de interés social a través de inversión privada con el apoyo del Sistema de Incentivos para Vivienda del Estado, se divide el proyecto en dos y se estructuran Ordenanzas Especiales para cada parte:

PROYECTO PREDIO SOBREALTO SA. Ordenanza Especial No. 009 de 9/08/2006
PROYECTO PREDIO LARES Ordenanza SA. Especial No. 017 de 20/07/2009.

ANTECEDENTES DEL PROYECTO



ANTECEDENTES DEL PROYECTO

En el predio LARES se desarrolló el proyecto de vivienda Terranova (ya construido).



En el predio SOBREALTO se realizó una actualización parcial mediante una reestructuración parcelaria con el fin de articularlo con el **Parque Metropolitano del Sur**, lo que determinó su reconfiguración y transferencia definitiva de las áreas verdes a favor del DMQ.

CAMBIOS EN LA PROPUESTA DE ORDENANZA SUSTITUTIVA

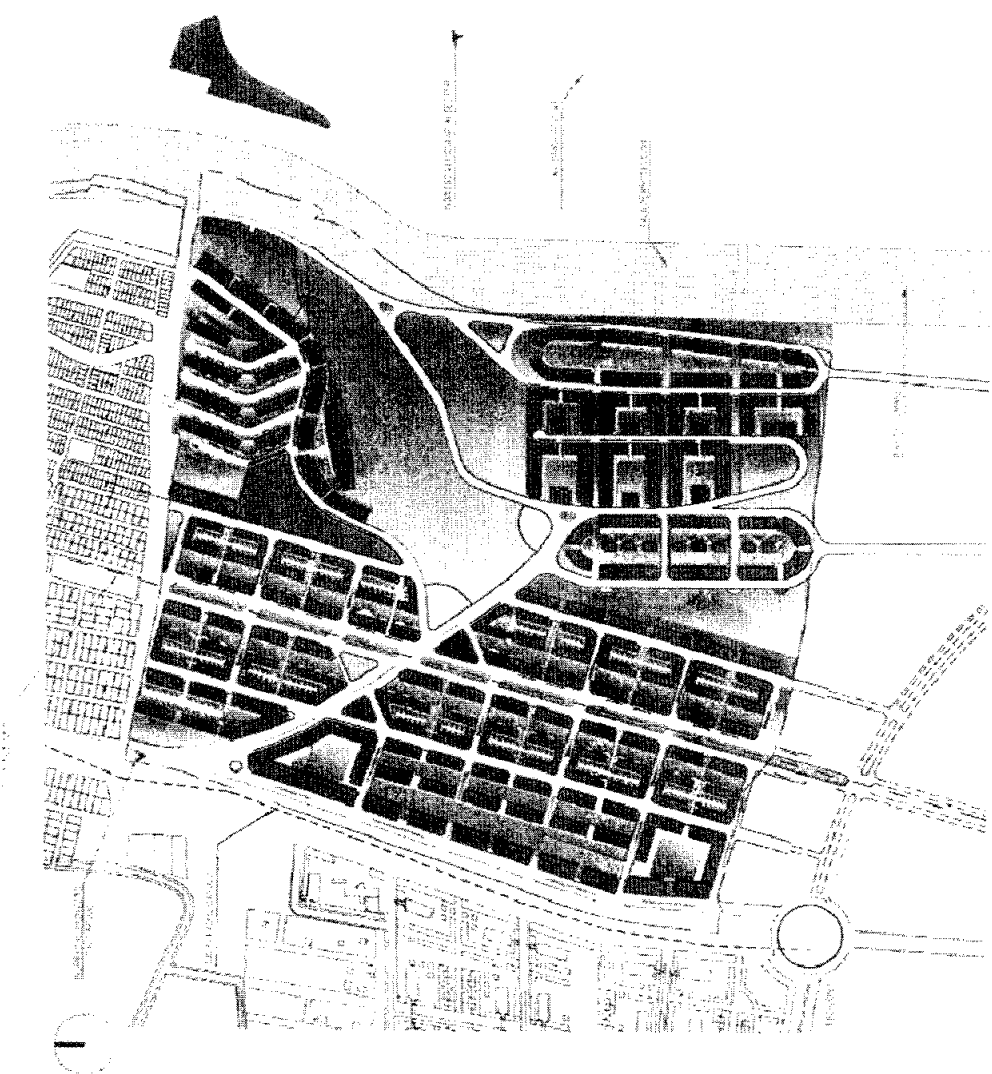
Se ha realizado:

- Reestructuración del articulado de la Ordenanza.
- Ajuste en el área de edificabilidad (cuadro correspondiente),
- Ajuste en el cuadro de las áreas verdes y equipamiento comunal tanto público y privado (reservado por el promotor del proyecto).
- Eliminado el artículo 23 *Aplicación urbanística* de la Ordenanza 009 referente a la participación de Quito Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ, que hoy se encuentra en proceso de liquidación.

EDIFICABILIDAD Cuadro comparativo de áreas de edificabilidad

ORDENANZA 2015 CORREGIDA

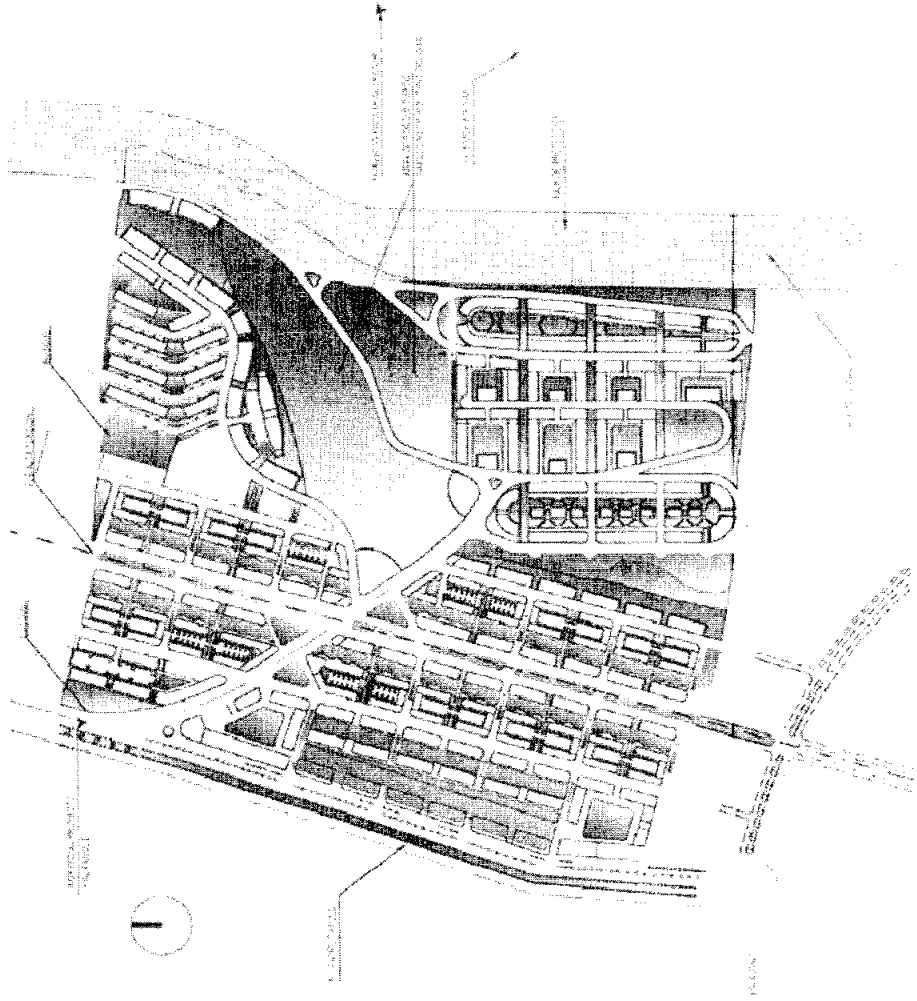
SECTRA	MANZANA	AREA UTIL (m2)	COS PB 2006 (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TDTAL 2006 (%)	EDIFICABILIDAD TDAL 2006 (m2)	CDS PB 2015 (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	CDS TOTAL 2015 (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)	DIFERENCIA
51	M1	7.035	45%	3.166	270%	18.995	45%	3.166	270%	18.995	-
	M2	3.750	45%	1.688	270%	10.125	45%	1.688	270%	10.125	-
	M3	11.518	44%	5.068	226%	26.031	44%	5.068	226%	26.031	-
	M4	12.137	51%	6.190	262%	31.799	51%	6.190	262%	31.799	-
	M5	12.893	51%	6.575	262%	33.780	51%	6.575	262%	33.780	-
	M6	13.043	51%	6.652	262%	34.173	51%	6.652	262%	34.173	-
	M7	11.086	44%	4.878	226%	25.054	44%	4.878	226%	25.054	-
	SUBTOTAL	71.462	47%	34.217	254%	179.956	47%	34.216	254%	179.956	-
52	M1	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	M2	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	M3	6.801	37%	2.516	200%	13.602	40%	2.720	200%	13.602	-
	M4	11.844	37%	4.382	200%	23.688	40%	4.738	200%	23.688	-
	M5	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	M6	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	M7	8.800	37%	3.256	200%	17.600	37%	3.256	194%	17.057	(543)
	M8	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	M9	8.800	37%	3.256	200%	17.600	37%	3.256	190%	16.678	(922)
	M10	10.211	37%	3.778	200%	20.423	37%	3.778	155%	15.828	(4.595)
	M11	10.219	37%	3.781	200%	20.438	40%	4.088	200%	20.438	-
	M12	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	SUBTOTAL	109.475	37%	40.505	200%	218.951	39%	42.956	195%	212.890	(6.061)
53	M1	15.802	35%	5.531	170%	26.864	40%	6.321	200%	31.604	4.740
	M2	13.086	35%	4.580	170%	22.245	40%	5.234	200%	26.172	3.927
	M4	11.956	35%	4.185	141%	16.859	40%	4.782	160%	19.130	2.271
	M5	14.884	35%	5.209	141%	20.987	40%	5.954	160%	23.814	2.827
		SUBTOTAL	55.728	35%	19.505	156%	86.955	40%	22.291	180%	100.720
54	M1	12.519	34%	4.257	136%	17.026	37%	4.632	164%	20.531	3.505
	M2	10.249	34%	3.485	140%	14.348	37%	3.792	164%	16.808	2.460
	M3	11.185	41%	4.585	164%	18.343	41%	4.586	164%	18.343	-
	M4	10.222	41%	4.191	164%	16.764	41%	4.191	164%	16.764	-
	M5	7.415	41%	3.040	164%	12.161	41%	3.040	164%	12.161	-
	M6	7.060	41%	2.895	164%	11.578	41%	2.895	164%	11.578	-
	M7	6.466	41%	2.651	164%	10.604	41%	2.651	164%	10.604	-
	M8	10.235	36%	3.685	164%	16.785	40%	4.094	164%	16.785	-
	M9	6.851	36%	2.466	164%	11.236	40%	2.740	160%	10.962	(274)
	M10	7.259	36%	2.613	164%	11.905	40%	2.904	160%	11.614	(290)
	M11	11.341	35%	3.969	207%	23.476	40%	4.536	160%	18.146	(5.330)
	SUBTOTAL	100.802	38%	37.838	163%	164.226	40%	40.061	163%	164.297	71
	TOTAL	337.467	39%	34.216	193%	650.088	41%	139.524	195%	657.863	7.775



IMPLANTACION GENERAL

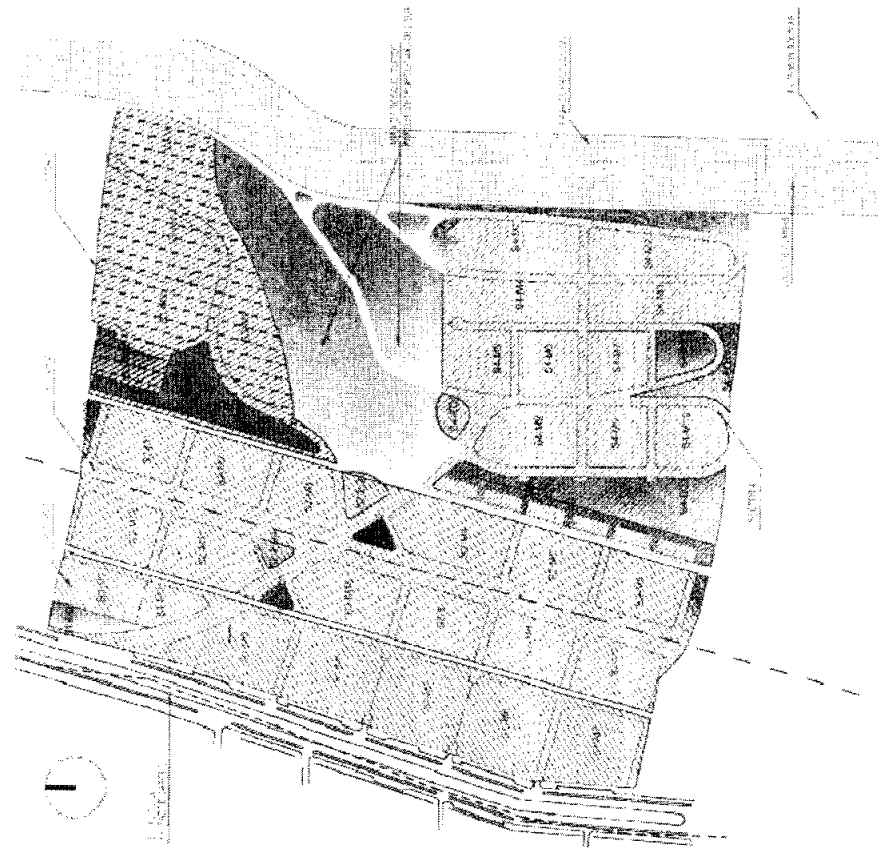
SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

PLANOS DEL PROYECTO



TRAMA VERDE





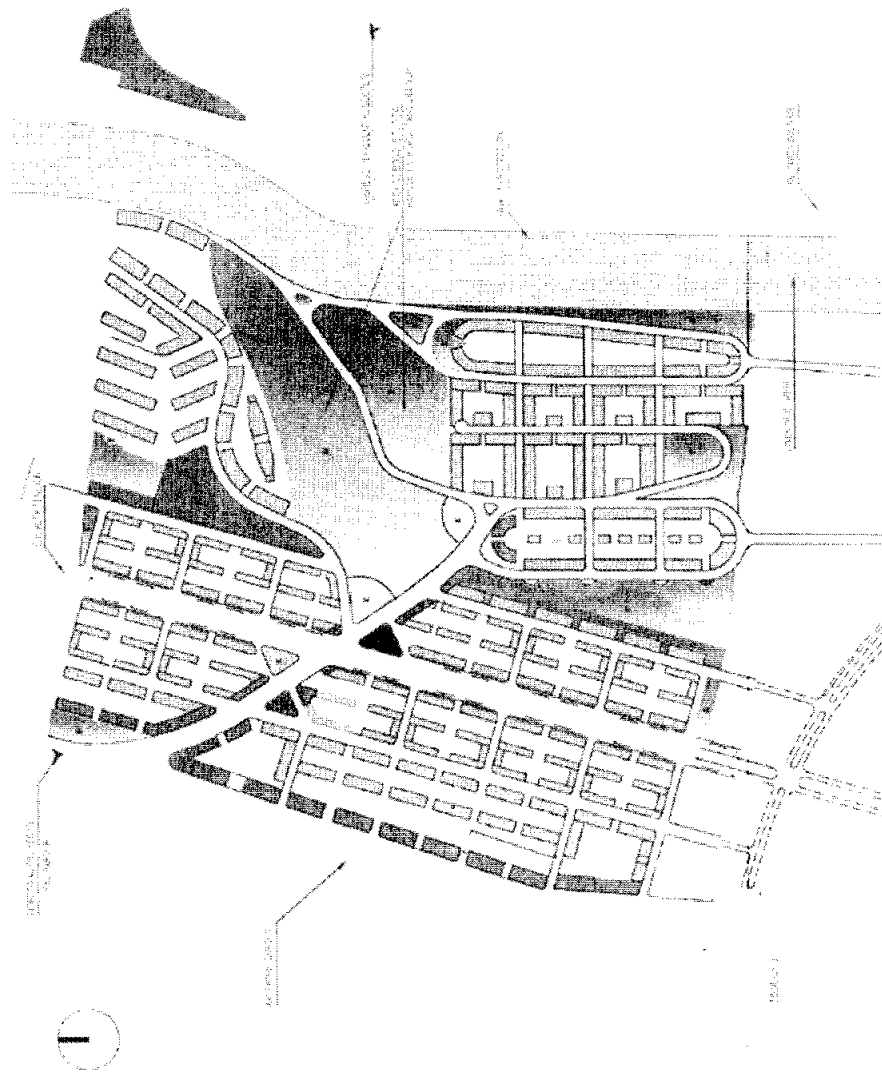
SECTOR	MANZANA	ÁREA (M ²)
01	M1	1.750
	M2	1.750
	M3	1.750
	M4	1.750
	M5	1.750
	M6	1.750
	M7	1.750
	M8	1.750
	M9	1.750
	M10	1.750
SUBTOTAL		17.500
02	M11	1.750
	M12	1.750
	M13	1.750
	M14	1.750
	M15	1.750
	M16	1.750
	M17	1.750
	M18	1.750
	M19	1.750
	M20	1.750
SUBTOTAL		17.500
03	M21	1.750
	M22	1.750
	M23	1.750
	M24	1.750
	M25	1.750
	M26	1.750
	M27	1.750
	M28	1.750
	M29	1.750
	M30	1.750
SUBTOTAL		17.500
04	M31	1.750
	M32	1.750
	M33	1.750
	M34	1.750
	M35	1.750
	M36	1.750
	M37	1.750
	M38	1.750
	M39	1.750
	M40	1.750
SUBTOTAL		17.500
TOTAL		70.000

SECTORES - MANZANAS

Handwritten signature

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

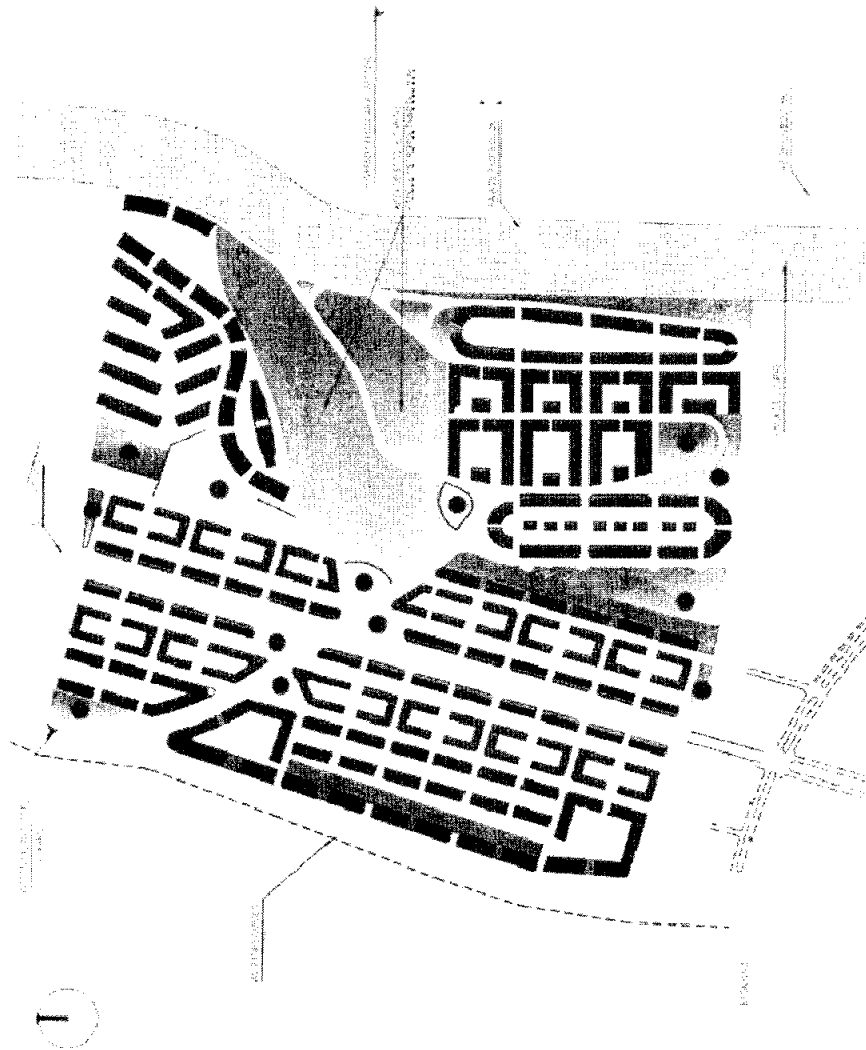
PLANOS DEL PROYECTO



USOS DE SUELO



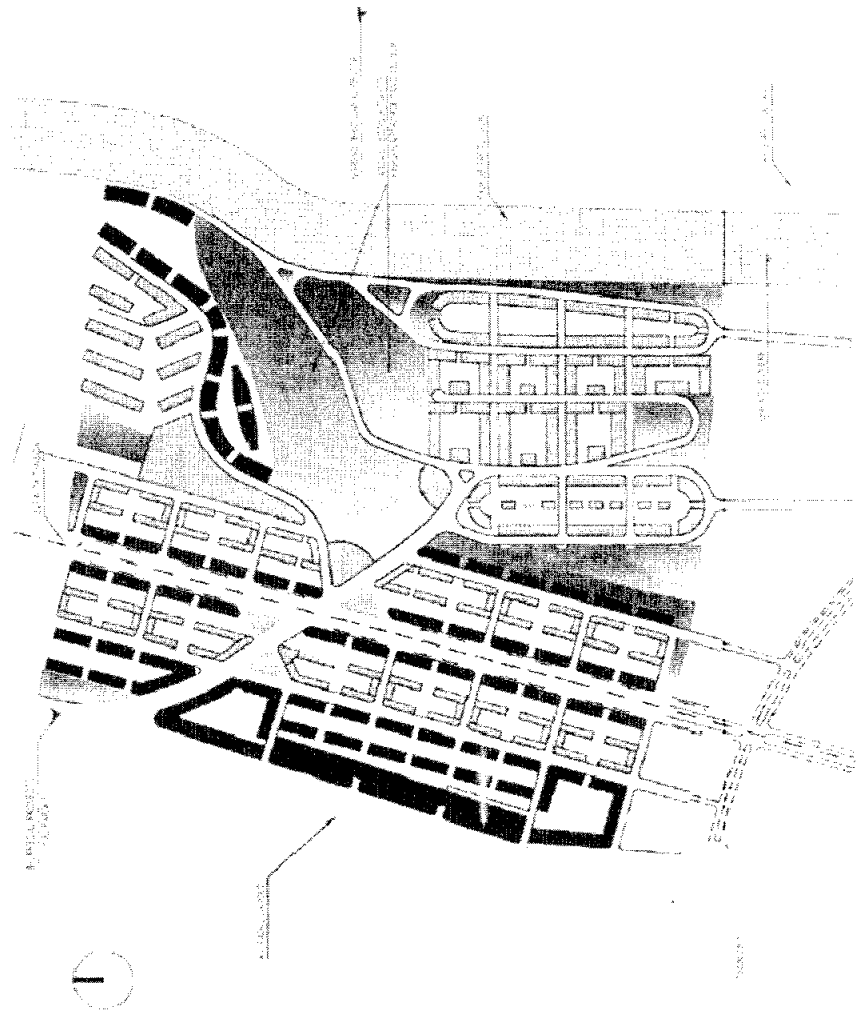
PLANOS DEL PROYECTO



TIPO DE EDIFICACION

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

PLANOS DEL PROYECTO

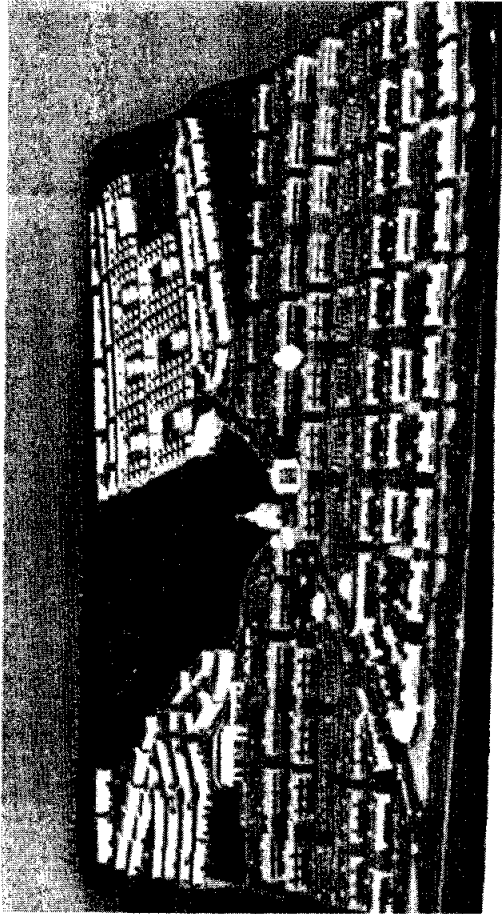


ALTURA DE EDIFICACION



IMAGENES

Un lugar y un concepto que nunca se han visto.



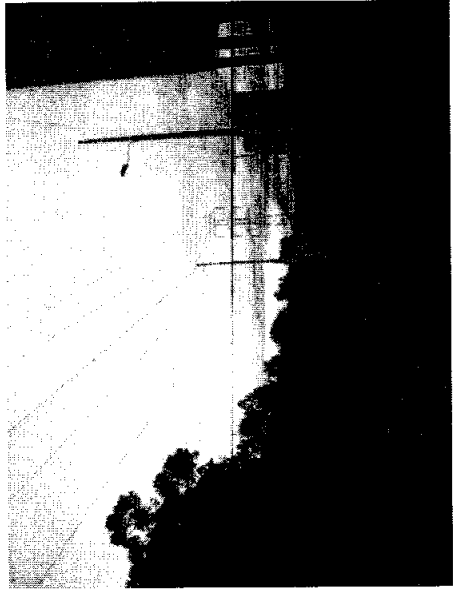
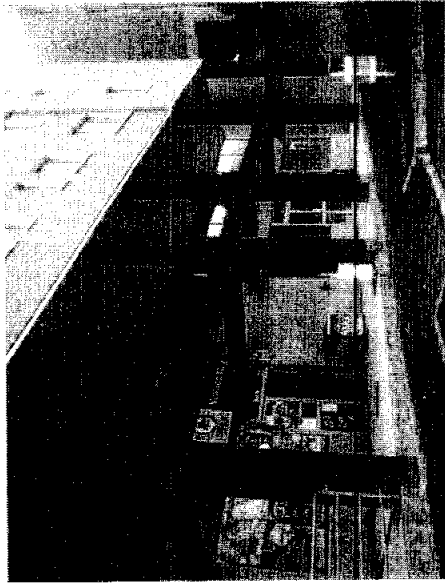
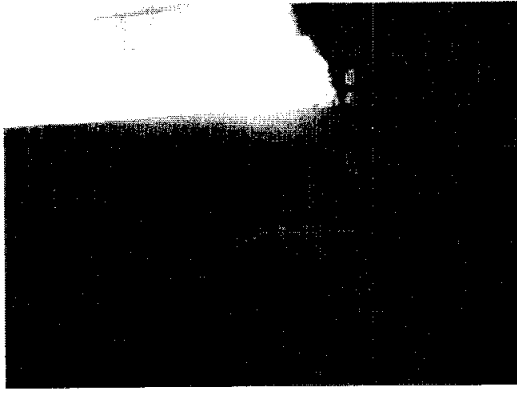
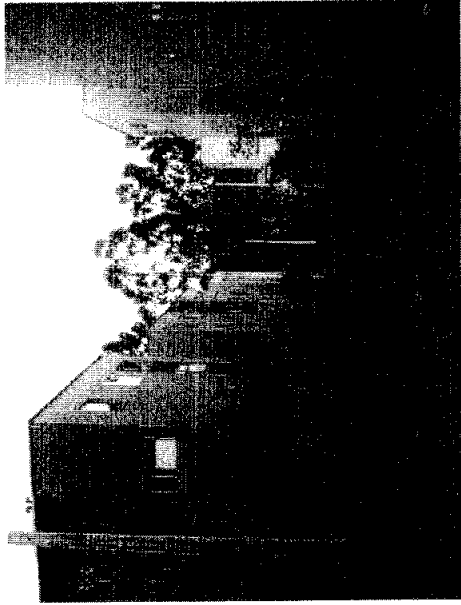
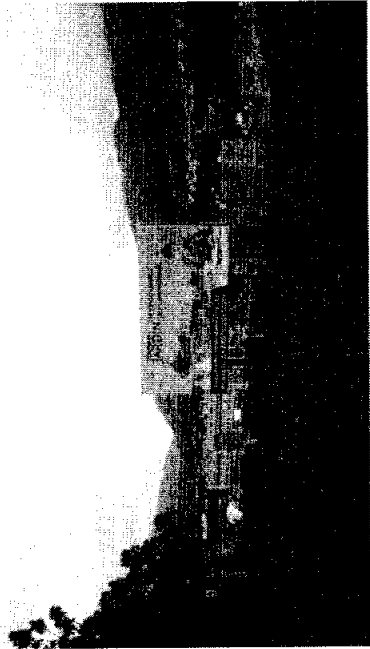
Ciudad Jardín, hoy ya es una realidad.



Handwritten signature

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

IMAGENES



ANEXO

4



UNIDAD ESPECIAL REGULA

TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

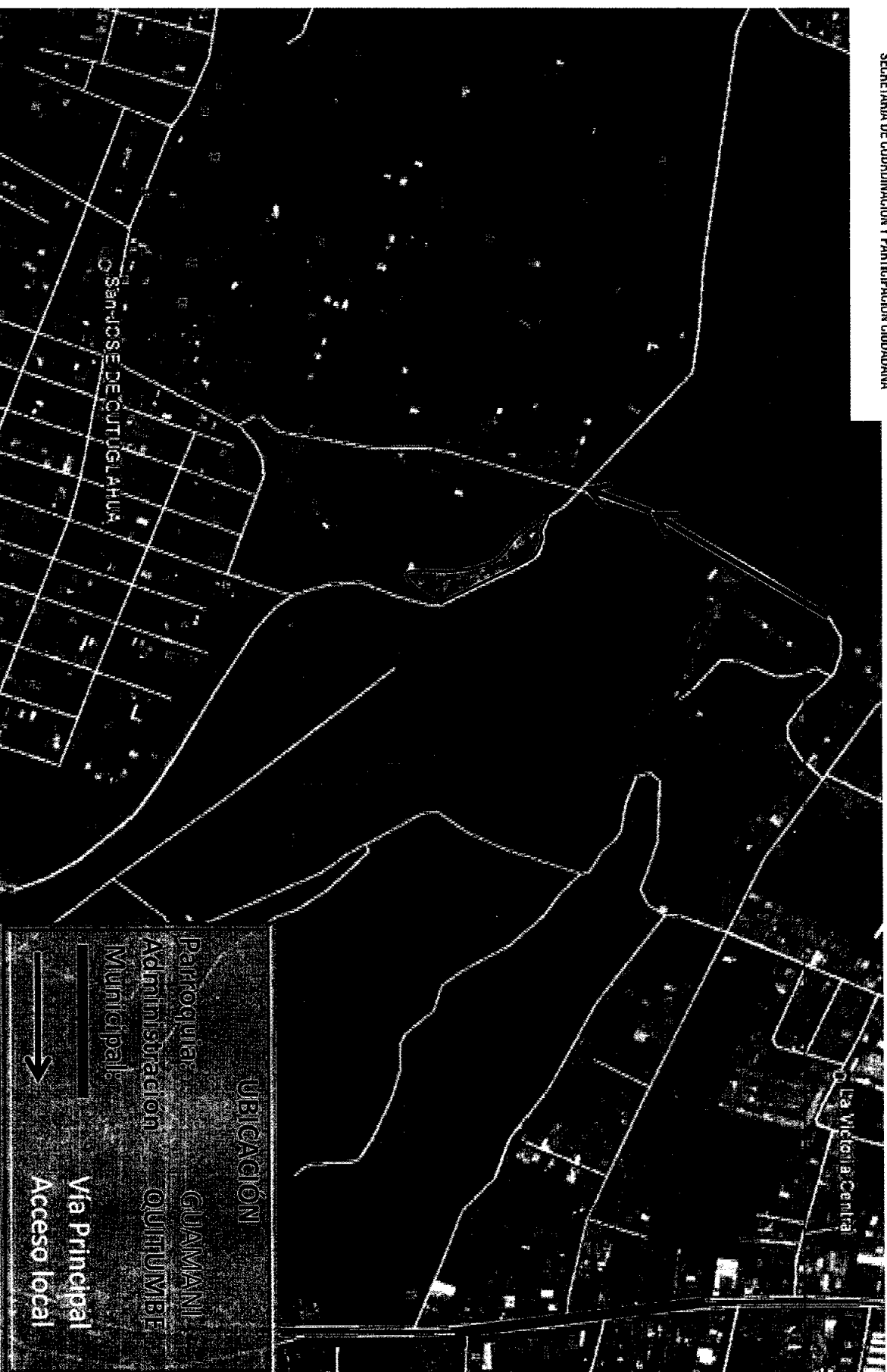
**PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DENOMINADO:
COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO EL CORAL
REDONDO**

N

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

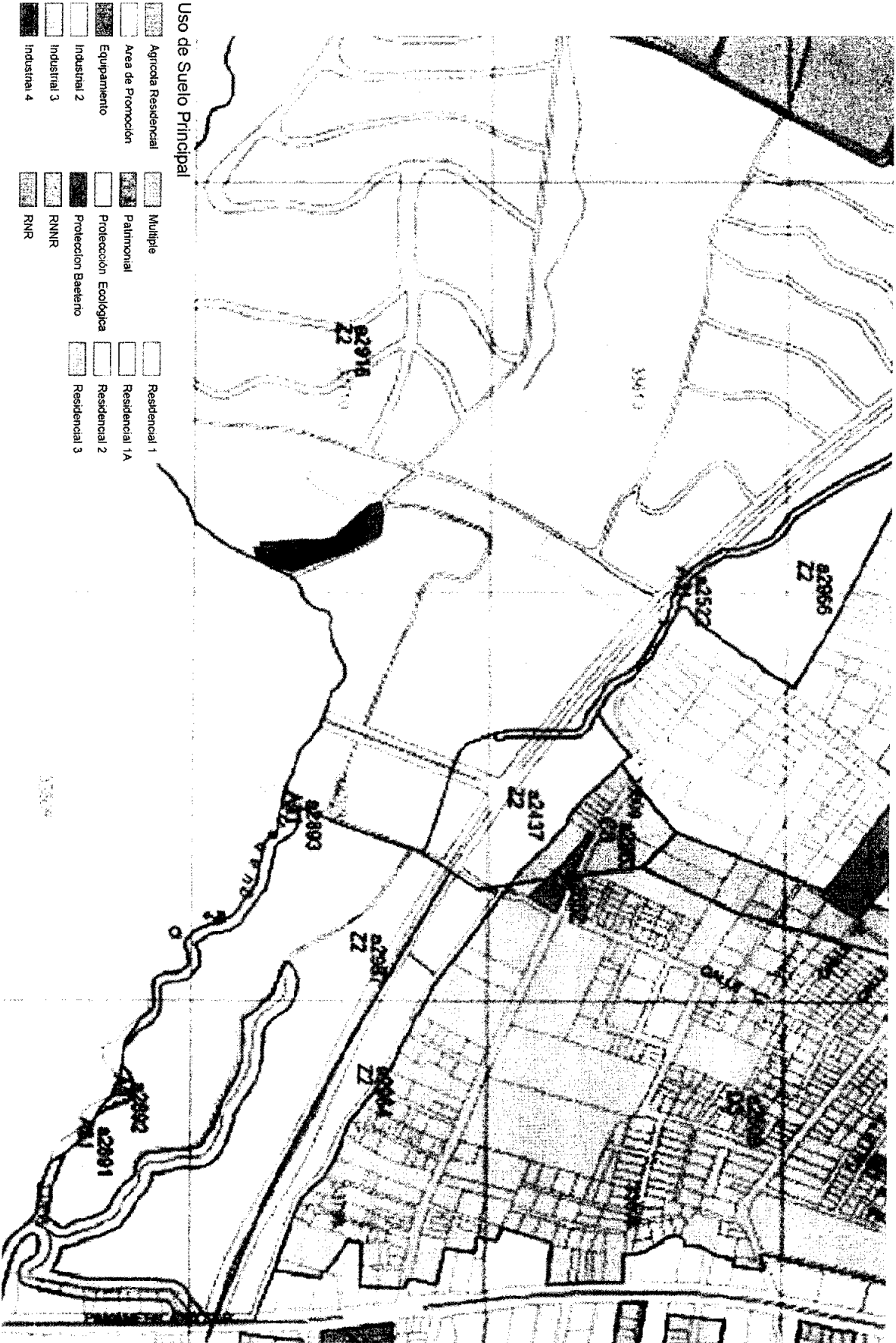
**COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO
EL CORAL REDONDO**



UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO
EL CORAL REDONDO**



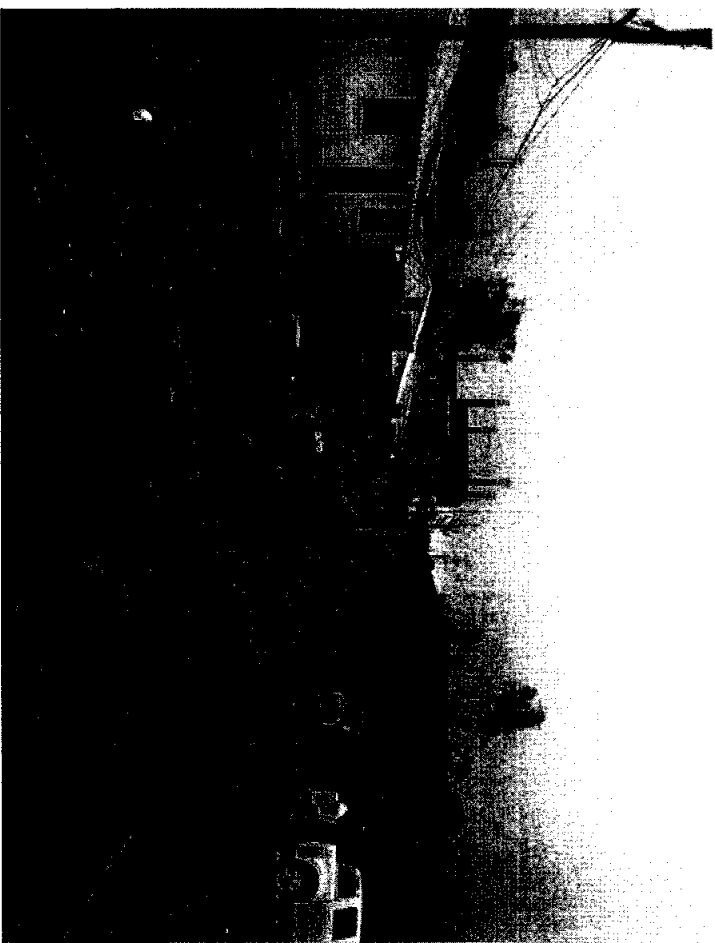
UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO
EL CORAL REDONDO**

ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PROMEJORAS
AÑOS DE AGENTAMIENTO:	9 AÑOS
Nº DE LOTES:	29
POBLACION BENEFICIARIA:	116 PERSONAS
TIPO DE PROPIEDAD:	GUERPO CIERTO
AREA ESGRIFIURA:	4,584,00m ²



UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO
 EL CORAL REDONDO**

ZONIFICACIÓN ACTUAL

Z2 (ZC)
 50000 m²



ZONIFICACIÓN PROPUESTA

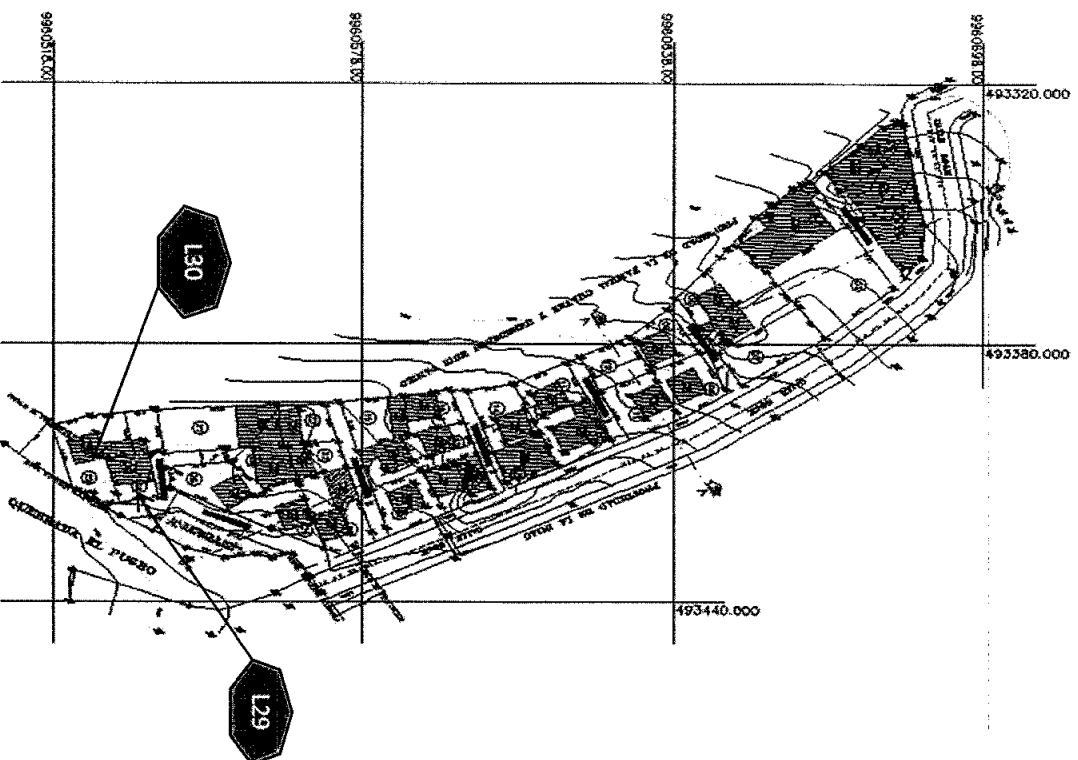
Zonificación:	D3 (D203-80)				
Lote mínimo:	200m ²				
Forma de Ocupación del suelo:	(B) Sobre Línea de Fábrica				
Uso principal del suelo:	(R2) Residencial Mediana Densidad				
Numero de Lotes:	29				
Consolidación:	93.1%				
Obras Civiles -Ejecutadas (Mas):					
Calzadas	0.0%	Aceras	0.0%	Bordillos	0.0%
Obras de Infraestructura Existentes:					
Agua Potable	0.0%	Alcantarillado	0.0%	Energía eléctrica	0.0%

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO EL CORAL REDONDO

INFORME DE RIESGOS	N.37/AV/DMGR-2015
CLASIFICACION	RIESGO MEDIO/ALTO
RECOMENDACIONES	
La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "El Coral Redondo" de la Parroquia Guamaní, presenta un Riesgo Medio en casi todos los lotes, excepto en los predios No. 29 y 30 en los cuales se observó que existe un Riesgo Alto por estar muy cerca del borde de la quebrada, calificación de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades desahías anteriormente.	
Incluido 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 garantiza el adecuado cuidado ambiental y protección de vidas y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antiguos que se podrían presentar.	
La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que para reducir el riesgo sísmico, los propietarios de las construcciones tienen que contratar a un ingeniero (GVI) especialista en estructuras, al menos con 5 años de experiencia, para que evalúe el estado actual de las viviendas y para que proponga algún sistema de reforzamiento estructural de ser el caso. Para continuar con el proceso de regularización del Barrio "El Coral Redondo", en las edificaciones actuales de los predios No. 29 y 30 no deben amparar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada y los espacios que tienen como pasaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se elejen cargas sobre el borde de la quebrada.	

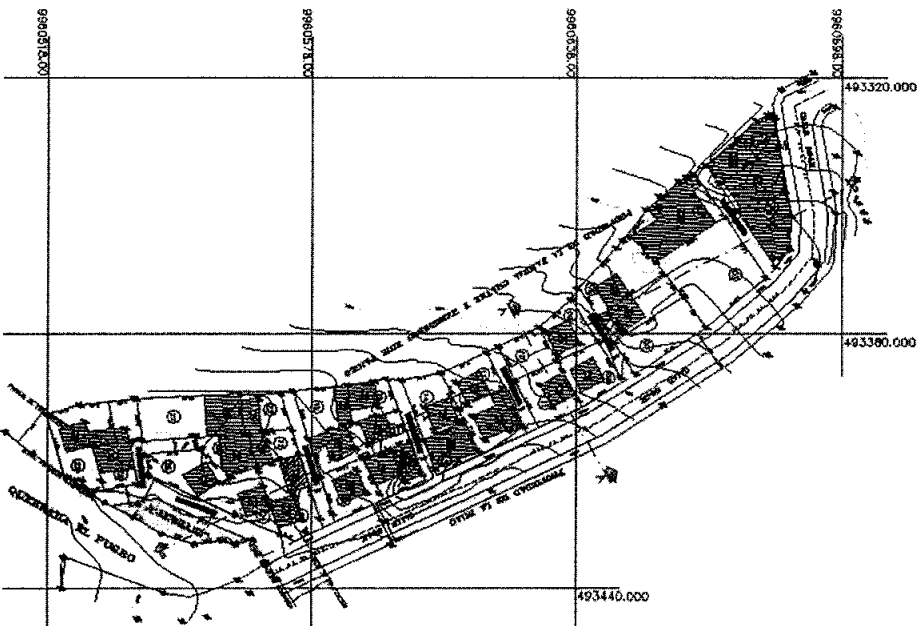


UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO
 EL CORAL REDONDO**

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS



CUADRO DE ÁREAS

Área Util del lote(s)	3.993,66m ²	78,90%
Área de Masos y Pasajes	648,12m ²	12,81%
Áreas Verdes y Comunitarias	1.555,23m ²	5,70%
Faja de Protección de Quebrada en Lotes	276,07m ²	5,45%
Faja de Protección de Quebrada / Área Verde Adicional	1.421,60m ²	2,84%
Área libre del terreno (Área total)	5.064,45m ²	100%

ANEXO

5



**PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DENOMINADO:
LA TOLA CHICA**

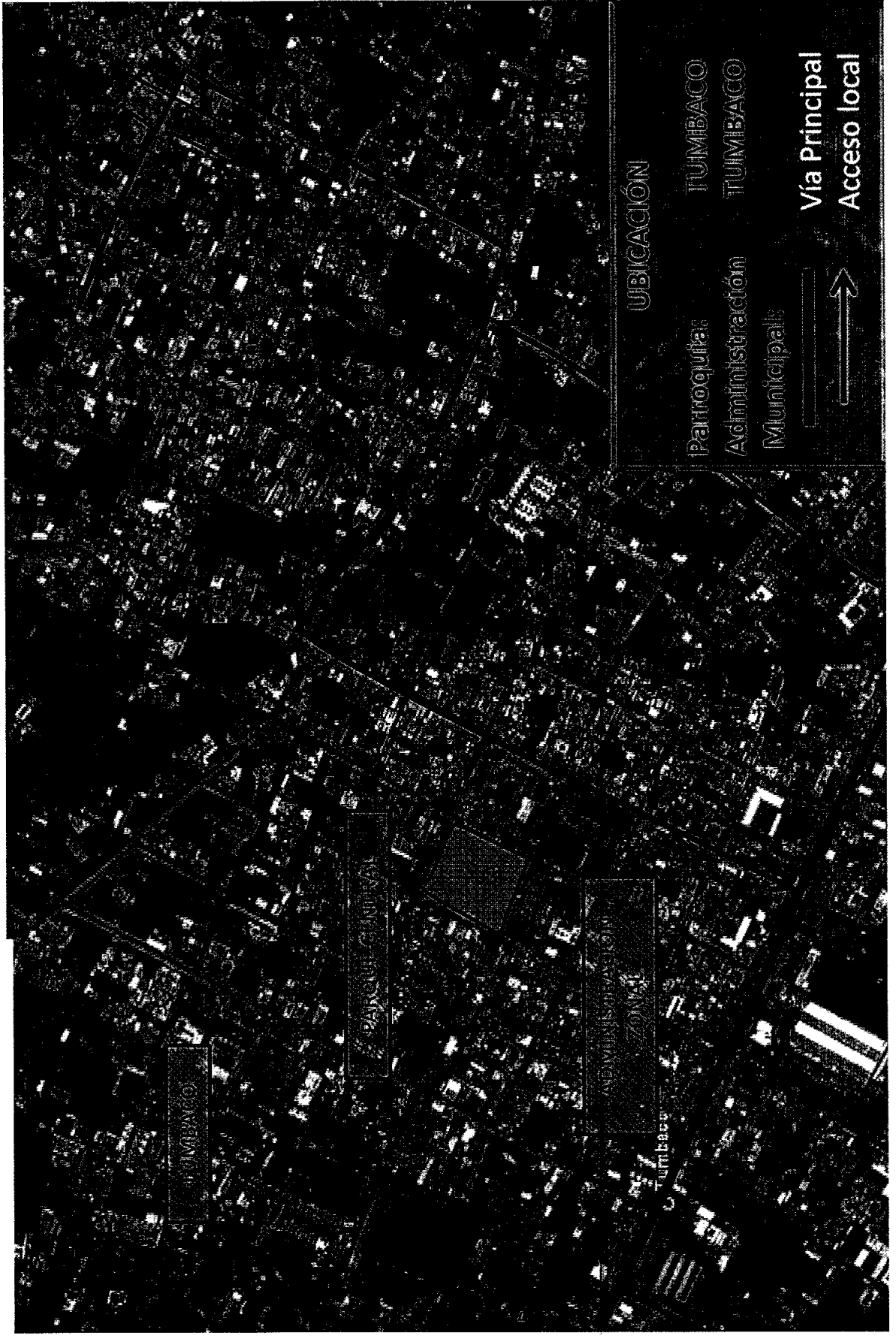
N

UNIDAD ESPECIAL REGULA

TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

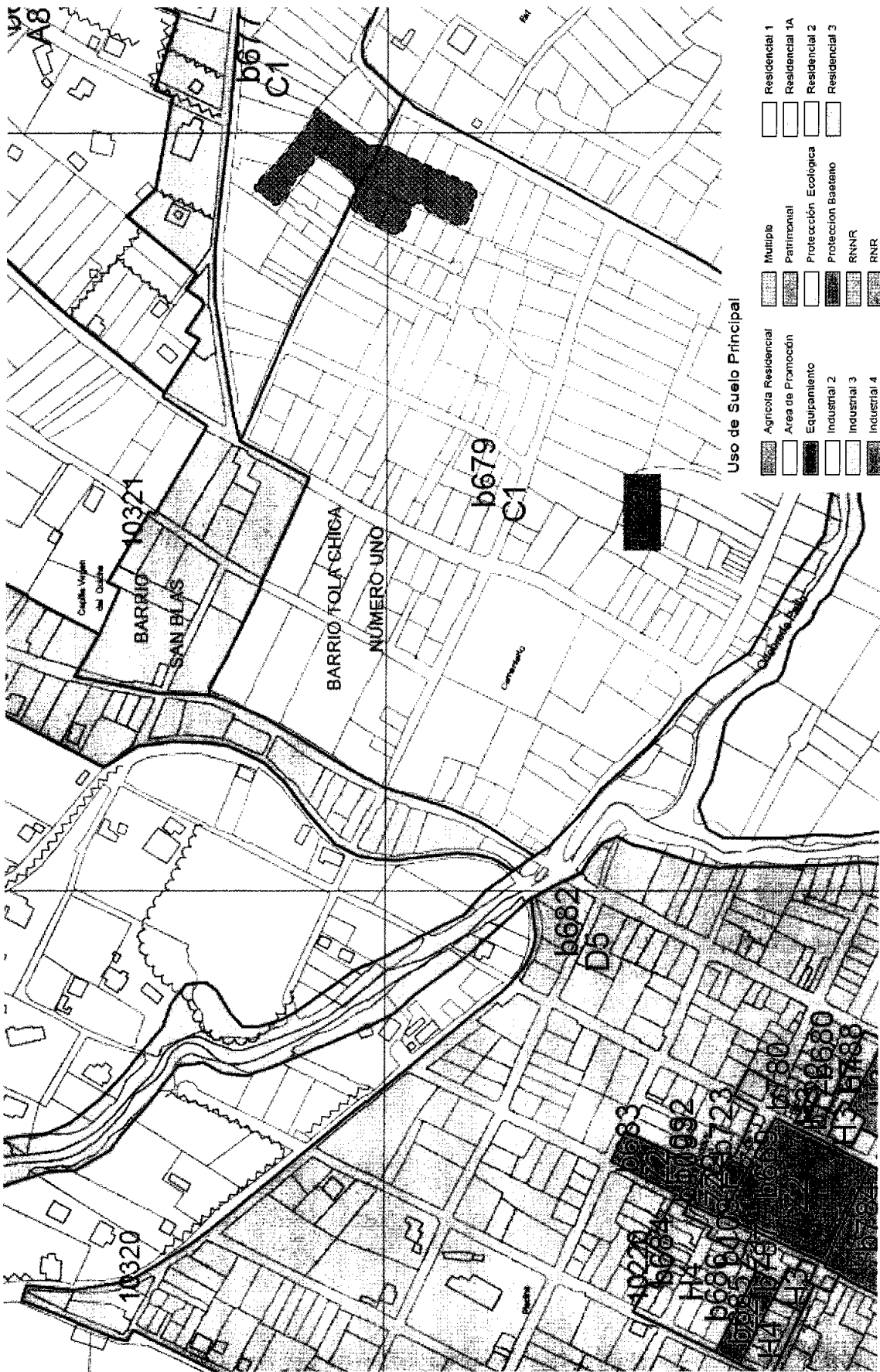
LA TOLA CHICA



UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

LA TOLA CHICA



Uso de Suelo Principal

- | | | | | | |
|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------|
| | Agrícola Residencial | | Múltiple | | Residencial 1 |
| | Área de Promoción | | Patrimonial | | Residencial 1A |
| | Equipamiento | | Protección Ecológica | | Residencial 2 |
| | Industrial 2 | | Protección Baetato | | Residencial 3 |
| | Industrial 3 | | RNNR | | RNR |
| | Industrial 4 | | | | |

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

LA TOLA CHICA

ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD HOC
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	68 AÑOS
Nº DE LOTES:	277
POBLACION BENEFICIARIA:	108 PERSONAS
TIPO DE PROPIEDAD:	DERECHOS Y ACCIONES
AREA ESCRITURA:	6.552,28 m ²



UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ZONIFICACIÓN ACTUAL

C1(C203-60)/200m2/R2



LA TOLA CHICA

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Zonificación:	DS(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 (Vias)					
Calzadas:	0.0%	Aceras:	N/A	Bordillos:	N/A
Obras de Infraestructura Existentes:					
Agua Potable:	100%	Alcantarillado:	100%	Energía eléctrica:	100%

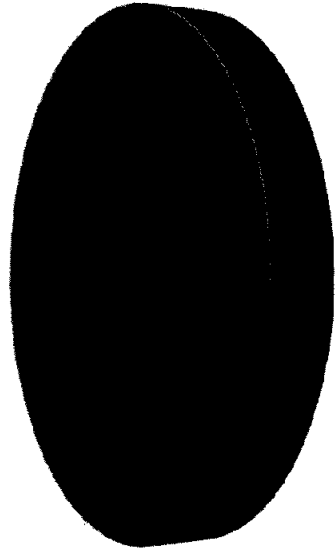
ZONIFICACION ACTUAL

ZONA	COS PB	COS TOTAL	LOTE MINIMO	ALTURA MAXIMA	FORMA DE OCUPACION DEL SUELO	USO PRINCIPAL DEL SUELO
C1(C203-60)	60%	180%	200m2	3-Pisos	(A) CONTINUA con retiro frontal	(R2) Residencia Mediana Densidad

ZONIFICACION PROPUESTA

ZONA	COS PB	COS TOTAL	LOTE MINIMO	ALTURA MAXIMA	FORMA DE OCUPACION DEL SUELO	USO PRINCIPAL DEL SUELO
D3(D203-80)	80%	240%	200m2	3-Pisos	(D) Sobre Línea de Fabrica	(R2) Residencia Mediana Densidad

Lotes por Excepción Zonificación



- Mayores lote minimo :19
- Lotes por Excepción:8

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

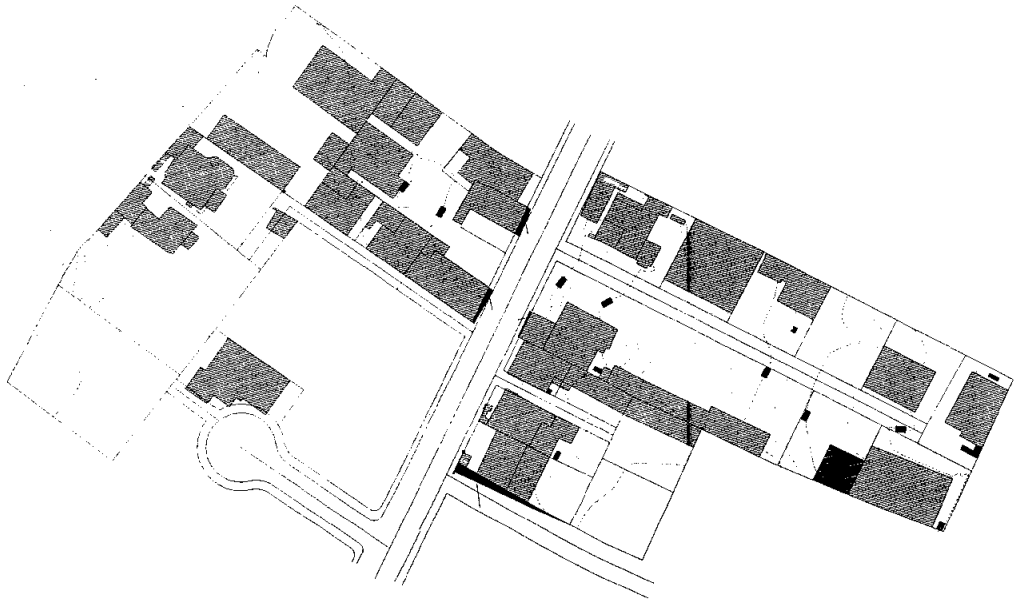
LOTE	AREA (m ²)
7	111.03
8	96.06
9	94.89
10	99.80
11	101.31
13	167.16
14	69.33
15	84.65

EXCEPCION ES

<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 garantiza el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas en prevención de riesgos naturales y antropicos 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>	



CUADRO DE DATOS TECNICOS



CUADRO DE AREAS

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:	20,05 m ²	0,27 %
Área bruta de terreno (Área Total):	7.364,75 m ²	100 %