

**INFORME TÉCNICO DE ESTADO ACTUAL**  
**DEL AHHYC DENOMINADO:**  
**COMITÉ PRO MEJORAS “LOS EUCALITOS DE CALDERÓN”**

**INFORMACIÓN TÉCNICA DEL ASENTAMIENTO**

No. De Predio:	5009663					
Clave Catastral:	13619 02 002					
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>						
Zonificación:	A7(A50002-1)	Lote mínimo:	50000 m2	Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada	
Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural			Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural	
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D3(D203-80) A7(A50002-1)			
	SI	Lote mínimo:	200 m2 50000 m2			
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica (A) Aislada			
		Uso principal del suelo:	(RR2) Residencial Rural 2 (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural			
Cambio de Clasificación del Suelo:	NO	Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural			
INFORME DE RIESGOS:	<p>• Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0025-OF de 14 de enero de 2020: Considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se rectifica en la descripción de la calificación de riesgos indicando que el AHHYC “Los Eucalitos de Calderón” en general presenta un <b>Riesgo Moderado Mitigable</b> para la mayoría de los lotes a excepción de los lotes 121, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 184, 194, 198, 201, 206, 207, 209, 211, 217, 219, 226, 227, 228, 230, 233, 234, 236, 238, 239, 240, 241, 244, 247, 248, 253, 255, 258, 260, 263, 268, 269, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 285, 286, 288, 290, 294, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316 y casa comunal que por sus condiciones presentan un nivel de <b>Riesgo Alto Mitigable</b>; y de los lotes 181, 183, 185, 199, 200, 221, 231, 235, 237, 245, 246, 250, 251, 252, 273, 275, 277, 292, 296, 298, 299, 300, 317 que por sus condiciones propias o de sus predios colindantes presentan un <b>Riesgo Muy Alto Mitigable</b>.</p>					
OBRAS CIVILES % EJECUTADO	Calzadas:	• 0%	Aceras:	• 32,50%	Bordillos:	• 96,50%
	Agua Potable:	• 100%	Alcantarillado:	• 12,50%	Energía Eléctrica:	• 100%

**RESUMEN DE ÁREAS**

AREA UTIL DE LOTES	72.700,88	m2	27,36	%
AREA FRAJA DE PROTECCION DE LOTES	1.902,16	m2	0,72	%
COMUNAL	7.210,13	m2	2,71	%
AREAS VERDES	5.267,16	m2	1,98	%
AREA VIAS Y PASAJES	26.566,76	m2	10,00	%
AREAS MUNICIPALES	32.356,85	m2	12,18	%
AREA DE QUEBRADAS	65.471,50	m2	24,64	%
PROTECCION DE QUEBRADAS	54.125,64	m2	20,37	%
AFECTACION VIA	140,44	m2	0,05	%
AREA TOTAL	265.741,52	m2	100,00	%



## ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras “Los Eucaliptos de Calderón” mediante Acta de Mesa institucional Nro. 005-UERB-AZCA-2014, de fecha 22 de diciembre de 2014, aprobó en primera instancia el Informe Nro. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014, de fecha 19 de diciembre de 2014.

Mediante, Informe Nro. IC-O-2017-137, de fecha 22 de marzo de 2017, se emite un dictamen favorable para el cambio de zonificación por parte de la Comisión de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial.

Mediante a Resolución No. C-062-2019, Reformatoria de la Resolución No. C037-2019 del Concejo Metropolitano de Quito, se incorpora el asentamiento dentro del Grupo de Priorización 3, Posición 2.

Dando cumplimiento a la misma, se presenta y aprueba en segunda instancia mediante Acta de Mesa Institucional Nro. A-002-UERB-AZCA-2020, de fecha 6 de agosto de 2020, el Informe Alcance Nro. A-002-UERB-AZCA-2020, de fecha 3 de agosto de 2020.

Mediante Oficio Nro.STHV-DMGT-2020-3012-O, de fecha 2 de octubre de 2020, el Ing. Darío Vidal, director Metropolitano de Gestión Territorial emite el Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0344-M, de 25 de agosto de 2020, en el cual el Arq. Mauricio Marín director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, Subrogante, solicita se informe a la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” el cambio de criterio de factibilidad de cambio de zonificación de la siguiente manera:

- INFORMACIÓN APROBADA EN LAS DOS MESAS INSTITUCIONALES Y CON INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

No de predio:	50096663	
Zonificación:	D3 (D203-80)	A7 (A5002-1)
Lote mínimo:	200m <sup>2</sup>	50000m <sup>2</sup>
Forma de ocupación del Suelo:	(D) Sobre línea de fábrica	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RR2) Residencial rural 2	(PE/CPN) Protección ecológica / Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural
No. Lotes:	1 al 317	Áreas Verdes, Áreas municipales y Área de Protección Ecológica.

- INFORMACIÓN RECTIFICADA POR LA STHV

Componente Urbanístico	Plan de Uso y Ocupación de Suelo- PUOS vigente	Propuesta-STHV
Clasificación de suelo:	Suelo Urbano (SU) Suelo Rural (SRU)	Suelo Urbano (SU) Suelo Rural (SRU)
Uso de suelo:	Residencial Urbano 2 (RU2) Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN).	Residencial Urbano 2 (RU2) Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN).
Ocupación y edificabilidad (zonificación):	D3 (D203-80) A7(A50002-1)	D3 (D203-80) A7(A50002-1)
Observación:	<p>1. Se mantiene la clasificación del suelo en urbano y rural.</p> <p>2. Para los lotes del lado occidental a la Av. Atahualpa desde el lote No.1 al 93 se ratifica la clasificación de suelo en urbano, el uso de suelo en Residencial Urbano 2 y la zona en D3 (203-80) conforme PUOS vigente.</p> <p>3. Para los lotes que se localizan al lado oriental a la Av. Atahualpa desde los lotes No. 94 al lote 317 se sugiere mantener la clasificación de suelo, el uso del suelo y zona en: rural, PE/CPN y A7 (A50002-1).</p> <p>4. Se solicita gentilmente el Plano del AHHYC en autocad georeferenciado para la posterior delimitación de zonas.</p>	

Mediante informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 248-AT-DMGR-2018, de fecha 3 de septiembre de 2018, y el Oficio Nro.GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0025-OF de alcance y criterio del informe original menciona:

*“Considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se rectifica en la descripción de la calificación de riesgos indicando que el AHHYC “Los Eucaliptos de Calderón” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para la mayoría de los lotes a excepción de los lotes 121, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 184, 194, 198, 201, 206, 207, 209, 211, 217, 219, 226, 227, 228, 230, 233, 234, 236, 238, 239, 240, 241, 244, 247, 248, 253, 255, 258, 260, 263, 268, 269, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 285, 286, 288, 290, 294, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316 y casa comunal que por sus condiciones presentan un nivel de Riesgo Alto Mitigable; y de los lotes 181, 183, 185, 199, 200, 221, 231, 235, 237, 245, 246, 250, 251, 252, 273, 275, 277, 292, 296, 298, 299, 300, 317 que por sus condiciones propias o de sus predios colindantes presentan un Riesgo Muy Alto Mitigable”.*

En el mismo que solicita se incorporen las recomendaciones dentro de las disposiciones de la Ordenanza de regularización del asentamiento.

## **CONCLUSIONES**

Con los antecedentes expuestos me permito señalar que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras “Los Eucaliptos de Calderón”, tiene una proyección de fraccionamiento en un total de Trecientos Diecisiete (317) lotes de terreno, sin perjuicio de lo indicado y al considerar el Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0344-M, de 25 de agosto de 2020 suscrito por el Arq. Mauricio Marín Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, Subrogante, se asigna un uso de suelo de Protección Ecológica/Conservación de Patrimonio Natural (PE/CPN), al setenta punto sesenta y seis por ciento (76.66%) del asentamiento, lo que constituye un total de 224 lotes del proyecto de fraccionamiento. Circunstancia que inhabilita el suelo para su edificación por el bajo coeficiente de ocupación del suelo que asigna la zonificación mencionada.

Es pertinente indicar que el asentamiento humano cuenta con una existencia de 21 años y una consolidación del 53,31%, implantado en un sector regularizado en su generalidad.

El asentamiento al momento está dejando en relación al área total del terreno el 62,6%, entre áreas de protección, áreas verdes, quebradas abiertas y áreas verdes adicionales, las mismas que se encuentran retiradas de las áreas consolidadas y respetando la normativa vigente, la implantación de accidentes geográficos y recomendaciones de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Arq. Elizabeth Jara Muñoz  
**RESPONSABLE TÉCNICA UERB-AZCA**