

**ALCANCE AL INFORME SOLT No. 001-UERB-AZCA-SOLT-2022 REFERENTE AL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE ATRES-SEIS (A 3-6) "EL
BOSQUE", DE LA HACIENDA TAJAMAR**

INFORME N° A-002-UERB-AZCA-2022

INFORME TÉCNICO

Mediante 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 se realiza la siguiente observación:

(...) A pesar de que a la mayoría del asentamiento se le asigna una zonificación de D1 (D202-80), que guarda relación con lo sugerido por la Dirección de Riesgos; por otro lado se asigna la zonificación A6(A25002-1.5); y el uso de suelo de Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN) a los lotes del 654 al 770 (116 lotes); 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.(...)"

Señor Concejala Luis Robles Pusda

Mediante oficio No. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O de 26 de mayo de 2022 realiza la siguiente observación:

"(...) a. Por lo que se solicita que la Unidad Especial Regula Tu Barrio, 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.(...)"

Señora Concejala Mónica Sandoval

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-2988-O de 30 de mayo de 2022 realiza la siguiente observación:

"(...) 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.(...)"

Señora Concejala Soledad Benítez

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-2988-O de 30 de mayo de 2022 realiza las siguientes observaciones:

"(...) 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.(...)"

Por esta razón, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Calderón, con la finalidad de subsanar las observaciones, solicitó a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda con oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1042-O de 06 de junio de 2022, el 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.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, con oficio No. STHV-DMPPS-2022-0496-O de 29 de junio de 2022 que contiene el informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0105 de 21 de junio de 2022, da contestación al pedido de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Calderón indicando lo siguiente:

"(...) El presente documento acoge las disposiciones remitidas mediante oficio Nro. GADDMQSGCTYPC-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. (...)"

Informe Técnico: IT-STHV-DMPPS-2022-0105

Análisis del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Lote A 3-6 "El Bosque de la Hacienda Tajamar

Cuadro No.2 Identificación de manzanas y lotes AHHYC Lote A3-6 El Bosque Hacienda Tajamar

ID MZ	ID LOTE	PUOS vigente				PUOS- PROPUESTA				OBS
		USO DE SUELO		ZONIFICACIÓN		USO DE SUELO		ZONIFICACIÓN		
		I	II	I	II	I	II	I	II	
MZ 1	1 al 22	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	Contiene área verde (1)
MZ 2	de 23-43	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	-

MZ 3	de 44-61		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	-
MZ 4	de 62-74	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (63, 64)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Toda la manzana afectación por borde superior de quebrada
MZ 5	de 75-90		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	-
MZ 6	de 91 al 92		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	Contiene área verde (2)
MZ 7	de 93 al 99		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	-
MZ 8	de 100 al 122	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (107,108, 109, 110, 111,116)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Contiene área verde (3)
MZ 9	de 123 al 135		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	-
MZ 10	de 136 al 163		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	Contiene franja de quebrada abierta
MZ 11	164	LOTE EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (164)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Contiene área verde (10) y afectacion por borde superior de quebrada
	de 165 al 166.	Predio con Prescripcion (sin ID)									Afectacion de quebrada
MZ 12	De 167 al 180		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	Del 168 al 174 (Afectacion Proteccion de Linea de Alta Tension)
MZ 13	de 181 al 201		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena
MZ 14	de 202 al 226	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (202, 226)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.

MZ 15	de 227 al 281	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (227, 228, 280, 281)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	Protección Ecológica /Conservación del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.
MZ 16	de 282 al 291	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (285, 286, 287, 288, 289, 290, 291)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	Protección Ecológica /Conservación del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.
MZ 17	de 292 al 298		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2		D1 (D202-80)	-	-
MZ 18	de 299 al 319		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2		D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena.
MZ 19	de 320 al 338		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2		D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena y afectación de Línea de Transmisión Alta tensión.
MZ 20	de 339 al 354	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (347, 348)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	Protección Ecológica /Conservación del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena. Contiene área verde (4)
MZ 21	de 355 al 364		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2		D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena
MZ 22	de 365 al 381		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2		D1 (D202-80)	-	Afectación de Línea de Transmisión Alta tensión.
MZ 23	De 382 al 403		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2		D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena
MZ2 4	de 404 al 427		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2		D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena. Línea de Alta Tensión
MZ2 5	de 428 al 450		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2		D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena.
MZ2 6	de 451 al 482		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2		D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena. Afectación de Línea de Transmisión Alta tensión.

MZ2 7	de 483 al 496	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202- 80)	-	Quebrada rellena. Afectación de Línea de Transmisio n Alta tensión.
MZ2 8	de 497 al 528	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202- 80)	-	Quebrada rellena y abierta
MZ2 9	de 529 al 548	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202- 80)	-	Quebrada rellena y abierta
MZ3 0	de 549 al 559	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202- 80)	-	Quebrada rellena y abierta
	Del 560 al 567	Residencial Urbano 2	-	-	-	Residencial Urbano 2	-	-	-	Contiene área verde
	Del 568 al 575	-	-	D203-80	-	-	-	D1 (D202- 80)	-	(6) Quebrada rellena
	Del 576 al 581	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Del 582 al 584	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MZ 31	Area verde 6	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/C onserv acion del Patrimonio Natural	D203-81	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccio n Ecologica /Conserv acion del Patrimoni o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	-
MZ3 2	de 585 al 593 (1 lote- Quebrada rellena 6)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202- 80)	-	Quebrada rellena. Afectación de Línea de Transmisio n Alta tensión.
MZ3 3	de 594 al 605 (1 lote - Quebrada rellena 5)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202- 80)	-	Quebrada rellena. Afectación de Línea de Transmisio n Alta tensión.
MZ3 4	de 606 al 618 (1 lote - Quebrada rellena 4)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202- 80)	-	Quebrada rellena. Afectación de Línea de Transmisio n Alta tensión.
MZ3 5	de 619 al 630 (1 lote- Quebrada rellena 3)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202- 80)	-	Quebrada rellena. Afectación de Línea de Transmisio n Alta tensión.

MZ3 6	de 631 al 642 (1 lote - Quebrada rellena 2)	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (631)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	Protección Ecologica /Conservación del Patrimonio o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena. Afectación de Línea de Transmisión Alta tensión.
MZ3 7	De 643 al 653	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (643)	Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	Protección Ecologica /Conservación del Patrimonio o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena. Afectación de Línea de Transmisión Alta tensión.
MZ3 8	De 654 al 662	Lote 654 y 655(doble zonificación)	Residencial Urbano 2	Protección Ecologica/C conservación del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 1	Protección Ecologica /Conservación del Patrimonio o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada abierta. Quebrada rellena. Afectación de Línea de Transmisión Alta tensión.
MZ3 9	de 663 al 666	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (663, 664)	Residencial Urbano 2	Protección Ecologica/C conservación del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 1	Protección Ecologica /Conservación del Patrimonio o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena. Afectación de Línea de Transmisión Alta tensión.
MZ4 0	Lote 667	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (667)	Residencial Urbano 2	Protección Ecologica/C conservación del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	-	Protección Ecologica /Conservación del Patrimonio o Natural	-	A31 (PQ)	Quebrada abierta.
MZ4 1	de 668 al 672		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 1	-	D1 (D202- 80)	-	Quebrada abierta.
MZ4 2	Contiene área verde (5)		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 1	-	D1 (D202- 80)	-	Quebrada abierta. Quebrada rellena.
MZ4 3	de 673 al 677	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (673, 674)	Residencial Urbano 2	Protección Ecologica/C conservación del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 1	Protección Ecologica /Conservación del Patrimonio o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.
MZ4 4	de 678 al 708	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (678, 679, 685, 690, 691, 698, 699, 704)	Residencial Urbano 2	Protección Ecologica/C conservación del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 1	Protección Ecologica /Conservación del Patrimonio o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada abierta. Quebrada rellena.

MZ4 5	de 709 al 719	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (709, 710, 719, 715, 716,719)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/C onserv acion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 1	Proteccio n Ecologica /Conserv acion del Patrimoni o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada abierta. Quebrada rellena.
MZ4 6	de 720 al 728	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (724, 725, 726, 727, 728)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/C onserv acion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 1	Proteccio n Ecologica /Conserv acion del Patrimoni o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.
MZ4 7	de 729 al 731		-	Proteccion Ecologica/C onserv acion del Patrimonio Natural	-	A31 (PQ)	-	Proteccio n Ecologica /Conserv acion del Patrimoni o Natural	-	A31 (PQ)	Quebrada rellena y abierta.
MZ4 8	de 732 al 759	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (732, 733, 734, 757)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/C onserv acion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 1	Proteccio n Ecologica /Conserv acion del Patrimoni o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.
MZ4 9	de 760 al 770.	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (760,770) Lotes 760, 761, 762, 770	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/C onserv acion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 1	Proteccio n Ecologica /Conserv acion del Patrimoni o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada abierta. Quebrada rellena.
MZ5 0	de 771 al 782	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (771, 772)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/C onserv acion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccio n Ecologica /Conserv acion del Patrimoni o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada abierta. Quebrada rellena.
MZ5 1	de 783 al 811	LOTES EN RIESGO ALTO NO MITIGABLE (783, 784, 785, 811)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/C onserv acion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccio n Ecologica /Conserv acion del Patrimoni o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.
MZ5 2	de 812 al 838 (1 lote - Quebrada rellena- 7; 812, 838 7)	Lote Quebrada rellena- 7; 812, 838	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/C onserv acion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccio n Ecologica /Conserv acion del Patrimoni o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.
MZ5 3	de 839 al 847 (1 lote- Quebrada rellena- 11)	Lote. Quebrada rellena- 11	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/C onserv acion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccio n Ecologica /Conserv acion del Patrimoni o Natural	D1 (D202- 80)	A31 (PQ)	Contiene área verde (7) Quebrada rellena.

MZ5 4	de 848 al 857. (1 lote - Quebrada rellena 12)	Lote. Quebrada rellena- 12	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Contiene área verde (8) Quebrada rellena.
MZ5 5	de 858 al 882. (1 lote - Quebrada rellena 8)	Lote. Quebrada rellena- 8	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.
MZ5 6	de 883 al 909. (1 lote - Quebrada rellena 9)	Lote. Quebrada rellena- 9	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.
MZ5 7	de 910 a 919. (1 lote - Quebrada rellena 13)	Lote. Quebrada rellena- 13;	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Quebrada abierta. Quebrada rellena.
MZ5 8	de 820 al 948. (1 lote - Quebrada rellena 10)	Lote quebrada rellena 10	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Quebrada rellena.
MZ5 9	de 949 al 956. (2 lotes- quebrada rellena 14, 15, área verde (9) y rellena 14 y 15).	Lotes quebrada rellena 14, 15, área verde (9) y lote 949.	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D203-80	A31 (PQ)	Residencial Urbano 2	Proteccion Ecologica/Conservacion del Patrimonio Natural	D1 (D202-80)	A31 (PQ)	Contiene área verde (9) Quebrada abierta. Quebrada rellena.
MZ6 0	de 957 al 973		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena.
MZ6 1	de 974 al 989		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena.
MZ6 2	de 990 al 1015		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	Quebrada rellena.
MZ6 3	de 1016 al 1046		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	-
MZ6 4	de 1047 al 1078		Residencial Urbano 2	-	D203-80	-	Residencial Urbano 2	-	D1 (D202-80)	-	-

La Unidad Especial Regula tu Barrio con este antecedente **RECTIFICA** la zonificación PUOS-PROPUESTA, según consta en el Informe Técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0105 de 21 de junio de 2022, en el cual se describe:

Nº de predio:	679362
Clave catastral:	14012 03 001

REGULACION SEGÚN IRM.				
Zonificación:	D3 (D203-80)	A31 (PQ)		
Lote mínimo:	200 m2	0 m2		
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fábrica	(A) Aislada		
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural		
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano	Suelo Urbano /Suelo Rural		
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI- NO)	Zonificación:	D1(D202-80)	
	SI	Lote mínimo:	200 m2	
		Formas de Ocupación:	(D)Sobre línea de fábrica	
		Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1 (RU2) Residencial Urbano 2	
	NO	Zonificación:	A31(PQ)	
		Lote mínimo:	0 m2	
		Formas de Ocupación:	(A) Aislada	
		Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	
	NO	Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano	Suelo Urbano /Suelo Rural

- Los lotes fraccionados modificarán su zonificación a: D1 (D202-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m2; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja 80%, COS total 160%; Uso principal: (RU1) Residencial Urbano 1, (RU2) Residencial Urbano 2 y corresponden los siguientes lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489,

490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 668, 669, 670, 671, 672, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078.

- Los lotes fraccionados modificarán su zonificación a: D1 (D202-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja 80%, COS total 160%; Uso principal: (RU1) Residencial Urbano 1, (RU2) Residencial Urbano 2 y mantendrán la zonificación: A31(PQ); forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo 0 m²; número de pisos: 0 pisos; COS planta baja 0%, COS total 0%; Uso principal: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural y corresponden los siguientes lotes: 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 164, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 673, 674, 675, 676, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770,

771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, estos lotes tienen dos zonificaciones.

- Los lotes fraccionados mantendrán su zonificación: A31(PQ); forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo 0 m²; número de pisos: 0 pisos; COS planta baja 0%, COS total 0%; Uso principal: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural y corresponden los siguientes lotes: 677, 729, 730, 731.
- La Clasificación del Suelo se mantiene en (SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural.
- Se **RECTIFICA** los lotes por excepción en relación a la propuesta de cambio de zonificación D1(D202-80) y estado de consolidación se reconocen los lotes números: 2, 4, 5, 8, 10, 11, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 51, 54, 57, 64, 74, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 90, 94, 95, 96, 102, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 118, 121, 122, 125, 126, 127, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 155, 157, 160, 163, 166, 168, 170, 171, 186, 187, 190, 191, 192, 194, 195, 197, 200, 201, 203, 205, 207, 212, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 257, 259, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 278, 280, **282**, 284, 286, 287, 288, 290, **291**, 294, 295, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 317, 318, 319, 339, 344, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 363, 364, 365, 367, 372, 374, 383, 385, 386, 388, 391, 394, 395, 396, 397, 399, 400, 402, 403, 406, 408, 410, 411, 412, 414, 415, 419, 420, 421, 422, 425, 427, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 444, 446, 447, 448, 451, 452, 453, 455, 456, 457, 458, 459, 464, 466, 473, 475, 477, 479, 480, 492, 494, 496, 497, **498**, 499, 501, 503, 506, 507, 508, 509, 511, 516, 517, 520, 521, 524, 525, 526, 528, 531, 533, 534, 536, 537, 541, 542, 543, 544, 545, 547, 551, 558, 560, 561, 563, 564, 565, 566, 569, 570, 572, 582, 583, 586, 591, 592, 596, 597, 598, 599, 602, 603, 604, 605, 607, 609, 610, 611, 612, 621A, 622A, 623, 624, 627, 629, 630, 641, 645, 646, 648, 649, 651, 652, 656, 657, 658, 668, 671, 677, 680, 681, 682, 684, 686, 688, 692, 693, 696,

697, 700, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 720, 721, 722, 723, 724, **726**, 727, 728, 733, 734, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 744, 746, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 764, 765, 768, 769, 770, 771, 779, 781, 782, 798, 800, 804, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 819, 820, 821, 824, 825, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 844, 850, 851, 860, 863, 864, 867, 871, 873, 874, 875, 877, 878, 879, 880, 881, 886, 887, 889, 892, 894, 898, 907, 908, 918, 920, 921, 927, 929, 930, 931, 943, 944, 947, 950, 954, 955, 964, 967, 975, 976, 981, 985, 986, 991, 992, 994, 996, 997, 998, 999, 1002, 1009, 1010, 1011, 1012, 1016, 1018, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1030, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1040, 1041, 1043, 1044, 1046, 1052, 1053, 1055, 1059, 1060, 1062, 1063, 1065, 1066, 1067, 1069 y 1078 que no cumplen el área mínima del lote estipulado en la zonificación vigente.

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1056 de 06 de junio de 2022, la Unidad Especial Regula tu Barrio solicita se emita un informe técnico y legal de los lotes 291 y 726 en relación al oficio No. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O en el cual describe lo siguiente: "(...) 4) De acuerdo a lo establecido en artículo del proyecto de ordenanza a "Lotes que no Cumplen con la Superficie de la Zonificación Respectiva. – Los lotes números 282 (área 43.01 m²), 291 (área 83,69 m²), 498 (área 20,21 m²) y 726 (área 99,53 m²), al poseer un área mucho menor al del lote mínimo de la Zonificación y no ajustarse al área promedio de los lotes denominados por excepción solo se los identificarán, más no podrán ser sujetos de proceso de transferencia de dominio alguno."

d. Se solicita a la Unidad Especial Regula tu Barrio, canalice al ente responsable cual es el sustento técnico y legal porque los lotes 291, 726 no pueden soportar una edificación ya que revisado el Código Municipal no establece parámetros técnicos ni legales para determinar que en una área específica no se puede realizar soluciones arquitectónicas adecuadas y de acuerdo al anexo técnico de Arquitectura y Urbanismo solo se establece las áreas mínimas que deberían tener los ambientes construidos, teniendo en cuenta que no hay sustento técnico que haya generado el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar que el lote mínimo en el Distrito es 200 m², cuando en Propiedad Horizontal, la huella de una solución arquitectónica puede partir desde los 40m² o menos.(...)"

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2022-0507-O de 07 de junio de 2022, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda da contestación indicando lo siguiente: "(...) Con el antecedente expuesto, se indica que el lote 291 (83,69 m²), así como el lote 726 (99,53m²) constan con calificación de riesgo Muy Alto No Mitigable emitida con oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0290- OF por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos. La propuesta de uso de suelo para los lotes mencionados es de Residencial Urbano 2 y Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural correspondientemente.

Si bien, en el Código Municipal no establece parámetros para determinar que en un área específica no se puede realizar soluciones arquitectónicas, se indica que la recomendación emitida para la no habilitación de los lotes de referencia en la Ordenanza No. 106-2020-AHC, es una recomendación que ha sido considerada desde el punto de vista técnico y que acoge la calificación del riesgo presente en los lotes que se considera como Riesgo Muy Alto No Mitigable.

En el caso del lote 726 se incluye la restricción a la edificabilidad conforme la propuesta de uso de suelo, el cual ha sido establecido como Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, quiere decir que, la propuesta de uso de suelo observa la recomendación por la calificación de riesgo Muy Alto No Mitigable, en este sentido el lote forma parte de un elemento natural, que si bien ha sido rellenado, consta como elemento integral de las estribaciones de la quebrada presente en el asentamiento humano de hecho. (...)"

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Informe de Zonificación, oficio No. STHV-DMPPS-2022-0496-O de 29 de junio de 2022. Informe Técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0105 de 21 de junio de 2022. Anexo Cuadro 2. • Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Informe de técnico y legal correspondiente a los lotes 291 y 726, oficio No. STHV-DMPPS-2022-0507-O de 07 de julio de 2022.
-----------------------	--

CONCLUSIÓN:

De conformidad a los antecedentes expuestos, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Calderón **RECTIFICA** en las siguientes observaciones:

1.- Se rectifica la Propuesta de cambio de zonificación en relación al Informe Técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0105 de 21 de junio de 2022 por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Anexo Cuadro 2.

2.- Se rectifica los lotes por excepción menores a 200 metros en relación al Informe Técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0105 de 21 de junio de 2022 por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

En todo lo demás esta coordinación se **RATIFICA**, sobre el contenido del INFORME SOLT No. 001-UERB-AZCA-SOLT-2022, aprobado con Acta No. referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote A 3-6 "El Bosque de la Hacienda Tajamar.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Gabriela Armas RESPONSABLE TÉCNICO	03/08/2022	



Unidad Especial
**REGULA
TU BARRIO**