

ALCANCE AL INFORME SOLT No. UERB-OC-SOLT-2022-007

Quito, 18 de diciembre del 2023

ANTECEDENTES

Mediante Sesión de Concejo Metropolitano Nro. 009 del 11 de julio de 2023 se conoció en primer debate el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia del Quinche".

El 24 de julio de 2023 en sesión de la Comisión de ordenamiento Territorial No. 005, la Comisión resolvió: "Acoger las observaciones presentadas en la mesa de trabajo de asesores para que se **actualicen los informes**", a través de la Resolución Nro. SC-ORD-005-COT-02.

Mediante Sesión de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. 007, de 21 de agosto de 2023, la Comisión resolvió: "Dar por conocido la planilla del formato de proyecto de ordenanza para la Resolución Asentamiento Humano de Hecho y Consolidados de Interés Social y que la misma sea utilizada en los siguientes procesos", a través de la Resolución Nro. SC-ORD-007-COT-01.

En Sesión de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. 008 de 04 de septiembre de 2023, el presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial dio por conocidas las observaciones del asentamiento humano de hecho y consolidado y dispone que sean remitidas a la UERB para ser sistematizadas, conforme al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-3887-O del 13 de septiembre del 2023 remitido por la Secretaría General de Concejo.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-3775-O, del 06 de septiembre del 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito notifica la resolución Nro. SC-ORD-008-COT-01 de la Comisión de Ordenamiento Territorial, que en sesión ordinaria No. 008, llevada a cabo el lunes 04 de septiembre de 2023, durante el tratamiento del primer punto del orden del día: "Presentación del delegado de la STHV sobre las equiparaciones de las zonificaciones de la normativa PUOS a PUGS para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, y resolución al respecto; "resolvió: A fin de dar celeridad a la actualización de los informes de los Asentamientos, la UERB remitirá en el término de 3 días la solicitud de actualización de informes en relación a la equiparación de zonificación de los AHHyC a la STHV, quienes deberán atender el requerimiento en un término de hasta 8 días."

Con documento Nro. GADDMQ-SGCTYP-UERB-2023-1412-M, del 18 de septiembre de 2023, la Dirección Ejecutiva de la Unidad Especial Regula tu Barrio notifica a la Coordinación Oficina Central las Resoluciones y Observaciones para actualización de informes de "La Delicia del Quinche" conforme los siguientes puntos:

1. "Procesar las observaciones en la matriz correspondiente.
2. Actualizar los informes correspondientes, incluido el informe de equiparación de zonificación, tomando en cuenta las siguientes consideraciones:
 - a. Informe de Riesgos: Informes anteriores a septiembre del 2022, solicitar rectificación o ratificación.
 - b. Informe de Vías: En caso de que existan modificaciones viales contempladas en el PUGS u otros instrumentos, o trazados viales aprobados antes del año 2000, solicitar actualización con referencia al eje de la vía.



INFORME TÉCNICO | CÓDIGO: UERB-OC-IT-2023-030

- c. Planos: Para casos de asentamientos previo al segundo debate, verificar que los planos coincidan con el estado actual del Barrio.
- d. IRM: Verificar que se encuentra actualizado con la regularización del área.
- e. Informe SOLT: De ser necesario, por cambio de fondo, actualizar el informe SOLT.
- f. Equiparación de uso de suelos: De la zonificación de la normativa PUOS a PUGS.
- g. Otros: Verificar la nomenclatura vial (proceso interno con base al informe de la EPMMOP).

3. Actualizar el Proyecto de Ordenanza.”

Mediante documento Nro. GADDMQ-SGCM-2023-3105-O, del 13 de julio de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano realiza la notificación al Concejal Michael Aulestia, de las observaciones emitidas por la señora Concejala Blanca Paucar, emitidas con oficio GADDMQ-DC-BMPP-2023-0437-O.

En base a estos antecedentes con la actualización de los informes de riesgos, IRM y equiparación se procede a realizar un alcance al informe socio organizativo, legal y técnico No. UERB-OC-SOLT-2022-007

DESARROLLO. - ALCANCE A SECCIÓN TÉCNICA DEL INFORME SOLT:

En la sección de 1. Datos del Asentamiento se actualiza la información del siguiente cuadro.

REGULACION SEGÚN IRM			
	PUOS		PUGS
Zonificación:	A1 (602-50)		A103 (602-50(VU))
Lote mínimo:	600 m ²		600 m ²
Forma de Ocupación del Suelo:	(A) Aislada		(A) Aislada
Uso Suelo Específico:	(ARR) Agrícola Residencial Rural		(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural		(SU) Suelo Urbano
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D302-50
	SI	Lote mínimo:	300 m ²
		Formas de Ocupación del Suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica
		Uso Principal del Suelo:	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2
		Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Área Útil de Lotes	7.925,29	m ²	73,99%
Área de Vías	1.638,45	m ²	15,30%
Área verde y equipamiento comunal	972,97	m ²	9,08%
Área de protección de quebrada abierta y talud natural (Lotes)	174,00	m ²	1,62%
Área bruta del Terreno (Área Total):	10.710,71	m ²	100,00%

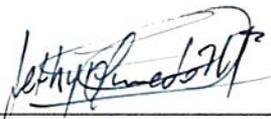
Conforme la actualización de los diferentes informes en cumplimiento de la resolución de comisión No. SC-ORD-005-COT-02 y No. SC-ORD-008-COT-01 se incluye como habilitantes del proceso integral de regularización los siguientes informes.

- **Informe de Riesgos:** el informe habilitante para el proceso integral de regularización fue emitido mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1018-OF del 26 de julio del 2022 con informe técnico Nro. I-0015-EAH-AT-DMGR-2022 y es actualizada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos con oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1538-O del 25 de agosto del 2023, mencionando que *"Al respecto, una vez que se ha analizado la información existente y el informe emitido del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado La Delicia del Quinche, me permito indicar que se ratifica lo indicado en el ítem 6. Calificación de Riesgo de la siguiente manera: "6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierra: Movimientos en masa: el AHHYC "La Delicia del Quinche" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.""*
- **Equiparación de Uso de Suelos:** La factibilidad de cambio de norma urbanística del asentamiento se emite con informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2023-0168 del 21 de septiembre del 2023, en el cual estipula que el asentamiento *"se encuentra en suelo Residencial urbano de baja densidad, edificabilidad A602-50(VU), por lo que se recomienda únicamente cambio de edificabilidad a D302-50, considerando el análisis del asentamiento y su nivel de consolidación"*.
- **IRM:** La Administración Zonal Tumbaco con documento Nro. GADDMQ-AZT-2023-2545-O del 11 de diciembre del 2023, remite el informe de regularización metropolitana Nro. 804357 del predio Nro. 5147214.

CONCLUSIÓN:

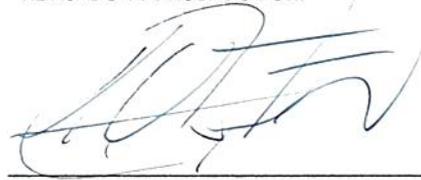
Se actualizaron los informes de riesgos e IRM, en los cuales ratifican la información. Adicionalmente, con el informe técnico actualizado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se registra la equivalencia de la equiparación de uso de suelo para el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social "La Delicia del Quinche" manteniendo la clasificación de suelo urbano y recomienda un cambio de edificabilidad a D302-50, con lote mínimo de 300 m², Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Nro. De pisos: 2; COS PB 50% y COS Total: 100%.

ELABORADO POR:



Ing. Lety Olmedo Mosquera
ANALISTA TÉCNICA DE AHHYC OFICINA
CENTRAL

REVISADO Y APROBADO POR:



Abg. Jonathan Cedeño Ortega
COORDINADOR DE GESTIÓN DE LA
OFICINA CENTRAL