

ALCANCE No. A-002-UERB-AZEE-2024 AL INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO “SOLT No. 001-UERB-AZEE-SOLT-2022”, DE 08 DE ABRIL DE 2022, DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN NICOLÁS.

ANTECEDENTES:

En la Sesión Ordinaria No. 074 de la Comisión de Ordenamiento Territorial, de 22 de julio de 2022, con Informe No. IC-COT-2022-019 se certificó que la COT aprobó el Informe para Primer Debate del proyecto de “*Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del barrio San Nicolás, sustitutiva de la Ordenanza No. 0389, sancionada el 16 de abril de 2013, a favor de sus copropietarios*”.

Con Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0168-O de 12 de enero de 2023 se convoca a la Sesión Ordinaria No. 267 del Concejo Metropolitano realizada el 17 de enero de 2023, donde en su orden del día se menciona: “V.2.- Primer debate del proyecto de “*Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del barrio San Nicolás, sustitutiva de la Ordenanza No. 0389, sancionada el 16 de abril de 2013, a favor de sus copropietarios. (Informe No. IC-COT-2022-019)*”.

Con oficio nro. GADDMQ-DC-ANL-2023-0053-O, de 24 de enero se remite las observaciones formuladas por el Concejo Metropolitano, en el primer debate del proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio San Nicolás, sustitutiva de la Ordenanza No. 0389, sancionada el 16 de abril de 2013, adicional en su parte pertinente menciona:

“(..) *Realice la validación de los requisitos realizados, para que de ser el caso, se las incorpore en el proyecto de ordenanza, para su posterior tratamiento en segundo debate en el Concejo Metropolitano*”.

ANÁLISIS SOCIAL

Una vez revisado el informe SOLT No. 001-UERB-AZEE-SOLT-2022, de 08 de abril de 2022, se evidencia que existió un error en el detalle de los años con los que contaba el asentamiento humano al momento de elaboración del informe citado, por lo que a continuación se realiza la corrección y actualización correspondiente:

UNIDAD REGULA TU BARRIO	CALDERON
ADMINISTRACIÓN ZONAL	EUGENIO ESPEJO



PARROQUIA	GUAYLLABAMBA
TIPO DE ORGANIZACION	AD-HOC
NOMBRE DEL BARRIO	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN NICOLAS
AÑOS DE ASENTAMIENTO	31 AÑOS
NUMERO DE LOTES	36
BENEFICIARIOS:	144

ANÁLISIS TÉCNICO:

Dando continuidad al proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, desde el área técnica de la Coordinación de gestión de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, ubicada en la Administración Zonal Calderón, se informa lo siguiente:

El asentamiento cuenta con ordenanza No. 0389, sancionada el 16 de abril de 2013, y tiene 36 lotes individuales, sin embargo, actualmente el asentamiento esta nuevamente en proceso de regularización etapa legislativa.

Con respecto a los 36 lotes individuales, se ha identificado un desplazamiento significativo entre el plano de referencia y la realidad del asentamiento humano mediante una inspección en campo y la recolección de datos de puntos GPS, así como modificación en dos de las vías propuestas. Identificado el desplazamiento y modificaciones es necesario rectificar las inconsistencias para asegurar que las áreas descritas en el plano coincidan con las dimensiones y ubicaciones reales sobre el terreno.

A continuación, la exposición con los cambios efectuados para el análisis de la aprobación del proyecto de ordenanza propuesto:

Nº de predios producto del fraccionamiento de los predios nos: 5147957 y 5147960	5787653, 5787641, 5787655, 5787650, 5787661, 5787656, 5787660, 5787652, 5787662, 5787663, 5787649, 5787651, 5787664, 5787665, 5787666, 5787648, 5787643, 5787644, 5787642, 5787654, 5787647, 5787658, 5787657, 5787646, 5787659, 5787633, 5787636, 5787631, 5787632, 5787628, 5787637, 5787635, 5787630, 5787634, 5787629, 5787639 y predio No. 5787645 (área verde)
Claves catastrales producto del fraccionamiento de	1462802018, 1462802006, 1462802020, 1462802015, 1462802026, 1462802021, 1462802025, 1462802017, 1462802027, 1462802028, 1462802014, 1462802016, 1462802029, 1462802030, 1462802031, 1462802013, 1462802008, 1462802009, 1462802007, 1462802019, 1462802012, 1462802023, 1462802022, 1462802011, 1462802024, 1462906020, 1462906023, 1462906018, 1462906019, 1462906015,



predios nos: 5147957 y 5147960	1462906024, 1462906022, 1462906017, 1462906021, 1462906016 y clave catastral No. 1462802010 (área verde).							
REGULACIÓN SEGÚN IRM:								
Zonificación (edificabilidad básica)	A60 (A1002-25(VU))							
Lote mínimo:	1000 m2							
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada							
Clasificación del suelo:	(SR) Suelo Rural							
Uso de suelo específico:	(RR) Residencial Rural							
Número de lotes:	36							
Consolidación:	47,22 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzada	24,29 %	Aceras	74,49 %	Bordillos	100,0 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100,0 %	Alcantarillado	100,0 %	Energía eléctrica	100,0 %
Anchos de vías	Calle Oe6B Calle Oe6 Calle Oe6A Calle Oe5F Calle S2C Calle S2			8,95 m – 9,24 m variable 10,07 m – 10,60 m variable 9,75 m – 10,35 m variable 7,77 m – 8,09 m variable 8,97 m – 9,21 m variable 9,94 m – 10,36 m variable (pública)				
Área útil de lotes:	43.344,94			m2.	85,55 %			
Área verde	968,60			m2.	1,91 %			
Área de afectación vial al macrolote:	326,94			m2.	0,65 %			
Área de vías y aceras:	6.022,60			m2.	11,89 %			
Área bruta del terreno: (Área Total)	50.663,08			m2.	100 %			

ÁREA VERDE		LINDERO	EN PARTE (m)	TOTAL (m)	SUPERFICIE (m2)
	Norte:	Lote 16	-	48,86	



	Sur:	Calle S2C Calle S2C	45,61 4,67	50,28	968,60
	Este:	Calle Oe6	-	16,86	
	Oeste:	Lote 8	-	20,02	

ANEXO TÉCNICO:	<p><u>INFORMES</u></p> <p>Informe Catastros: Dirección Metropolitana de Catastro, actualización grafica oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2354-O, de 26 de octubre de 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Predio número 5147957: Resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno Nro. 0611/2013 de 05 de agosto de 2013, debidamente protocolizada en la Notaria Vigésimo Segundo, el 24 de septiembre de 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad el 3 de julio de 2014. - Predio número 5147960: Resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno Nro. 0603/2013 de 05 de agosto de 2013, debidamente protocolizada en la Notaria Vigésimo Segundo, el 24 de septiembre de 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de septiembre de 2014. <p>Informe de Vías: Administración Zonal Eugenio Espejo, ratificación de informe de trazado vial Nro. DGT-UTYV-RV-2021-151, oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2024-1787-O de 04 de julio de 2024.</p> <p>Informe de Riesgos: Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, ratifica el informe técnico Nro. I-0041-EAH-AT-DMGR-2021, mediante memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1201-M de 24 de octubre de 2023.</p> <p>Informe de Nomenclatura: EPMMOP, oficio Nro. 0995-EPMMOP-GOM-2023-OF de 16 de octubre de 2023, informe de designación nomenclatura vial anexo.</p> <p><u>PLANOS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Regularización, firmado por el Ing. Civil Bolívar Collantes, Coordinador de Barrios Conformados – Consejo Provincial en fecha 24 de septiembre de 2024.
-----------------------	---

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

- La zonificación que se mantiene para los 36 lotes es A60 (A1002-25(VU)), forma de ocupación: (A) Aislada, lote mínimo: 1000 m², número de pisos: 2 pisos, COS planta baja: 25,00 %, Uso suelo específico: (RR) Residencial Rural.
- La clasificación del suelo se mantiene como (SR) Suelo Rural.
- Se aprueban lotes por excepción por tener un área menor a la zonificación establecida: **2, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 33, 34 y 35.**
- El área verde representan el 2,23 % del área útil de los lotes que va ser entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- El plazo determinado para la ejecución de las Obras Civiles, se establece en 3 años, el mismo que se encuentra especificado dentro del Cronograma Valorado de Obras (Plano).
- La Calle Oe5E conecta al asentamiento con el sector.
- La Calle S2 afecta al macrolote.
- La Calle Oe6B, Calle Oe6, Calle Oe6A, Calle Oe5F, Calle S2C se reconocen y pasa a conformar parte del sistema vial del sector.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe Nro. I-0041-EAH-AT-DMGR-2021 establece que: *“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: Movimientos en masa: el AHHYC “Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20; y un **Riesgo Moderado Mitigable** 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.*

CONCLUSIÓN:

Realizado el análisis técnico y actualización del plano, la Coordinación de gestión de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, ubicada en la administración zonal Calderón, pone a consideración el presente alcance técnico No. A-002-UERB-AZEE-2024 al informe SOLT No. 001-UERB-AZEE-SOLT-2022, de 08 de abril de 2022, para que dentro del ámbito legislativo se considere la aprobación o modificación según corresponda, en favor del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás.

Atentamente,



Ab. Darwin Aguilar
COORDINADOR UERB - AZCA



	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Eduardo Pullas RESPONSABLE SOCIO- ORGANIZATIVO	20/09/2024	
ELABORADO POR:	Ing. Karina Yanchatipan ANALISTA TÉCNICA	20/09/2024	