ANEXO 9. Asentamientos humanos en suelo rural

El presente anexo analiza los casos solicitados por la Unidad Técnica Especializada en Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, en cumplimiento de la disposición que se resolvió en la la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

ANÁLISIS DE CASOS

La Victoria: 5054992

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 600 m2

Recurso natural renovable - 2	PQ	A50002-1(VB)	SI	50%	Lote mínimo : 600	Existen 2 uso revisar para unificar un solo y no se queden fuera las residenciales (se indica en la pestaña que se llama se mantiene la norma)	

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme solicitado por UERB se puede ampliar el límite del lote mínimo de 600 m2 al área marcada. Se recomienda no ampliar la norma a la zona boscosa por cuanto, como se aprecia en la fotografía 16 de marzo de 2024, la zona boscosa no tiene asentamiento.

Lote recomendado: 600 m2 (A602-35 VU) en el área delimitada

Miranda Grande Sector Los Sauces: 5327549

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 300 m2

Residencial rural restringido	PQ	A1002-25(VU)	SI	50%	Lote mínimo : 300		

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 a la totalidad del lote, se menciona lo siguiente:

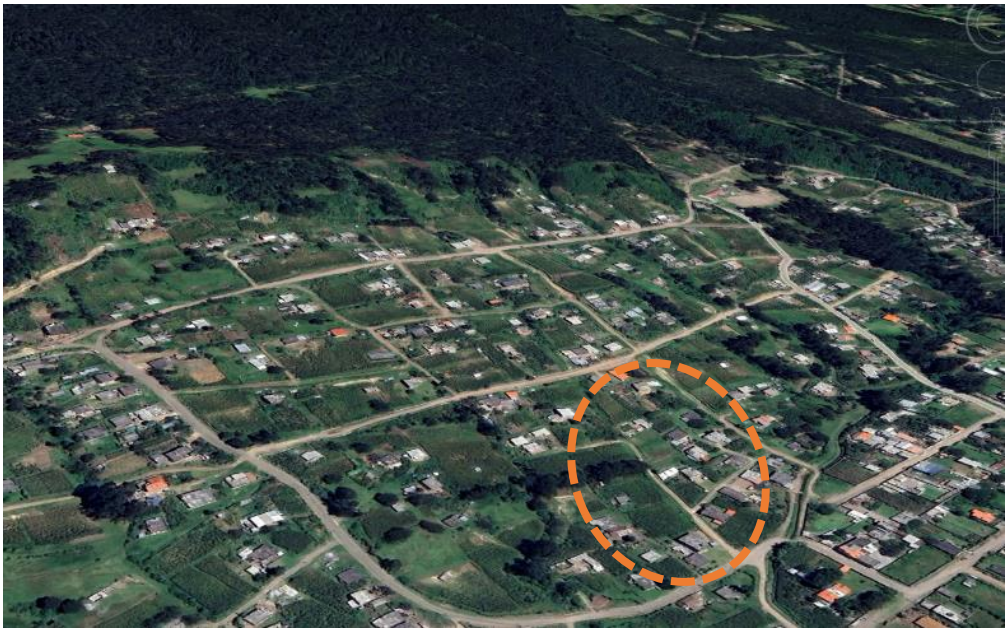
Se puede observar que el lote tiene un área sur que no se encuentra ocupada (ver círculo punteado en la fotografía), por otro lado, el área norte y la de mayor extensión (fotografía) tiene consolidación.

La fotografía de 16 de marzo de 2024 muestra 13 unidades constructivas.

El lote tiene un área de 16662.11 m2 conforme se verifica en el catastro, es decir, un fraccionamiento en 300 m2 originaría 55 lotes, es decir 4.2 lotes más de los que actualmente están siendo ocupados por los beneficiarios, lo cual es contrario al objetivo de regularización que habla del reconocimiento de derechos de las personas ya asentadas, mas no de nuevas personas.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, conforme las normas nacionales, recomienda que el lote sea de 600 m2 para el área ocupada, conforme se muestra en la imagen superior, lo cual originaría una cantidad total de 22 lotes, suficientes para cubrir a los 13 beneficiarios cuyas construcciones se evidencian en el año 2024.
Lote recomendado: 600 m2.

Realizando un análisis integral de la zona, conforme establece la ley de ordenamiento territorial, la norma no se implanta lote a lote, en este caso, se verifica con imagen del 16 de marzo de 2024 que todo el sector de Miranda Grande se encuentra en la misma condición de ocupación:



El predio solicitado Miranda Grande Sector Los Sauces: 5327549 se encuentra en el círculo naranja de la imagen.

Por esta razón se pone en consideración que la norma de 600 m2 (A602-35 VU) se asigne al barrio y no únicamente al predio solicitado por la UERB:

<u>Lote en consideración: 600 m2 (A602-35 VU) en el área delimitada</u>

Álvarez Castro: 5106917

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 600 m2

Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VU)	SI	50%	Lote mínimo :600	Del total del lotes ESTA EN EL LIMITE DEL 50% tomando en consideración el área que se encuentra habitable Residencial rural restringido cambiar a residencial	

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 05 de junio de 2023:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 a la totalidad del lote, se menciona lo siguiente:

El lote presenta un nivel de consolidación que inició antes del año 2011, razón por la cual se pone en consideración el cambio normativo a 600 m2 conforme lo solicitado.

Realizando un análisis integral de la zona, conforme establece la ley de ordenamiento territorial, la norma no se implanta lote a lote, en este caso, se verifica con imagen del 05 de junio de 2023 que todo el sector se encuentra en la misma condición de ocupación:

Lote en consideración: 600 m2 (A602-35 VU) en el área delimitada

Arco Iris: 5786895

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 600 m2

Recurso natural renovable - 2	A50002-1	A50002-1	SI	40%	Lote mínimo :600	Del total del lote menos del 50% tomando en consideración el área que se encuentra habitable ReCURSO RENOVABLE cambiar a residencial	

Fotografía 07 de septiembre de 2016: (no existe foto anterior de la zona)

Fotografía 18 de julio de 2023:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 se pone en consideración que el cambio se realice también en el uso de suelo en el área delimitada respetando la protección de quebrada (PQ) del límite superior del lote.

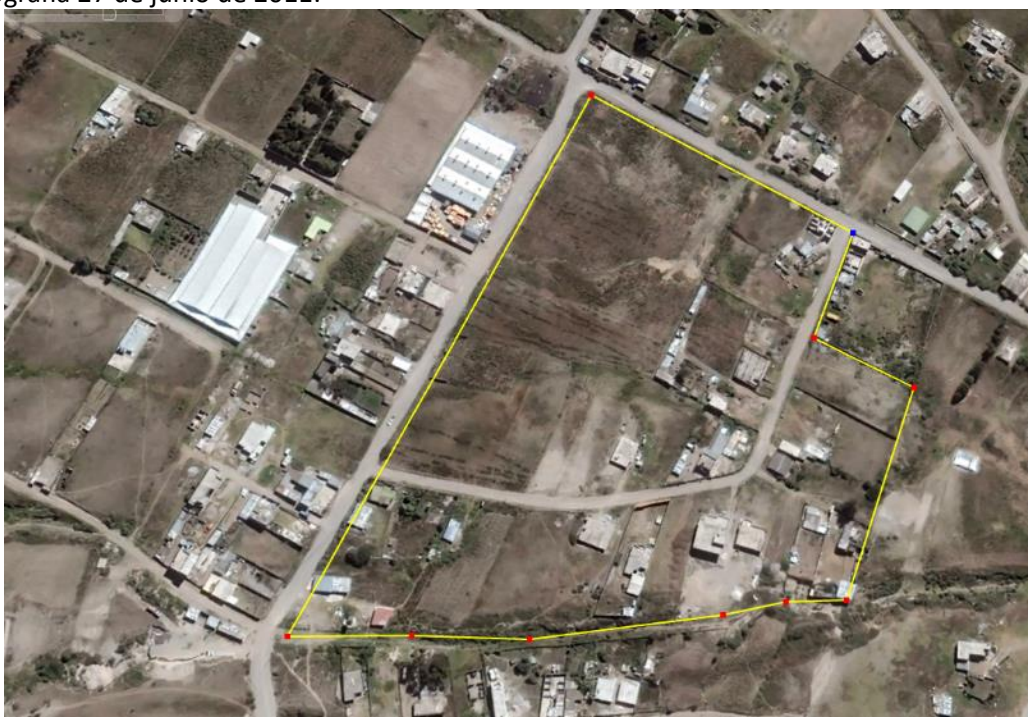
Lote en consideración: 600 m2 (A602-35 VU) en el área delimitada, con uso de suelo Residencial Rural Restringido.

Caspigasí Del Carmen Etapa IV: 5006816

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 600 m2

Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VU)	SI	50%	Lote mínimo :600	Total del 50% si existe consolidación-40 propietarios-		

Fotografía 27 de junio de 2011:



Fotografía 05 de junio de 2023:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 se pone en consideración que el cambio se realice sin considerar la esquina superior del lote donde no existe ocupación.

Lote en consideración: 600 m2 (A602-35 VU) en el área delimitada.

Ciudad Futura Etapa II: 5205953

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 200 m2

Residencial rural restringido	A2502H-10	A2502H-10(VU)	SI	70%	Lote mínimo :200	Si hay consolidación más de 50% cambiar lote mínimo.	

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 05 de junio de 2023:

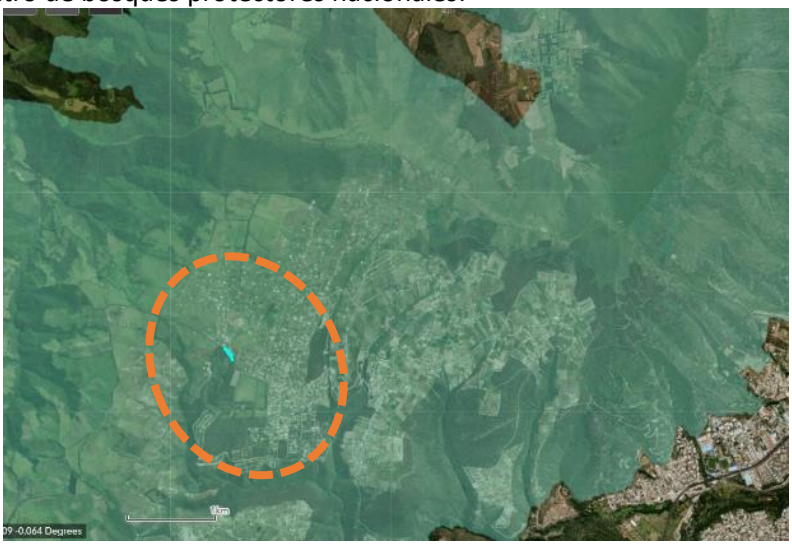
Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 200m2 se pone en consideración que el cambio se realice sin considerando el código de edificabilidad H por ser una zona que se encuentra dentro de una ordenanza de áreas históricas.
Lote en consideración: 200 m2 (D202H-70) en el área delimitada.

Franja Tenerías: 5793555
Análisis UERB: solicita lote mínimo de 600 m2

ranja Tenerias	5793555	Producción	Recurso natural renovable - 2	A50002-1	A50002-1(VB)	SI	50%	Lote minimo : 600	SE CORRIGE PREDIO 5054904 , ESTA EN RECURSO RENOVABLE SE PUEDE SECTORIZAR DONDE SE ENCUENTRAN LAS CONSOLIDACIÓNES (revisión)Tomar en consideración La Prenda	

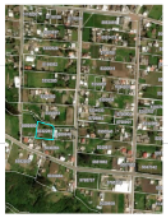
Análisis
Independientemente del nivel de consolidación, se pone en consideración no modificar normativa dentro de bosques protectores nacionales:



Itulcachi I, II, III, IV, V, VI, VI, VIII, IX, X, XI:

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 300 m2

tulcachi I	5330953	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5331123	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5332266	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5332267	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5332270	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
tulcachi II	5046914	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5138181	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5331120	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5331473	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
tulcachi III	5029811	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5203706	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5204033	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5330534	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5330540	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5330665	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5331061	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5552904	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5784302	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5790900	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5790901	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5795862	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
tulcachi IV	5029808	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5131184	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5330958	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
tulcachi X	5047035	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
	5330949	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	
tulcachi XI	5115698	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35(VU)	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote minimo : 300	

Itulcachi III	5330254	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote mínimo de 300 m2	Se está consolidando el sector		
	5332254	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5550040	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5550050	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						

Itulcachi IX	5029776	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote mínimo de 300 m2	Se está consolidando		
	5130020	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5330051	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5337624	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5550592	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						

Itulcachi IX	5116197	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote mínimo de 300 m2	Se está consolidando		
	5116200	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5205002	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5330837	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5330520	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5330661	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5332265	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5332283	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						

Iruloachi VI	5029907	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote mínimo de 300 m2	Se esta consolidando		
	5044934	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5203305	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5030731	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5030732	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5030625	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5331682	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5031746	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5552929	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						

Iruloachi VII	5030676	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)	SI	40%	lote mínimo de 300 m2	Se esta consolidando		
	5030677	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5554423	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
Iruloachi VIII	5044057	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)	SI	40%	lote mínimo de 600 m2	Se esta consolidando		
	5030539	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5031119	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						

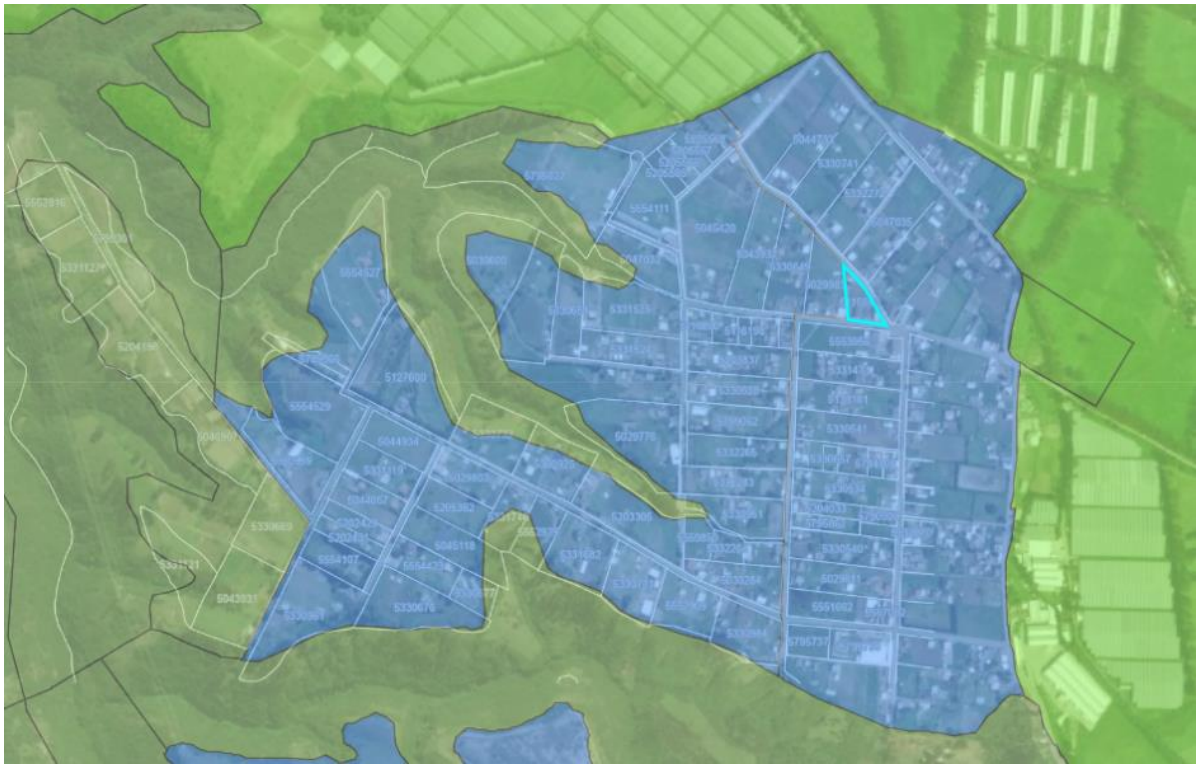
Iruloachi X	5332272	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)	SI	40%	lote mínimo de 600 m2	Se esta consolidando		
Iruloachi XI	5029993	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)	SI	50%	lote mínimo de 600 m2	Se esta consolidando		
	5043932	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5045420	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5047032	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						
	5330649	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)						

Iruloachi X	5047035	Producción	Residencial rural restringido	A25002-1.5	A1002-25(VB)	SI	50%	Lote mínimo : 600	Se esta empezando a consolidar	
	5330949	Producción	Residencial rural restringido	A25002-1.5	A1002-25(VB)	si	50%	Lote mínimo : 600		
	5332272	Producción	Residencial rural restringido	A25002-1.5	A1002-25(VB)	si	50%	Lote mínimo : 600		

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 01 de enero de 2022:

Análisis



Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

Lote en consideración: 300 m2 (D302-50(VU) en los predios que cuenten con consolidación.

Realizado el análisis, de la totalidad de lotes, se verifica que los siguientes no pueden ser acogidos por no contar con la consolidación necesaria:

5044934, 5330732, 5330676, 5330677, 5554423, 5044057, 5330539, 5331119, 5047032, 5203305.

MORALES LLULLUNA BENITO - Pintag: 5302160
Análisis UERB: solicita lote mínimo de 600 m2

Residencial rural restringido	A2502-10	A2502-10(VU)	SI	50%	Lote mínimo : 600	Existen 50% consolidación actualmente esta con 2500 lote mínimo	

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 01 de enero de 2022:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 a la totalidad del lote, se menciona lo siguiente:

El lote presenta un nivel de consolidación que inició antes del año 2011, razón por la cual se pone en consideración el cambio normativo a 600 m2 conforme lo solicitado.

Realizando un análisis integral de la zona, conforme establece la ley de ordenamiento territorial, la norma no se implanta lote a lote, en este caso, se verifica con imagen del 01 de enero de 2022 que el sector donde se ubica el lote se encuentra en la misma condición de ocupación:

Lote en consideración: 600 m2 (A602-35 VU) en el área delimitada.

San Juan Alto - Sector Marcapamba: 5101065

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 300 m2

Residencial rural restringido	A1002-35	A1002-35(VB)	SI	60%	Lote mínimo : 300	Lote 2 de 300 a los demas 600	

Fotografía 02 de octubre de 2011:

Fotografía 01 de enero de 2022:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 200m2 en el lote 5101065 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

Lote en consideración: 200 m2 (D202-60 VU) en el lote.

San Vicente Alto: 5152285, 5152370

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 300 m2

5152285, 5152370	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35	A1002-25(VU)	SI	60%	Lote mínimo : 300	Se indica que en el año 2016 y 2017 se consolida de mejor manera el 60%	

Este análisis se desarrollará de manera diferenciada para cada predio

5152370

Imagen del predio 5152370 dentro del catastro

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 21 de abril de 2023:

El predio 5152370 no tiene consolidación alguna, por lo que se contrapone a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, adicionalmente es una zona agrícola, contraponiéndose con lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales

5152285

Imagen del predio 5152285 dentro del catastro

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 21 de abril de 2023:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 en el lote 5152285 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

Realizando un análisis integral de la zona, conforme establece la ley de ordenamiento territorial, la norma no se implanta lote a lote, en este caso, se verifica con imagen del 21 de abril de 2023 que todo el sector se encuentra en la misma condición de ocupación.

Lote en consideración: 300 m2 (D302-50(VU) en las áreas delimitadas.

Santa Anita de Calderón Segunda Etapa: 5785379

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 300 m2

Recurso natural renovable - 2	A50002-1	A50002-1(VB)	SI	70%	Lote mínimo : 300	Si hay consolidación más de 50% cambiar lote mínimo, cambiar a residencial rural unificar usos	

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 en el lote 5785379 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

Se deberá tomar en cuenta la delimitación de borde de quebrada para la delimitación de la norma

Lote en consideración: 300 m2 (D302-50(VU) en las áreas delimitadas.

Tababela Sector Guambi: 5548550

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 600 m2

Recurso natural renovable - 2	A5002-5	A5002-5(VU)	SI	72%	Lote mínimo : 600	Esta en legislativo, resolución del cod, donde disponen que den criterio de parte de la SHOT del Plan aeropuerto estuvo en la cod , 11 lotes , y 72 % de consolidación	

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 se propone una modificación del límite de uso de suelo residencial rural existente.

Lote en consideración: 600 m2 (A602-35(VU), uso de suelo Residencial Rural.

Victoria Del Quinche: 5149505

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 300 m2

						consolidacion	
Residencial rural restringido	A1002-35	A1002-25(VB)	SI	80%	Lote mínimo : 300	Conolidado 70% promedio de lotes 300 m2	

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 en el lote 5149505 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

<u>Lote en consideración: 300 m2 (D302-50(VU) en el lote y posible área delimitada, en razón que la norma no se asigna por lote sino por zonas:</u>

Vista Hermosa de Chaquibamba: 5153331

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 600 m2

Recurso natural renovable - 2	A25002-1.5	A25002-1.5(VB)	Si	50%	Lote mínimo : 600	Promedio de lote mínimo 600 , consolidación al 50%		

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 se menciona lo siguiente:

El lote se encuentra dividido por una vía, en el lado derecho del macro lote no existe ningún asentamiento humano de hecho y consolidado, por el contrario, es una zona con una baja ocupación y con presencia agrícola, por lo que no puede modificarse la normativa en las zonas agrícolas conforme lo determina la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
Fotografía 16 de marzo de 2024:

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 se considera que sea asignado parcialmente únicamente al área ocupada.

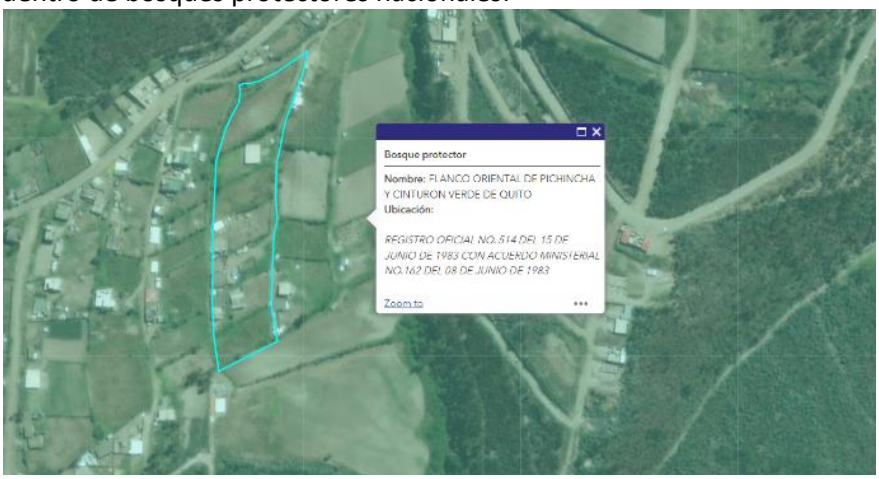
<u>Lote en consideración: 600 m2 (A602-35(VU), uso de suelo Residencial Rural Restringido en el área delimitada en la imagen superior, en color gris oscuro.</u>

Barrio Santa Leticia: 5200122

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 600 m2

Residencial rural restringido	A1002-35(VU)		SI	50%	Lote mínimo : 600	Del total del lotes ESTA EN EL LIMITE DEL 50% tomando en consideración el área que se encuentra habitable Residencial rural restringido SE ENCUENTRA CON 1000 ACTUALMENTE(Como se racionaliza el limite?) conlindante de 200 m2	

Independientemente del nivel de consolidación, se pone en consideración no modificar la normativa dentro de bosques protectores nacionales:



Bello Horizonte: 5145666, 5145671

Análisis UERB: solicita lote mínimo de 300 m2

5145666	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35	A1002-25(VU)	SI	50%	Lote mínimo : 300	Del total del lote si esta al 50% tomando en consideración el área que se encuentra habitable RR (SON DOS LOTES EN EL ASENTAMIENTO) RESIDENCIAL RURAL 2500	
5145671					SI				

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 en lotes 5145666, 5145671 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

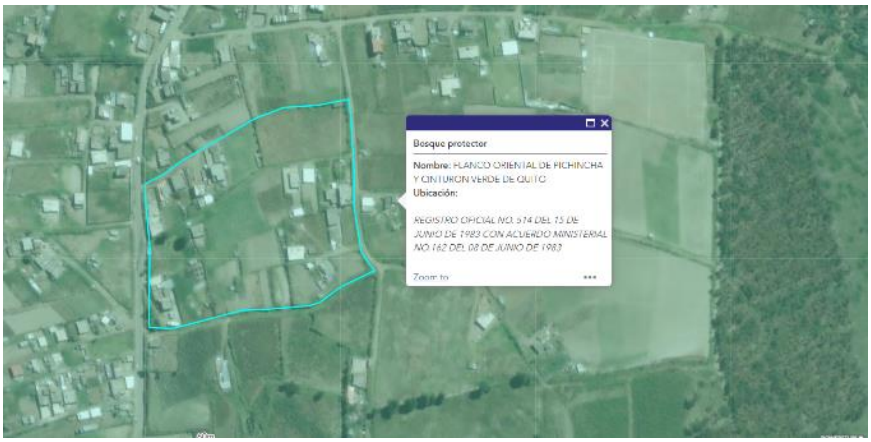
Lote en consideración: 300 m2 (D302-50(VU) en lotes 5145666, 5145671

Catzuquí de Velasco: 5107042

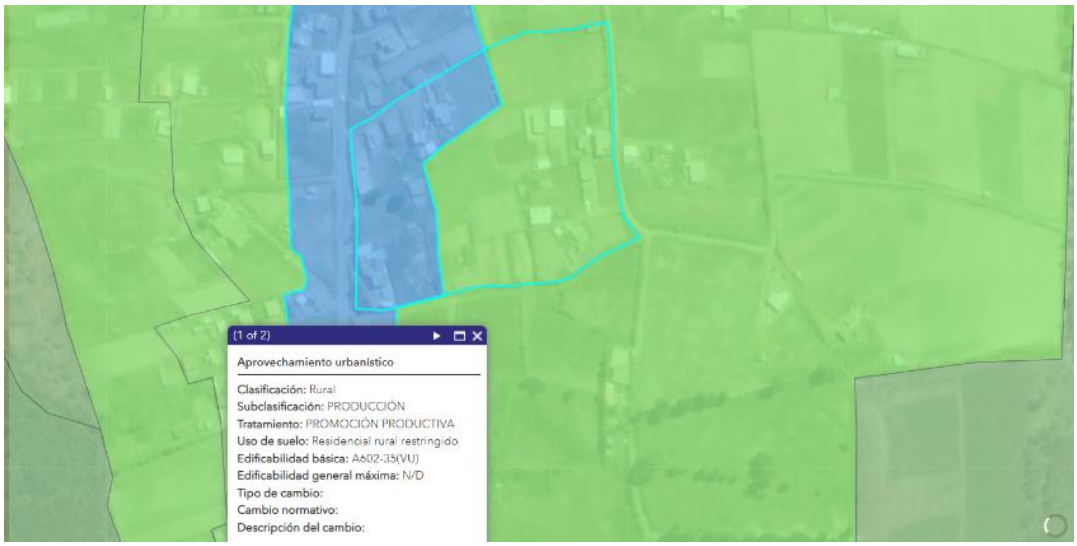
Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 600 m2

Recurso natural renovable - 2	A50002-1	A50002-1(V8)	SI	50%	Lote mínimo : 600	Es recurso natural renovable la mitad del asentamiento y mitad residencial se podrá revisar para que no se quede fuera lo que se encuentra en recurso renovable unificar todo el asentamiento	

Independientemente del nivel de consolidación, se pone en consideración no modificar la normativa dentro de bosques protectores nacionales:



Adicionalmente, se verifica que el predio ya registra normativa de 600m2 en el área consolidada:

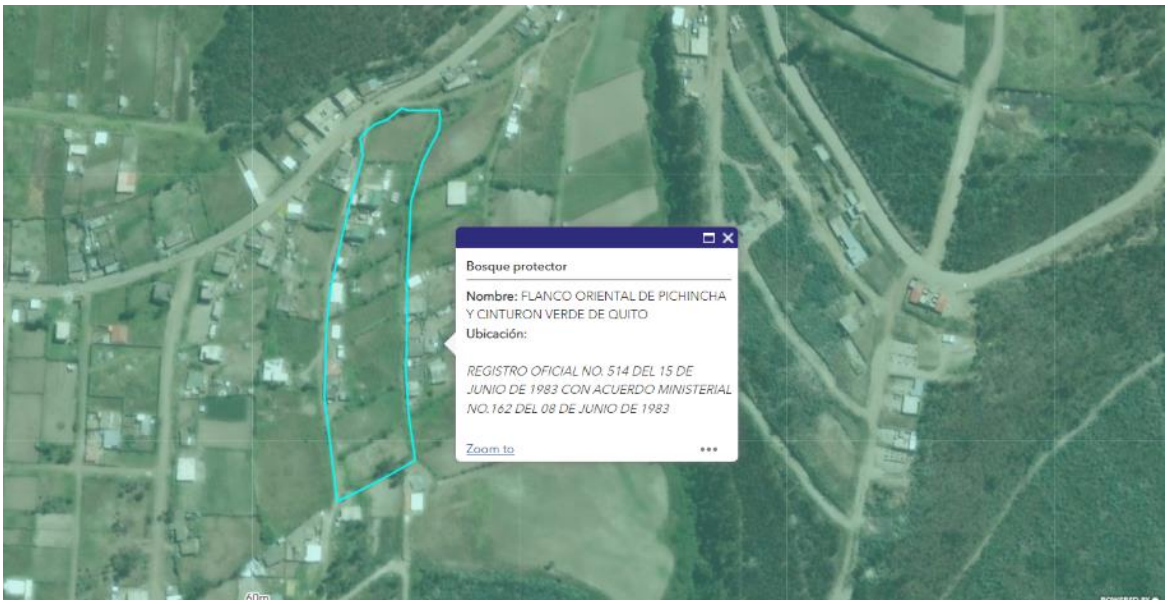


Catzuquí de Velasco: 5191804

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 600 m2

Residencial rural restringido	A1002-35(VU)		SI	50%	Lote mínimo : 600	Del total del lotes ESTA EN EL LIMITE DEL 50% tomando en consideración el área que se encuentra habitable Residencial rural restringido SE ENCUENTRA CON 1000 ACTUALMENTE(Como se racionaliza el limite?) conlindante de 200 m2	

Independientemente del nivel de consolidación, se pone en consideración no modificar la normativa dentro de bosques protectores nacionales:

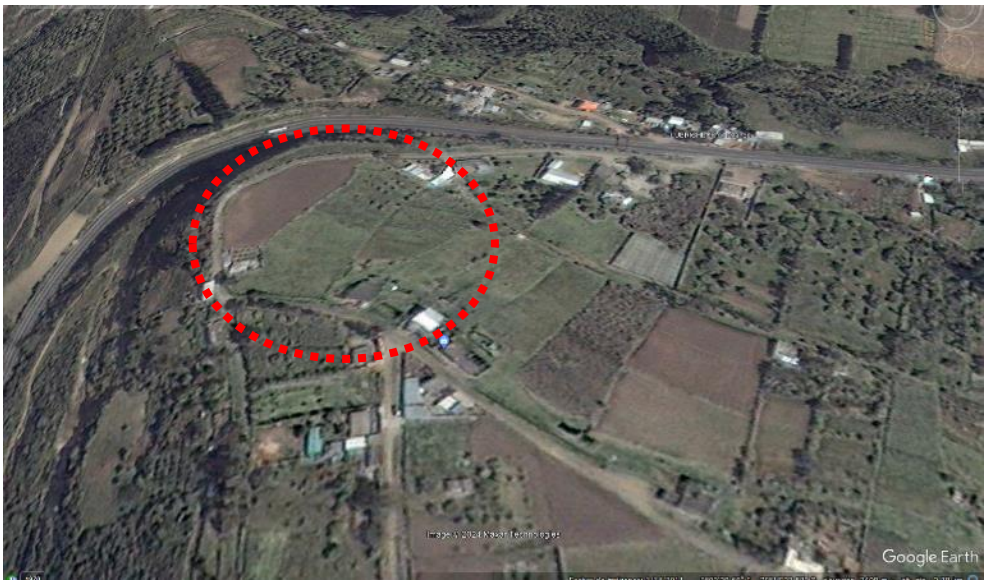


San Vicente Bajo Nro. 2: 5152400

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 600 m2

Recurso natural renovable - 2	A25002-1.5	A25002-1.5(V8)	Si	50%	Lote mínimo : 300	Si es asentamiento cumple con el 50%(google earth)	

Fotografía 14 de enero de 2011:



Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2, se evidencia que no existe un 50% de consolidación como afirma el cuadro remitido, razón por la cual se pone en consideración se utilice la norma del entorno inmediato: A1002-25 (VU).

Lote en consideración: 1.000 m2 A1002-25 (VU)

Tajamar de San Juan: 5033993

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 200 m2

BARRIO	PREDIOS	Informe dado de baja	USO DE SUELO	Edificabilidad (reforma)	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad
Tajamar de San Juan	5033993	IT-SHOT-DMOT-2024-0029	Suelo de reserva	A5002-5 (VU)	Lote mínimo 200
Ana María Almeida	5332323	IT-SHOT-DMOT-2024-0037			Lote mínimo 200
Ruta Viva San Juan de Calderón	5332755	IT-SHOT-DMOT-2024-0049			Lote mínimo 200
	5560717				
	5560718				
	5560719				
	5560720				
	5560721				
	5560723				
Montecristi	5560724	IT-SHOT-DMOT-2024-0050			Lote mínimo 200

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 en el lote 5033993, de acuerdo al análisis realizado en mesa de trabajo con los señores concejales metropolitanos, el suelo rural de expansión urbana de Calderón será trabajado a través de los instrumentos de la ley nacional (plan parcial).

Las Palmas: 5203472

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 300 m2

Las Palmeras	5203472	Producción	Residencial rural restringido	A603-35	A1002-25(VB)	SI	70%	Lote Mínimo 300 m2	Se encuentra consolidado		

Fotografía 10 de febrero de 2010:

Fotografía 01 de enero de 2022:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 se menciona lo siguiente:

En el año 2010 el lote NO TENÍA OCUPACIÓN para ser considerado asentamiento humano de hecho, como se muestra en la imagen de fecha 10 de febrero de 2010.

El área del predio de acuerdo al catastro actualizado es de 11.253 m2.

Con imagen de fecha 01 de enero de 2022 se verifica que existen 9 unidades constructivas, es decir que con lote de 1.000 m2 es suficiente para generar fraccionamientos para las viviendas existentes. Es necesario precisar que de acuerdo a las leyes nacionales los procesos de regularización de asentamientos humanos NO SON PROCESOS DE URBANIZACIÓN, sino de reconocimiento de derechos de quienes ya viven en los asentamientos.

El lote de 1.000 m2 permite subdividir en 11 lotes, suficiente para la necesidad del asentamiento. Subdividir el lote en 300 m2 conforme lo solicitado generaría una subdivisión en 37 lotes, es decir 4 veces más de lo ocupado en la realidad actual.

Lote en consideración: mantener normativa A1002-25 (VB)

Otón de Vélez: 5157313

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 300 m2

Recurso natural renovable - 2	A5002-5	A1002-2.5(VB)	SI	60%	Lote Mínimo 300 m2	Se encuentra consolidado		

Fotografía 10 de febrero de 2010:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 se menciona lo siguiente:

Se evidencia que en el año 2010 el predio era totalmente agrícola, en el año 2024 el lote ha dejado de ser agrícola, pero se localiza en una zona agrícola y productiva, con capacidad de uso de tierra agrícola conforme la cartografía del Ministerio de Agricultura.

El área del lote es de 21.630 m2. Para el 16 de marzo de 2024 existe un total de 16 unidades constructivas dentro del área del lote, conforme se muestra en la imagen siguiente:

Si se fracciona el terreno en 300 m2 como se solicita, se generarían 72 lotes, es decir, 4.5 veces más de lo ocupado en la actualidad, lo cual es contrario con el principio establecido en la legislación nacional sobre regularizar asentamientos humanos para reconocer el derecho de las personas que ya viven en un área del territorio. Lo correcto sería un lote entre 600 y 1.000 m2.

<u>Lote en consideración: A602-35 VU, uso de suelo Residencial Rural Restringido, en el área señalada en gris.</u>

Rumicucho Bajo I (Reforma): 5040262

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 300 m2

Residencial rural restringido	A602H-25	A(602H-25)(VU)	SI	30%	Lote Mínimo de 300 m2	Se está consolidando		

Fotografía 10 de febrero de 2010:

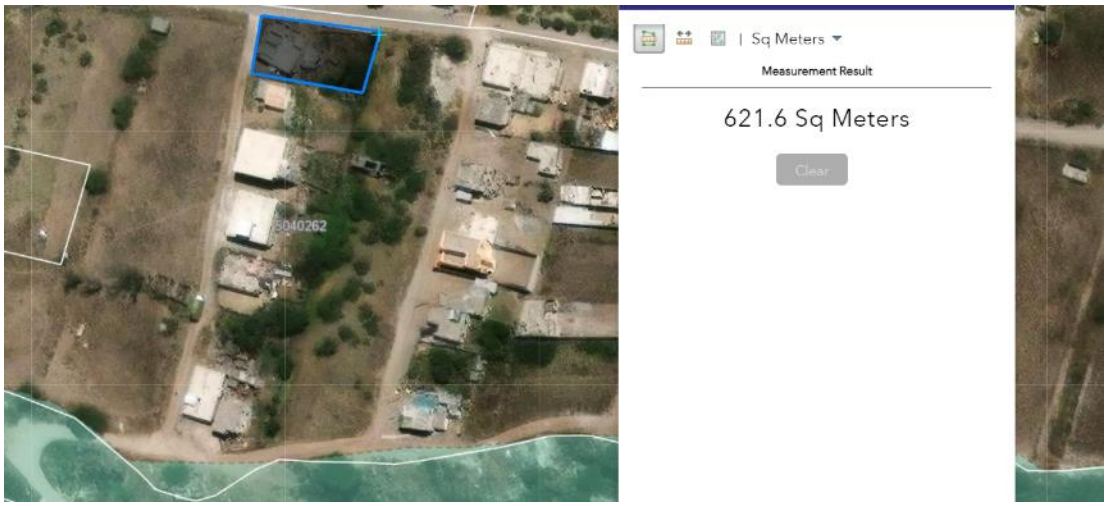
Fotografía 06 de mayo de 2023:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 se menciona lo siguiente:

De la información de análisis de consolidación recibida por la UERB, se establece que el asentamiento "se está consolidando". Conforme la legislación nacional, los procesos de regularización aplican a asentamientos existentes no a los que se darán a futuro. No se precisa si cumple el 50% de ocupación.

El lote tiene un área de 38889 m2, el cual si se fracciona en 300 m2 como se solicita podría generar un máximo de 129 lotes, muy superior a la ocupación real actual de apenas 20 unidades constructivas, al año 2023.



Se ha realizado una medición de posibles fraccionamientos en la zona de acuerdo a la ocupación existente, por lo que no se recomienda un lote mínimo de 300 m2 conforme lo solicitado, siendo técnicamente correcto un lote entre 400 m2 y 600 m2, únicamente en el área del lote que se encuentra ocupada. Se deberá asignar una norma acorde a las áreas históricas por ser una zona que tiene ordenanza de patrimonio.

Lote en consideración: C402H-70 en el área marcada en color gris en la imagen superior.

Quilumba Quilumba: 5039932

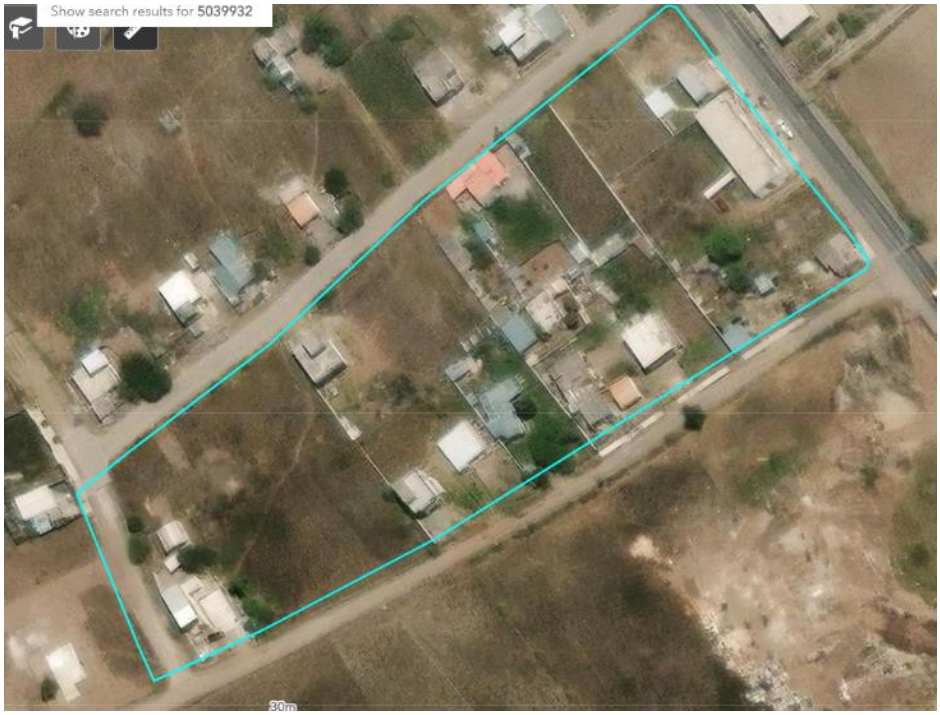
Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 600 m2

Quilumba Quilumba	5039932					Si	60m	Lote Mínimo de 600 m2	Se encuentra consolidado		

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 06 de mayo de 2023:

<u>Análisis</u>



Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 se acoge la solicitud.

<u>Lote en consideración: A602-35 VU</u>

Rumicucho Coral: 5205983, 5110527

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 300 m2

Rumicucho Coral	5205983	Producción	Residencial rural	D602H-45	A1002H-25(VU)	Si	50%	Lote Mínimo de 300 m2	Está consolidado		
Rumicucho	5110527	Producción	Residencial rural	D602H-45	A1002H-25(VU)	Si	30%	Lote Mínimo de 600 m2	Se está consolidando		

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 06 de mayo de 2023:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024. Se pone en consideración que el cambio sea únicamente en el área consolidada de los lotes, conforme se muestra en la imagen superior en color gris.

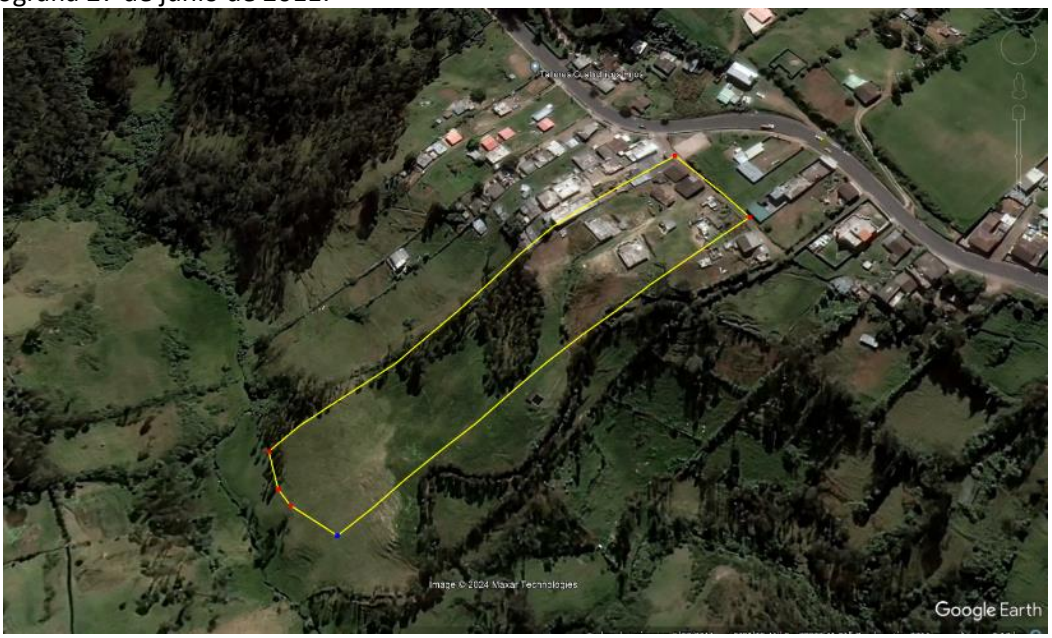
Lote en consideración: D302H-70 en el área delimitada.

Alofico: 5031990

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 1.000 m2

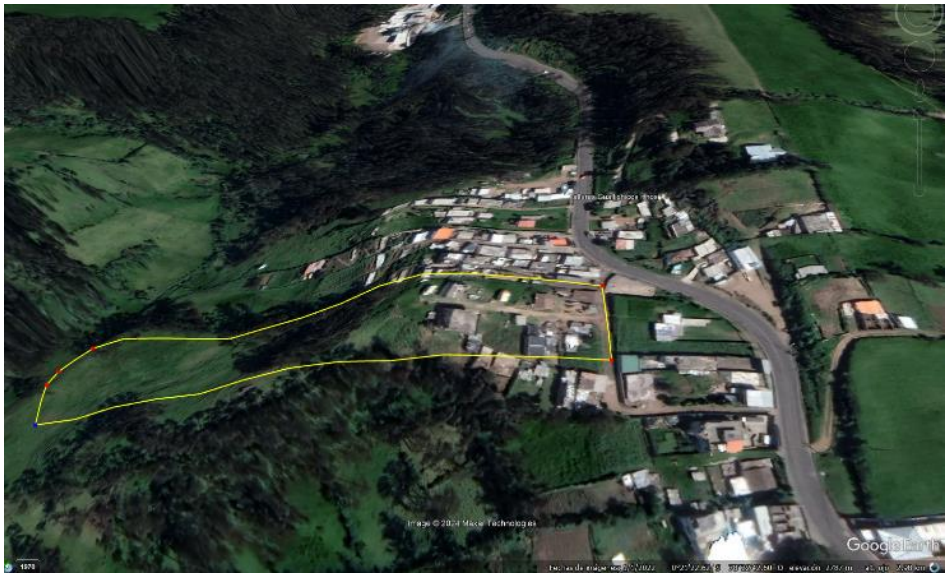
Alofico	5001990	Producción	Residencial rural	A1002-65	A2502-10[VU]	Si	30%	Lote mínimo de 1000 m2	Esta consolidando el sector, se forma la del área consolidada solo área UH		

Fotografía 27 de junio de 2011:



Fotografía 01 de enero de 2022:

Análisis



Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 1.000 m2, se menciona lo siguiente:

Conforme las imágenes el lote se ubica dentro de borde de quebrada por lo tanto no es recomendable asignar la norma al lote completo sino únicamente al área fuera del borde de quebrada.

Se pone en consideración un lote mínimo de 300 m2 no solo para el lote sino para la zona, respetando el borde de quebrada y el accidente geográfico, de acuerdo a la imagen siguiente:

Lote en consideración: 300 m2, D302-50(VU) en el área delimitada.

Curiquingue III Etapa: varios lotes

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 600 m2

Curiquingue III Etapa	621311	Producción	Recurso natural renovable - 2	A2502-10	A5002-5(VU)	NO	30%	Lote mínimo de 600 m2	No existe la consolidación suficiente		
	621312	Producción	Recurso natural renovable - 2	A2502-10	A5002-5(VU)						
	621313	Producción	Recurso natural renovable - 2	A2502-10	A5002-5(VU)						
	621314	Producción	Recurso natural renovable - 2	A2502-10	A5002-5(VU)						
	621315	Producción	Recurso natural renovable - 2	A2502-10	A5002-5(VU)						
	621316	Producción	Recurso natural renovable - 2	A2502-10	A5002-5(VU)						
	621317	Producción	Recurso natural renovable - 2	A2502-10	A5002-5(VU)						
	764400	Producción	Recurso natural renovable - 2	A2502-10	A5002-5(VU)						
	0607364	Producción	Recurso natural renovable - 2	A2502-10	A5002-5(VU)						
	5700100	Producción	Recurso natural renovable - 2	A2502-10	A5002-5(VU)						

Fotografía 02 de octubre de 2010:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme el análisis realizado por la UERB y remitido en la matriz de casos *"No existe la consolidación suficiente"*, por lo que no se puede modificar la normativa a 600 m2 como se requiere en una zona que no cumple los parámetros establecidos.

Barrio Los Pinos: 5006234

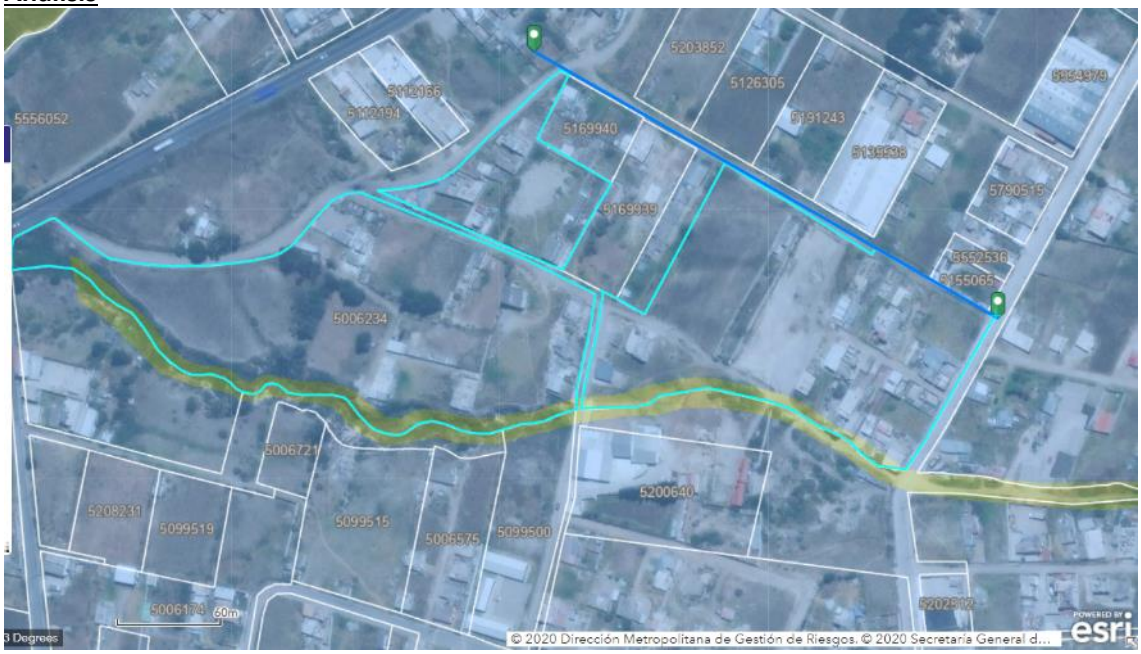
Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 600 m2

Producción	Residencial rural restringido	A2502-10	A1002-25(VU)	si	60%	Lote mínimo de 600	Consolidación mayor al 50% del predio. La zonificación cercana corresponde a lote mínimo de 600m2.		

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 06 de mayo de 2023:

Análisis



Conforme lo solicitado por la UERB respecto a modificar la norma para el predio 5006234 a 600 m2, se pone en consideración que para el efecto se utilicen límites visibles, como la vía, de acuerdo a la imagen superior.

Lote en consideración: 600 m2 A602-35(VU) considerando la vía como límite

Ciudad Futura Etapa II: 5205984

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 600 m2

Ciudad Futura Etapa II	5205984	Producción	Residencial rural restringido	A(R)02H-10	D203H-70	SI	70%	Lote mínimo: 200	Si hay consolidación más de 50% cambiar lote mínimo. Son 2 predios en Ciudad Futura que son colindantes se colocaría el mismo lote mínimo?		

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 11 de septiembre de 2023:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 200m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

Lote en consideración: 200 m2 D202H-70 en el lote.

Comité Pro Mejoras Del Barrio Vista Hermosa De Checa - reforma: 119843, 5785844
Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 200 m2. Sobre el lote 5785844 UERB menciona: *"Se corrige debido a que en el listado enviado el predio se encuentra dentro del asentamiento Cristo Rey el cual no tiene consolidación NO PERTENECE A VISTA HERMOSA"*

Comité Pro Mejoras Del Barrio Vista Hermosa De Checa - reforma	119843	Producción	Residencial rural restringido	A1002-35	A602-50(V0)	SI	70%	Lote mínimo: 200	Artículo 3 de ordenanza No. 070-2020-AHC, aprueban modificación de zonificación con D202-60 y PG. Este artículo no es objeto de reforma por lo tanto se debe respetar la zonificación autorizada como ordenanza metropolitana			
	5785844	Producción	Residencial rural	A1002-35(V0)	A602-50(V0)	Se corrige debido a que en el listado enviado el predio se encuentra dentro del asentamiento Cristo Rey el cual no tiene consolidación NO PERTENECE A VISTA HERMOSA			Se encuentra dentro de dos predios			

Predio 119843
Fotografía 27 de junio de 2011:

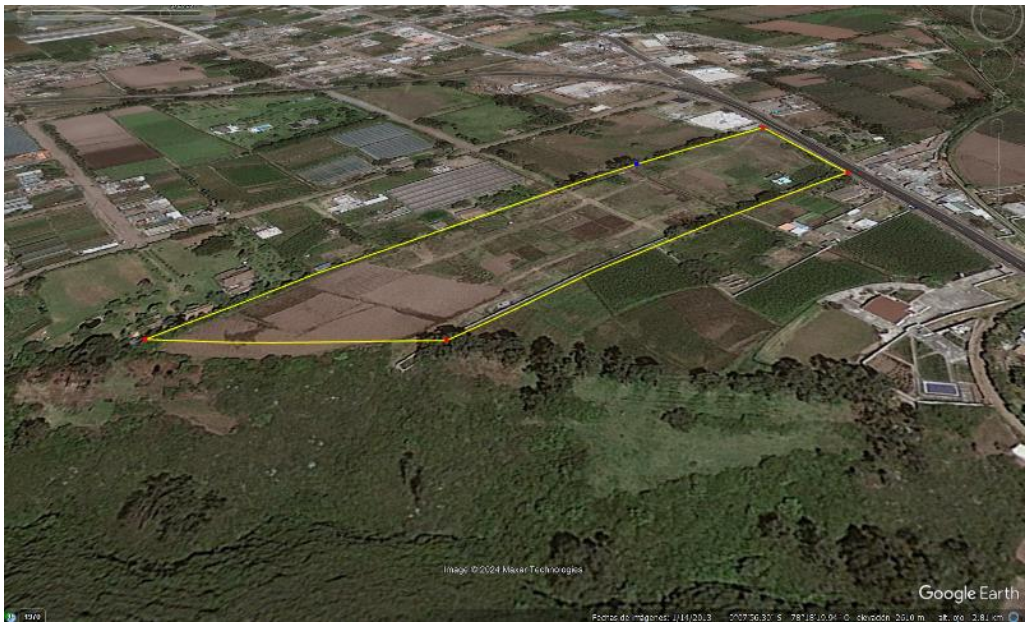
Fotografía 16 de marzo de 2024:

<u>Análisis Predio 119843</u>

Como se evidencia en la fotografía 27 de junio de 2011, el predio no cumple el requisito de consolidación previa al año 2010.

Se puede observar la consolidación histórica:

Fotografía 14 de enero de 2013: El predio sigue siendo agrícola y sin consolidación:



Fotografía 08 de julio de 2014: El predio sigue siendo agrícola pero inicia su proceso de ocupación:

Fotografía 08 de julio de 2017: El predio consolida su ocupación. Esta fecha es posterior a la aprobación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del año 2016.

Conforme lo solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 200m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

La matriz recibida por parte de UERB menciona: ***"Artículo 3 de ordenanza No. 070-2020-AHC, aprueban modificación de zonificación con D202-80 y PQ. Este artículo no es objeto de reforma por lo tanto se debe respetar la zonificación autorizada con ordenanza metropolitana."***

<u>Lote en consideración: 200 m2 D202-50(VU) en el lote 119843</u>

Predio 5785844

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 18 de septiembre de 2014:

Fotografía 07 de septiembre de 2016: Esta fecha es posterior a la aprobación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del año 2016.

Fotografía 06 de mayo de 2023:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis Predio 5785844

Conforme se demuestra en las fotografías, el predio inició su consolidación con fecha posterior a la vigencia de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del año 2016, siendo el parámetro establecido para este proceso de análisis el año 2010.

Conforme lo solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 200m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.
La matriz recibida por parte de UERB menciona: *"Se corrige debido a que en el listado enviado el predio se encuentra dentro del asentamiento Cristo Rey el cual no tiene consolidación NO PERTENECE A VISTA HERMOSA".*

<u>Lote en consideración: La UERB no remite el lote requerido.</u>

Cuscungo: 5604255
Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 200 m2.

Residencial rural restringido	A1002-35	A602-50(VB)	SI	50%	Lote mínimo :200	Colinda con AHHYC con zonificación de D202-80			

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

<u>Análisis Predio 5604255</u>

Como se evidencia en la fotografía 27 de junio de 2011, el predio no cumple el requisito de consolidación previa al año 2010.

Se puede observar la consolidación histórica:

Fotografía 14 de enero de 2013: El predio sigue siendo agrícola y sin consolidación:

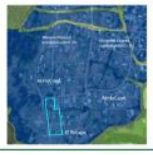
Fotografía 08 de julio de 2017: El predio consolida su ocupación. Esta fecha es posterior a la aprobación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del año 2016.

La UERB menciona en la matriz remitida lo siguiente: *Colinda con AHHYC con zonificación de D202-80".* No define el porcentaje de ocupación.

La imagen de 16 de marzo de 2024 evidencia que existe 6 unidades constructivas, el predio tiene 6.234 m2 de área, por lo que la norma asignada en la actualidad permite el fraccionamiento para las 6 unidades constructivas.

El Refugio: 5328347

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 600 m2.

5328347	Producción	Residencial rural remingido	A2502-10	A1002-25(VU)	SI	50%	Lote mínimo: 600	Ubicado en el mismo sector de un asentamiento con ordenanza y dice en legislativo con cambio de zonificación a Lote mínimo de 600			

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

De la matriz recibida por parte de UERB se desprende el siguiente texto: *"Ubicado en el mismo sector de un asentamiento con ordenanza y dos en legislativo con cambio de zonificación a Lote mínimo de 600."*

Por su cercanía con el bosque protector nacional es necesario proteger la zona de procesos de urbanización

<u>Lote en consideración: La de 600 m2 conforme remite UERB en su criterio. (A602-35 VU)</u>

La Isla Oyambaro: 5146650

Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 600 m2

La Isla Oyambaro	5146650	Producción	Pe Residencial rural restringido	A1002-35 A2502-10	A602-35(VBI) A602-35(VBI)	Si	50%	Lote mínimo de 600 m2	hay 63 copropietarios, y se está consolidando el sector		

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

De la matriz recibida por parte de UERB se desprende el siguiente texto: *"hay 63 coopropietarios, y se está consoilidando el sector"*
Como criterio del equipo técnico y legal de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, se considera necesario precisar que los procesos de regularización no son para consolidar sectores sino para otorgar derechos a personas que ya habitan un territorio.

Lote en consideración: La de 600 m2 conforme remite UERB en su criterio. (A602-35 VB)

La Paz: 5203332
Análisis UERB: solicita ampliar área con lote mínimo de 300 m2

5203332	Producción	Pe/Residencial rural restringido	A1002-35	A602-35(VB)	SI	70%	Lote mínimo de 300 m2	Propuesta con 63 Lotes, más del 60% de los Lotes son menores a 600m2. Ya pasó por COT y se desvió6.		

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

De la matriz recibida por parte de UERB se desprende el siguiente texto: *"Propuesta con 63 Lotes, más del 60% de los Lotes son menores a 600m2. Ya pasó por COT y se devolvió."*

Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU) en el lote, conforme lo solicitado por UERB.

Miranda Grande Las Praderas:

BARRIO	PREDIOS	Subcalificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 12 años): SI/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de normas: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
Miranda Grande Las Praderas	5328301	Producción	Residencial rural restringido	A2502-10	A1002-25(VII)	SI	50%	Lote mínimo de 600 m2	Ratificar el cambio conforme el informe de homologación ti-sthv dmpps 2023 0261 (dic 2023)		
	5328302	Producción	Residencial rural restringido	A2502-10	A1002-25(VII)						
	5550020	Producción	Residencial rural restringido	A2502-10	A1002-25(VII)						
	5550455	Producción	Residencial rural restringido	A2502-10	A1002-25(VII)						

Fotografía 27/06/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 a la totalidad de los lotes que conforman el asentamiento Miranda Granda Las Praderas, se ha realizado un análisis de los predios que conforman dicho asentamiento y a continuación se presenta un análisis detallado del asentamiento humano.

Miranda Grande Las Praderas: 5328301, 5550455

Fotografía 27/06/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 a la totalidad del lote, se menciona lo siguiente:

Se puede observar en la fotografía del 16 de marzo de 2011 que existían 6 unidades constructivas y en el año 2024, existen un total de 7 unidades constructivas, la consolidación en el transcurso de los años se ha mantenido constante.

Adicional el predio tiene un área de 21100 m2, es decir un fraccionamiento en 600 m2 originaría 35 lotes, es decir 28 lotes más de los existentes actualmente y al aceptar el tamaño de lote propuesta por UERB no estaríamos cumpliendo con el objetivo de regularización que trata de reconocer los derechos de las personas ya asentadas, más no de nuevas personas.

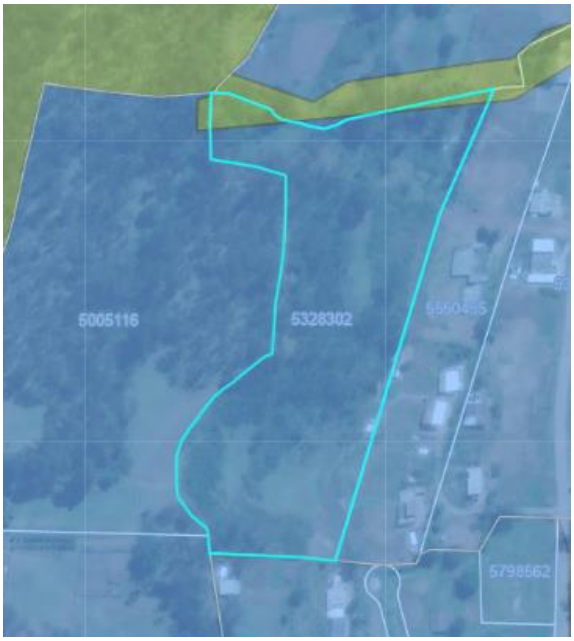
Conforme lo solicitado por la Unidad Especial Regula Tu Barrio se pone en consideración un lote de 600m2 para los predios 5328301, 5550455.

consolidación necesaria.

Miranda Grande Las Praderas: 5328302
Fotografía 27/06/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis



Como se puede observar en la fotografía del 27/06/2011 y del 16/03/2024, **el predio se encuentra totalmente vacío**, dicho predio posee una pendiente pronunciada y se encuentra próximo al bosque protector "FLANCO ORIENTAL DE PICHINCHA Y CINTURON VERDE DE QUITO" y, posee una susceptibilidad a movimientos en masa alto, motivo por el cual es necesario conservar esta área y mantener la normativa del aprovechamiento asignado.

<u>El criterio de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial se ratifica en la asignación normativa asignada al predio A1002-25(VU)</u>

Miranda Grande Las Praderas: 5550020
Fotografía 27/06/2011

Fotografía 03/03/2024

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 a la totalidad del lote, se menciona lo siguiente:

Se puede observar en la fotografía del 16 de marzo de 2011 que existían 3 unidades constructivas y en el año 2024, existen un total de 5 unidades constructivas, adicionalmente el predio tiene un área de 10000 m2, es decir un fraccionamiento en 600 m2 originaría 16 lotes, es decir 11 lotes más de los existentes actualmente y al aceptar el tamaño de lote propuesta por UERB no estaríamos cumpliendo con el objetivo de regularización que trata de reconocer los derechos de las personas ya asentadas, más no de nuevas personas.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, ratifica que la normativa establecida en este sector es de A1002-25(VU) por no contar no consolidación conforme los parámetros establecidos.

Miranda Grande Las Praderas: 5550455

Fotografía 16/06/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 600m2 a la totalidad del lote, se menciona lo siguiente:

Se puede observar en la fotografía del 16 de marzo de 2011 que existían 3 unidades constructivas y en el año 2024, existen un total de 6 unidades constructivas, por lo que no está totalmente consolidado el lote. Adicionalmente el predio tiene un área de 11000. m2, es decir un fraccionamiento en 600 m2 originaría 18 lotes, al aceptar el tamaño de lote propuesta por UERB no estaríamos cumpliendo con el objetivo de regularización que trata de reconocer los derechos de las personas ya asentadas, más no de nuevas personas. De acuerdo a lo solicitado por UERB para el predio 5550455 se pone en consideración que para ese predio se aplique la norma solicitada.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, ratifica que la normativa establecida en este sector es de A1002-25(VU) por no contar no consolidación conforme los parámetros establecidos.

Nueva Bellavista: 5785845

BARRIO	PREDIOS	Subdatificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 12 años): SI/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
Nueva Bellavista	5785845	Producción	Residencial rural	A1002-35(VU)	A602-50(VU)	no	40%	Lote mínimo de 600 m2	5 propietarios		

Fotografía 27/06/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis:

La Unidad Especial Regula Tu barrio en este predio propone asignar un lote mínimo de 300 m2, sin embargo se evidencia en la fotografía del 27 de junio de 2011, que el predio no cumple el requisito de consolidación previa al año 2010 y de acuerdo al histórico de las fotografías su consolidación inició su consolidación con fecha posterior a la vigencia de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del año 2016, siendo el parámetro establecido para este proceso de análisis el año 2010.

Conforme lo solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 200m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

Lote en consideración: 300 m2 (D302-50(VU), solicitado por la UERB

OYAMBARILLO: 5145592 Y 5145602

BARRIO	PREDIOS	SubclaSificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 12 años): Si/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
Oyambarillo	5145592	Producción	ReSidencial rural restringido	A5002-5	A602-35(VU)	Si	60%	Lote mínimo de 600 m2	22 propietarios		
	5145602	Producción	Residencial rural restringido	A5002-5	A602-35(VU)						

Fotografía 14/01/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis:

La UERB solicita en este sector asignar lotes de 600 m2, debido a que existen 22 propietarios, al respecto se informa que para la propuesta de ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo se toma en consideración lo solicitado por la UERB y es así que en el taller realizado el día 25 de noviembre de 2023 se actualiza el uso de suelo y su edificabilidad Residencial Rural A1002-25(VU) a Residencial Rural Restringido A602-35 VU , por la consolidación y presencia de Asentamientos Humanos y se limita a vivienda Unifamiliar.

Lote en consideración: 600 m2 A602-35(VB), solicitado por la UERB

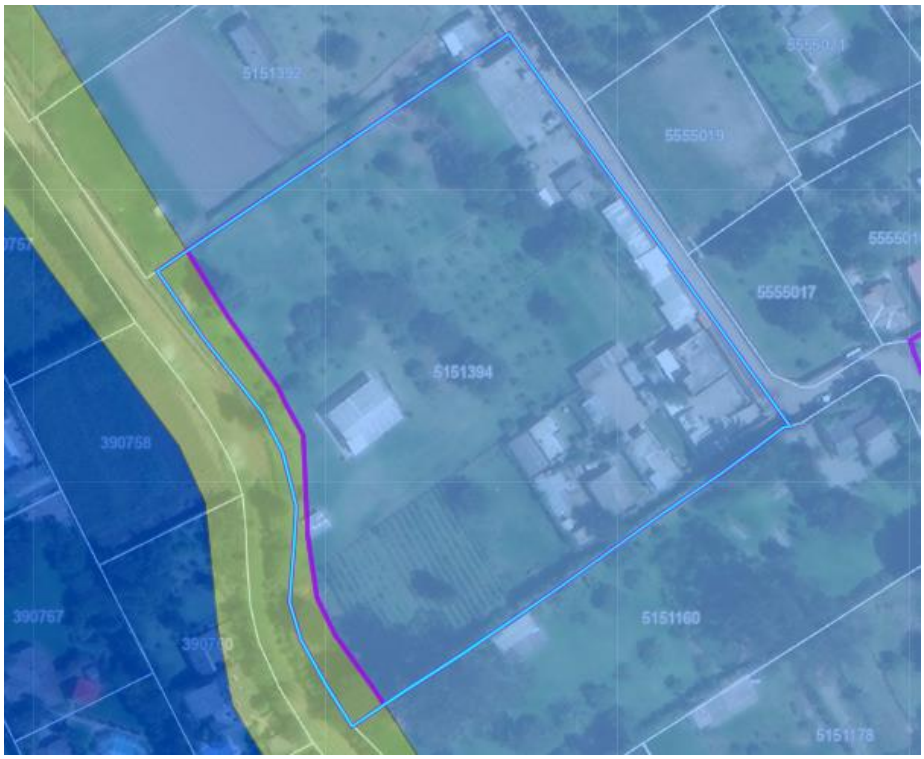
SAN JOSE DE PUEMBO I ETAPA: 5151394

BARRIO	PREDIOS	Subclasificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 12 años): Si/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de normas: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico
San Jose De Puembo I Etapa	5151394	Predominantes	Residencial rural restringido	A2502-10	A602-35(VB)	SI	40%	Lote mínimo de 300 m2	en proceso administrativo	

Fotografía 14/01/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis



La UERB solicita asignar al predio lotes de 300m2, en base a la fotografía del 14 de enero de 2011 y la fotografía del 16 de marzo de 2024, se observa que el predio no está consolidado.

El predio tiene un área de 15000 m2, por lo que se pone en consideración, conforme lo solicitado por la UERB, lotes de 300 m2 únicamente en la zona consolidada.

SAN JOSÉ DE PUEMBO II ETAPA: 5151165, 5151185 Y 5151190

BARRIO	PREDIOS	SubclaSificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 12 años): SI/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
San Jose de Puembo II Etapa	5151165	Producción	Residencial rural restringido	A2502 10	A002 35(VB)	SI	70%	Lote minimo de 300 m3	esta consolidado, mas de 20 Lotes		
	5151185	Producción	Residencial rural restringido	A2502-10	A002-35(VB)						
	5151190	Producción	Residencial rural restringido	A2502 10	A002 35(VB)						

Fotografía 14/01/2024

Fotografía 16/03/2024

<u>Análisis:</u>

La solicitud de la UERB es asignar a toda la zona edificabilidad con lotes de 300m2.

En la fotografía del 14 de enero de 2014, se observa que ya existían asentamientos humanos y los predios empezaron a consolidarse, es así que para el año 2024, se observa una consolidación mayor al 70 %.

El predio Nro. 5151165 posee un área de 14000 m2 y al asignarle lotes de 300 m2, el predio se puede fraccionar en 46 lotes y actualmente se observa que existen más de 46 unidades constructivas en el sector.

<u>Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU), para el sector</u>

SAN JOSÉ DE PUEMBO III ETAPA: 5151202

BARRIO	PREDIOS	Subclasificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 12 años): SI/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
San Jose de Puembo III Etapa	5151202	Producción	Residencial rural restringido	A2502-30	A602-35(VB)	SI	70%	Lote mínimo de 300 m2	13 Lotes		

Fotografía 14/01/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis:

La UERB solicita asignarle al predio lotes de 300 m2.

Como se evidencia en la fotografía 14 de enero de 2011, el predio no cumple el requisito de consolidación previa al año 2010.

En la imagen del 14 de enero de 2011 se puede observar que el 10% del predio se encontraba consolidado mientras que, en la imagen del 16 de marzo de 2024, más de 80% de encuentra consolidado.

<u>Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU)</u>

SAN JOSÉ DE PUEMBO IV ETAPA: 5192372

BARRIO	PREDIOS	SubclaSificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 12 años): SI/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
San Jose de Puembo IV Etapa	5192372	Producción	Residencial rural restringido	A2502-10	A002-33(VB)	SI	50%	Lote mínimo de 300 m2	11 Lotes		

Fotografía 14/01/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis:

En la fotografía del 14 de enero de 2011 se observa que el predio inició su consolidación y para el año 2024 se observa que casi la totalidad del predio se encuentra consolidado, adicional el predio posee un área de 7000 m2, y al asignarle lotes de 300m2 tendríamos 23 lotes y de acuerdo con la UERB existen existen en ese predio 11 lotes, lo que estaríamos duplicando los números de predios solicitados. Sin embargo, de acuerdo con la fotografía del año 2024 se observa aproximadamente un número mayor de 11 lotes y alrededor de 18 unidades constructivas.

<u>Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU)</u>

SAN JOSÉ DE PUEMBO V ETAPA: 5151259

BARRIO	PREDIOS	Subclasificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PLURIANUALIDA (más de 12 años): Si/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 51%): indique porcentaje	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
San Jose de Puembo V Etapa	5151259	Producción	Residencial rural restringido	A(302-50)	A(302-50)(VU)	Si	50%	Lote mínimo de 300 m2	11 lotes		

Fotografía 14/01/2024

Fotografía 16/03/2024

Análisis:

Como se evidencia en la fotografía 14 de enero de 2011, el predio no cumple el requisito de consolidación previa al año 2010, solo existen 3 viviendas, sin embargo, en la fotografía del 16 de marzo de 2024 se observa que el predio se encuentra consolidado en un 80%.

El predio tiene un área de 15000 m2, por lo que al tener un lote mínimo de 300 m2 se tendría alrededor de 50 lotes, de acuerdo con la fotografía de 16 de marzo de 2024 se observa que existen aproximadamente 35 unidades constructivas en el predio.

Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU)

FOTOGRAFÍA COMPLETA DE SAN JOSÉ DE PUEMBO

14/01/2011

16/03/2024

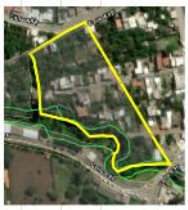
En la imagen general del asentamiento humano San José de Puembo en sus diferentes etapas se observa que, de acuerdo con la fotografía del 16 de marzo de 2024, se encuentra consolidado. Se recomienda analizar toda el área en conjunto debido a que se observa la presencia de otros asentamientos humanos en dicho sector.

ZONA PUEMBO

<u>Conforme las solicitudes de cambio recibidas desde UERB, se pone en consideración que la norma se la analice por zonas, de acuerdo a los gráficos superiores.</u>

<u>Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU)</u>

SAN LORENZO No. 2: 5152090 y 5152107

BARRIO	PREDIOS	Subclasificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 17 años): Si/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de normas indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
San Lorenzo No. 2	5152090	Producción	Residencial rural restringido	A2502-10	A1002-25(V8	SI	60%	Lote mínimo de 300 m2	mas de 25 Lotes		
	5152107	Producción	Residencial rural restringido	A2502-10	A1002-25(V8						

Fotografía 14/01/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis:

En la fotografía del 14 de enero de 2011, se observa que el predio empezó su consolidación, sin embargo, en la fotografía del 16 de marzo de 2024 se observa que el predio se encuentra consolidado en un 70%, por lo que se recomienda delimitar el área consolidada y asignarle lote de 300 m2 de esta manera permitir que las personas que habitan en este sector puedan regularizarse y con ello acceder a escrituras.

Se ha revisado y el área no tiene susceptibilidad a movimientos en masa alto y muy alto y no se encuentra dentro del área del bosque protector.

<u>Lote en consideración de 300m2 (D302-50(VU), solicitado por UERB</u>

SANTA ROSA DE LA MERCED 2: 5023677 y 5023749

BARRIO	PREDIOS	Subclasificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 12 años): SI/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
Santa Rosa de La Merced 2	5023677	Producción	Residencial rural restringido	A2500 10	A1000 35	no	40%	Lote mínimo de 3000 m2	no esta consolidado ni definido lotes		
	5023749	Producción	Residencial rural restringido	A2500-10	A1000-35						

Fotografía 21/06/20213

Fotografía 16/03/2024

Análisis:

La Unidad Especial Regula Tu Barrio solicita que al asentamiento humano se le asigne lotes de 1000m2.

En la fotografía del 14 de enero de 2011 y del 16 de marzo de 2024, se observa que la consolidación en el sector es la misma y en la parte próxima a la quebrada existe una pendiente del 40%. En el taller realizado dentro de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial desarrollado el 25 de noviembre de 2023 en el marco de la actualización del Plan de Uso y Gestión del suelo se recomienda asignarle en ese sector el uso de suelo Residencial Rural Restringido (A1002-35) por la presencia del asentamiento humano.

Adicional, se ha observa que no existe en el predio susceptibilidad a movimientos en masa alto y muy alto y no se encuentra dentro de áreas protegidas.

<u>En conclusión, se acoge lo solicitado por la UERB y se asigna lotes de 1000 m2 (A1002-35 VB).</u>

SIGSIPAMBA I: 5030008, 5030011 y 5551953
SIGSIPAMBA II: 5030397

BARRIO	PREDIOS	Subclasificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 12 años): Si/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
SigSipamba I	5030008	Producción	Residencial rural	A1002-35	A602-35(VU)	Si	50%	Lote mínimo de 500 m2	Se esta consolidando		
	5030011	Producción	Residencial rural	A1002-35	A602-35(VU)						
	5551953	Producción	Residencial rural	A1002-35	A602-35(VU)						

BARRIO	PREDIOS	Subclasificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 12 años): Si/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráfico	
SigSipamba II	5030397	Producción	Residencial rural	A1002 35	A602 35(VU)	Si	40%	Lote mínimo de 500 m2	Se esta consolidando		

Fotografía: 14/01/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis:

La UERB solicita lotes de 600 m2 en este sector debido a la presencia de asentamientos humanos.

En la imagen del 14 de enero de 2011 se observa que existe consolidación del 10%, sin embargo, en la fotografía del año 2024, se observa que los predios se están consolidando. Los predios tienen un área promedio de 15000 m2 por lo que asignarle lotes de 600m2, tendríamos 25 predios aproximadamente.

En el marco de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo se analizaron los asentamientos humanos entregados por la UERB y se cruzaron con diferentes variables como lo

son: áreas naturales protegidas, susceptibilidades y amenazas, norma del PUOS, PUGS, entre otras variables. En el taller realizado el día 25 de noviembre de 2023 se analiza dicho asentamiento humano y se asigna un uso de suelo Residencial Rural Restringido con una edificabilidad de A602-35(VU).

<u>En conclusión, se pone en consideración lote solicitado por la UERB A602-35(VU).</u>

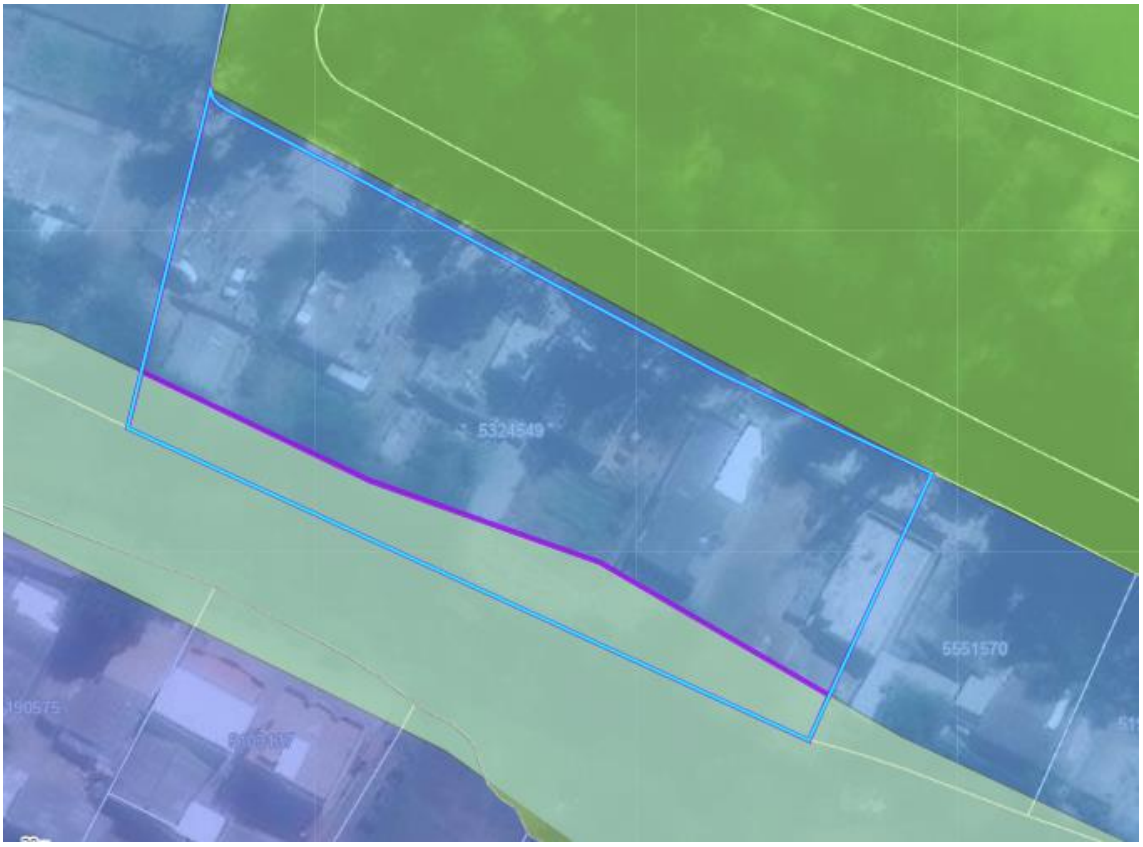
YANAHUAYCO I: 5324549

BARRIO	PREDIOS	Subclasificación de suelo	Uso suelo (reforma)	Zonificación (PUOS)	Edificabilidad (reforma)	AÑOS DE PERMANENCIA (más de 17 años): SI/no	Porcentaje de consolidación (mayor a 50%): indique porcentaje	Recomienda revisión de norma: indique la edificabilidad	Observaciones	Gráficos	
Yanahuayco I	5324549	Producción	Residencial rural restringido	A5002-5	A602-35(VU)	SI	80%	Lote mínimo de 600 m2	son herederos		

Fotografía 27/06/2011

Fotografía 16/03/2024

Análisis:



La URB solicita se le asigne lotes de 600m2 y que el predio pertenece a herederos.

En la imagen del 14 de enero de 2011, se observa que existen aproximadamente 10 unidades constructivas, sin embrago, para el 16 de marzo de 2024 se observa mayor consolidación en el predio. Adicionalmente el predio tiene un área de 3400 m2 y al asignarle lotes de 600 m2, el predio se puede fraccionar en 5 lotes.

En el marco de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo se analizaron los asentamientos humanos entregados por la UERB y se cruzaron con diferentes variables como lo son: áreas naturales protegidas, susceptibilidades y amenazas, norma del PUOS, PUGS, entre otras variables. En el taller realizado el día 25 de noviembre de 2023 se analiza dicho asentamiento humano y se actualiza el uso de suelo a Residencial Rural Restringido con una edificabilidad de A602-35(VB).

<u>Lote en consideración 600m2 A602-35(VB), conforme solicitud de UERB</u>

Auqui de Monjas I: 629370

Análisis UERB: Lote mínimo de 300 m

Auqui de Monjas I	SI	40%	Lote mínimo de 300 m2	El sector se esta consolidando		

Fotografía 2 de octubre de 2010:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

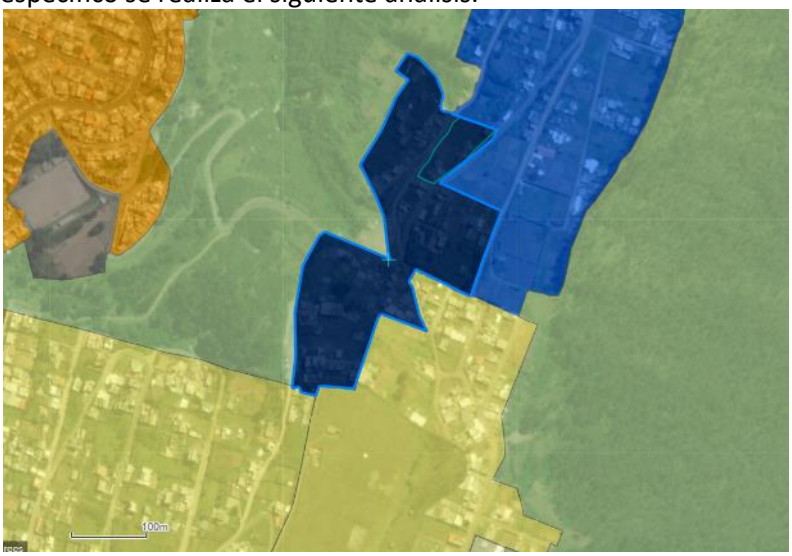
Análisis

La normativa vigente establece para el área una edificabilidad A1002-25(VU), acorde a la solicitud de la UERTB se recomienda una asignación de edificabilidad A602-50(VB), se disminuye el lote mínimo y se permite vivienda bifamiliar por cada lote mínimo, se determina que el lote según catastro tiene 3.673 m2, lo que resultaría en 6 lotes con posibilidad a edificar 12 unidades constructivas. Actualmente, con la fotografía disponible se identifican 5 viviendas construidas. Es importante destacar que no se recomienda un lote de menor dimensión ya que se encuentra colindando con Bosque y Vegetación Protectora delimitado por el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

Adicionalmente, se hace constar que en la imagen satelital del año 2010 únicamente contaba con una sola unidad de vivienda.

Lote en consideración: 600 m2 (A602-50(VB)) se propone que la norma sea para la totalidad del sector debido a que cuenta con homogeneidad.

Para el predio específico se realiza el siguiente análisis:



Lote en consideración: 300 m2 C302-60 (VU) conforme existía en el PUOS para el área marcada en gris.

Cebauco Alto: 5301109 y 5301250

Análisis UERB: Lote mínimo de 600 m

"Del total de los lotes esta menos del 50% de consolidación, en cosideración no son asentamientos y los dos lotes no se encuentran colindando."

Cebauco Alto	NO	40%	Lote minino 600	Del total de los lotes esta menos del 50% de consolidación, en cosideración no son asentamientos y los dos lotes no se encuentran colindando.		
	NO	40%	Lote minimo 600	Del total de los lotes esta menos del 50% de consolidación, en cosideración no son asentamientos y los dos lotes no se encuentran colindando.		

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

No se recomienda cambio de norma ya que la Unidad Regula Tu Barrio en su pronunciamiento indica que no se tratan de asentamientos de hecho y para verificación se adjuntan imágenes de las propiedades en análisis. Así mismo la UERTB menciona que no cuenta con el tiempo mínimo de permanencia como asentamiento.

Fotografía de la propiedad Marcada como Nro 1 en la imagen:

Fotografía de la propiedad Marcada como Nro 2 en la imagen:

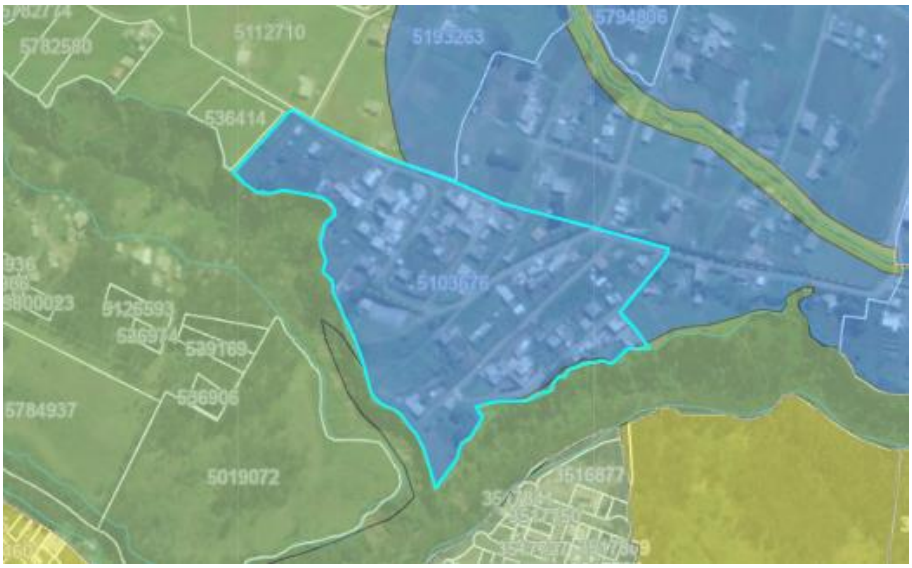
Chachas: 5103676
Análisis UERB: Lote mínimo de 300 m2
"Del total de los lotes esta en Sobre el 50% de consolidación, tomando en cosideración el área útil."

Chachas	SI	60%	Lote minimo de 300 m2	Del total de los lotes esta en Sobre el 50% de consolidación, tomando en cosideración el área útil.		

Fotografía 2 de octubre de 2010:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

<u>Análisis</u>



Se pone en consideración cambio de uso de suelo a Residencial rural restringido y edificabilidad A602-35(VB) debido a la consolidación y verificando que el asentamiento se encuentra distribuido en todo el macro lote. El ajuste se recomienda para todo el sector de manera integral y no únicamente para el predio. La superficie del macro lote es 53.785 metros cuadrados, es decir que con la norma asignada se podrían fraccionar 96 lotes y generar 192 unidades de vivienda, esta cifra supera la registrada en el asentamiento identificado por la Unidad Especial Regula Tu Barrio.

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

<u>Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU) en el lote.</u>

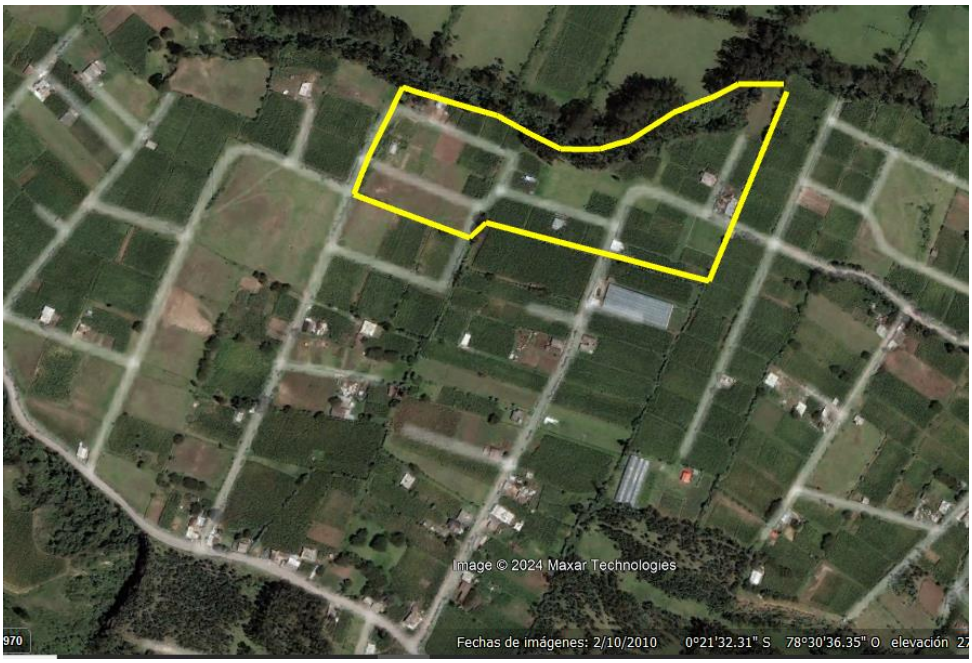
COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO SAN ANDRES: 5112022

Análisis UERB Lote mínimo de 600 m2

"Del total de los lotes esta menos del 50% de consolidación, en consideración el área se encuentra como recurso natural renovable."

COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO SAN ANDRES	30%	Lote minimo de 600 m2	Del total de los lotes esta menos del 50% de consolidación, en consideración el área se encuentra como recurso natural renovable.		

Fotografía 2 de octubre de 2010:



Fotografía 24 de enero de 2024:

Análisis

La UERTB menciona que no cuenta con el tiempo mínimo de permanencia como asentamiento. En el año 2010 se registraban 6 viviendas en una superficie de 49.045 metros cuadrados del macro lote, para el año 2024 se registran un total de 15 unidades de vivienda. Aplicar una norma con 600 metros cuadrados de lote mínimo implicaría una posibilidad de fraccionamiento de 82 lotes, lo cual no se considera pertinente en vista que todo el entorno que actualmente consta como uso de suelo recurso natural renovable presenta las mismas características y carece de la consolidación establecida, como se puede evidenciar en las imágenes.

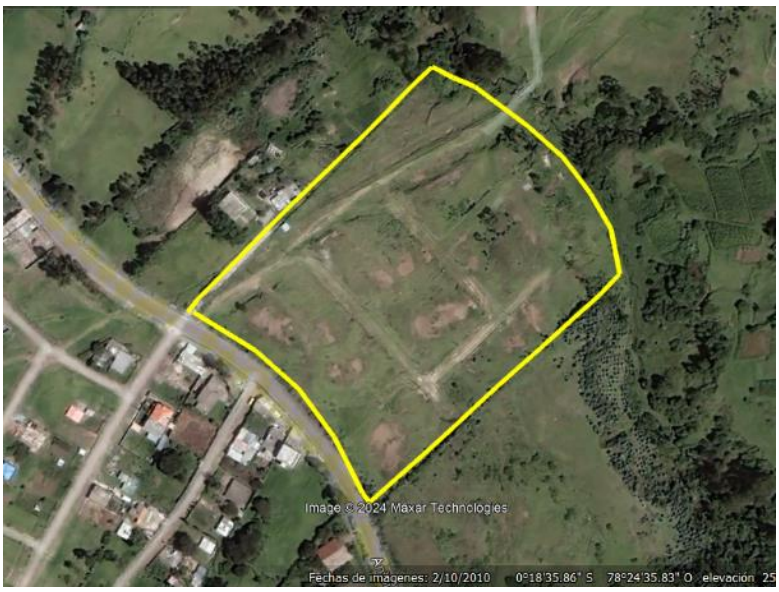
COMITÉ PRO-MEJORAS LA RUBIA: 5790061

Análisis UERB: No definido

"no existe la consolidación suficiente"

COMITÉ PRO-MEJORAS LA RUBIA	NO	0	No definido	no existe la consolidación suficiente		

Fotografía 2 de octubre de 2010:



Fotografía 5 de junio de 2023:

Análisis

La UERTB menciona que no cuenta con el tiempo mínimo de permanencia, ni cuenta con la consolidación suficiente. En tal sentido no se considera como asentamiento humano de hecho y consolidado, el lote se encuentra vacio, razón por la cual no se recomienda un cambio en el uso de suelo y edifiabilidad.

CURIQUINGUE I ETAPA: 594162
Análisis UERB: Lote mínimo de 300 m2
"El sector se está consolidando"

Curiquingue I Etapa	SI	60%	Lote mínimo de 300 m2	El sector se esta consolidando		

Fotografía 2 de octubre de 2010:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

En consideración que el asentamiento se encuentra consolidado se pone en consideración un ajuste en el uso y edificabilidad del sector se propone uso residencial rural restringido y edificabilidad A602-50(VB), evidenciando que el macro lote cuenta con una superficie de 13.780 metros cuadrados pordía generar un total de 22 lotes y 44 unidades de vivienda (Actualmente cuenta con un total de 25 viviendas según lo evidencia la imagen satelital).

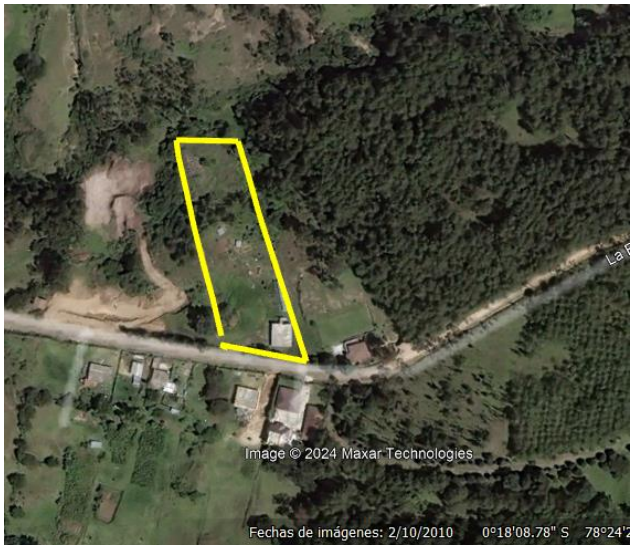
Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU) en el área del lote

CURIQUINGUE IV ETAPA: 1210990
Análisis UERB: No definido
"no existe la consolidación suficiente"

Curiquingue IV Etapa	NO	30%	No definido	no existe la consolidación suficiente		

Fotografía 2 de octubre de 2010:



Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

La Unidad Especial Regula Tu Barrio afirma que no se cuenta con permanecia suficiente, ni consolidación apra ser considerado asentamiento de hecho y consolidado. Adicionalmete, el lote según lo evidencia la imegen satelital 2024 cuenta con dos unidades de vivienda, por lo cual no se recomienda ningún ajuste.

EL MANANTIAL: 5558900

Análisis UERB: Lote mínimo de 300 m2

"Existe la consolidación suficiente"

El Manantial	SI	60%	Lote mínimo de 300 m2	Existe la consolidación suficiente		

Fotografía 30 de julio de 2008:

Fotografía 1 de enero de 2022:

Análisis

Para el año 2008 no se registraba ninguna unidad de vivienda, posteriormente se registran un total de 41 viviendas a la fecha de la última imagen satelital disponible en el año 2022. El tamaño del macro lote es de 46.400 metros cuadrados por lo cual posterior al análisis se considera que lo recomendable sería pasar de Recurso natural renovable - 2, con edificabilidad básica: A10002-2.5(VB), norma que consta en el Plan de Uso y Gestión vigente a uso de suelo residencial rural restringido y edificabilidad A602-35(VB). La norma recomendada permitiría que el macro lote obtenga 77 lotes y 154 unidades de vivienda. Se recomienda que en el uso de suelo protección ecológica y edificabilidad "PQ" de protección de quebrada no se cambie en respecto del cuerpo de quebrada existente.

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024. Se pone en consideración que, de acoger esa norma, se lo haga únicamente para el área consolidada y no para todo el macro lote, conforme se evidencia en la siguiente imagen en color gris:

Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU) en el área delimitada.

EL BATÁN DE PÍNTAG: 5032776

Análisis UERB: Lote mínimo de 300 m

"Existe la consolidación suficiente"

	5032776	Producción	Residencial rural restringido	A4002-25	A602-25(VR)	SI	60%	Lote mínimo de 300 m2	Existe la consolidación suficiente		

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 1 de enero de 2022:

Análisis

Se evidencia según la información catastral que el macro lote cuenta con 18.750 metros cuadrados, actualmente el predio cuenta con una norma con uso Recurso natural renovable – 2 y e**dificabilidad** básica: A5002-5(VB), sin embargo, tiene aproximadamente 30 unidades constructivas, al ser la norma insuficiente para la consolidación, se pone en consideración un ajuste de uso de suelo a Residencial rural restringido con edificabilidad básica A602-35(VB). Con la norma recomendada se podría fraccionar el macro lote de 18.750 metros cuadrados en 31 lotes y 62 unidades de vivienda. Adicionalmente se evidencia que el asentamiento cuenta con la permanencia mínima según las imágenes y lo definido por la UERTB.

Es necesario precisar que no únicamente el lote solicitado por la UERB tiene consolidación, se evidencia que al norte del lote hay incluso más consolidación que en el área solicitada, por lo que se considera que técnicamente la norma sea asignada a todo el polígono con uso de suelo residencial rural restringido (color azul).

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU) en el uso de suelo completo.

EL BATÁN DE PÍNTAG: 5098803

Análisis UERB: Lote mínimo de 1000 m2 actualmente

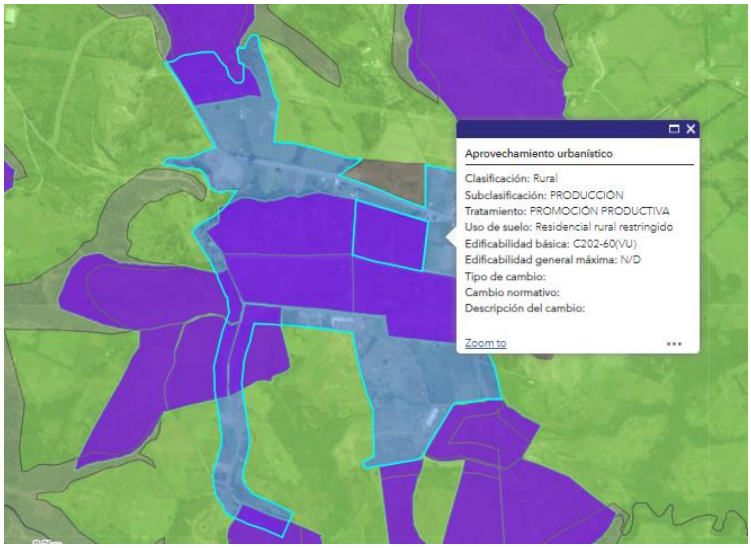
"No existe la consolidación suficiente"

El Batán de Pintag	NO	20%	Lote mínimo de 1000 m2 actualmente	NO existe la consolidación suficiente		

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 1 de enero de 2022:

Análisis



La UERTB solicita un lote mínimo de 1000 metros cuadrados, la normativa vigente debido a la cantidad de asentamientos identificados asignó en el año 2021 una edificabilidad C202-60 por lo cual la edificabilidad no requiere ajuste.

Cabe mencionar que el asentamiento no tiene la consolidación suficiente que justifique ni técnica ni legalmente que años atrás se haya modificado la normativa de toda la zona a 200 m2 de lote mínimo, constituyéndose un proceso de urbanización en la ruralidad, contrario a lo establecido por las leyes orgánicas nacionales. Por tratarse de un caso en el que el Concejo Metropolitano de Quito ha actuado de manera previa y favorable al cambio normativo, se respetará la norma de 200 m2 asignada en años anteriores.

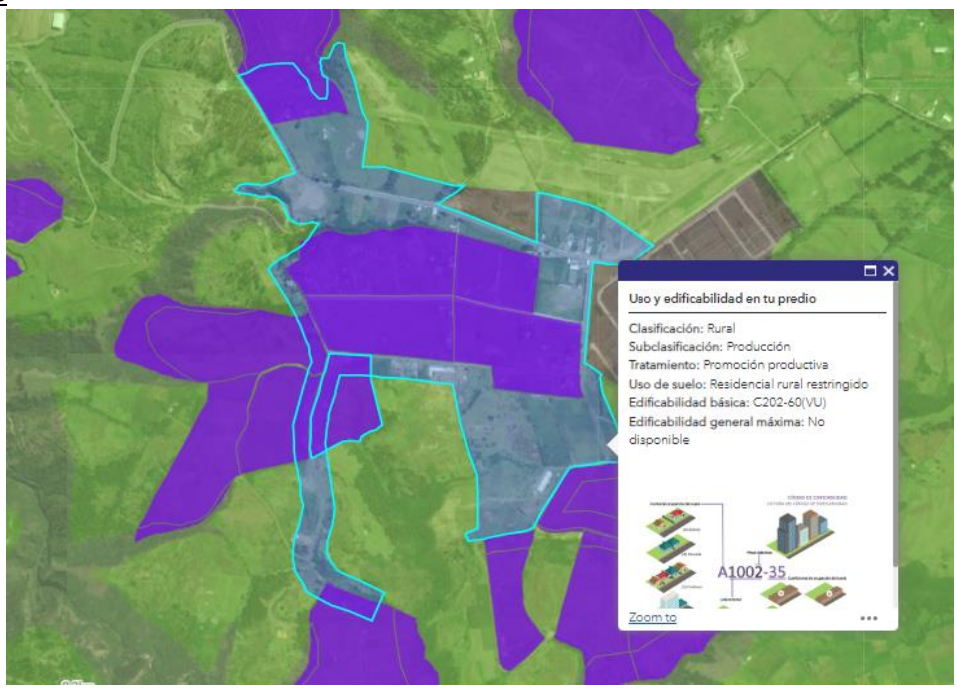
EL BATÁN DE PÍNTAG: 5098804
Análisis UERB: Lote mínimo de 1000 m2 actualmente
"No existe la consolidación suficiente"

	NO	20%	Lote mínimo de 1000 m2 actualmente	NO existe la consolidación suficiente		

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 1 de enero de 2022:

Análisis



La UERTB solicita un lote mínimo de 1000 metros cuadrados, la normativa vigente debido a la cantidad de asentamientos identificados asignó en el año 2021 una edificabilidad C202-60 por lo cual la edificabilidad no requiere ajuste.

Cabe mencionar que el asentamiento no tiene la consolidación suficiente que justifique ni técnica ni legalmente que años atrás se haya modificado la normativa de toda la zona a 200 m2 de lote mínimo, constituyéndose un proceso de urbanización en la ruralidad, contrario a lo establecido por las leyes orgánicas nacionales. Por tratarse de un caso en el que el Concejo Metropolitano de Quito ha actuado de manera previa y favorable al cambio normativo, se respetará la norma de 200 m2 asignada en años anteriores, en el sector territorial donde se encuentra asignada.

EL BATÁN DE PÍNTAG: 5142447

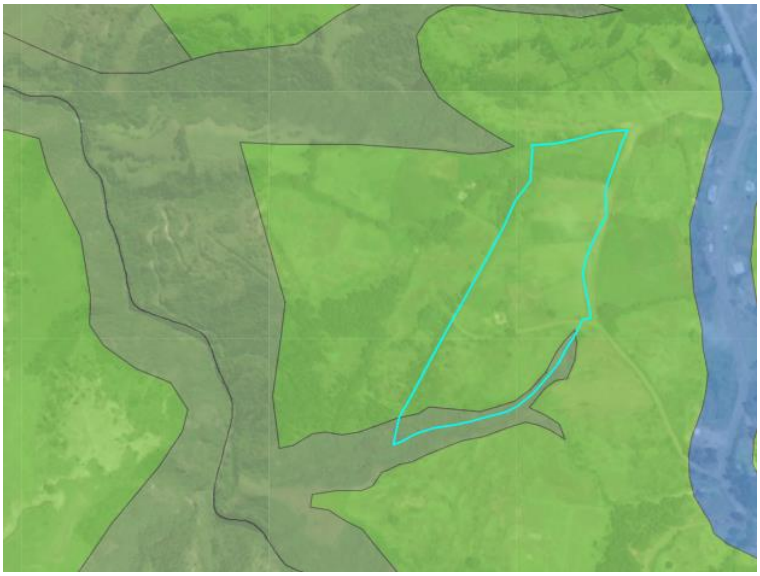
Análisis UERB: No definido

	NO	10%	No definida			

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 1 de enero de 2022:

Análisis



La UERTB menciona que no existe el tiempo mínimo de permanencia y que cuenta con menos de 10% de consolidación, sin embargo, se identifica en las imágenes que no existe **ningún nivel de consolidación**, por lo cual no se considera como asentamiento de hecho y consolidado. Este caso no puede ser acogido por ser contrario a lo que establecen las leyes orgánicas nacionales.

EL VERGEL II ETAPA: 5146867

Análisis UERB: Lote mínimo de 300 m2

"Existe la consolidación suficiente"

El Vergel II Etapa	SI	90%	Lote mínimo de 300 m2	Existe la consolidación suficiente		

Fotografía 14 de enero de 2011:

Fotografía 16 de marzo de 2024:

Análisis

Para el año 2024 se evidencia aproximadamente un total de 39 unidades constructivas en el macro lote de 5757 metros cuadrados, con la norma actual A602-35(VB) se tendría la posibilidad de fraccionar en un total de 9 lotes y contar con 18 unidades de vivienda, cifra que no alcanza las unidades de vivienda existentes. Como se puede observar las imágenes en contraste de los años 2011 y 2024 se puede determinar que el asentamiento cuenta con más de 14 años de permanencia.

Conforme solicitado por UERB respecto a asignar un lote mínimo de 300m2 y lo propuesto por la señora vicealcaldesa, a través de disposición general en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el viernes 19 de abril de 2024.

Lote en consideración: 300 m2 D302-50(VU) en el lote.

LAS PALMERAS: 5203471
Análisis UERB: Lote mínimo de 600 m2
En reunión realizada con la Unidad Regula Tu Barrio el 29 de abril de 2024 se solicita incluir este predio, que no se encontraba en la matriz inicial.

Fotografía 27 de junio de 2011:

Fotografía 01 de enero de 2022:

Análisis

En función de la solicitud de UERB se pone en consideración de un lote mínimo de 600 m2