Informe Nº IC-O-2017-116

COMISIÓN DE USO DE SUELO
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por las Comisiones de Uso de Suelo; y, Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1. Pablo Melo Ordoñez, Director (S) de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1126-2015 de 16 de noviembre de 2015, a fojas 487 del expediente, remite el expediente íntegro No. 196-C, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Los Ángeles II Segunda Etapa", ubicado en la parroquia Calderón para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2. Las Comisiones de Uso de Suelo; y, de Ordenamiento Territorial en sesión conjunta de 05 de diciembre de 2016, analizaron la petición de la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado mencionado en el numeral anterior y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 016-UERB-AZCA-SOLT-2015, a fojas 465-479 del expediente, el Sr. Daniel Cano, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, de la Administración Zonal Calderón, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

	APLICA (SI –NO)	*Zonificación*	*D3(D203-80)*
		Lote Mínimo	*200m2*
		Forma de Ocupación	*(D) Sobre línea de fábrica*

Cambio de Zonificación	*SI*	*Uso Principal del suelo:*	*(AR) Agrícola Residencial*

"(...)"

2.2. Mediante Informe Técnico N° 30-AT-DMGR-2013, a fojas 488-490 del expediente, el Msc. Alejandro Terán, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en su parte pertinente, señala lo siguiente:

> *"(...) Calificación del Riesgo. Ninguno de los predios pertenecientes al proyecto de regularización se encuentra en zona de riesgo. (...)"*

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

Las Comisiones de Uso de Suelo; y, Ordenamiento Territorial, luego de analizar el expediente en sesión conjunta realizada el 5 de diciembre de 2016, con fundamento en los artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, los artículos 25 y 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE,** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Ángeles II", Segunda Etapa, a favor de sus copropietarios; y, asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a D3(D203-80), lote mínimo 200m², forma de ocupación del suelo (D) Sobre Línea de Fábrica, el uso de suelo principal (AR) Agrícola Residencial, manteniendo la clasificación del suelo Rural. Se aprueba por excepción el lote No. 9. Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio N° 016-UERB-AZCA-SOLT-2015, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe N° 30-AT-DMGR-2013, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad. Se deja constancia que la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio; y; finalmente se dispone la actualización del Certificado de Gravámenes.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

Abg. Sergio Cárnica
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Dra. Renata Moreno
Presidenta (S) de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Sr. Mario Ponce
Concejal Metropolitana

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitana

Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitana

Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitana

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesora Legal de la Secretaría		Fecha: 20-04-2017
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo		

(2015-0207887)

Comisión

18/12/15

2015-207887

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Oficio No. UERB - 1126- 2015

Quito DM, 16 de noviembre de 2015

Señora
Ivone Von Lippke
PRESIDENTA DE LA COMISION
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
En su despacho.

Señora Presidenta:

Para conocimiento y aceptación de la Comisión que usted Preside, previa a la presentación y aprobación del Concejo Metropolitano, tengo a bien remitir el expediente íntegro **No. 196- C,** con documentación original, correspondiente al **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO** denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "LOS ANGELES II – SEGUNDA ETAPA",** ubicado en la **PARROQUIA DE CALDERÓN.**

Para el efecto, se adjuntan los documentos habilitantes de la gestión realizada por ésta Unidad, y tener como fin la regularización:

1. Acta de Mesa Institucional, No. 008-UERB-AZCA-2015, de 3 de diciembre de 2015.
2. Informe Técnico, Legal y Socio-Organizativo: No. 016-UERB-AZCA-SOLT-2015.
3. Proyecto de Ordenanza.
4. CD del Proyecto de Ordenanza.
5. Detalle de la documentación del expediente: Formato (F-ITADUERB01-01).

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Pablo Melo Ordóñez
DIRECTOR UNIDAD ESPECIAL
"REGULA TU BARRIO" (S)

SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 4 85h. Alexy CD
17 DIC 2015
QUITO ALCALDÍA
FIRMA RECEPCIÓN: TR
NÚMERO DE HOJAS: 14:00

Adj. 2 carpetas.
Detalle de cantidad de documentos
/GV.

-502-
Quinientos dos

MEMORANDO No. 248-UERB-AZCA-2015

Para: Lcdo. Pablo Melo
DIRECTOR EJECUTIVO UERB (E)

De: Milton Javier Navas López
COORDINADOR UERB – AZCA

Asunto: ENVÍO DEL EXPEDIENTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "LOS ÁNGELES II – SEGUNDA ETAPA"

Fecha: Quito, lunes 14 de diciembre de 2015

Sírvase encontrar adjunto, el expediente integro No. 196 C; correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado: **Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Ángeles II – Segunda Etapa"**, ubicado en la parroquia Calderón.

El expediente consta de UNA carpeta bene, cuya documentación se identifica y enumera en la "hoja de detalle de cantidad de documentación".

Adjuntamos información y documentación que ha sido verificada por esta Coordinación, garantizando de esta manera su continuidad en el proceso, ante las autoridades competentes que conocen y aprueban la regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

Particular que ponemos a su consideración, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Milton Javier Navas López
COORDINADOR UERB-AZCA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: .....
Firma: .....
Fecha: 14 DIC. 2015

-501-
Quinientos uno

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

VERIFICACIÓN, SUPERVISIÓN, VALIDACIÓN Y ACEPTACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN CONTENIDA EN EL EXPEDIENTE No. 196 C, DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO, COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "LOS ÁNGELES II - SEGUNDA ETAPA", POR PARTE DE LA COORDINACION DE LA UERB-AZCA.

ASPECTO SOCIO-ORGANIZATIVO		
ITEM	**PUNTO DE CONTROL**	**VALIDACIÓN DEL CONTROL**
1	Listado de socios (Aplica cuando el AHHyC tiene personería jurídica). El listado concuerda con el listado emitido por el MIES.	N/A
2	Listado actualizado de beneficiarios (Aplica cuando el AHHyC tiene derechos y acciones). Concuerda con el Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.	SI

ASPECTO LEGAL		
ITEM	**PUNTO DE CONTROL**	**VALIDACIÓN DEL CONTROL**
1	Certificado de gravámenes actualizado, tienen impedimento legal que obstaculice la entrega de escrituras.	NO
2	Número de escrituras y fechas concuerda con informe del Responsable Legal.	SI
3	Cuando es derechos y acciones suma el 100%, o presenta el Certificado de Ventas actualizado emitido por el Registro de la Propiedad.	N/A

ITEM	**PUNTO DE CONTROL**	**VALIDACIÓN DEL CONTROL**
1	El plano tiene como máximo 6 meses de haber sido elaborado con firma de responsabilidad del representante del AHHyC, el Profesional contratado por el AHHyC y el Responsable Técnico de la UERB.	SI
2	El expediente contiene el IRM actualizado y certificado por al Administración Zonal correspondiente.	SI
3	El expediente tiene el informe técnico favorable de la cabida total y verificación de puntos GPS suscrito por la DMC.	SI
4	El expediente tiene el informe técnico de la restitución del Borde Superior de Quebrada y/o Talud entregado por la DMC.	SI
5	El expediente cuenta con el informe del replanteo vial emitido por la Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal correspondiente.	SI
6	El expediente tiene el informe técnico favorable de la medición y verificación del 100% de lotes, áreas verdes y espacios comunales suscrito por el RT.	SI
7	El plano tiene los cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes transversales y longitudinal del levantamiento.	SI
8	El plano tiene los cortes transversales de vías y pasajes.	SI
9	El plano y la trama urbana cumple con la normativa municipal.	SI
10	El plano tiene el cronograma valorado de obras a ser ejecutadas.	SI
11	El plano tiene la ubicación del predio.	SI
12	El plano tiene el listado de los beneficiarios concordante con el listado de Socios emitidos por el MIES o Certificados de Ventas (derechos y acciones), Cédula de Ciudadanía y/o identidad.	NO
13	El plano contiene el cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionarse: área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, laterales de los lotes y superficies).	SI
14	Los lotes cumplen con las pendientes adecuadas para edificación posterior.	SI
15	Acta Notarizada autorizando la transferencia de las Áreas Verdes a favor del Municipo del Distrito Metropolitano de Quito.	NO

NOTA: TODOS LOS ITEM ANTES DESCRITOS HAN SIDO VERIFICADOS, COMPROBADOS Y AVALADOS POR ESTA COORDINACIÓN PREVIO AL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA MESA INSTITUCIONAL Y POSTERIOR ENVIO A LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DE LA UERB.

AVALADO POR:

MILTON JAVIER NAVAS LÓPEZ
COORDINADOR UERB-AZCA

-500-
QUINIENTOS

DETALLE DE CANTIDAD DE DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE No. 196 C

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "LOS ÁNGELES II - SEGUNDA ETAPA"

DESCRIPCIÓN	DETALLE	CANTIDAD
	VALIDACIÓN DE INFORMACIÓN (f.u.)	1
DOCUMENTOS HABILITANTES PARA CONOCIMIENTO DE COMISIÒN	ACTA MESA INSTITUCIONAL (f.u.)	4
	INFORME SOLT (f.u)	15
	PROYECTO DE ORDENANZA (f.u.)	9
	CD	1
	CONTENIDO EXPEDIENTE (f.u.)	2
SOLICITUD	SOLICITUD (f.u.)	1
DOCUMENTOS LEGALES	ESCRITURAS (X)	35
	CONTRATOS PRIVADOS (X)	-
	CERTIFICADO REGISTRO PROPIEDAD (f.u.)	3
	PAGO PREDIAL (f.u.)	1
DOCUMENTOS SOCIO ORGANIZATIVOS	PERSONERIA JURIDICA (f.u.)	2
	DIRECTIVA (f.u.)	2
	SOCIOS (f.u.)	6
DOCUMENTOS TECNICOS	EMAAP (f.)	-
	EMAAP (f.u.)	1
	EEQ (f)	-
	EEQ (f.u.)	1
	CNT (f)	-
	CNT (f.u.)	-
	I.R.M (f.u.)	1
	PLANOS	2
	CD	1
	HOJAS CARTOGRÁFICAS (f.u.)	-
COMUNICACIONES Y/O DOCUMENTOS INTERNOS	INFORMES UERB (f.u.)	15
	INFORMES TRAZADO VIAL (f.u.)	2
	INFORME BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA (f.u.)	-
	INFORMES DE CABIDA (f.u.)	-
	INFORME DE RIESGO (f.u.)	5
	INFORME DE NOMENCLATURA (f.u.)	3
	ACTAS (f.u.)	-
	COMUNICACIONES (f.u.)	-
COMUNICACIONES DEL BARRIO	RECIBIDAS (f.u.)	3
	ENVIADAS (f.u.)	2
	ACTA DE TRANSF. DE ÁREAS VERDES (f.u.)	-
OTROS	COMUNICACIONES INTERINSTITUCIONALES (f.u.)	-
	INFORMES GPS (f.u.)	-
	VARIOS (f.u.)	-
	COPIAS DE IDENTIFICACIONES	-
(f.u): Fojas ùtiles	**TOTAL DE FOJAS UTILES**	**116**
	TOTAL CONTRATOS PRIVADOS	**-**
(X): Cantidad de Escrituras	**TOTAL DE ESCRITURAS**	**35**
(f): Cantidad de Facturas	**TOTAL FACTURAS**	**-**
	TOTAL PLANOS	**2**
	TOTAL CDS	**2**

-499-
cuatrocientos noventa y nueve

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ BARRIAL "COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO LOS ANGELES II, SEGUNDA ETAPA" EXPEDIENTE Nº 196-C

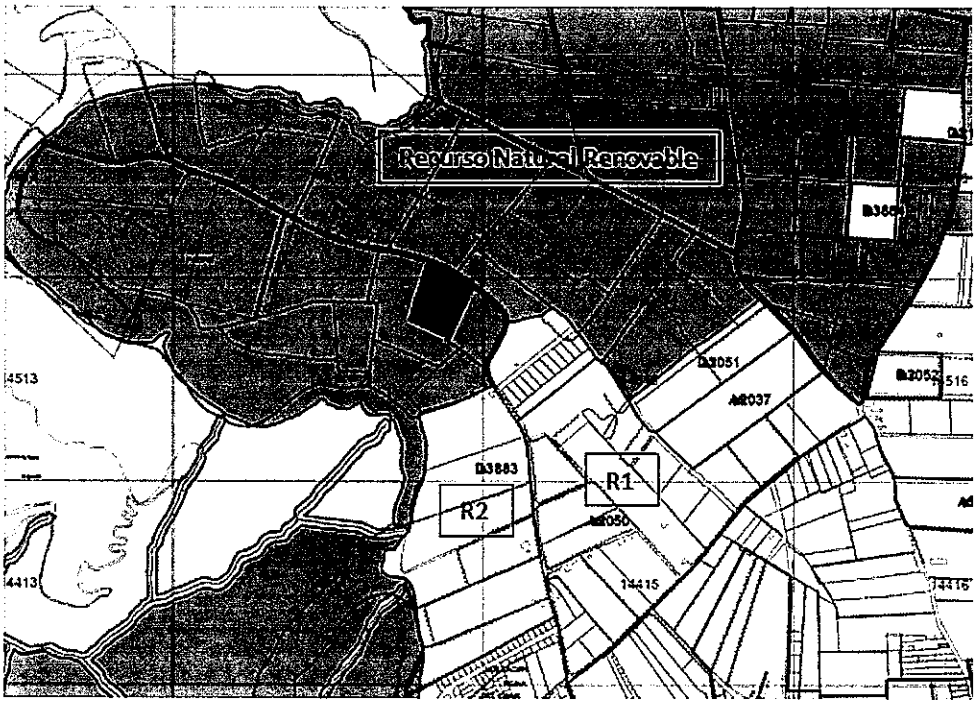
Antecedentes:

El expediente Nº 196-C, correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: "Comité Pro Mejoras del Barrio Los Ángeles II", Segunda Etapa, cuenta con informe Socio-Organizativo, Legal y Técnico N. 016-UERB-AZCA-SOLT-2015, de fecha 28 de octubre de 2015, aprobado en Mesa Institucional de trabajo, reunida en la Administración Zonal de Calderón, la cual estaba integrada por el Administrador Zonal, el Director Jurídico, Director de Gestión del Territorio correspondiente a la Administración Zonal y por los delegados de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, de la Dirección Metropolitana de Catastros y de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, y el Coordinador y los Responsables Socio – Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula tu Barrio de la Administración de Calderón.

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO LOS ANGELES II, SEGUNDA ETAPA.
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	MARIBEL DÍAZ
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	7 años
NUMERO DE LOTES:	32
POBLACIÓN BENEFICIADA:	132
CONSOLIDACIÓN PORCENTAJE:	71,87%

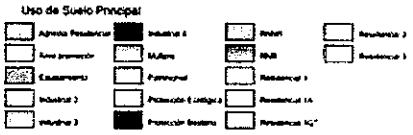
Nº de predio:	5784199		
Clave catastral:	14514 01 021		
REGULACION SEGÚN IRM:			
Zonificación:	A4(A5002-5)		
Lote mínimo:	5000 m2		
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada		
Uso principal del suelo:	(RNR) Recurso natural renovable		
Clasificación de suelo:	(SRU) Suelo rural		
Cambio de zonificación:	**APLICA (SI – NO)**	**Zonificación:**	**D3(D203-80)**
	SI	**Lote mínimo:**	**200m2**
		Formas de ocupación:	**Sobre línea fábrica**
		Uso principal del suelo:	**(AR) Agrícola Residencial**

Cambio de clasificación de suelo:	NO	(SRU) Suelo rural						
Número de lotes:	32							
Consolidación:	71,87 %	Obras civiles ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
		Obras de infraestructura existentes:	Agua potable	100%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	50%
Anchos de vías y pasajes:	Calle E11L 9,00 m. Calle E11M 9,00 m.							
Área útil de lotes:	6.702,72			m².	83,77 %			
Área de vías y pasajes:	1.298,23			m².	16,23 %			
Área bruta del terreno (Área Total):	**8.000,95**			m².	**100,00%**			



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: "COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO LOS ANGELES II, SEGUNDA ETAPA."

Parroquia: CALDERÓN
Barrio/Sector: SAN JUAN DE CALDERÓN
Administración Municipal: CALDERON



El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Los Ángeles II, Segunda Etapa" se encuentra asentado en un macro lote que tiene una zonificación A4(A5002-5) y cuya clasificación de suelo es (SRU) suelo rural. El uso de suelo actual donde se encuentra ubicado el asentamiento es (RNR) recurso natural renovable. En la actualidad cerca del asentamiento hacia el oriente del mismo se encuentra sectores con un uso de suelo correspondiente a Residencial 1 y Residencial 2.

Alrededor del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Los Ángeles II, Segunda Etapa", encontramos lotes de gran dimensión que se apegan a las características de la zonificación A4(A5002-5) con el uso de suelo como recurso natural renovable. Sin embargo dentro del asentamiento encontramos lotes con un promedio de 200 m2 de superficie, cuyo uso principal se plantea agrícola residencial, y comercios afines a este uso, razón por la cual se solicita el cambio de zonificación a D2(D302-80), manteniéndose la clasificación de suelo como rural.

Al ser este un asentamiento con 7 años de existencia que cuenta con una consolidación del 71,38%, que vienen trabajando para obtener servicios básicos y de infraestructura, y que algunos lotes dentro del asentamiento mantienen una cobertura agrícola para autoconsumo; se puede identificar que la presencia de este asentamiento no es un fenómeno que se está repitiendo en el sector, por lo que podemos determinar que, la zona aun conserva sus características rurales, por lo que no se considera necesario solicitar un cambio de clasificación, manteniéndose en clasificación de suelo como rural.

Arq. Mauricio Velasco
RESPONSABLE TÉCNICO UERB-AZCA