

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y COSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO: “LOS PINOS”**

**INFORME TÉCNICO EN RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS POR EL CONCEJO
METROPOLITANO EN PRIMER DEBATE**

En base al Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0088-O, de fecha 22 de febrero de 2021, suscrito por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Concejal Metropolitano de Quito, en el que se remite las observaciones a los proyectos de ordenanzas que aprueban la regularización de AHHYC (primer debate) a ser tratados en la sesión ordinaria de la sesión No. 127 del Concejo Metropolitano me permito informar lo siguiente:

REFERENCIA:

“6. Ordenanza que aprueba el Proceso Integral de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Los Pinos”, a favor de sus copropietarios. (IC-COT-2020-107).”

OBSERVACIÓN 1

“1. Al existir lotes con afectaciones por borde superior de quebrada se requiere contar con el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro que contenga el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote, conforme dispone el numeral 2 del Art.IV.1.117 del Código Municipal.”

RESPUESTA:

De acuerdo al Oficio N°400 EYSIG, que contiene el Informe Técnico de Accidentes Geográficos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, que se encuentra adjunto en el expediente, en la foja diecisiete (0017), en la que se puede determinar la existencia de una Quebrada abierta (con un ángulo de 63 grados), estableciendo una franja de protección de 15 metros, la misma que se encuentra incorporada en el plano de este asentamiento.

OBSERVACIÓN 2

“2. Los apartados: número de predio, zonificación actual, lote mínimo, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo del Anexo Nro. 4 del expediente digital, debe contener el mismo texto y estar bajo el mismo formato del artículo 4 del Proyecto de Ordenanza, a fin de que ambos guarden concordancia entre sí.”

RESPUESTA:

Se procedió a diferenciar los apartados: número de predio, zonificación actual, lote mínimo, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, dentro del anexo 4, en el expediente.

Nº de Predio:	395158	618099
Zonificación:	D4(D303-80), A31(PQ)	A31(PQ)
Lote mínimo:	300 m2	0 m2
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fábrica / (A) Aislada	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano

OBSERVACIÓN 3

“3. El último inciso del artículo 5 del Proyecto de Ordenanza reza: “Los lotes 1 y 2 por cuanto se encuentran dentro de la franja de protección de quebrada, con la zonificación descrita, no podrán ser habilitados para realizar edificaciones.” Al respecto, cabe una explicación técnica que justifique si estos lotes se encuentran o no dentro de la prohibición establecida en el Art. IV. 7.40 del Código Municipal, que dispone que aquellos asentamientos humanos ubicados en zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación no son objeto de regularización. De ser esto procedente, solicito se reforme este inciso, por el siguiente: “Los lotes 1 y 2 por cuanto se encuentran dentro de la franja de protección de quebrada, con la zonificación descrita, no podrán ser objeto de regularización, conforme el Art. IV.7.40 del Código Municipal.

Si no es aplicable el supuesto anteriormente dicho, entonces cabe, agregar al final del inciso, la norma que prohíbe edificar a los lotes afectados por franja de protección de quebrada.”.

RESPUESTA:

Los lotes 1 y 2 pese a encontrarse dentro de la franja de protección de quebrada, con la zonificación descrita, ingresan al proceso de regularización, en consideración a las siguientes particularidades:

- Las personas ubicadas en los lotes fraccionado 1 y 2, poseen derechos y acciones del predio No. 618099.
- Una vez que se inscriba la ordenanza los propietarios de los 2 predios pasan a ser copropietarios de los todos los lotes fraccionados (13 lotes).
- En el proceso de adjudicación se deberá incluir a estos dos copropietarios (lotes 1 y 2), con prohibición expresa para edificar. Respetando el principio legal en el que la franja de protección de la quebrada limita la construcción mas no la propiedad.
- En el caso de establecer que los lotes 1 y 2 no entren al proceso de regularización, se verá afectado su derecho a la propiedad.
- Además, el predio No. 618099, constituye el único ingreso a los predios que conforman este asentamiento.

Para los fines pertinentes

Atentamente

Arq. Christian Naranjo

DELEGADO DE LA DIRECCIÓN UERB -OFICINA CENTRAL- / RESONSABLE TÉCNICO UERB-OC

Administración Zona Los Chillos/Administración Zona Tumbaco/Administración Zona Manuela Sáenz