

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

INFORME TÉCNICO

Informe técnico No.	IT-STHV-DMPPS-2021-0130
Tema:	Solicitud de informe de pre factibilidad para el cambio de zonificación del AHHC denominado: " ZALDUMBIDE 1 "
Solicitante:	DIRECTOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Oficio:	GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1425-O
Fecha oficio:	27 de septiembre de 2021.
Equipo técnico y legal	Arq. Cristina Paredes, Arq. Karina Suárez

ANTECEDENTES

*Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1425-O de fecha 27 de septiembre de 2021, el DIRECTOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO manifiesta a la STHV lo siguiente: "...la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, solicitó información referente a los asentamientos con la finalidad de emitir el criterio de cambio de zonificación, me permito informar: Se adjunta la documentación solicitada en la mesa de trabajo antes mencionada, a fin de poner a su conocimiento y consideración la siguiente documentación correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "**Zaldumbide 1**": 1. Informe Social.- 2. Informe Legal.-3. Informe técnico. -4. Levantamiento topográfico y planialtimétrico. -5. Replanteo vial. -6. Informe preliminar de evaluación de riesgos.*

Con el antecedente descrito me permito solicitar gentilmente se remita el informe de factibilidad en aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 de la Resolución C 039-2021 de 02 de junio de 2021.

Para efectos del trámite referido, se anexa al expediente los siguientes documentos técnicos:

Expediente AHHC-URB	" ZALDUMBIDE 1"		
DOCUMENTO	SI consta	NO consta	Observación
• Ficha informativa técnica. (pdf).	X		
• Informe preliminar socio-organizativo (pdf).	X		Nº 004-UERB-Q-2021
• Informe preliminar legal (pdf).	X		Fecha de informe: 14 de mayo de 2021.
• Informe de riesgos.	x		Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-2465-OF. I-0111-ECR-AT-DMGR-2021

Expediente AHHC-URB		" ZALDUMBIDE 1"		
DOCUMENTO	SI consta	NO consta	Observación	
• Levantamiento planialtimétrico (formato PDF y DWG).	x		Plano en pdf y AUTOCAD.	
• Informe de accidentes geográficos u otros (pdf).		x	Sin embargo en el plano se registra área de afectación de línea de alta tensión.	
• Informe de vías (formato pdf).	x		Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-1505-O (ZONAL). Informe técnico No.AZQ-DGT-UTV-IRV-2021-037.	
• Informe de Regulación Metropolitana (IRM.pdf)		x		

Nota: La revisión de la información adjunta en el link de descargase realiza acorde a la fecha del oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1425-O

MARCO JURÍDICO

Constitución de la República

La estructura orgánica del Estado establece las competencias de planificación y del manejo del territorio. En este sentido, la Constitución determina en los numerales 1, 2, 7 y 8 del artículo 264, la competencia exclusiva que poseen los Gobiernos Autónomos Descentralizados en relación al territorio y su planificación, disposiciones que se encuentran igualmente establecidas en el artículo 55 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; por otro lado, el artículo 84 del mismo cuerpo normativo señala las funciones de los GADS, entre las que están: la regulación del suelo, la planificación territorial, prevención de contaminación ambiental, la prestación de servicios que satisfagan necesidades colectivas, entre otras.

En función de dichas competencias se han establecido varios instrumentos de planificación en torno al suelo, como son el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), que se encuentran desarrollados en la LOOTUGS.

LOOTUGS

El numeral 3 del Artículo 11, relacionado a los componentes para la planificación del ordenamiento territorial entre otros señala:

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

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

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

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

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

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

CÓDIGO MUNICIPAL, ORDENANZA METROPOLITANA 001

El numeral 1 del Artículo 2106 respecto a la planificación territorial señala: *“1. Es el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de*

infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.”

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

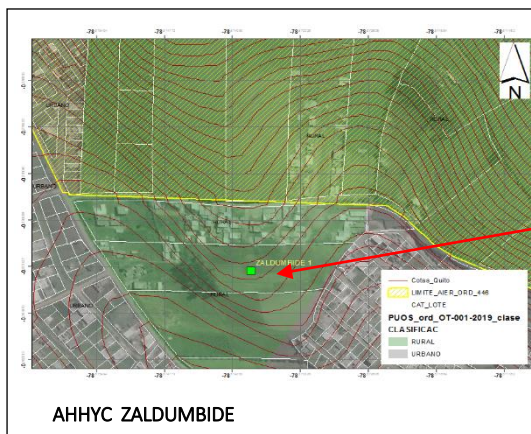
El artículo 3678 establece.- *Elaboración de informes para la regularización. - A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones innecesarias u omisiones (...) 4. Técnico: considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos plani-altimétricos, y los que fueren necesarios.”*

ORDENANZA METROPOLITANA PMDOT-PUGS-001-2021

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

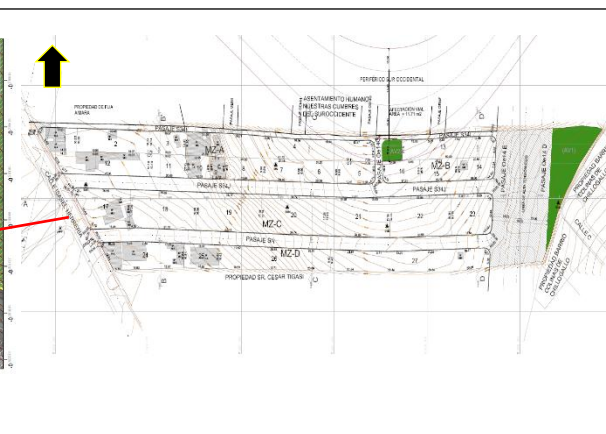
ANÁLISIS TÉCNICO

Mapa No 1. Localización del asentamiento humano



Fuente: Google Maps

Plano Planialtimétrico



Fuente: Expediente-UERB

El predio No. 5058913 en donde se implanta el asentamiento humano denominado “ZALDUMBIDE 1”, está ubicado en el barrio/sector **Protección Chillogallo** en la parroquia Quitumbe, zona administrativa Quitumbe.

En el Informe de Regulación Metropolitana IRM consta los siguientes datos:

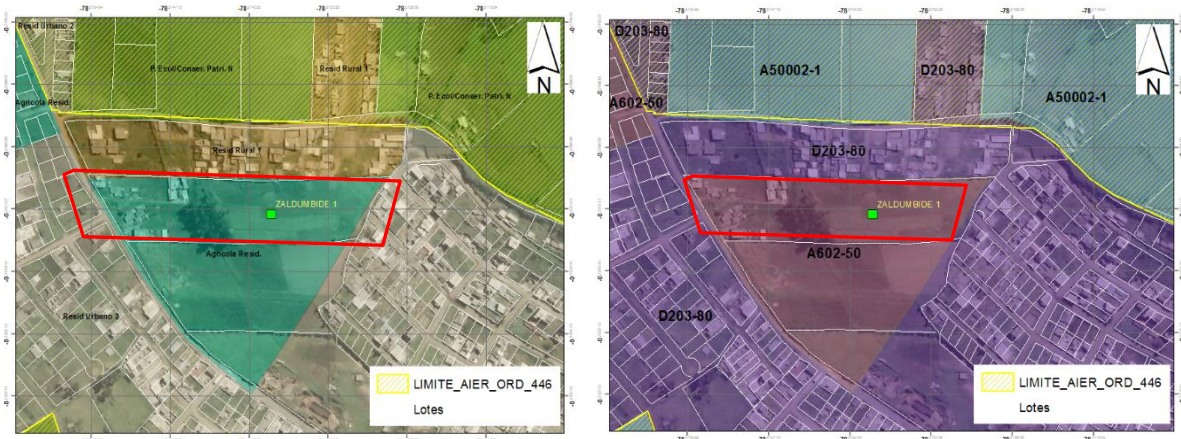
- Predio No. 5058913 con un área gráfica de 16.347,93 m².
- En el plano consta un área de 16.447.00 m².

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

Cuadro No. 1

No. de predio	Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación
5058913	(SRU) Suelo Rural	(ARR) Agrícola Residencial Rural	A1(A602-50)

Mapa No. 2 Mapa de Usos de suelo y zonificación-PUOS:



Análisis Territorial:

Con la normativa vigente y en el contexto de la formulación de la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), es pertinente señalar algunas consideraciones respecto a los análisis territoriales desarrollados para el sector donde se encuentra el asentamiento humano, análisis que permitirán establecer las condiciones de gestión y aprovechamiento del asentamiento.

- En los análisis territoriales para el PUGS se revisaron factores como: densidad poblacional, posibilidad de acceso y cobertura del sistemas público de soporte (servicios básicos, equipamientos, vías) así como también el grado de consolidación en relación a la ocupación y edificabilidad de la normativa vigente (entre otras variables de riesgo,

ambientales y agro productivos) lo cual permitió evidenciar la necesidad de asegurar una integración al desarrollo del sector que garantice calidad de vida de sus habitantes.

- Los factores analizados antes mencionados determinan en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que el sector donde se implanta el asentamiento es de baja densidad poblacional, lotes regulares e irregulares, en general comprende una baja y nula cobertura de sistemas públicos de soporte, no hay una trama vial debidamente estructurada debido a que existen lotes y sectores vacantes que provenían de suelo rural y áreas de protección ecológica que formaban parte del subsistema metropolitano de áreas protegidas; en el sector se encontraba antiguamente el área de bosques protegidos.

El AHHYC se encuentra cerca del Área de Protección Especial y recuperación (AIER Atacazo- Pichincha), sin embargo el asentamiento humano está colindando hacia el lado sur y ejerce presión de crecimiento sobre dicha área de protección natural, estas particularidades junto con las otras variables, permite establecer la normativa urbanística de aprovechamiento de suelo acorde a las condiciones actuales y futuras de esta zona de la parroquia.

- De acuerdo a la información técnica anexa al Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1425-O emitido por la UERB, el asentamiento tiene los siguientes datos relevantes:

Nombre : Zaldumbide 1		Servicios básicos	
Años de existencia	48 años	agua potable	0%
Número de lotes	27	alcantarillado	0%
Número de viviendas	12	energía eléctrica	0%
Consolidación edificatoria	44.44%	OTROS	

Respecto a obras civiles ejecutadas, se tiene: calzada, aceras y bordillos al 0%.

El Informe N° 004-UERB-Q-2021, establece en el numeral 5 CONCLUSIÓN: *...“El asentamiento según la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, en concordancia a lo establecido en el artículo IV.7.39, cumple con los requisitos necesarios para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial “Regula tu Barrio” en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios. -Conforme con el análisis realizado, y en cumplimiento de la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, en concordancia a lo establecido en el artículo IV.7.31, manifiesta: “Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados”, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Zaldumbide 1”, se lo considera de INTERES SOCIAL.”...*

- De acuerdo al informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos información adjunta en el expediente, se establece una calificación de riesgos que “De acuerdo a lo niveles de amenaza y exposición descrito anteriormente, para el asentamiento se verifica, que el nivel de riesgo se califica como ALTA ANTE MOVIMIENTOS EN MASA, MODERADA PARA EVENTOS SÍSMICOS y MODERADA ANTE EVENTOS VOLCÁNICOS. Indica además: ...*“Considerando los niveles de riesgo presentes, así como la propuesta de cambio de zonificación, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, considera que es factible la propuesta de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado “Zaldumbide 1”...*

A continuación (Cuadro No. 2) se indican las condiciones actuales y propuestas de aprovechamiento urbanístico en cuanto a clasificación de suelo, uso de suelo y zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social en estudio:

Cuadro No. 2


Predio No.	COMPONENTE URBANÍSTICO VIGENTE-PUOS			PROPUESTA		
	Clasificación de Suelo Actual	Uso de Suelo Actual	Zonificación Actual	Clasificación de suelo	Uso de Suelo Propuesto	Zonificación Propuesta
5058913	(SRU) Suelo Rural	(ARR) Agrícola Residencial	Rural A1(A602-50)	(SRU) Suelo Rural	(RR1) Residencial Rural 1	C2(C302-70)
*Observaciones:						

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Siendo clasificación de suelo rural, y que al momento tiene una baja cobertura de servicios básicos y sistemas públicos de soporte en general, con un porcentaje de consolidación edificatoria medio y bajo en cuanto a ocupación y edificabilidad, se manifiesta que en el ámbito del PUGS conforme la LOOTUGS, se establece un polígono de análisis en el sector que permita fortalecer la dotación de infraestructura vial, servicios básicos, equipamientos, entre otros, con una normativa acorde a los objetivos de desarrollo del PMDOT.

- De conformidad al Artículo 76 de la LOOTUGS respecto a la declaratoria de regularización prioritaria, el asentamiento humano de hecho y consolidado “ZALDUMBIDE 1” será analizado y considerado en este proceso de revisión, sin perjuicio de que pueda continuar con un proceso de regularización con la normativa vigente, de ser el caso.
- Se recomienda analizar la posibilidad de incrementar el ancho de los pasajes SN y S34J con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad desde el lado oriental del asentamiento humano, junto a su conexión con la vía OE14 que se halla implantada bajo el área de afectación por línea de alta tensión.

Finalmente con los antecedentes y la información constante en el presente documento, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, con las conclusiones y solventando las recomendaciones mencionadas, considera factible al cambio de zonificación (ocupación y edificabilidad) para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social “ZALDUMBIDE 1”; considerando los términos que se señalan en el Cuadro No 2 del presente informe técnico, con el fin de continuar el proceso correspondiente.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2021-11-05	
Revisión	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2021-11-05	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2021-11-05	