

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

INFORME TÉCNICO

Informe técnico No.	IT-STHV-DMPPS-2022-0105
Tema:	Actualización de Informe de factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote Atres-Seis (A3-6), "El Bosque", de la Hacienda Tajamar.
Solicitante:	Dra. María del Carmen Cisne Lopez, Directora Ejecutiva- Unidad Especial Regula tu Barrio
Oficio/Memorando:	GADDMQ- SGCTYPC-UERB-2022-1042-O
Fecha oficio:	21 de junio de 2022
Equipo técnico	Arq. Cristina Paredes

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1042-O de fecha 06 de junio de 2022, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda lo siguiente:

"(...) En sesión de Concejo Metropolitano No. 223, que se llevó a cabo el día viernes 27 de mayo de 2022, en el cual se trató como segundo punto en el orden del día, primer debate el proyecto de ordenanza reformativa a la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote A3-6 "El Bosque" de La Hacienda Tajamar, se considere las observaciones emitidas por los señores concejales que se detalla a continuación:

Señora Concejala Soledad Benítez Burgos. - Mediante oficio No. GADDMQ-DC-SB-2022-0257-O de 31 de mayo de 2022

Señor Concejala Luis Robles Pusda.- Mediante oficio No. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O de 26 de mayo de 2022

Señora Concejala Mónica Sandoval.- Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-2988-O de 30 de mayo de 2022 (...)"

Mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0220-O de fecha 24 de marzo de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Unidad Especial Regula tu Barrio, el oficio e informe técnico que contiene el informe técnico de factibilidad para el asentamiento humano de Hecho y consolidado Lote A3-6 "El Bosque" de la Hacienda Tajamar, tomando como base lo emitido mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0290-OF por la Dirección Metropolitana de Riesgos así como el acta de la mesa técnica interinstitucional que se realizó por la Comisión de Ordenamiento Territorial para la revisión del AHHYC en cuestión.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0557-O la UERB remitió la Convocatoria a Mesa Institucional para el análisis en conjunto del AHHYC Lote A 3-6 El Bosque de la Hacienda Tajamar, llevado a cabo el día 19 de marzo de 2022. En dicha mesa se dió a conocer que fue

emitido el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos: solicitud UERB No. I-0003-EAH-AT-DMGR-2022; en el cual, se expreso que hay varios niveles/catalogaciones de Riesgo presentes en todo el AHHYC; aclarándose que al no disponer de dicha información esta dependencia emitió informes previos que no consideraban el factor. En este contexto se solicitó la información para la definición adecuada del aprovechamiento urbanístico, atribución propia de la STHV.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0290-OF de fecha 17 de marzo de 2022 el Mgs. Sixto Heras, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General del Seguridad y Gobernabilidad, remite a la Unidad Especial Regula tu Barrio, lo siguiente: *"(...) determina que: La calificación del nivel de riesgo para el lote 165 es de Muy Alto Mitigable por encontrarse colindante con una quebrada abiertas, que presentan rasgos de inestabilidad, por lo que se recomienda mantenga el retiro de borde de quebrada según lo determina la normativa metropolitana vigente. La calificación del nivel de riesgo para los lotes 621A y 622A, mantienen la calificación determinada para los lotes 621 y 622 descrita en el informe No. I-0003-EAHT-AT-DMGR-2022, es decir Moderado Mitigable.(...)"*. Se adjunta al presente oficio el Informe Técnico de Evaluación de Resigo: Solicitud UERB No. I-0003-EAH-AT-DMGR-2022 que contiene 19 páginas y que establece en sus numerales 7 y 8, recomendaciones específicas y generales para el AHHYC de interés social denominado Lote A3-6 "El Bosque" de la Hacienda Tajamar.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0574-O de fecha 19 de marzo de 2022, el Mgs. Edwin Echeverría Morales, Director de la Unidad Especial Regula tu Barrio, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), lo siguiente: *"Mediante resolución Providencia Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0007-P de fecha 07 de marzo de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastro comunica al Gobierno Autónomo Descentralizado de Pichincha y a la Unidad Especial "Regula tu Barrio" el nuevo polígono para el AHHYC de interés social denominado Lote A3-6 "El Bosque" de la Hacienda Tajamar detallando:*

Predio Nro.	Copropietario	Área (m2)
679362	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	448.545,21 m2

en cuál realizó la siguiente observación: (...) en el informe de riesgos sobre las manzanas de la 38 a la 49, que se cambie la factibilidad de zonificación a D1 ya que se encuentran en un relleno de quebrada, caso contrario se realizará una revaluación del riesgo frente a la zonificación propuesta si no se acoge lo que indica el informe de riesgos."

*Con este antecedente, solicitó a usted comedidamente se sirva disponer a quien corresponda la actualización del **Informe de Factibilidad de Zonificación** en base a la numeración del levantamiento planimétrico final (1078 lotes), Informe de Riesgo No. I-0003-EAHT-AT-DMGR-2022 y alcance oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0290-OF (...)"*

MARCO JURÍDICO

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)

El numeral 3 del Artículo 11, relacionado a los componentes para la planificación del ordenamiento territorial entre otros señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.”*

EL Artículo 76 de la LOOTUGS respecto a la declaratoria de regularización prioritaria señala:

“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo (...).”

Los *“Lineamientos para los Procesos de Levantamiento Periódico de Información y Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho”*, están establecidos en la Resolución No. 006-CETUGS-2020, cuyo objetivo es la de establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano y de ser el caso en suelo rural de expansión urbana, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional.

Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRyTA):

El artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRyTA) respecto a las tierras rurales establece que el GAD Metropolitano puede declarar zonas de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias, sin embargo para este efecto es necesario la autorización de la Autoridad Agraria Nacional, de lo contrario el cambio de uso de suelo de rural a urbano será nulo o invalidado si no se cumple con dicha autorización.

CÓDIGO MUNICIPAL, ORDENANZA METROPOLITANA 001

El numeral 1 del Artículo 2106 respecto a la planificación territorial señala: *“1. Es el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del*

territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.”

El artículo 3638 establece que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” (UERB), será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos.

El artículo 2209 Áreas de protección de quebradas.- establece: “(...) 1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:- a. En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.(...)”

Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS):

La Ordenanza Metropolitana No.210 del Plan de Uso y Ocupación de suelo. Artículo 3 Facultad de Resolución y Consultas, sustituido por el Artículo 16 establece: “*Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos fundamentalmente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. La resolución o informe emitidos por la secretaría podrán ser apelados ante el Concejo Metropolitano, quién resolverá, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.(...)”*

La OM 127 del PUOS, establece en el anexo técnico 1. PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO, lo siguiente: “(...) 1.1.8. *Uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural: Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la diversidad biológica que constituye: Flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados.(...)”*

Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, 13 de septiembre de 2021

La disposición transitoria Tercera señala: “*En el plazo máximo de ciento veinte (120) días, contados desde la aprobación de este instrumento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio deberán presentar el proyecto de Ordenanza que establezca los requisitos, parámetros y procedimientos para los procesos de regularización de asentamientos humanos para regularización prioritaria.”*

ANÁLISIS TÉCNICO

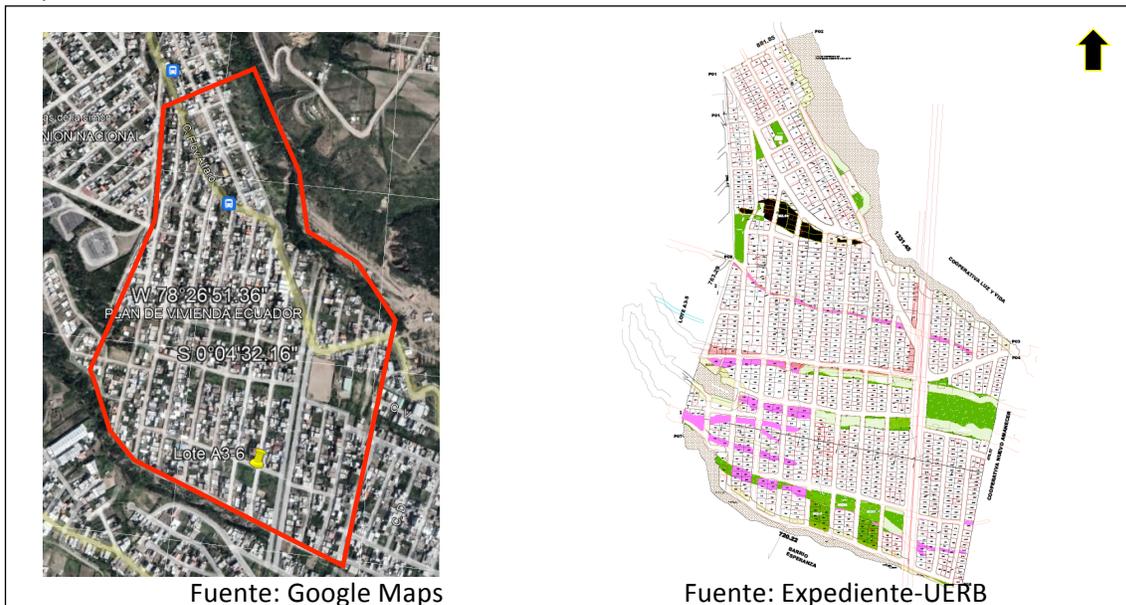
Conforme los análisis realizados en informes técnicos anteriores sobre la factibilidad de cambio de zonificación y según la sesión de Concejo Metropolitano de Quito del primer debate sobre el

Proyecto de Ordenanza del asentamiento humano de Hecho y consolidado Lote A3-6 “El Bosque” de la Hacienda Tajamar, con el cual se recibe observaciones de los Señores Concejales en relación al aprovechamiento urbanístico propuesto; se realiza el siguiente análisis:

El predio No. 679362 en donde se implanta el asentamiento humano de hecho y consolidado, está ubicado en el barrio/sector **Unión Nacional** de la parroquia de **Calderón**, en la zona administrativa Calderón.

En el Informe de Regulación Metropolitana IRM consta una superficie gráfica de 448.948,21 m². Área que difiere del plano AUTOCAD adjunto.

Mapa No 1. Localización del asentamiento humano de hecho Plano Planialtimétrico



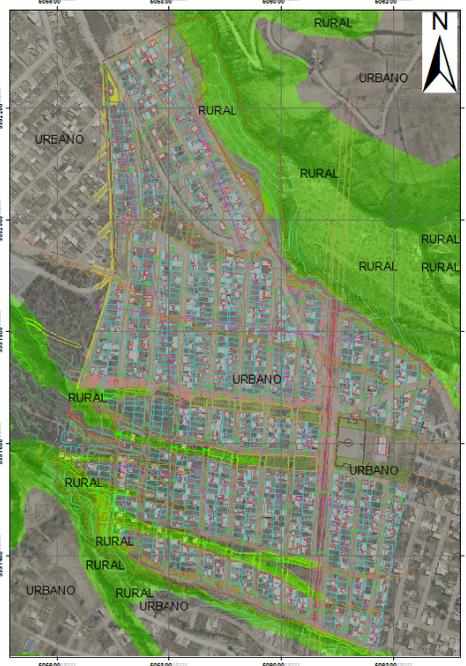
De conformidad a los mapas PUOS U2-2 de uso del suelo y PUOS Z2-2 de ocupación y edificabilidad, anexos a la Ordenanza Metropolitana No. 127 del 2 de julio de 2016, modificada por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 192 de 20 de diciembre de 2017 y la No. OT-001-2019 de 05 de noviembre de 2019, las asignaciones de aprovechamiento urbanístico en donde se implanta el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes (Cuadro No. 1):

Cuadro No. 1. Normativa urbanística del Plan de Uso y Ocupación de Suelo

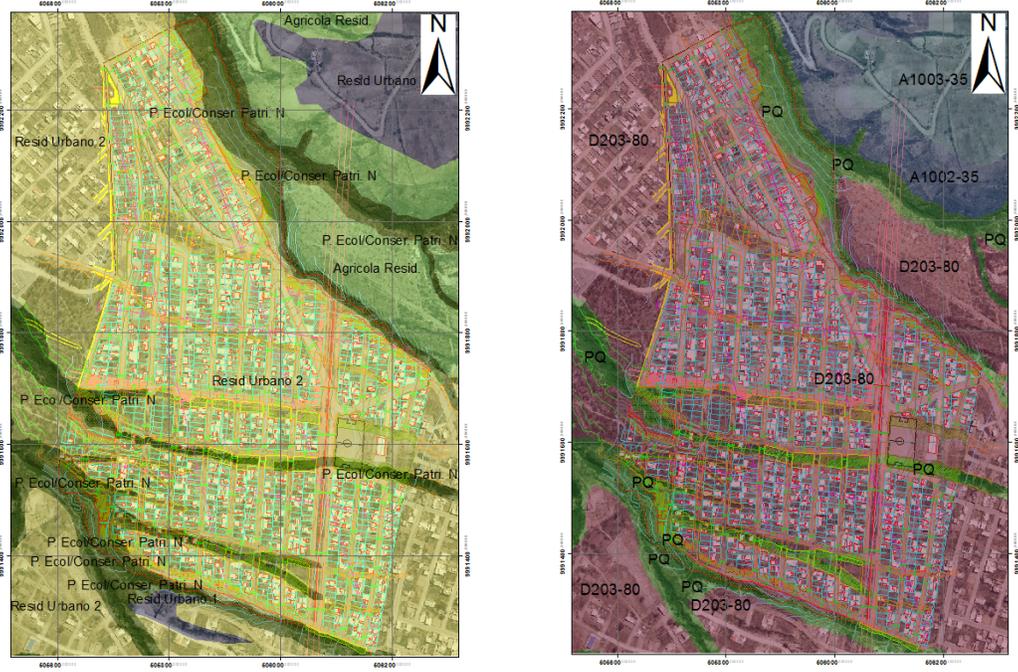
No. de predio	Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación
679362	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2	D3 (D203-80)
	(SRU) Suelo Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.	A31(PQ)

A continuación se visualiza en la cartografía la normativa urbanística del Plan de Uso y Ocupación de Suelo:

Mapa No. 2 Clasificación del Suelo

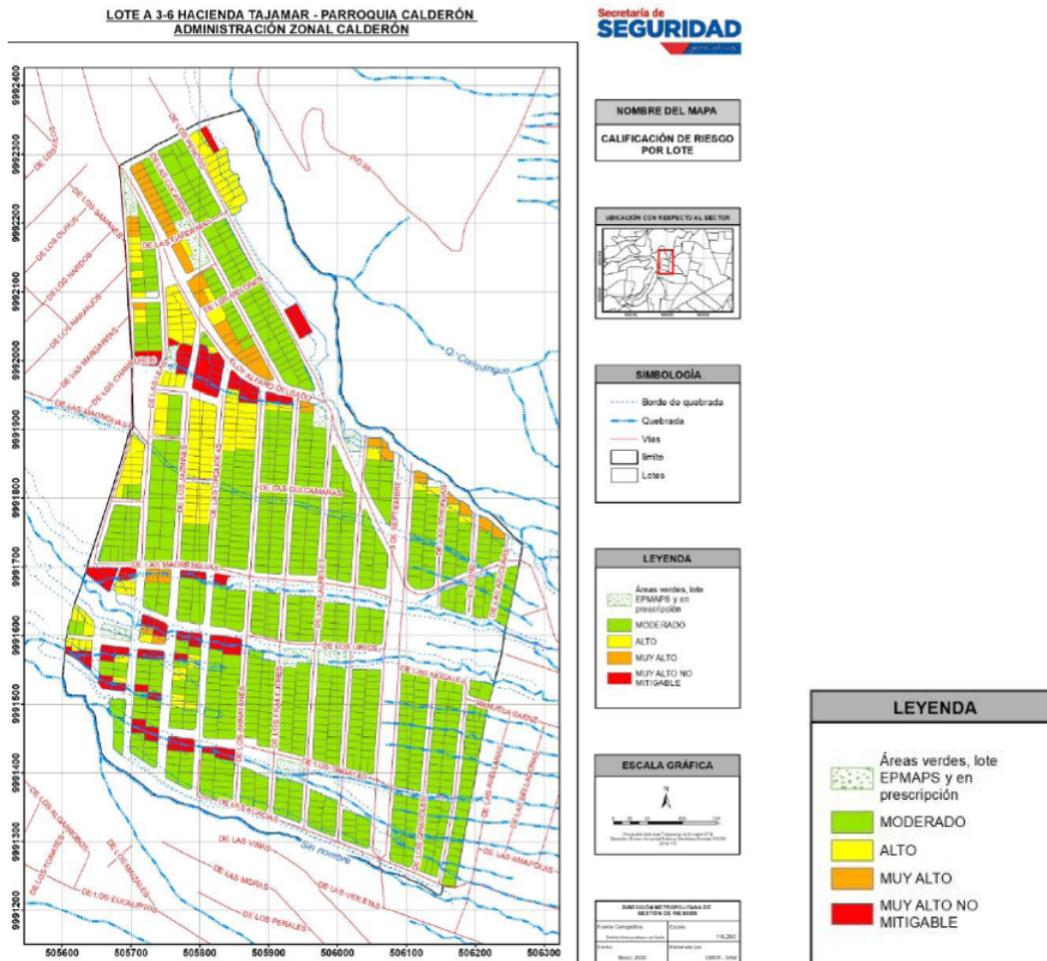


Mapa No. 3 Mapa de Usos de suelo y zonificación-PUOS:



El Informe Técnico de Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB No. I-0003-EAH-AT-DMGR-2022 para el AHHYC de interés social denominado Lote A3-6 “El Bosque” de la Hacienda Tajamar, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; en su parte pertinente manifiesta sus recomendaciones respecto al aprovechamiento urbanístico.

Mapa No. 4 Calificación de Riesgos por Lote - DMGR



“(…) 7. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS:

- Se recomienda que los lotes calificados como de **Alto Riesgo No Mitigable** (lotes 63, 64, 107, 108, 109, 110, 111, 116, 164, 202, 226, 227, 228, 280, 281, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 347, 348, 631, 643, 663, 664, 667, 673, 674, 678, 679, 685, 690, 691, 698, 699, 704, 709, 710, 715, 716, 719, 724, 725, 726, 727, 728, 732, 733, 734, 757, 760, 770, 771, 772, 783, 784, 785, 811) **sean destinados a áreas de protección** al encontrarse ubicados sobre bordes de quebrada, quebradas rellenas o zonas de relleno anti técnico.
- (….) Debido a las características del terreno reconocidas en el extremo occidental se recomienda

que la **Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda** analice la **factibilidad de disminuir la zonificación y edificabilidad de los lotes comprendidos entre la numeración 654 y 770**, debido a que se ha reconocido un área extensa de relleno de la cual se desconoce la capacidad portante de sus suelos, así como las técnicas de relleno y compactación. (...)"

La negrilla me pertenece.

PROPUESTA DE CAMBIO EN EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO (PUOS)

1. Conforme el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) y en concordancia con los análisis respecto al Riesgo y recomendaciones específicas del Informe Técnico emitido por la DMGR; se tiene lo siguiente:

- El Informe Técnico de Evaluación de Riesgo: "(...)Solicitud UERB No. I-0003-EAH-AT-DMGR-2022 indica la calificación de Alto Riesgo No Mitigable para (lotes 63, 64, 107, 108, 109, 110, 111, 116, 164, 202, 226, 227, 228, 280, 281, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 347, 348, 631, 643, 663, 664, 667, 673, 674, 678, 679, 685, 690, 691, 698, 699, 704, 709, 710, 715, 716, 719, 724, 725, 726, 727, 728, 732, 733, 734, 757, 760, 770, 771, 772, 783, 784, 785, 811) **sean destinados a áreas de protección** (...)".

En atención a la referencia previa, se establece un Uso de Suelo para los lotes calificados como de Alto Riesgo No Mitigable de **Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural**.

- También manifiesta (...)“que debido a las características del terreno reconocidas en el extremo occidental se recomienda que se analice la “factibilidad de disminuir la zonificación y edificabilidad de los lotes comprendidos entre la numeración 654 y 770,” debido a que se ha reconocido un área extensa de relleno de la cual se desconoce la capacidad portante de sus suelos, así como las técnicas de relleno y compactación”(...

2. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio No. STHV-DMPPS-2022-0220-O del 24 de marzo de 2022 en el cual adjuntó el informe técnico que contenía el análisis para la factibilidad de cambio de zonificación del AHHYC, y con el cual se concluyó la zonificación A25002-1.5 acorde a los criterios de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, que permitió establecer unos coeficientes menores de aprovechamiento urbanístico en relación a la calificación de riesgo existente para cada lote del asentamiento humano de hecho. Dichos parámetros de zonificación tuvo el fin de procurar no saturar el suelo con una carga viva o muerta sobre el mismo.

La información sería remitida como parte del expediente que la UERB enviaría a revisión y posterior aprobación por el Concejo Metropolitano de Quito.

De igual manera, esta entidad estableció el uso de suelo de Protección Ecológica/Conservación de Patrimonio Natural (PE/CPN) en atención al riesgo alto no mitigable identificado en los lotes que constan en el IT I-0003- EAH-AT- DMGR-2022 de la entidad encargada de Riesgos. Cabe señalar que, el uso de suelo PE/CPN es normativa urbanística vigente en el Plan de Uso y Ocupación de

Suelo para las zonas de quebradas abiertas y ramales existentes en el sector y, que estos elementos naturales han sido modificados de manera antrópica, conforme lo menciona el informe de la referencia. El uso de suelo y zonificación se ratifica en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) para los elementos naturales indicados.

3. Se verifican afectaciones a los lotes por efectos de elementos naturales (quebradas abiertas y rellenas), también las afectaciones por el paso de la línea de transmisión de alta tensión.

3. En sesión de Concejo Metropolitano No. 223, que se llevó a cabo el día viernes 27 de mayo de 2022, en el cual se trató en primer debate el proyecto de ordenanza reformativa a la Ordenanza No. 106-2020-AHC, la UERB remite a esta dependencia y solicita se considere las observaciones emitidas por los señores concejales en relación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote A3-6 "El Bosque" de La Hacienda Tajamar.

Respecto a las observaciones emitidas por el cuerpo edilicio, se indica:

Oficio No. GADDMQ-DC-SB-2022-0257-O: *"(...) cuando lo que recomienda específicamente la Dirección de Riesgos es que se disminuya la zonificación y la edificabilidad", ya que bajo las condiciones propuestas en el informe actual de la Secretaría de Territorio, estos lotes no podrían ser parte de la regularización y por ende de la adjudicación.(...)"*.

Oficio No. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O: *"(...) requiera a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda sustente de manera técnica y legal bajo que parámetros se plantea la Zonificación (PE/CPN), tanto para los lotes como para las quebradas rellenas, en vista que su estado actual no tiene ninguna característica de suelo de Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.(...)"*.

Oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-2988-O: *"(...) Propongo que en estas 10 manzanas que no todas están afectadas consten con una zonificación de D20280, lotes de 200 metros que es la realidad de las vecinas con 80% de ocupación, ya no con 3 pisos sino con 2 pisos, para que no sean tan pesadas y se reconozca la realidad de los vecinos. En estas áreas que tienen relleno de quebrada tomar efectivamente la zonificación de protección de relleno de quebrada, con lotes de 25.000 metros y con retiros de 3 metros como lo determina el Art. 209 del Código Municipal.(...)"*.

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-2988-O: *"(...) Hay que hacer las correcciones de zonificación que le da la Secretaría de Tierra y la zona de protección que la declara a una zona que no tiene sentido, zona de protección ecológica, eso impediría la regularización que se tomen en cuenta 116 barrios. -Para el segundo debate si valdría la actualización del informe de la Secretaría de Territorio, que pueda coincidir con el informe de riesgos, porque de lo contrario están yendo por diferentes lados y eso ayudaría la regularización de algunos lotes más del asentamiento humano de hecho consolidado Lote A3-6.(...)"*

En ese contexto y con el fin de atender las recomendaciones ante un posible evento/desastre; se verificó este sector en los lotes comprendidos entre la numeración 654 y 770, abarcan un total de

10 manzanas aprox. con un área de 24.000m² aproximada, medidos en función del PUOS. El área es extensa en comparación de todo el AHHYC y representa 5% total del predio que debería ser modificado en función de la información y análisis de riesgo;

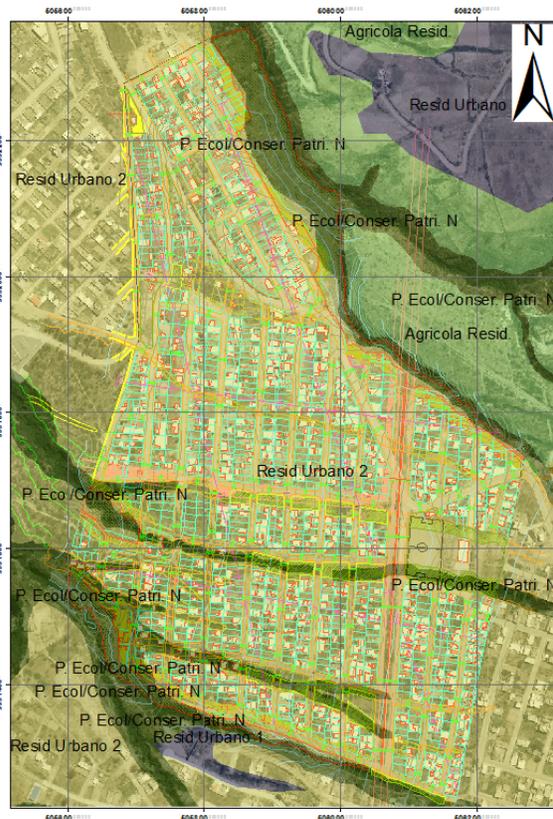
Y, las observaciones realizadas por el cuerpo edilicio para una propuesta de factibilidad de cambio de zonificación, se recomienda la normativa urbanística que asigna el uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1) para el sector de los lotes comprendidos entre la numeración 654 y 770 y una zonificación para todo el predio del AHHYC de D1 (D202-80) lo que propone que la totalidad del asentamiento humano de hecho y consolidado disminuya un piso y se mantenga el 80% de ocupación del suelo por predio (ver mapa 5).

Se ratifica el uso de suelo de protección ecológica y conservación del patrimonio natural (PE/CPN), siendo la normativa urbanística vigente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo para las zonas de quebradas abiertas y ramales existentes en el sector.

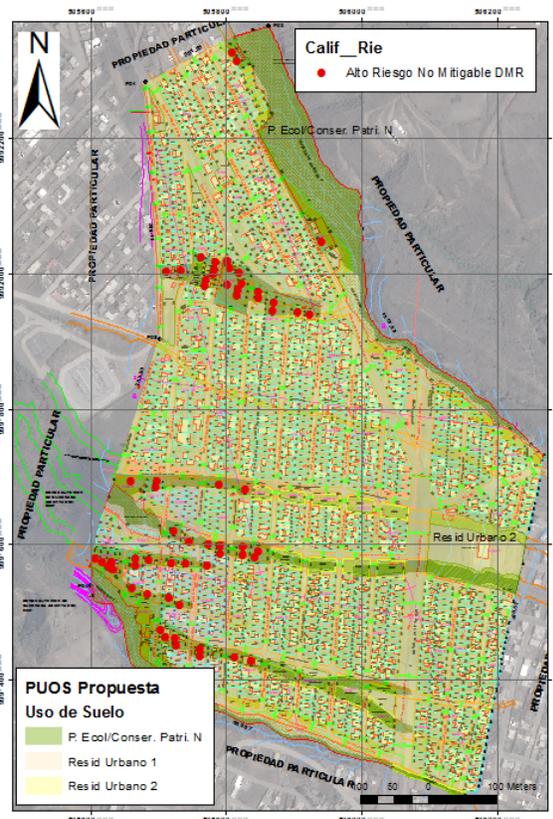
Mapa No. 5 Propuesta de zonificación en el PUOS en función de la calificación de riesgos por lote para el AHHYC

USO DE SUELO

Actual



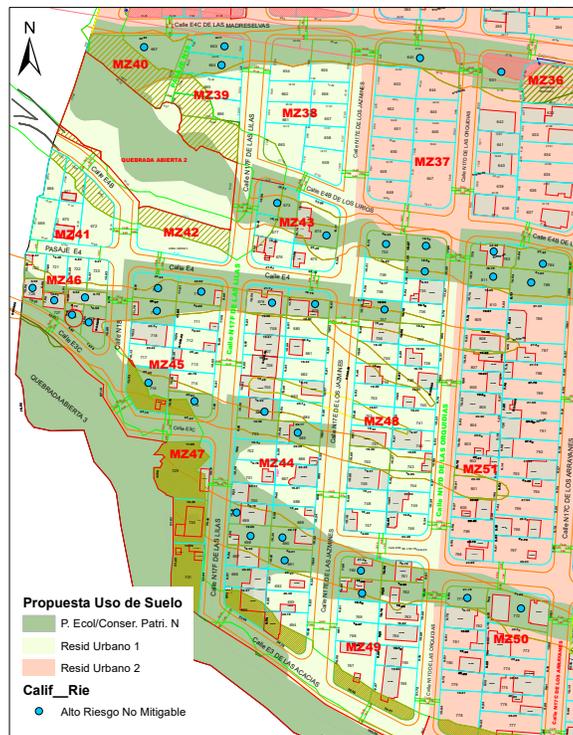
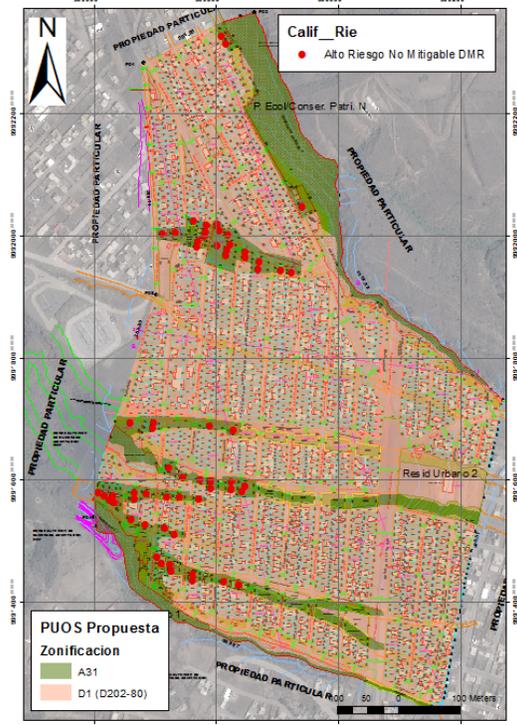
Propuesta



ZONIFICACIÓN Actual



Propuesta



Con el fin de lograr un mejor entendimiento de la propuesta de cambio del aprovechamiento urbanístico en relación a la factibilidad de cambio de zonificación, se adjunta al presente informe técnico el documento que contiene el cuadro denominado: “Anexo 2. Cuadro Resumen de Identificación de manzanas y Lotes AHHYC Lote A3-6” con el número de manzanas y lotes del plano propuesto y el aprovechamiento urbanístico vigente y propuesto por parte de esta dependencia.

Los predios que se encuentran sobre una quebrada abierta se deberá considerar la normativa local vigente para proceder con la habilitación de suelo y de edificación.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con la revisión de la información que antecede como antecedente, marco jurídico y el análisis técnico que acoge las recomendaciones de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y las observaciones remitidas por el cuerpo edilicio en función al tratamiento del primer debate del cuerpo normativo reformativo del AHHYC Lote A3-6; se concluye lo siguiente:

- Siendo clasificación de suelo urbano y rural en el área útil del predio y que al momento tiene muy baja cobertura de servicios básicos y sistemas públicos de soporte en general, con un porcentaje de consolidación edificatoria medio en cuanto a ocupación y edificabilidad, se manifiesta que en el ámbito del PUGS conforme la LOOTUGS, se analizará un polígono de análisis en el sector que permita fortalecer la dotación de infraestructura vial, servicios básicos, equipamientos, entre otros, con una normativa acorde a los objetivos del modelo territorial deseado.
- Se recomienda poner en consideración de los propietarios de los predios que su localización en quebrada rellena, abierta o que poseen afectaciones, deberá aplicarse la normativa municipal vigente para la habilitación de suelo y edificación.
- Las áreas verdes, espacios comunitarios y lotes que se hallan contenidas en zonas de quebradas rellenas, abiertas u otras; prevalecerá el uso de suelo de Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural con la zonificación A31 (PQ). Las áreas que tienen relleno de quebrada con uso de suelo Residencial Urbano 1, conforme la presente propuesta, se deberá cumplir con lo determinado en el artículo 2209 de áreas de protección de quebrada, conforme la norma municipal vigente.
- El presente documento acoge las disposiciones remitidas mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1042-O por el cuerpo edilicio y se establece una zonificación con un menor número de pisos para el sector, determinándose una zonificación D1 (D202-80) y un uso de suelo Residencial Urbano 1 y Residencial Urbano 2 y, uso de suelo de Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural con zonificación A31 (PQ); conforme las zonas de Alto riesgo no Mitigable identificadas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y elementos naturales existentes.

Con la información constante en el presente informe técnico, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, con atribuciones en materia de aprovechamiento urbanístico considera pertinente mantener la clasificación del suelo, sin embargo recomienda la modificación del uso del suelo así como la zonificación vigente PUOS; considerando los términos que se señalan en el Anexo 2. Cuadro del Resumen Identificación de manzanas y Lotes AHHYC Lote A3-6 y mapa No. 5, para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6 “El bosque” de la Hacienda Tajamar, con el fin de continuar el proceso de regularización que corresponde.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2022-06-21	
Revisión y aprobación	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2022-06-21	