

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

15 DE AGOSTO DEL 2016

Registro Asistencia – Inicio Sesión			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los quince días del mes de agosto del año dos mil dieciséis, siendo las 10h05, se instalan en sesión ordinaria, 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, MSc. Patricio Ubidia, y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arqs. María González, Irene Vinuesa y Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abgs. José Luis Aguilar y Andrés Serrano, funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad; Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario; Ings. Lorena Monge y Sylvia Sandoval, funcionarias de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arqs. Omar García y Juan Carlos Echeverría, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Arqs. Santiago Alarcón y Fernando Arias, funcionarios de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Édison Cuaical, funcionario de la Administración Zonal La Delicia; Arqs. Juan Pazmiño y Washington Martínez, funcionarios de la Administración Zonal Calderón; Lic. Mariela Choez, Abg. Ana Zambrano y Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; Arq. Lorena Velástegui e Ing. René Robalino, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; y, Sra. Sofía Merino, funcionaria del despacho del concejal Eduardo Del Pozo.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario, se da lectura al orden es aprobado con el pedido del Concejal Garnica de que se incorpore como punto 2 el análisis de la disposición transitoria segunda del proyecto Cochapamba.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisión general para recibir al Sr. Javier Lizaraburu.

Sr. Javier Lizaraburu: Solicitan la derogatoria de la Resolución de Concejo No. C 202, que modificó a la Resolución del Concejo No. C 689, mediante la cual se aprueba el trazado vial de la

f

calle Velasco Ibarra, ubicada en el sector Santa Lucia, parroquia Cumbayá. (La presentación se adjunta como anexo 1).

Siendo las 10h40 ingresa en la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Administración Zonal Tumbaco, remita el informe técnico del trazado vial; a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remita un informe en el cual se indique bajo qué procedimientos se procedió al retiro de los hidrantes y la modificatoria de las acometidas de agua potable en la calle en referencia; se solicite a Quito Honesto realice las investigaciones que se requieran a la calle en referencia; y, solicitar al señor Alcalde Metropolitano que por ser un tema de su competencia y salvo su mejor criterio, disponga a la Administración Zonal Tumbaco y a la Entidad Colaboradora, se suspenda cualquier habilitación de suelo o edificación en el entorno de dicha vía, hasta que el Concejo Metropolitano resuelva lo pertinente con relación a la modificatoria solicitada.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidía	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Tumbaco, remita el informe técnico del trazado vial, que fuera remitido mediante oficio No. 3136-DGT-GU-2014, de 12 de agosto de 2014, así como la definición vial emitida por el Arq. Juan Quishpe, el 5 de agosto de 2014; a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remita un informe en el cual se indique bajo qué procedimientos se procedió al retiro de los hidrantes y la modificatoria de las acometidas de agua potable en la calle en referencia; se solicite a Quito Honesto realice las investigaciones que se requieran a la calle en referencia, en virtud que la misma cuenta con varios dimensionamientos viales solicitados por la Administración Zonal Tumbaco; y, solicitar al señor Alcalde Metropolitano que por ser un tema de su competencia y salvo su mejor criterio, disponga a la Administración Zonal Tumbaco y a la Entidad Colaboradora, se suspenda cualquier habilitación de suelo o edificación en el entorno de dicha vía, hasta que el Concejo Metropolitano resuelva lo pertinente con relación a la modificatoria solicitada.

1.2 Comisión general para recibir al representante del Proyecto Nefol.

Sra. Vanessa Lasso, representante del Proyecto Nefol: Indica que este proyecto propone un conjunto habitacional donde se conserva y respeta soluciones ambientales, para lo cual se plantea utilizar usar el 9.88% de coeficiente en planta baja y el 38.59% del COS total en 4 plantas en lugar de 2, es decir se propone crecer en altura.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que este proyecto se presentó en las mesas de técnica de PUAE, al estar ubicado cerca de un área de protección ecológica se remitió un informe por parte de la Secretaria de Ambiente, tiene varias observaciones,

los promotores han presentado un expediente que acoge esas observaciones, por lo que va a recibir en mesa técnica, conforme el procedimiento, previo a que pase a ser tratado por la Comisión. (La presentación se adjunta como anexo 2).

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Indica que se revisará este proyecto una vez que se cuente con el expediente, en cuanto a la redistribución del coeficiente, se analizará en la ordenanza de concesión onerosa.

1.3 Comisión general para recibir a los representantes de la Asociación de Comerciantes 23 de abril.

Sr. Washington Gómez, representante de la Asociación de Comerciantes 23 de abril: Indica que con los miembros de la Asociación está impulsando el proyecto Pasaje Comercial San Miguel, el cual se presentó el proyecto a la mesa técnica, solicita que se establezca en la Comisión cuál es la compensación económica por el cambio de zonificación además indica que se debe considerar al proyecto de interés social.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Menciona que se ha tomado como política de la Comisión el apoyar a este tipo de proyectos, por lo cual se tomara en cuenta el requerimiento al momento de tratarlo en el seno de la Comisión.

1.4 Comisión general para recibir a los representantes del barrio Tepeyac.

Sr. César López, representante del barrio Tepeyac: Indica que existe un inconveniente al legalizar la franja No. 27, puesto que esta no cuenta con la contribución de área verde, menciona que esta se encuentra dispersa en otras franjas legalizadas; solicita que se les facilite la legalización de esta franja.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Indica que se requiere el informe de la Unidad Regula tu Barrio, una vez que se cuente con este informe se procederá con su tratamiento en la Comisión.

1.5 Comisión general para recibir al Ing. Alfredo Quispe.

Ing. Alfredo Quispe: Solicita que se modifique el trazado vial colindante al predio del Sr. Costales el cual se encuentra ubicado en la parroquia Lloa, indica han realizado todo el proceso sugerido por la Administración Zonal Eloy Alfaro, cuentan con todos los informes, además se solicitó las claves catastrales para que se pueda pagar estos rubros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Menciona que se va continuar con el trámite respectivo dentro de la Comisión, indica que previo la aprobación de los trazados viales es necesario realizar una la inspección por parte de la Comisión.

2. Análisis de la Disposición Transitoria Segunda del Proyecto Cochapamba.

Concejal Jorge Albán: Indica que la Empresa Hábitat y Vivienda le manifestó preocupación sobre la redacción de la disposición transitoria segunda, puesto que a criterio de la Empresa puede generar algún equívoco, solicitan que se permita el avance en la construcción del proyecto en los

lotes que no tienen ninguna restricción, indican que en el lote b no se realizara ninguna construcción hasta que se regularice este lote, por lo que la restricción debería ser únicamente para el lote B.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Menciona que la Empresa Hábitat y Vivienda ha presentado una enmienda a los cuadros que establecen las áreas de los lotes del proyecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se presente los cambios que requiere que se incorpore.

Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se solicita que se incorporen cambios en los cuadros Nos. 4 y 6.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Solicita que se incorpore el oficio suscrito por el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda en el cual están referidos cuales serían los cambios, además que se remita copia del oficio de la Empresa de Hábitat y Vivienda a los señores Concejales, mientras se cuenta con este oficio queda en suspenso este tema.

3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-162222.

Solicitante: Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Barrio Anita Lucía del Norte Etapa II.

Petición: Solicita la autorización para el cambio de zonificación del Barrio.

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable.

Informe Mesa de Trabajo: Favorable.

Administración Zonal: La Delicia.

Arq. Juan Carlos Echeverría, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que para esta segunda etapa se propone aprobar tres macrolotes, el barrio tiene 16 años de asentamiento son 49 lotes, con una consolidación del 55.10%, cuentan con informe de riesgos alto mitigable, se han realizado las obras de mitigación conforme al informe de riesgos, el área verde se encuentra en la primera etapa regularizada. (La presentación se adjunta como anexo 3).

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Menciona que se tiene que incorporar dentro de la ordenanza, la solicitud de un acta de entrega recepción de las obras de mitigación que se deben realizar.

Concejal Jorge Albán: Menciona que a su parecer el área de retiro de quebrada es insuficiente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se realicen las acciones necesarias a fin de verificar el cumplimiento de las obras de mitigación que se ha requerido a cada Asentamiento aprobado por el Concejo Metropolitano.

Arq. Juan Carlos Echeverría, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que se realizar el cambio de la clasificación del suelo y se mantiene el predio rural.

Siendo las 11h40 sale de la sala de sesiones el Concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se incorpore en el texto de la ordenanza que los lotes que cuentan con la clasificación de suelo urbano mantengan la clasificación de uso de suelo D3 y el lote que tiene la clasificación de suelo rural mantenga la clasificación de uso de suelo R1. Además se incorpore las disposiciones transitorias de la Ley de Ordenamiento Territorial, así como el informe de riesgos. Solicita se someta a votación.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal favorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Además **resuelve:** solicitar a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se realicen las acciones necesarias a fin de verificar el cumplimiento de las obras de mitigación que se ha requerido a cada Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado aprobado por el Concejo Metropolitano

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-205359.

Solicitante: Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado del Barrio Santa Ana Alta Etapa II.

Petición: Solicita la autorización para el cambio de uso y zonificación del suelo.

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable.

Informe Mesa de Trabajo: Favorable.

Administración Zonal: La Delicia.

Arq. Juan Carlos Echeverría, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que este asentamiento este tiene una zonificación A37 y B3 la zonificación que se propone es una zonificación D3, indica que este proyecto se encuentra en zona urbana, tiene 15 años de asentamiento, son 13 lotes, tienen una consolidación del 100%, el informe de riesgos alto mitigable, hay tres lotes de excepción. (La presentación se adjunta como anexo 4).

Concejal Jorge Albán: Indica que la presentación no refleja lo que se está exponiendo, por eso solicita que se realice una nueva presentación con fotografías más precisas.

Siendo las 11h54 ingresa a la sala de sesiones el Concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Propone que el expediente se remita a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, a fin de que se realicen las correcciones necesarias.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		

Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** remitir el expediente a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, a fin de que se tomen en consideración las observaciones realizadas por la Comisión.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-166929.

Solicitante: Señora Ilda María Chasi Rodríguez, Presidenta del Comité Promejoras Barrio Reina del Cisne Primera Etapa, ubicado en la parroquia Calderón.

Petición: Solicita denominar los nombres de las calles del Barrio Reina del Cisne, con los nombres de Bahamas, Honduras, Bermudas, Belice, Aruba, Guyana y Curazao.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Calderón.

Arq. Juan Pazmiño, funcionario de la Administración Zonal Calderón: Menciona que se debe realizar un taller con la EPMMOP sobre el tema de nomenclatura ya que en la zona de Calderón se está repitiendo varios nombres, como Honduras, Bahamas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Solicita que se revise la legitimación activa de los solicitantes de la asignación de la nomenclatura.

Concejal Patricio Ubidia: Propone que se convoque a la EPMMOP a las sesiones de la Comisión cuando se traten temas de nomenclatura.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que se debería trabajar en un proyecto de reforma de la Ordenanza No. 160.

Concejal Jorge Albán: Menciona que se podría dar una solución usando las nomenclaturas con códigos alfa - numéricos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Propone acoger los informes favorables, así como la propuesta del Concejal Patricio Ubidia de convocar a la EPMMOP para temas de nomenclatura.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes favorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

6. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-003724.

Solicitante: Señor Miguel Álvarez Brito, en su calidad de presidente del Comité Promejoras del Barrio Aymesá, ubicado en el sector de Turubamba.

Petición: Solicita denominar los nombres de las calles del Barrio con nombres de Carlos Rubirá Infante, Carlos Brito, Cristóbal Ojeda Dávila, Francisco Paredes Herrera, Luz Elisa Borja M., Miguel Ángel Casares, Nicasio Safadi, Rafael Carpio Abad, Abilio Bermúdez Quijije.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Quitumbe.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que estos nombres fueron propuestos directamente por la EPMMOP por lo cual se debería hacer una socialización con los moradores de sector.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que si los nombres fueron propuestos por la EPMMOP no se debería apresurar la decisión.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone acoger los informes favorables.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes favorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone retomar el punto 2 relacionado con el Proyecto Cochapamba en virtud que se cuenta con la información solicitada.

2. Análisis de la Disposición Transitoria Segunda del Proyecto Cochapamba.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Menciona que en relación al oficio suscrito por el Abg. Gonzalo Ricardo Mendoza, Gerente General (S) de la Empresa de Hábitat y Vivienda, dirigido al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el cual solicita se corrijan los errores involuntarios en los cuadros Nos. 4 y 6, además de la información presentada por el Concejal Jorge Albán respecto a la Disposición Transitoria Segunda, propone la recomendación del informe de la Comisión a efectos de que se incorporen estos tres cambios puntuales. Solicita se someta a votación.

f

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los cambios en los cuadros Nos. 4 y 5, así como en la disposición Transitoria Segunda del Proyecto Cochapamba.

7. **Conocimiento y Resolución del Proyecto de Ordenanza Metropolitana que Regula el Procedimiento por Concesión Onerosa de Derechos de Uso y Edificabilidad a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).**

Concejal Patricio Ubidia: Solicita que se envíen a los despachos de los concejales en orden cronológico de las propuestas de los nuevos PUAEs que se han ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que adicional al pedido del concejal Ubidia se indique el estado actual de los PUAE y la aplicación de la fórmula en cada uno.

Concejal Jorge Albán: Sugiere que se complete la información respecto al ámbito tributario, los cuadros, las formulas y de cualquier otra información que crea pertinente la Secretaría de Territorio Habitas y Vivienda. Solicita que se discuta sobre los puntos críticos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que el primer punto es sobre el status de los PUAE, el segundo punto es las fórmulas de los PUAE que están activos, y el tercer punto sobre los puntos críticos.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Propone que se incorpore al texto de la ordenanza la fórmula de cálculo del impuesto sobre la utilidad que proviene de las ventas de las edificaciones, menciona que este impuesto sobre la utilidad se calcula retirando al precio de venta ciertas deducciones, lo cual arroja la base imponible, la tarifa que se aplica para proyectos inmobiliarios es del 4% y en una persona natural el 10%. (La presentación del ejemplo se adjunta como anexo 5).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que es necesario establecer cuál es el procedimiento para la recaudación de esta contribución. Se debe ver la posibilidad de incorporar como incentivo, la excepción del pago del impuesto predial por uno o dos años a los PUAE.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Indica que la Ordenanza No. 3791 que regula las concesiones de facilidades de pago por contribuciones no tributarias, en el artículo uno estable los casos puntuales por los cuales se puede aplicar facilidades, se debería incluir en este artículo la contribución onerosa de derechos, y en el artículo 36 se señala un plazo de 36 meses,

pero en la propuesta está un plazo de 60 meses por lo cual se tendría que tomar en cuenta esta modificatoria. Se debería hacer una moderatoria a la Ordenanza de la Utilidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que es necesario realizar una disposición reformativa para tratar estos puntos dentro de la ordenanza de facilidades pagos y de la contribución sobre la utilidad.

Concejal Jorge Albán: Indica que tiene preocupaciones dentro de los temas del manejo por lotes y del tema integral de la distribución de coeficientes y también de los estímulos, cuáles son los procedimientos y los plazos para aplicar estos estímulos

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Propone que el día miércoles se realice una mesa de trabajo para tratar sobre estos temas.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que dentro de los cambios propuestos se cambia la palabra "bruta" por "neta" ya que dentro del cálculo de los coeficientes de ocupación de uso de suelo se calcula por área neta.

En el artículo No. 7 se cambia la frase "*aplicación de la fórmula en proyectos de habilitación de suelo*" por "*redistribución de coeficientes en proyectos de habilitación de suelo*".

Concejal Jorge Albán: Indica que es repetitivo, lo cual podría causar confusión, se debe poner una serie de condicionamientos para que se de esta redistribución, como que la aprobación del proyecto debe ser integral, no por lote.

En el literal a) del artículo 8 se tendría que dar estímulos a las centralidades que lo requieran, en el literal b) se debe ver la área industrial y turística, ya que tienen una dinámica diferente; se tienen que establecer plazos para los estímulos, si el objeto es dinamizar tendría que ser a corto plazo.

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

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Indica que se realizara una mesa de trabajo para analizar este proyecto normativo.

Menciona que han ingresado dos oficios, el primero corresponde a los errores en informes de la Unidad Especial Regula Tu Barrio sobre las ordenanzas aprobadas para la regularización de asentamientos.

El otro oficio se refiere al proyecto de ordenanza para la regularización de construcciones remitido por la Concejala Ivonne Von Lippke, propone que se informe a la Concejala que este tema está en suspenso hasta que se termine de tratar la ordenanza del PUOS. Se hará llegar copia de los oficios a los señores concejales miembros de la Comisión.

Siendo las 13h16, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

Registro Asistencia - Finalización Sesión			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán			1
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

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

f Abg. María Elisa Holmes Roldós
 Secretaria General del Concejo
 Metropolitano de Quito

5 ANEXOS CON 32 FOJAS.

Registro Asistencia - Resumen Sesión			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamin / CF	SC	<i>C</i>
Revisado por:	R. Delgado	PGC	<i>f</i>
Revisado por:		Despacho SG	

ANEXO

1

f

CAMBIO DE C689 A C202

I. Qué INICIO el cambio: “INFORME FAVORABLE”

1 Reconocimiento CONSTRUCCIÓN INFORMAL

(i) SIN sellos Municipales

(ii) Construcciones EN BORDE DE QUEBRADA

2 Dice que afecta a 2 casas

3 Dice que con 60 m los colindantes tienen acceso

II. TRAMPA DE LOS 8 METROS

4 Replanteo Vial ticket No. 2014 - 094679

5 Se movió el Eje vial

INFORME TÉCNICO 007 - DGT-TV-2014
página 2

no consta la hoja de la firma

Revisada la documentación respectiva, se constata que en dicha propuesta no se consideró que con la prolongación de la calle de 10 m. hacia el predio 12901200 afectaría a 2 casas construidas y regularizadas mediante Reconocimiento de la Construcción Informal con Número de Registro 09-103017-1 de fecha 16 de julio de 2009, afectando así a propiedad privada sin razón técnica de sustento.

Realizada la inspección por la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal, se constata que no es necesaria la prolongación de la vía, ya que con una longitud de 60 m. da acceso a los predios colindantes.



Revisada la documentación respectiva, se constata que en dicha propuesta no se consideró que con la prolongación de la calle de 10 m. hacia el predio 12901200 afectaría a 2 casas construidas y regularizadas mediante **1** Reconocimiento de la Construcción informal con Número de Registro 09-103017-1 de fecha 16 de julio de 2009, afectando así a propiedad privada sin razón técnica de sustento.

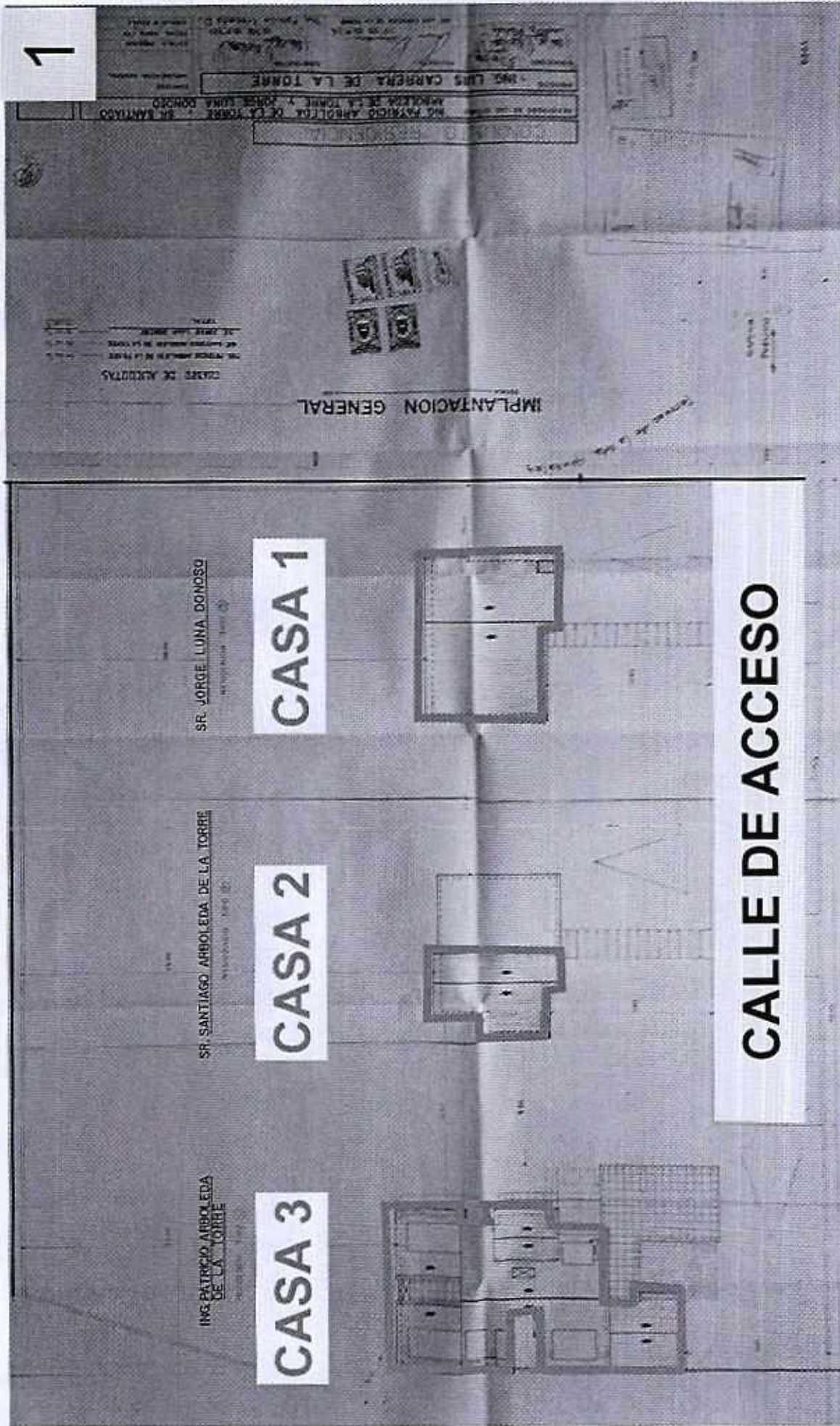
Realizada la inspección por la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal, se constata que no es necesaria la prolongación de la vía, ya que con una **13** longitud de 60 m. da acceso a los predios colindantes.

SECRETARÍA GENERAL GOBIERNO METROPOLITANO QUITO

Propuesta de modificación del trazado

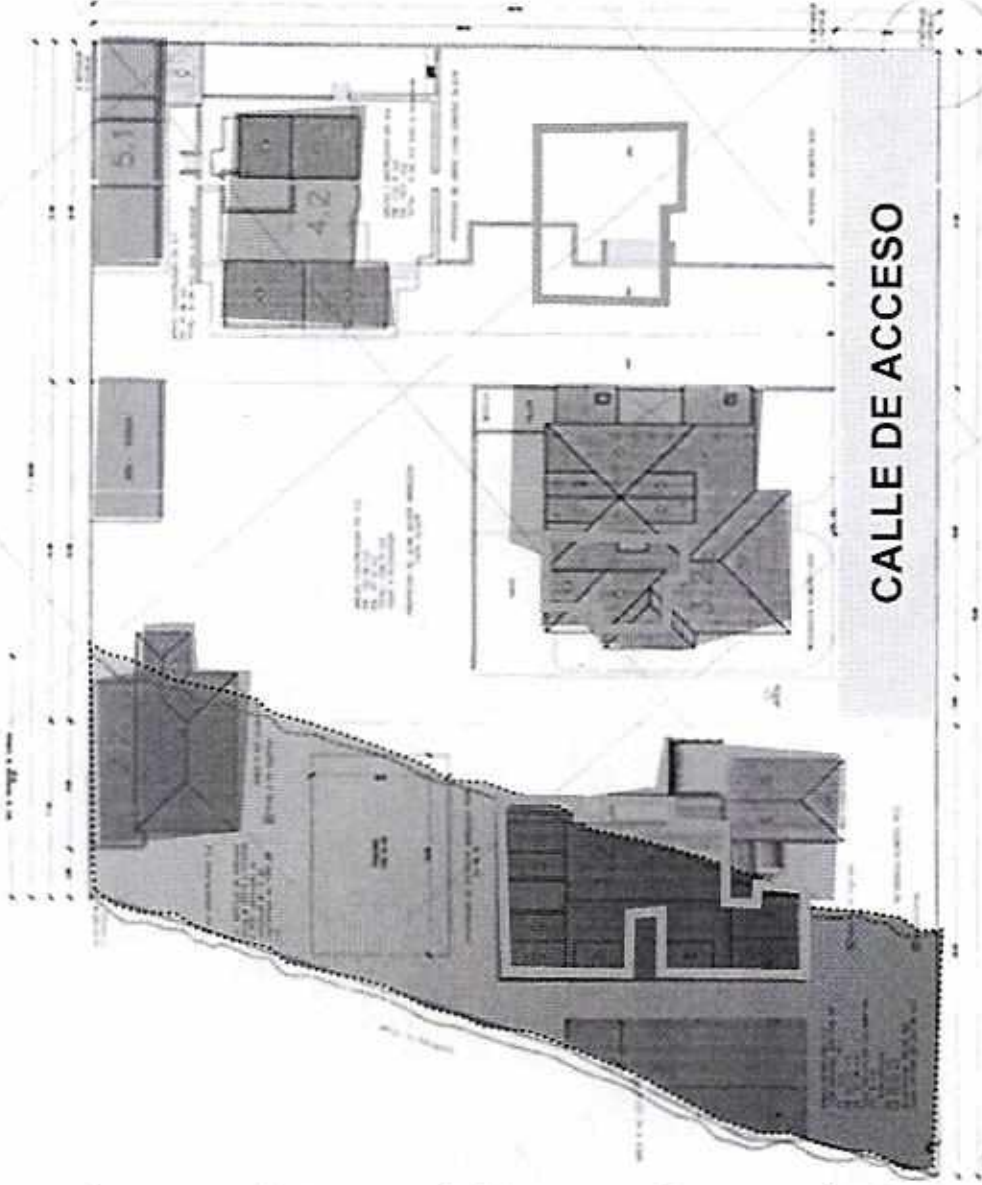
luego se produce y es igual:
INFORME TÉCNICO 005 - DGT-TV-2015

**PROP. HORIZONTAL
PREDIO 1290200 1290201
Y 1290202**



R

Reconocimiento VIVIENDA INFORMAL PREDIO 1290200 1290201 Y 1290202



AMPLIACION GENERAL
 EMBASE 1:150

DESCRIPCION	AREA	VOLUMEN	VALOR	VALOR UNITARIO
1. AREA CONSTRUIDA	100.00	100.00	100.00	1.00
2. AREA NO CONSTRUIDA	200.00	200.00	200.00	1.00
3. AREA TOTAL	300.00	300.00	300.00	1.00
4. AREA DE ACCESO	50.00	50.00	50.00	1.00
5. AREA TOTAL CON ACCESO	350.00	350.00	350.00	1.00

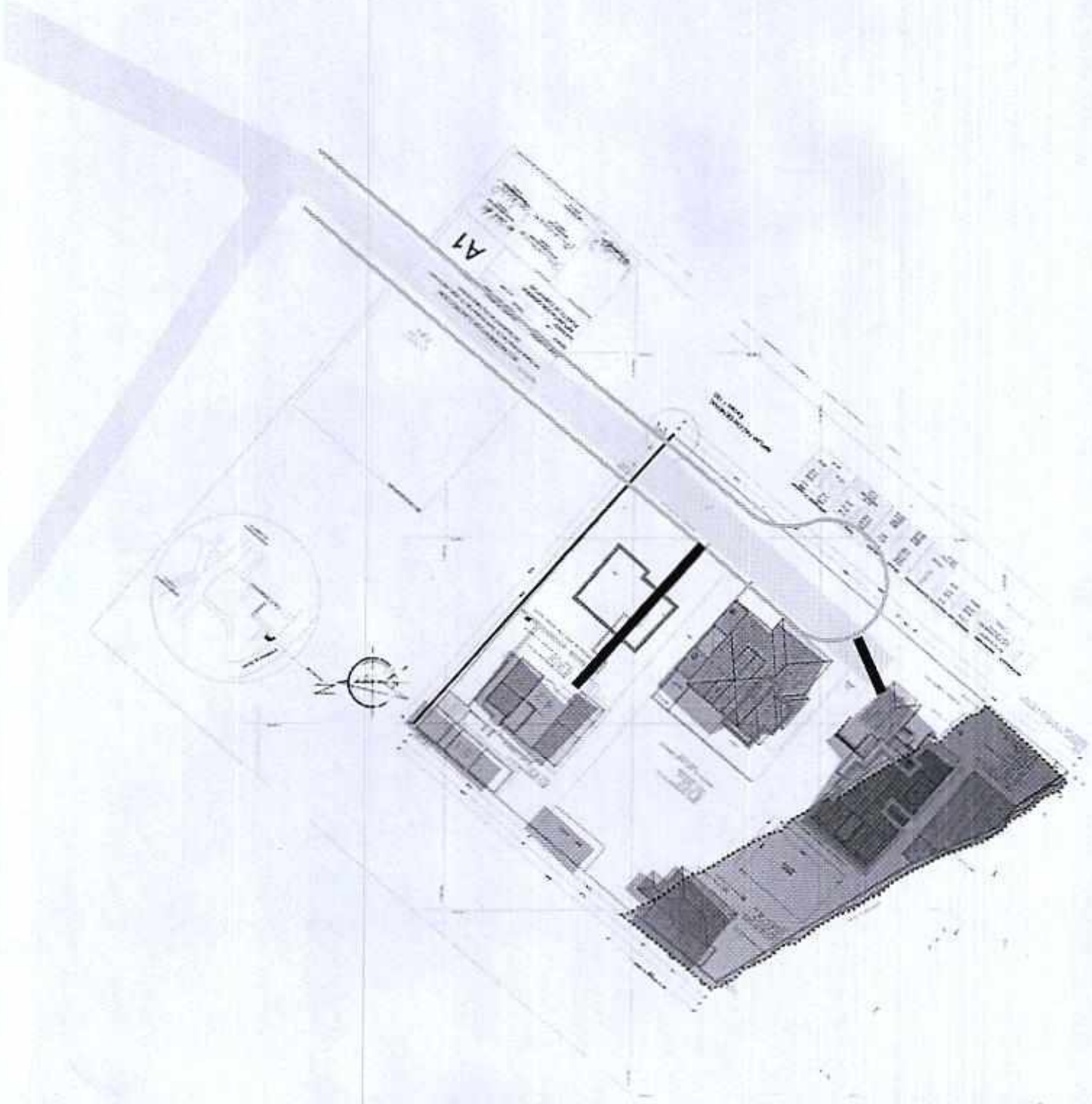
RECONOCIMIENTO DE VIVIENDA INFORMAL

RECONOCIMIENTO DE VIVIENDA INFORMAL
 DEL PREDIO 1290200 1290201 Y 1290202
 DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LOS RIOS

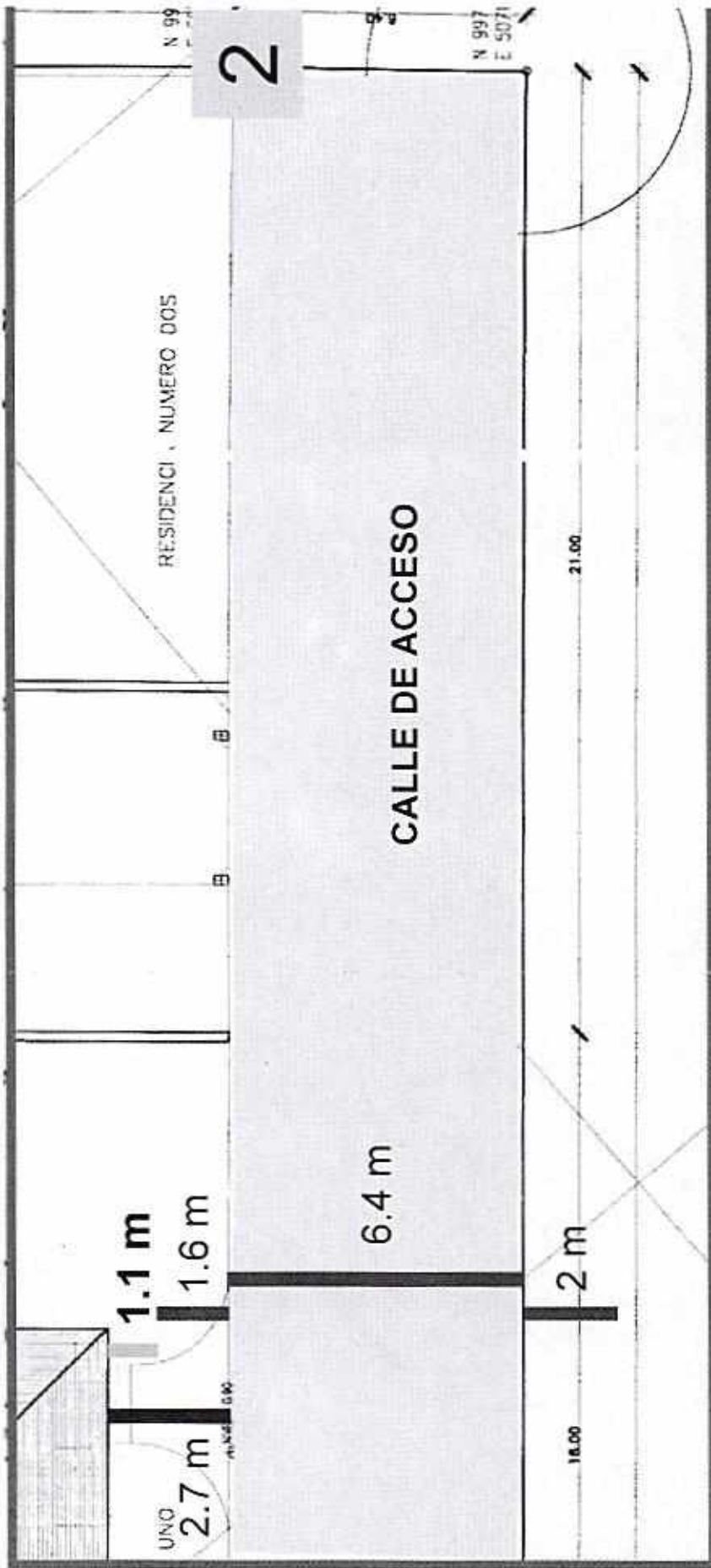
FECHA DE ELABORACION: 15/05/2014
 FECHA DE ENTREGA: 15/05/2014
 ESCALA: 1:150
 AUTORES: [Firmas]
 APROBACION GENERAL: [Firma]

A1

2



φ



RECONOCIMIENTO
de Necesidades y/o Aseo
de Construcción

PLAN GENERAL
PLANTACION GENERAL
PLANTA DE CUBIERTAS

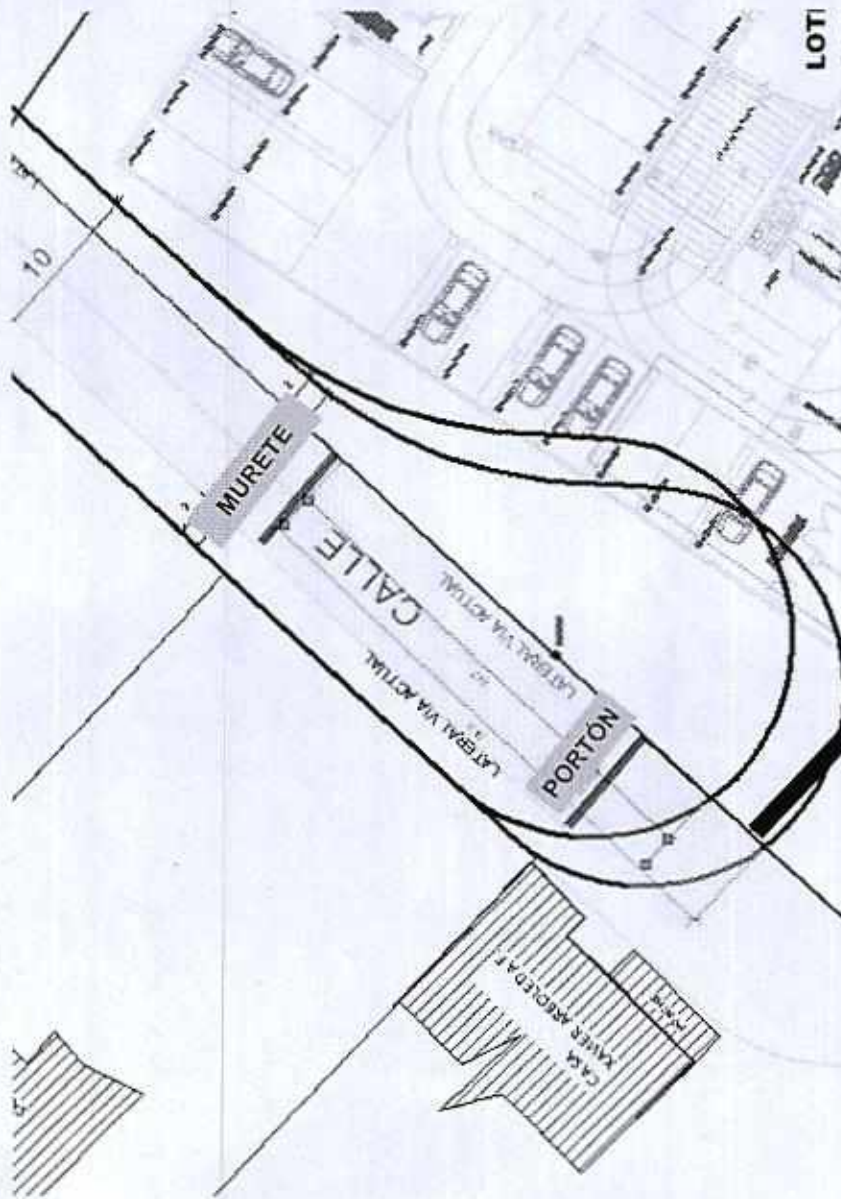
IMPANTACION GENERAL
(Escala 1:150)

PROYECTO	PROYECTANTE	FECHA DEL PROYECTO	FECHA DE ENTREGA	FECHA DE PAGOS	FECHA DE PAGOS	FECHA DE PAGOS	FECHA DE PAGOS	FECHA DE PAGOS	FECHA DE PAGOS
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00
21.00	22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00
31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00	38.00	39.00	40.00
41.00	42.00	43.00	44.00	45.00	46.00	47.00	48.00	49.00	50.00
51.00	52.00	53.00	54.00	55.00	56.00	57.00	58.00	59.00	60.00
61.00	62.00	63.00	64.00	65.00	66.00	67.00	68.00	69.00	70.00
71.00	72.00	73.00	74.00	75.00	76.00	77.00	78.00	79.00	80.00
81.00	82.00	83.00	84.00	85.00	86.00	87.00	88.00	89.00	90.00
91.00	92.00	93.00	94.00	95.00	96.00	97.00	98.00	99.00	100.00

IMPANTACION GENERAL
(Escala 1:150)

28

3



- C202 entra 3.70 m dentro del PORTÓN
- C202 NO da acceso al LOTE 3 (debería crecer 3.80m)

f

TUMBACO, 12 DE AGOSTO DE 2014

TICKET No 2014 - 094679

Oficio No 3136 - DGT - GU - 2014

Señor/a

MARIA LUCRECIA LUCRECIA VELA ZAMBRANO

Presente.-

INFORME TECNICO DE REPLANTEO VIAL

PROPIETARIO	FIRUZECORP S.A.	ESCRITURAS	Not 10	2013	7 23
UBICACIÓN	Sector: Santa Lucía (Urb)	PARROQUIA	Cumbayá		
CLAVE CATASTRAL	10414-13-009	No. PREDIO	112328		
I.R.M.	485486	No. CEDULA	0992718595001		

DATOS SEGÚN INFORME DE REGULACION METROPOLITANA (IRM) Y DOCUMENTACION PROPORCIONADA POR EL ADMINISTRADO

INFORME:

AL SUR - ESTE Trazado vial según Mapa PUOS V1 - Ordenanza 171 de 30 de diciembre de 2011 - Pasaje sin nombre ancho 8.00m. Línea de fábrica a 4.00m del eje vial SIN AFECTACIÓN.

AL NOR - ESTE Trazado vial según Mapa PUOS V1 - Ordenanza 171 de 30 de diciembre de 2011 - Calle José María Velasco Ibarra ancho 10.00m. Línea de fábrica a 5.00m del eje vial. CON UNA AFECTACIÓN VARIABLE sentido noroeste - centro - sureste de 1.70m - 2.40m - 0.70m de profundidad por el frente del predio.

NOTA: Radio de curvatura en las esquinas de acuerdo a la ordenanza vigente.

NOTA: Definición vial emitida por el Arq. Juan Quispe el 5/8/2014.

Diego Meneses

Ing. Diego Meneses

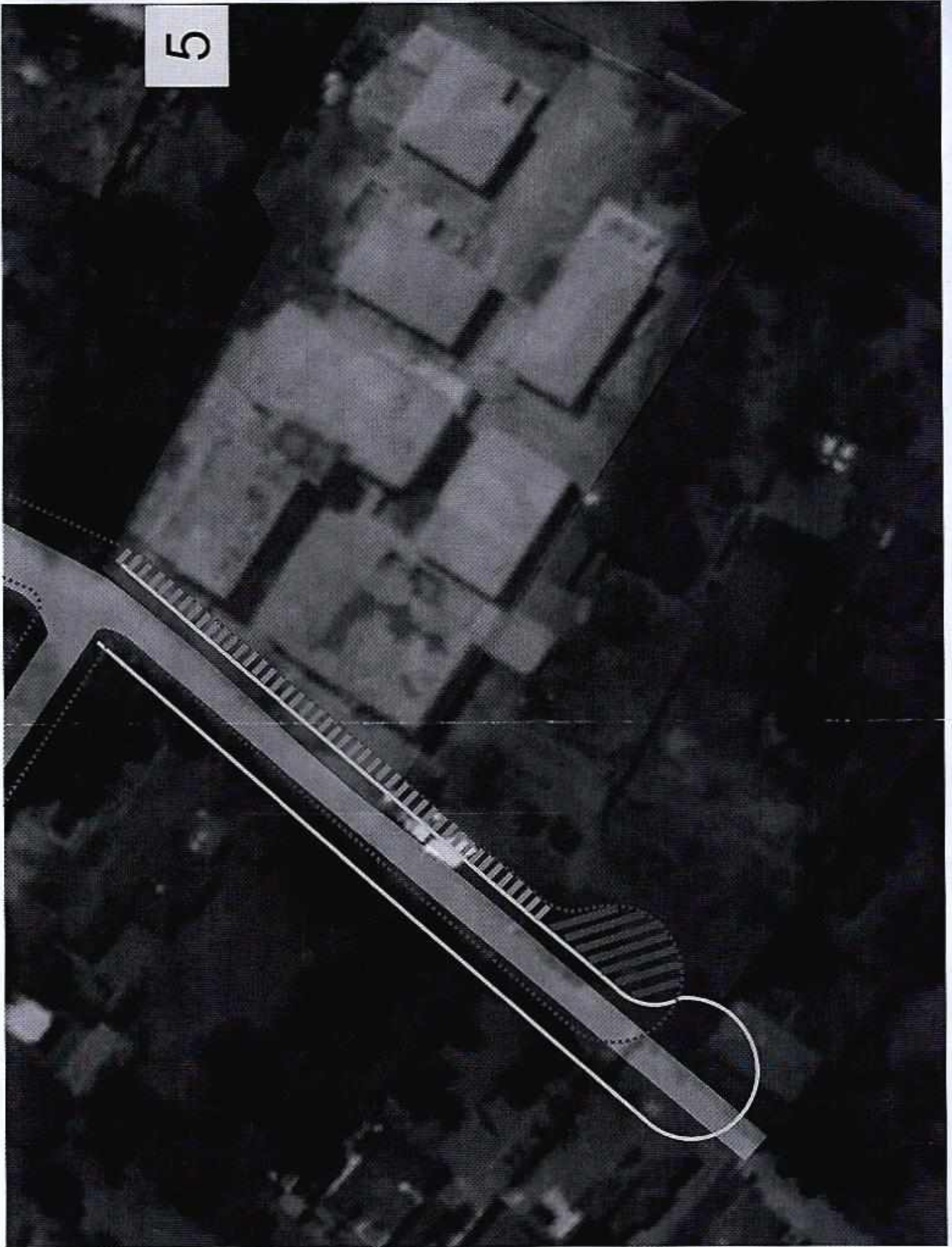
RESPONSABLE TÉCNICO

INFORME TÉCNICO
REPLANTEO VIAL

TICKET No 2014 - 094679

NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
Aprobado por Ing. Diego Arias	Director: Gestión del Territorio	
Revisado por Arq. Alexandra Amuz	Unidad Administrativa de Gestión Urbana	

5



f



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBAGO

Sergio Garrica Ortiz
CONCEJAL

OFICIO NO. 80-sgo-cmq-2016

Quito, 13 de febrero del 2016
Oficio No. 80-SGO-CMQ-2016

5

Ingeniera
Andrea Hidalgo

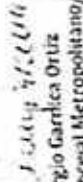
En atención a este pedido la Comisión realizó una diligencia de inspección a la que concurrió el Ing. Donny Aldean en representación de la Administración Zonal a su cargo, quien supo manifestar que el trazado vial propuesto no ha desplazado el eje vial y seguramente la apreciación de los promotores del proyecto adolece de algún error.

oriental del Pasaje, Superpromotora S.A.S. - se emite un informe técnico en
Inmobiliaria Armonía.

En atención a este pedido la Comisión realizó una diligencia de inspección a la que concurrió el Ing. Donny Aldean en representación de la Administración Zonal a su cargo, quien supo manifestar que el trazado vial propuesto no ha desplazado el eje vial y seguramente la apreciación de los promotores del proyecto adolece de algún error.

Con estos antecedentes agradeceré que en un término de 72 horas se emita un informe técnico en el cual se precise la evolución histórica del Pasaje en mención, así mismo se remitirá copias simples de las licencias metropolitanas que haya obtenido el Proyecto Inmobiliaria Armonía; y, se remitirá de manera específica un plano conteniendo el trazado vial que fue aprobado por el Concejo Metropolitano a pedido de la Administración a su cargo, precisando si existió desplazamiento del eje vial y las afectaciones que grabarán a los predios colindantes del Pasaje, todo para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Atepidamente,


Sergio Garrica Ortiz
Concejal Metropolitano

Administración Zonal Tumbago

Tel.: 3552000 ext. 12216

Venezuela y Chac. Palacio Municipal 2do. Piso.
Correo electrónico: Sergio.garrica@quito.gob.ec

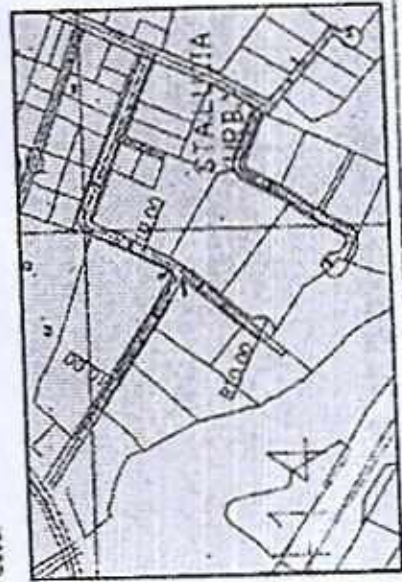
R



Al comparar con el trazado vial aprobado mediante resolución N° C689 (23-11-2012), se verifica el desplazamiento del eje y se recorre la curva de retorno hacia el predio N° 1290200, el cual se puede determinar que es un error de graficación, ya que la resolución N° C202 de fecha 20 de julio de 2015 es clara y muy específica en lo que cita en su parte pertinente, de "...modificar el trazado vial de la calle S/N ubicada en el Sector Santa Lucía, parroquia Cumbayá de conformidad a las especificaciones técnicas contenidas en los informes técnicos Nos. 005-DGT-TV-2015 de febrero de 2015, de la Administración Zonal Tumabaco; y, STHY-DMGT-1946 de 4 de mayo de 2015, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda".

aprobado con Resolución N° C202 de fecha 20 de julio del 2015.

Mediante oficio N° 000405-AMZT-2016 de fecha 19 de febrero del 2016, la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, remite al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, plano con el eje corregido, el mismo que guarde correspondencia con lo aprobado en Resolución N° C202.



f



**LO QUE ESTÁ
SUCEDIENDO Y
SUS EFECTOS:**

Se reduce LARGO calle

Se está pretendiendo reducir ANCHO calle

Se afecta LMU20 Etapa 2

Se deja sin acceso Lote 3

R

TEMAS LEGALES

1. EXISTENCIA DE C689
 - a. Derechos Concedidos por C689
2. CONSECUENCIAS DE CAMBIAR C689.
 - a. Resarcimiento Económico de daños y perjuicios.
 - b. Demanda al Municipio
 - c. Responsabilidad de funcionarios implicados (Derecho del Municipio a REPETICIÓN)
3. Qué pasa con una Resolución Municipal basada en informes ILEGALES o INCORRECTOS.
4. Cuándo una calle es PÚBLICA
5. Ingreso por la CHIMBORAZO

f

PASOS SIGUIENTES

1. REVOCATORIA DE C202
2. APLICACIÓN C689
3. Investigación y SANCIÓN de Funcionarios involucrados:
 1. Quienes emitieron informe inicial FAVORABLE aseverando que 2 casas se afectaban y aceptando un reconocimiento de Vivienda Informal como el presentado.
 2. Quienes emitieron Trazado vial Ticket No. 2014-094679
4. Iniciar el debido proceso referente a las construcciones en BORDE DE QUEBRADA.
5. ANULACIÓN Informe de Replanteo vial ticket No. 2014 - 094679 y de la CONFORMIDAD ARQUITECTÓNICA LOTE 112328

ANEXO

2

R

PRESENTACIÓN PROYECTO ESPECIAL

PROYECTO ILALO – NEFOL

Agosto 2016



INTRODUCCION

Este proyecto propone un conjunto habitacional donde se conserve y respete las condiciones ambientales de donde se encuentra.

Para lograr este proposito se ha planteado utilizar el coeficiente permitido (tanto en planta baja como total) en 4 plantas en vez de 2, para poder bajar el impacto ambiental dejando mas areas verdes.

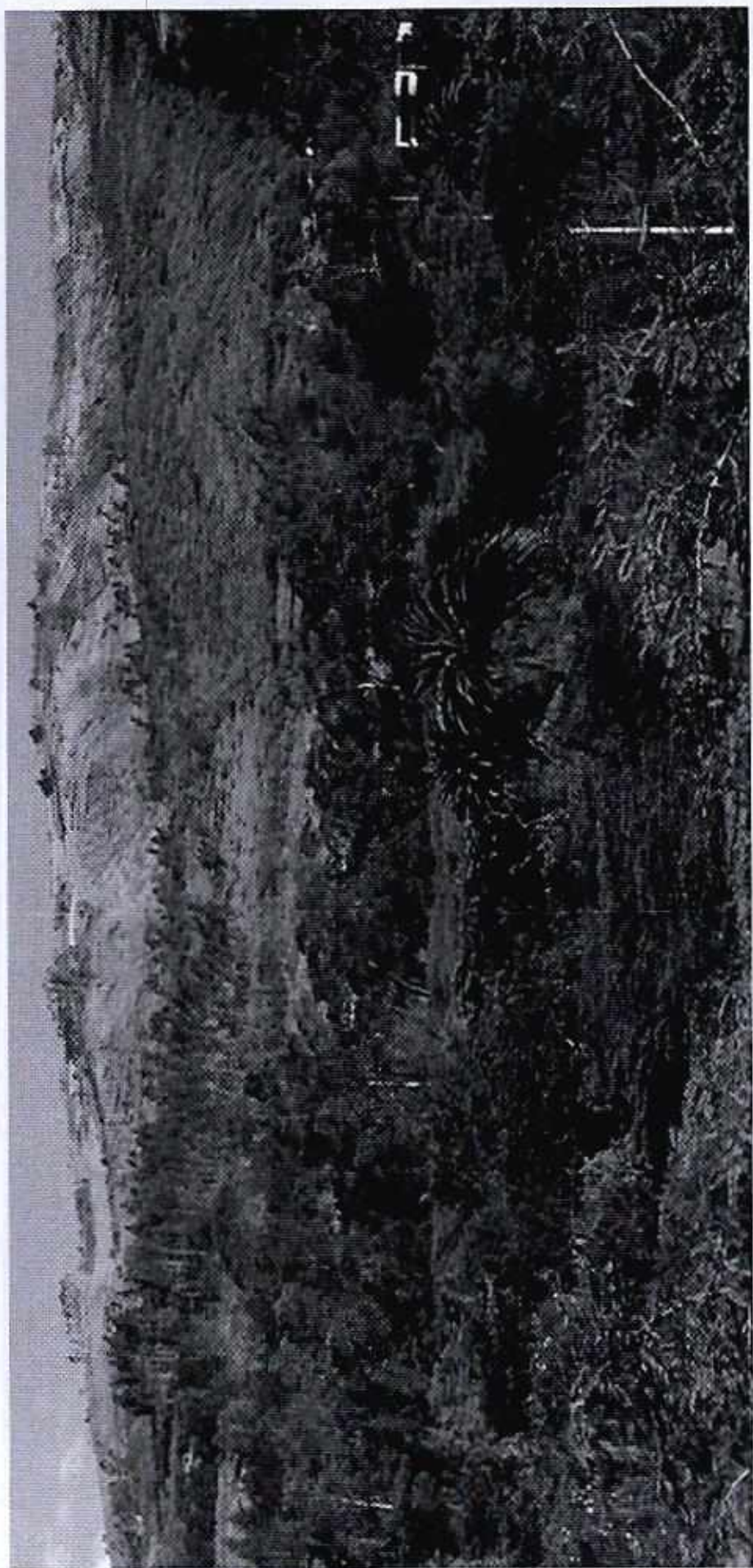
f

LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO

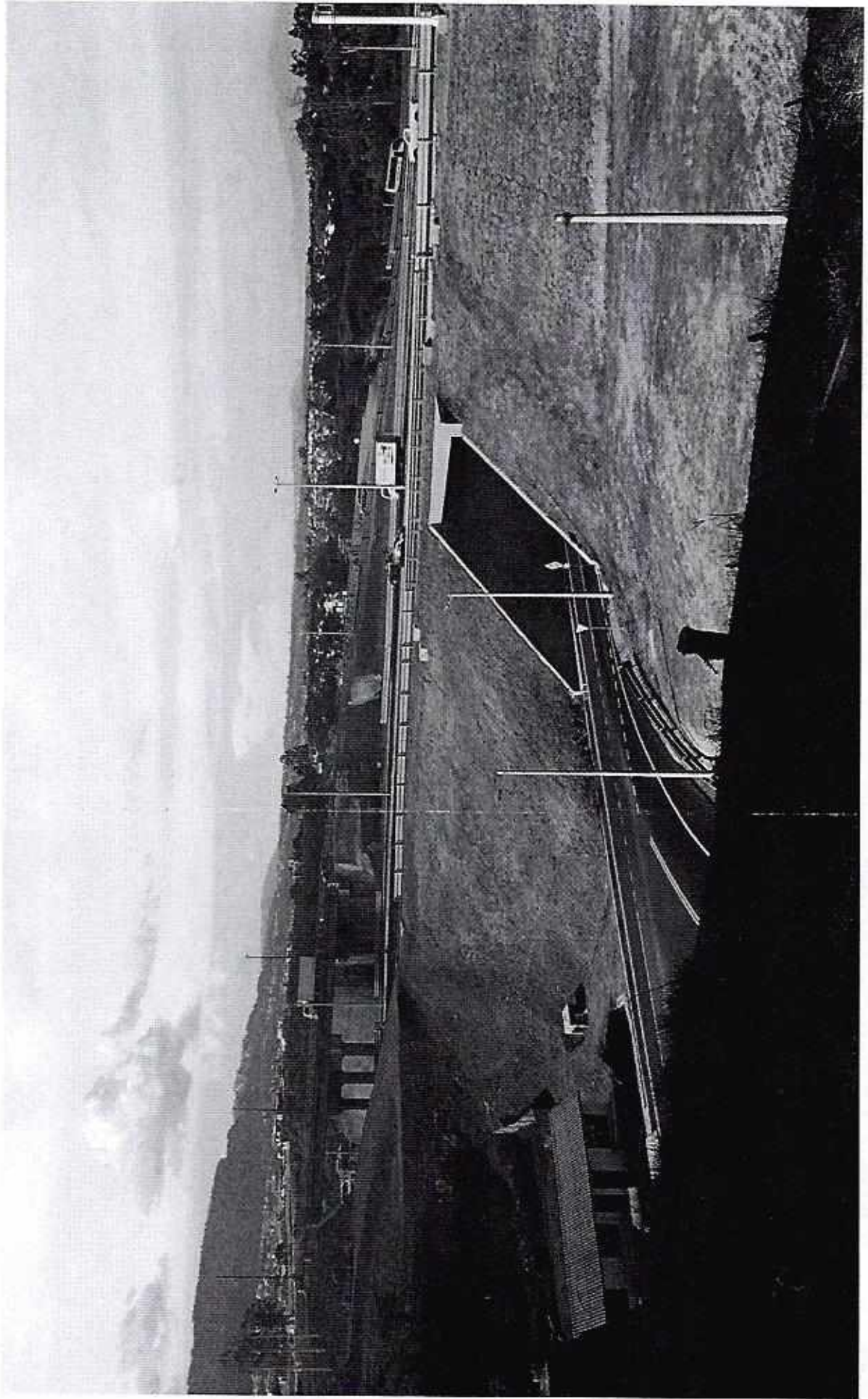
UBICACIÓN



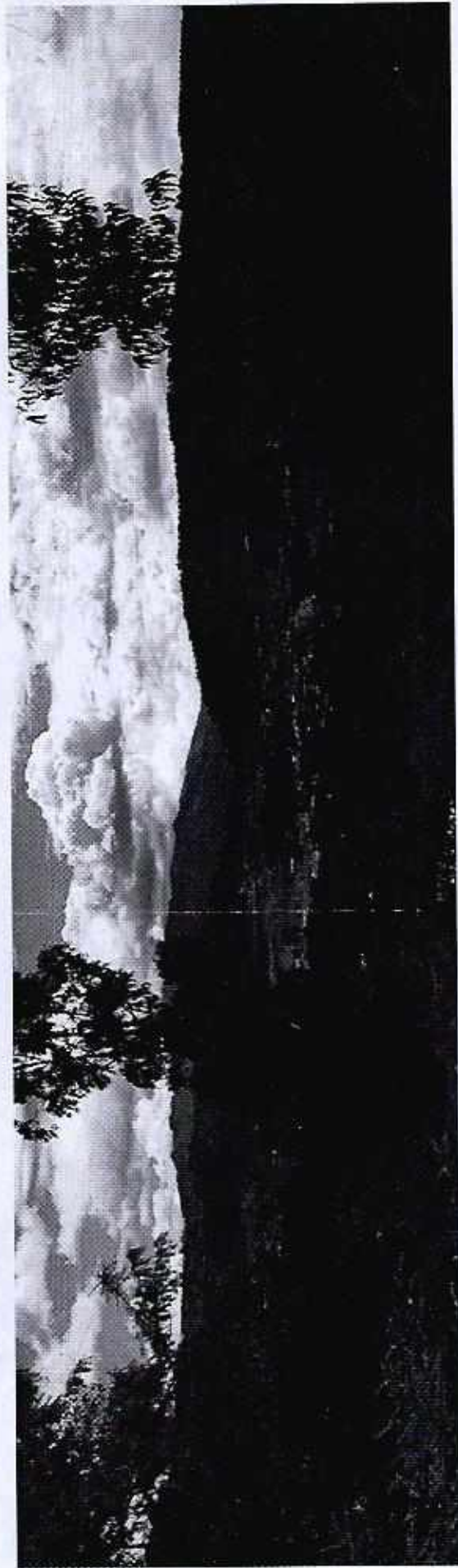
R



f



P



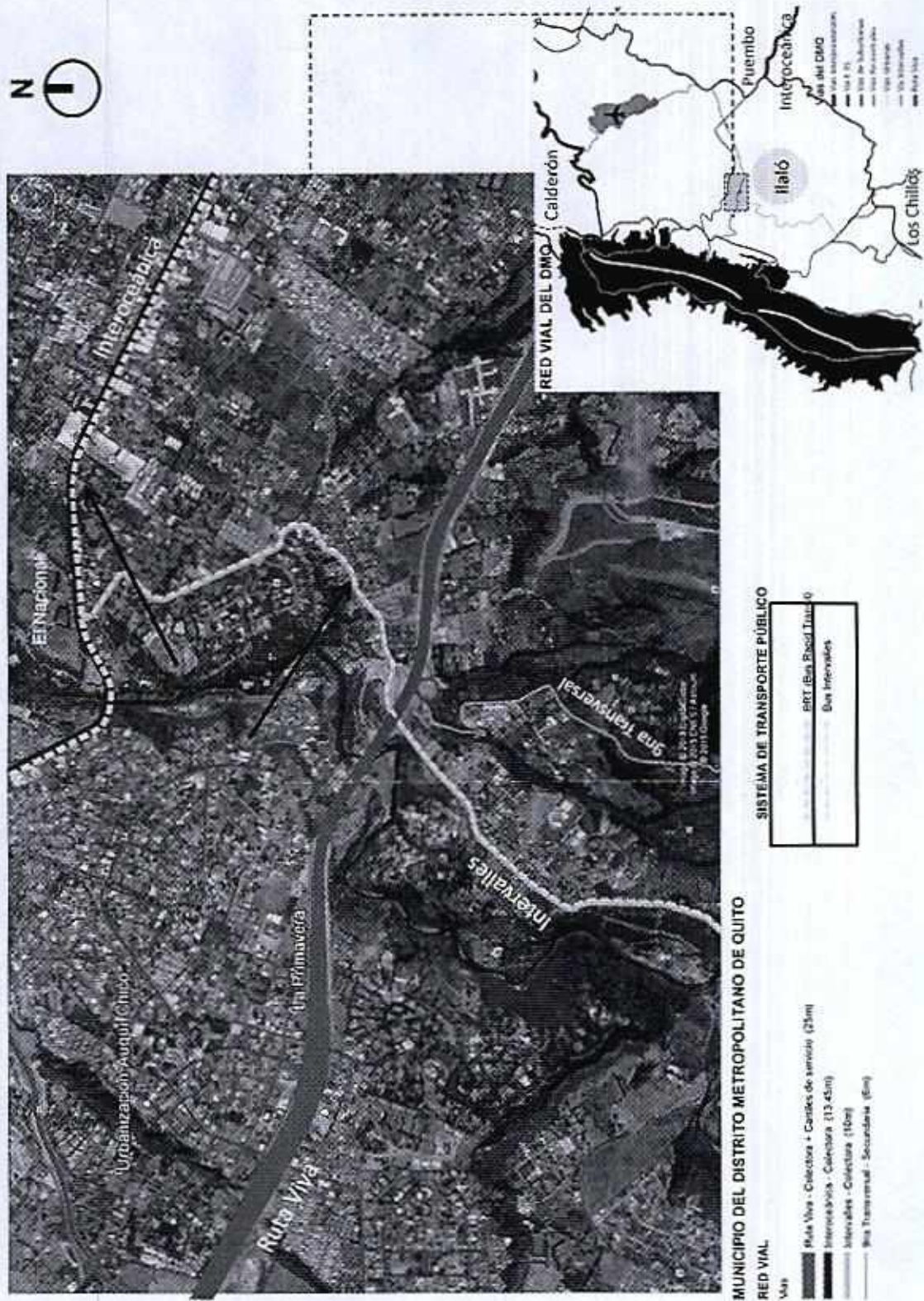
2



R

CARACTERÍSTICAS

TRANSPORTE PÚBLICO



f

OBJETIVOS DEL PROYECTO

LO QUE PERSIGUE EL PROYECTO

Promoción de un proyecto inmobiliario residencial que se enfoque principalmente en la conservación y protección del medio ambiente.

Utilizar menor porcentaje de coeficiente en planta baja compensando el metraje en dos plantas adicionales de las permitidas.

f

OBJETIVOS DEL PROYECTO

TIPO: Residencial / Suelo Urbano

PROGRAMA URBANO Y ARQUITECTÓNICO:

PROGRAMA GENERAL (Urbano):

- 10 conjuntos multifamiliares
- Pórtico de ingreso y vía interna
- Área comunal verdes para actividades recreativas
- Caminerías y senderos

PROGRAMA A DETALLE (Arquitectónico):

- Conjuntos de 6 – 8 viviendas (aprox. 74 total)
- Parquesos y bodegas en subsuelo
- Áreas verdes y jardines privados

CARACTERÍSTICAS

PLAN MASA

IMPLANTACIÓN GENERAL

Área Terreno:	45140,48 m ²
*Área Terreno:	44131,77 m ²
Área Útil:	28642,48 m ²
*Área Útil:	27633,77 m ²

* Metrajes finales después de cesión por ampliación de vía.

LINDEROS

Norte: Intercambiador Ruta Viva
Sur: Quebrada del Corro
Este: Quebrada del Corro
Oeste: Novena Transversal

CUADRO COMPARATIVO DE COEFICIENTES

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO		COS TOTAL	44131,77
	COS PB	%		
PERMITIDO	15687,80	35,00	31375,60	70,00
PROYECTO	4359,76	9,88	17029,95	38,59

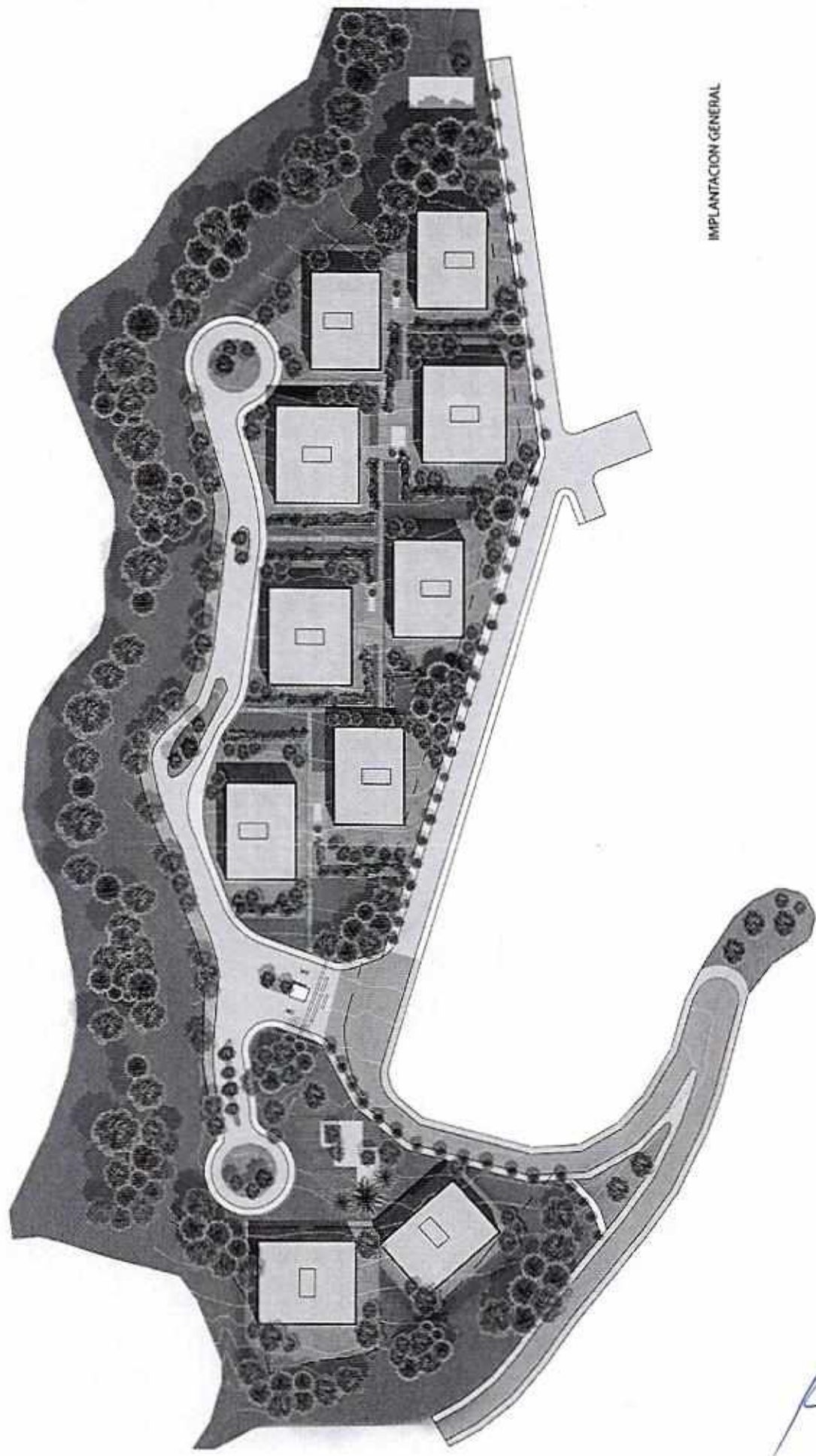
P

IMPLANTACION COMPARATIVA



7

IMPLANTACION



IMPLANTACION GENERAL

A

VOLUMETRIA



RESUMEN

El proyecto no busca incrementar el coeficiente actual, si no encontrar el equilibrio entre las edificaciones y el entorno para respetar el medio ambiente, arboles y quebradas. Creando un impacto visual positivo y manteniendo el lugar como se ha venido manteniendo por mas de 45 años por los dueños y promotores del proyecto.

R

ANEXO

3

6

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

DENOMINADO:

COMITÉ PRO-MEJORAS "ANITA LUCÍA DEL NORTE"

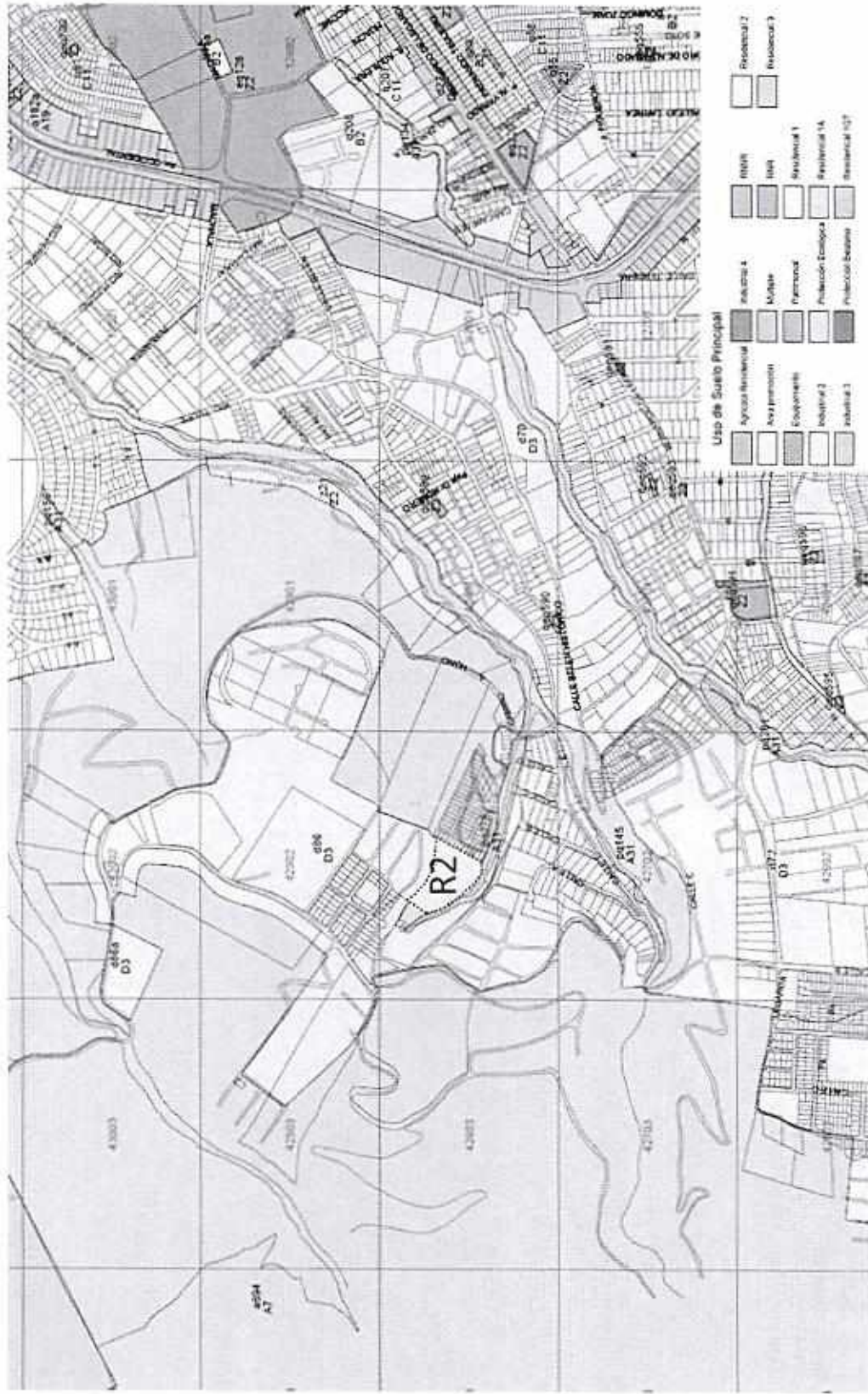
ETAPA II

N

A

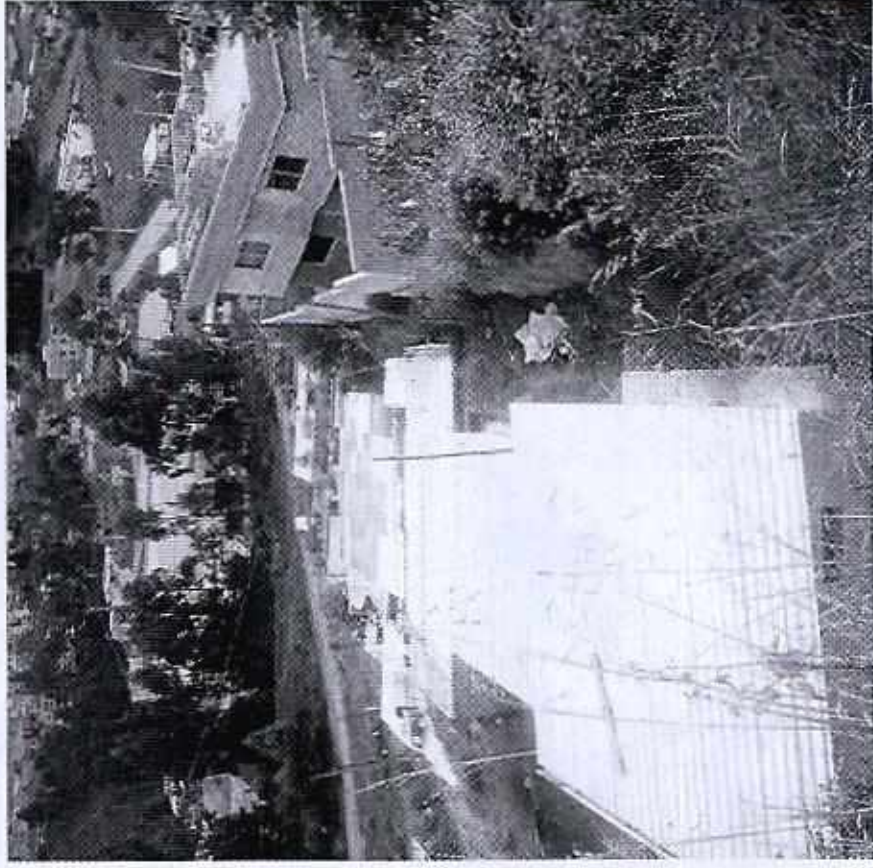
R/

COMITÉ PRO-MEJORAS "ANITA LUCÍA DEL NORTE" ETAPA II



R
11

ANTECEDENTES



TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO MEJORAS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	16
Nº DE LOTES	49
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	196
TIPO DE PROPIEDAD:	COMITÉ PRO – MEJORAS " ANITA LUCIA DEL NORTE"
AREA ESCRITURA SEGÚN IRM:	2604,53 m2 4283,22 m2 2305,05 m2

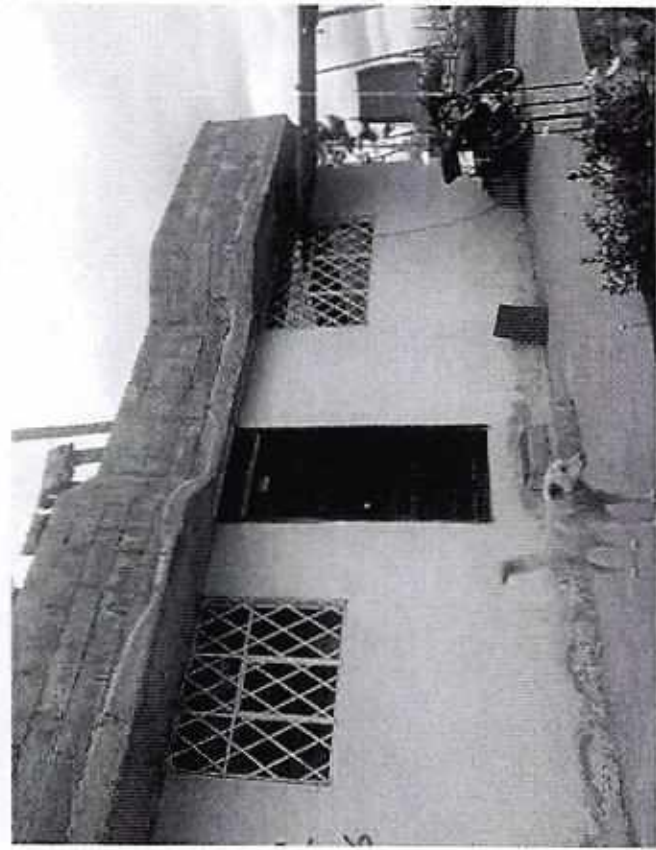
+

ZONIFICACIÓN ACTUAL

D3(D203-80) / A7 (A50002-1)

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Zonificación:	D3 (203-80)		
Lote mínimo:	200 m2		
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica		
Uso principal del suelo:	(R2) Residencial mediana densidad		
Número de Lotes:	49		
Consolidación:	55.10%		
Informe de Riesgos:	N° 43-AT-DMGR-2015		
Obras Civiles Ejecutadas (vias):			
Calzadas	0%	Aceras	Bordillos
		0%	0%
Obras de Infraestructura Existentes:			
Agua Potable	100%	Alcantarillado	Energía eléctrica
		100%	100%



P

COMITÉ PRO- MEJORAS “ANITA LUCÍA DEL NORTE” ETAPA II

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

<p>INFORME DE RIESGOS:</p> <p>CALIFICACIÓN:</p>	<p>N.43-AT-DMGR-2015, con fecha 07/04/2015</p> <p>La zona en estudio una vez realizada la inspección técnica al AHYC "Anita Lucía del Norte Etapa II" de la parroquia El Condado se manifiesta que presenta un Riesgo Alto Mitigable ante inestabilidad de laderas y movimientos en masa, de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades. La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la frecuencia de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR, se considera factible continuar con el proceso de la regularización y cumplir las siguientes recomendaciones:</p>
<p>"Tomar en cuenta el artículo 13 - de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 340 - sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos - establece que "la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción mitigación, reconstrucción y trans-ferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antropico que afectan el territorio se articulará de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable - de acuerdo con la Constitución y la Ley - los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".</p>	<p>"Incluir en el Informe de Regularización 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 taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antropicos que se podrían presentar."</p>
<p>"Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en la Ordenanza Municipal No.0432 reformatoria de la Ordenanza 0172; conforme determina el art.116 concerniente a las áreas de protección de taludes y mantener los árboles verdes dispuestas en el levantamiento topográfico proporcional por la UFITD, dentro de las cuales está prohibido realizar cualquier tipo de construcción -en especial en los bordes del canal de la quebrada seca considerando de área verde para una mejor seguridad de los pobladores del lugar".</p>	<p>"Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en la Ordenanza Municipal No.0432 reformatoria de la Ordenanza 0172; conforme determina el art.116 concerniente a las áreas de protección de taludes y mantener los árboles verdes dispuestas en el levantamiento topográfico proporcional por la UFITD, dentro de las cuales está prohibido realizar cualquier tipo de construcción -en especial en los bordes del canal de la quebrada seca considerando de área verde para una mejor seguridad de los pobladores del lugar".</p>
<p>"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio "Anita Lucía del Norte Etapa II", respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar las construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico y/o geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y el factor de seguridad del mismo. Adicionalmente, en los casos en los que se realicen desahucios de terreno para construir la vivienda, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte las cargas estáticas y dinámicas. Estudio que permitirá conocer las condiciones de mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DdGM, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios, y la vulnerabilidad física de las construcciones es muy alta, según la evaluación técnica realizada.</p>	<p>"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio "Anita Lucía del Norte Etapa II", que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberán contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita y tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-13), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo resistentes, para lo cual la Agenda Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición".</p>
<p>"Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAFS para que se implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que esta desprotegido de cobertura vegetal u otro material".</p>	<p>"Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAFS para que se implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que esta desprotegido de cobertura vegetal u otro material".</p>
<p>"El área que limita con la quebrada Santa Rosa de Singuina deberá ser recubierto con cobertura vegetal del lugar, ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo del talud, el mismo que al estar desprotegido, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento que podría afectar a la calle que circunda el asentamiento".</p>	<p>"El área que limita con la quebrada Santa Rosa de Singuina deberá ser recubierto con cobertura vegetal del lugar, ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo del talud, el mismo que al estar desprotegido, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento que podría afectar a la calle que circunda el asentamiento".</p>

f

COMITÉ PRO-MEJORAS "ANITA LUCÍA DEL NORTE" ETAPA II

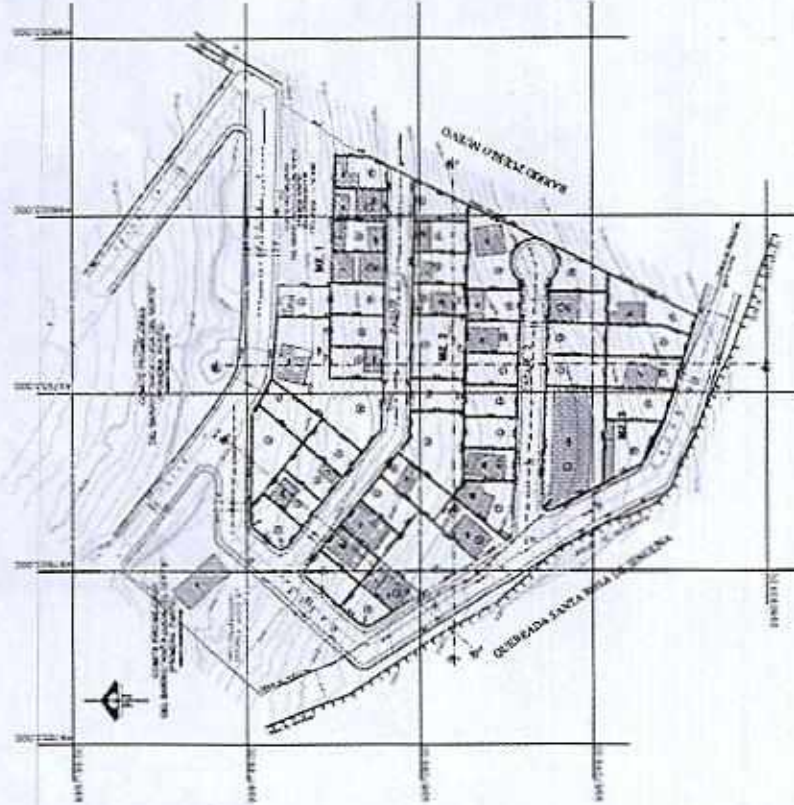
UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA



f 9

COMITÉ PRO-MEJORAS "ANITA LUCÍA DEL NORTE" ETAPA II

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS



CUADRO DE ÁREAS

Área Útil de Lotes	8830,93	99,92%
Área de Faja de Protección de Quebrada	7,45	0,08%
Área bruta del terreno (Área Total)	8838,38	100%

Según Ordenanza N° 0188 sancionada el 23 de febrero del 2012 – Art.4 "... lo que permitirá continuar con el proceso de regularización, por etapas de los lotes 49, 50 y 51 a nombre del Comité Pro Mejoras referido, sin que deban contribuir con porcentaje alguno de áreas verdes..."

EXERCERIONES	
LOTE	ÁREA (m ²)
2	148,68
4	139,13
5	203,15
6	137,90
7	138,99
8	138,53
9	139,05
10	138,18
11	137,59
12	134,31
13	134,58
14	134,68
15	133,05
16	140,65
17	135,35
18	135,18
19	135,03
20	171,32
27	160,45
24	159,88
25	139,83
26	139,30
27	126,71
29	140,36
30	139,03
31	138,75
32	136,54
33	136,99
34	135,81
36	175,24
38	127,82
39	98,04
41	145,37
42	153,74
43	152,76
44	141,23
45	162,21

P

ANEXO

4

R

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

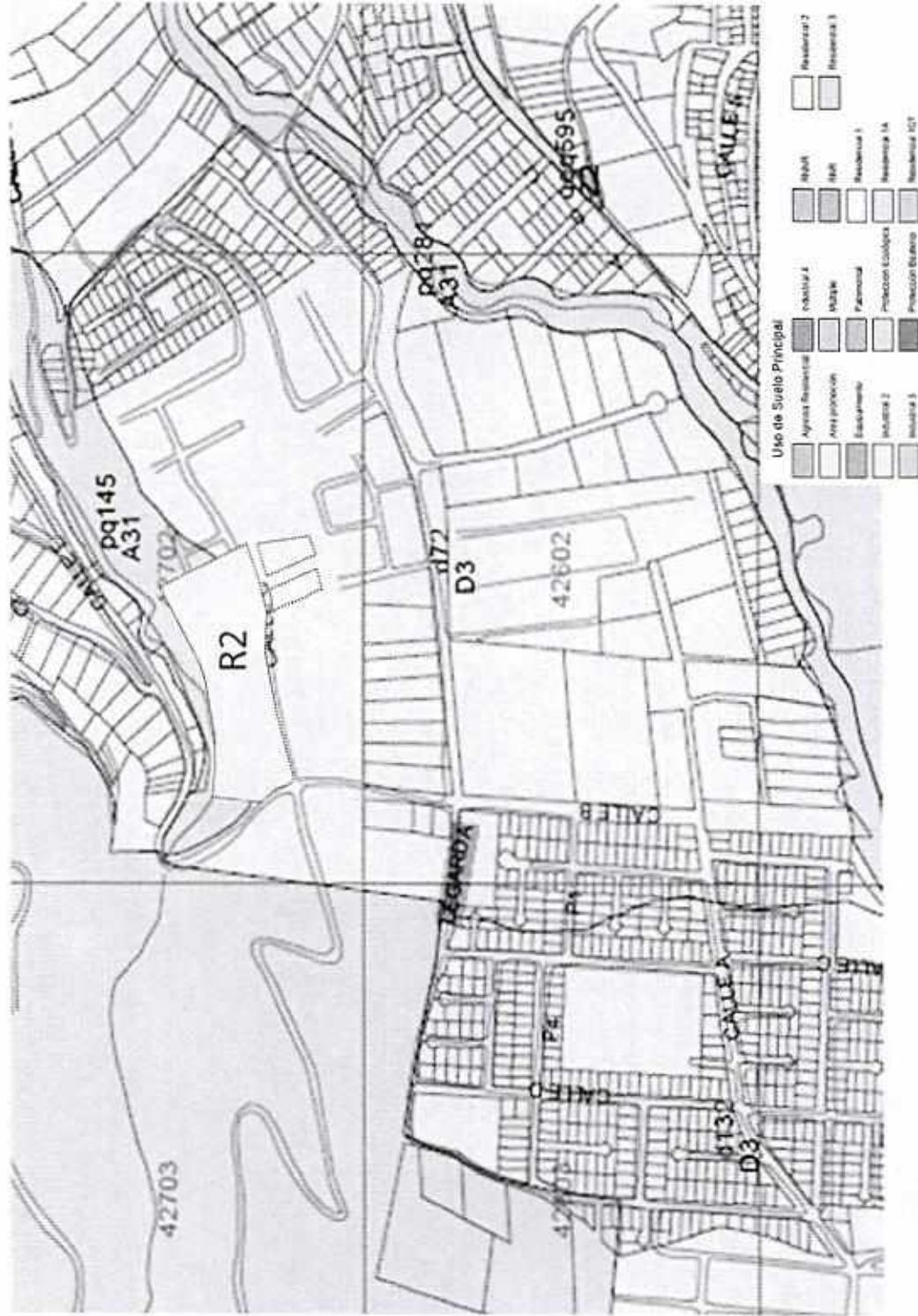
DENOMINADO:

**COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA
ALTA DE COTOCOLLAO" ETAPA II**

N

R

COMITÉ PRO- MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA
 ALTA DE COTOCOLLAO" ETAPA II



F

COMITÉ PRO- MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA DE COTOCOLLAO" ETAPA II

ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO MEJORAS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	15
Nº DE LOTES	13
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	52
TIPO DE PROPIEDAD:	DERECHOS Y ACCIONES
AREA ESCRITURA:	2.240 m2
	504.66 m2
	504.66 m2
	504.66 m2



f

ZONIFICACIÓN ACTUAL

A37 (A1002-35(VU)) / D3 (203-80)



ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Zonificación:	D3 (203-80)		
Lote mínimo:	200 m2		
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica		
Uso principal del suelo:	(R2) Residencial mediana densidad A31(PQ) Protección de Quebrada		
Número de Lotes:	13		
Consolidación:	100%		
Informe de Riesgos:	N° 145-AT-DMGR-2015		
Obras Civiles Ejecutadas (vías):			
Calzadas	0%	Aceras	Bordillos
		0%	0%
Obras de Infraestructura Existentes:			
Agua Potable	100%	Alcantarillado	Energía eléctrica
		100%	100%

A

	<p>No. 89 AT-DMGR-2015, de fecha 15 de Julio del 2015</p>
<p>INFORME DE RIESGOS:</p> <p>CALIFICACIÓN:</p> <p>RECOMENDACIONES:</p> <p>"Tomar en cuenta el artículo 10.- de Ley Orgánica Reformatoria al COGTAO en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, mitigación y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionaran de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados, municipios, adquieran obligatoriamente normas técnicas para la prevención y grado de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".</p> <p>"Incluir 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 taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar".</p> <p>"En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de Aprobación de los Planes Metropolitanos Territoriales (PMOT) uso y ocupación del suelo (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas N°447 y N°432).</p> <p>"Los predios que suene la zonificación (7b), en el cuadro N°10 del Anexo 11, que establece que son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o ser reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones; y, define zonas en riesgo de edificación condicionada. Y en el caso de afectaciones o cortaba a las quebradas, taludes, ríos; cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referencia a construcciones sismo resistentes. Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERR".</p> <p>"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la regularización de sus construcciones en el barrio "Santa Ana Etapa 2", que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero Estructuralista o Estructuralista) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a dibujos estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición".</p> <p>"Coordinar con la EPMOP para mejorar el trazado de los pasajes internos asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de estos, y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implementen el sistema de alcantarillado pluvial que evita la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.</p> <p>"En los pequeños taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben realizar obras de protección de acuerdo a la necesidad de sus predios, los trabajos realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada y además deben respetar las servidumbres para evitar que continúe el proceso erosivo de los pequeños taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento".</p> <p>Debido al proceso de regularización del barrio "Santa Ana Alta de Cotacollao Etapa II", en los predios actuales que limitan con la quebrada de Sigueta no deben ampliar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada, y los espacios que tienen como paisaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada y además deben respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en las ordenanzas municipales descritas en la recomendación del numeral 3 y, mantener todo lo dispuesto en el levantamiento planialtimétrico proporcionado por la UERR.</p>	

4

COMITÉ PRO- MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ANA ALTA DE COTOCOLLAO" ETAPA II

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS



IMPLANTACIÓN GENERAL
LEVANTAMIENTO PLANIALTIMÉTRICO
ESCALA 1:500
Datum WGS-84

CUADRO DE ÁREAS

Área Útil de Lotes	4.946,62	69,19%
Área de Pasajes Peatonales	82,38	1,16%
Área de Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada	845,04	11,82%
Área de Faja de Protección línea de Alta Tensión	1.274,78	17,83%
Área bruta del terreno (Área Total)	7.148,82	100%

LOTES POR EXCEPCION	
LOTE	AREA (m ²)
2	153,04m ²
12	85,48m ²
13	85,02m ²

P

ANEXO

5

Cálculo de Impuesto de Utilidad:

Precio
(-) Terreno
<u>(-) Construcción</u>
Ut. Bruta
<u>(-) CEM</u>
Ut. Neta
<u>(-) 5% por tiempo transcurrido</u>
Base imponible

Cálculo de Impuesto de Utilidad:

Precio
(-) Terreno
(-) Construcción
<hr/>
Ut. Bruta
(-) CEM
<i>Concesión Onerosa de Derechos</i>
<hr/>
Ut. Neta
(-) 5% por tiempo transcurrido
<hr/>
Base imponible

R

	SIN PUAE	CON PUAE
Precio	5.600.000,00	6.720.000,00
Terreno	800.000,00	800.000,00
Construcción	2.240.000,00	2.688.000,00
Ut. Bruta	2.560.000,00	3.232.000,00
CEM	25.000,00	25.000,00
COD	0,00	180.000,00
Total Deducciones:	3.065.000,00	3.693.000,00
Ut. Neta	2.535.000,00	3.027.000,00
5% (2 años)	253.500,00	302.700,00
Base imponible	2.281.500,00	2.724.300,00
Tarifa 4%	91.260,00	108.972,00
	17.712,00	19,41%

P