



DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

INFORME TÉCNICO

Informe técnico No.	IT-STHV-DMPPS-2021-0120
Tema:	Solicitud de informe de pre factibilidad para el cambio de zonificación del AHHC denominado: " MENA DEL HIERRO-Etapa II "
Solicitante:	Abg. Paul Gabriel Muñoz Mera, DIRECTOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Oficio:	GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1400-O y GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1147-O
Fecha oficio:	22 de septiembre de 2021 y de fecha 13 de agosto de 2021 correspondientemente
Equipo técnico y legal	Arq. Cristina Paredes, Arq. Karina Suárez

ANTECEDENTES

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1400-O de fecha 22 de septiembre de 2021, Abg. Paul Gabriel Muñoz Mera, DIRECTOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO manifiesta: "...por medio del presente me permito poner en su conocimiento que en las diferentes mesas de trabajo realizadas conjuntamente entre la UERB y la STHV (...) en el caso particular de los asentamiento humanos que se encuentran dentro de la circunscripción de la zonal La Delicia debo señalar que se encuentran pendientes de despacho, razón por la cual se emite esta gentil insistencia para que se pueda brindar atención a los trámites detallados a continuación".

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1147-O de fecha 13 de agosto de 2021, Abg. Paul Gabriel Muñoz Mera, DIRECTOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO manifiesta: ..."Dando cumplimiento a los compromisos realizados durante a la mesa de trabajo técnica de 20 de julio de 2021 (...) Con ese antecedente, en referencia al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "**Mena del Hierro II**", sírvase encontrar anexo la siguiente documentación: Información general del asentamiento (tiempo del asentamiento, número de lotes, construcciones existentes, nivel de consolidación, porcentaje de servicios básicos, áreas verdes y de equipamiento). Levantamiento topográfico y plano planialtimétrico del asentamiento (archivo pdf). Afectaciones viales, replanteos y derecho de vía (si es del caso). Informe y evaluación del riesgo..."

Con el antecedente descrito se solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita el informe de factibilidad de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social descrito previamente, 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 el link:

<https://onedrive.live.com/?authkey=%21AMbfw8R5XtpO1ZI&id=E4DF579C141CFADA%218234&cid=E4DF579C141CFADA> que contiene los siguientes documentos técnicos:



Expediente AHHYC-URB	" MENA DEL HIERRO- ETAPA II"		
DOCUMENTO	SI consta	NO consta	Observación
• Ficha informativa técnica. (pdf).		x	
• Informe preliminar socio-organizativo (pdf).		x	
• Informe preliminar legal (pdf).		x	
• Informe de riesgos.	x		Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-2045-OF. I-0093-ECR-AT-DMGR-2021
• Levantamiento planialtimétrico (formato PDF y DWG).	x		Plano en pdf.
• Informe de accidentes geográficos u otros (pdf).	x		Oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0725-O Dirección Metropolitana de Catastros. Informe- Borde Superior de Quebrada Abierta de 60°. DMC-GEO-2020-695-A. No consta el plano topográfico con accidente geográfico (dwg) ni (shp).
• Informe de vías (formato pdf).	x		Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1467-O (STHV). Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-0531-O (ZONAL).
• Informe de Regulación Metropolitana (IRM.pdf)		x	IRM No. 748704 (predio No. 3559575). IRM No. 748971 (predio No. 5135794).

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.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0446. LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE CONSTITUYE EL SISTEMA DE PARQUES METROPOLITANOS EN EL ÁREA NATURAL DE INTERVENCIÓN ESPECIAL Y RECUPERACIÓN -AIER- DE LAS LADERAS DEL PICHINCHA – ATACAZO. El objeto de esta ordenanza es *“establecer el Área Natural de Intervención Especial y Recuperación de las Laderas del Pichincha-Atacazo (en adelante “AIER Pichincha-Atacazo”), constituir el Sistema de Parques Metropolitanos incorporados dentro de esta área natural y determinar las acciones y actividades permitidas en el área de aplicación de esta ordenanza, a fin de conservar los ecosistemas naturales, proteger y promover el uso sustentable del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, prevenir desastres naturales, disminuir la*



presión hacia las áreas de conservación, integrar la red de áreas protegidas con la red verde urbana y constituir referentes paisajísticos para la ciudad, sin perjuicio de la observancia de la normativa ambiental nacional y local vigente.”

Así también en su área de aplicación determina que esta ordenanza “...*comprende las laderas de los volcanes Pichincha y Atacazo, desde la quebrada Pogyo Cucho al norte de Quito, hasta la quebrada Saguanchi al sur de la ciudad...*”

El artículo 5 de la Ordenanza No. 446 establece que “...*2. Proteger, conservar y restaurar los ecosistemas de páramo y bosque alto andino, permitiendo la sobrevivencia y repoblación de la fauna local asociada a ellos, manteniendo la dotación de los bienes y servicios ambientales que el área brinda a la ciudad y reduciendo las amenazas naturales; 5. Detener el crecimiento informal en las laderas del eje Pichincha-Atacazo...*”; entre otros.

El artículo 6 de la Ordenanza No. 446 establece los Tratamientos en suelo rural en el AIER Pichincha – Atacazo, que señala: “...*“El uso y ocupación del suelo en el AIER Pichincha- Atacazo serán definidos mediante un Plan Parcial que se elaborará y aplicará en cumplimiento de la presente ordenanza”...*

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.*”

La disposición transitoria quinta señala: “*Quinta.- La entidad encargada del ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en un plazo de ciento ochenta (180 días) contados*

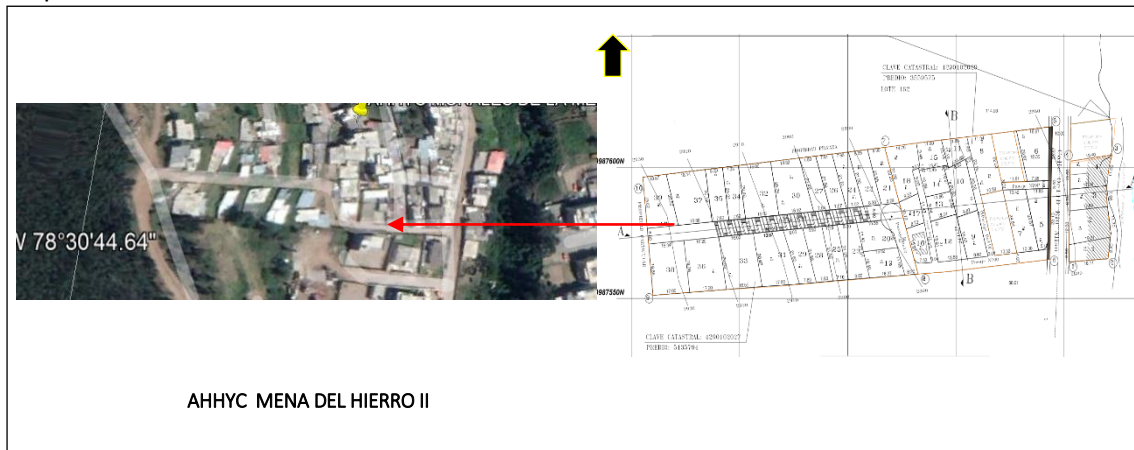


a partir de la aprobación de la presente Ordenanza actualizará los límites y planes que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas de Protección, en función de lo establecido en el PUGS para la actualización de las Ordenanzas correspondientes. “

ANÁLISIS TÉCNICO

Mapa No 1. Localización del asentamiento humano

Plano Planialtimétrico



AHHYC MENA DEL HIERRO II

Fuente: Google Maps

Fuente: Expediente-UERB

Los predios No. 5135794 y 3559575 en donde se implanta el asentamiento humano denominado “**MENA DEL HIERRO II**”, está ubicado en el barrio/sector **Protección Condado** de la parroquia de **El Condado**, en la zona administrativa La Delicia.

En los Informes de Regulación Metropolitana IRM constan los siguientes datos:

- Predio No. 5135794 con un área gráfica de 5581,40 m².
- Predio No. 3559575 con un área gráfica de 3686,78 m².
- Superficie gráfica total de 9.268.18 m². Área que consta en el plano pdf adjunto= 9.281,62m².

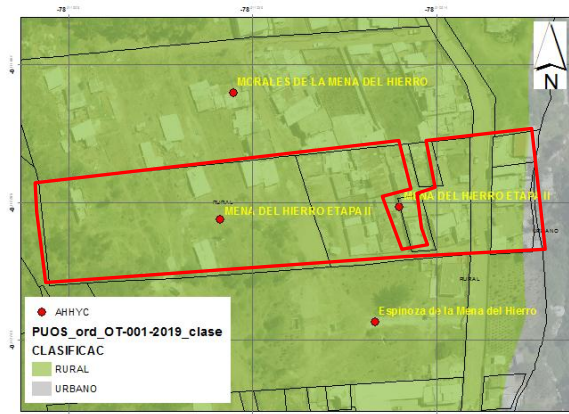
De conformidad a los mapas PUOS U2-2 de uso del suelo y PUOS Z2-2 de ocupación y edificabilidad, anexos a la Ordenanza Metropolitana No. 127 del 2 de julio de 2016, modificada por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 192 de 20 de diciembre de 2017 y la No. OT-001-2019 de 05 de noviembre de 2019, las asignaciones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



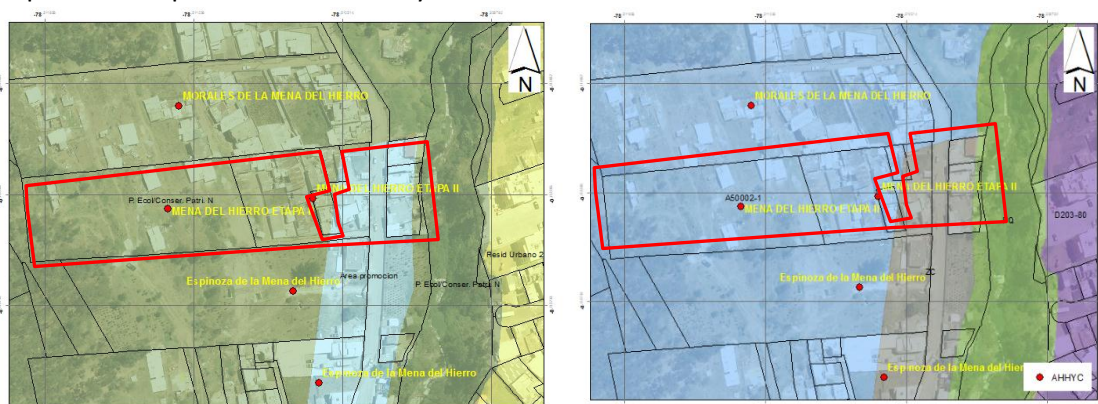
Cuadro No. 1

No. de predio	Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Implantación gráfica
5135794	(SRU) Suelo Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.	A7 (A50002-1)	
3559575	(SRU) Suelo Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural. (Z) Área de promoción	A7 (A50002-1) Z2(ZC)	
	(SU) Suelo Urbano.	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.	A31 (PQ)	

Mapa No. 2 Clasificación del Suelo-PUOS:



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





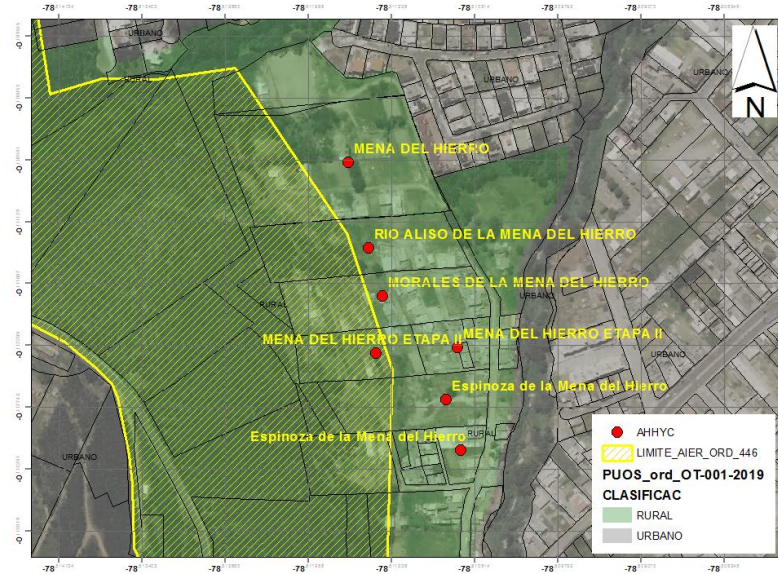
Análisis Territorial:

Con la normativa vigente y en el contexto de la formulación de la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) a cargo de la STHV, 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 permitirá evidenciar la necesidad de asegurar el desarrollo de lineamientos para 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 cobertura de sistemas públicos de soporte, no hay una trama vial debidamente estructurada debido a que existen lotes y sectores vacantes; 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 GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1147-O emitido por la UERB, el asentamiento tiene aproximadamente 29 años de existencia. Está constituido por 39 lotes. El documento indica también que presenta una consolidación edificatoria del 92.30%. Respecto a servicios básicos: agua potable el 50%, alcantarillado el 100% y energía eléctrica el 100%. Respecto a obras civiles ejecutadas, se tiene: calzada el 80%, aceras el 0% y bordillos el 0%.
- Conforme el 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 denominado “Mena del Hierro Etapa II”, que el nivel de riesgo se califica como MODERADA ANTE MOVIMIENTOS EN MASA, ALTA PARA EVENTOS SÍSMICOS y MODERADA ANTE EVENTOS VOLCÁNICOS.”*
- Conforme la Ordenanza Metropolitana No. 0446 el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado **“Mena del Hierro”** se halla regido parcialmente por el Área de Intervención Especial y Recuperación AIER Atacazo- Pichincha, lo cual especifica que la normativa urbanística para ese sector donde se ubica el asentamiento en cuestión, deberá contar con un uso de suelo acorde a la ordenanza que le corresponde de acuerdo al artículo 6 de la OM.446, al momento el uso de suelo es de Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN) Ver mapa 3.



Mapa No. 3 Limite del AIER Atacazo-Pichincha y el AHHYC "Mena del Hierro Etapa II".



A continuación se muestra un cuadro resumen de instrumentos normativos de aplicación en los diferentes lotes propuestos por la UERB para el predio del asentamiento humano en análisis:

Cuadro No. 2

Predio No.	Identificación de lotes propuestos en plano de AutoCAD -URB				Total de lotes	Instrumento normativo de aplicación
	1	9	17			
3559575	2	10	18		18	Plan de Uso y Ocupación de Suelo PUOS
	3	11				
	4	12				
	5	13				
	6	14				
	7	15				
	8	16				
	5135794	19	25	31		
20		26	32	38		
21		27	33	39		
21*		28	34			
22		29	35			
23		30	36			
total de lotes					39	
*Observaciones predio No. xxx : Dos lotes tienen la misma identificación en el plano de AUTOCAD, expediente UERB. Los denominados 21.						



Predio No.	Identificación de lotes propuestos en plano de AutoCAD -URB	Total de lotes	Instrumento normativo de aplicación
No existe una numeración de lote 24.			

A continuación (Cuadro No. 3) se indican las condiciones actuales y propuestas de asignaciones de clasificación de suelo, uso de suelo y zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social en estudio:

Cuadro No. 3

Predio No.	COMPONENTE URBANÍSTICO VIGENTE-PUOS			PROPUESTA			
	Clasificación de Suelo Actual	Uso de Suelo Actual	Zonificación Actual	No. de lote por manzana	Clasificación de suelo	Uso de Suelo Propuesto	Zonificación Propuesta
5135 794	(SRU) Suelo Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.	A7 (A5000 2-1)	Del 19 al 39	(SRU) Suelo Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.	A7 (A5000 2-1)
3559 575	(SRU) Suelo Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural. (Z) Área de promoción	A7 (A5000 2-1) Z2(ZC)	Del 1 al 4	(SRU) Suelo Rural	(RR2) Residencial Rural 2	D12 (D302-50)
					(SRU) Urbano	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.	A31 (PQ)
	(SU) Suelo Urbano.	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.	A31 (PQ)	Del 5 al 18	(SRU) Suelo Rural	(RR2) Residencial Rural 2	D12 (D302-50)
*Observaciones:							

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Siendo clasificación de suelo rural en el área útil del predio, y que al momento tiene muy baja cobertura de servicios básicos y sistemas públicos de soporte en general, con un



porcentaje de consolidación edificatoria alto 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 “MENA DEL HIERRO ETAPA II” 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 sugiere completar y complementar la información del expediente, respecto a los informes competencia de la UERB -Informe Preliminar Socio-Organizativo concluyente, fichas técnicas, entre otros.
- Se solicita gentilmente que en el expediente del AHHYC remitido en el link drive, conste el Plano topográfico georeferenciado, con el fraccionamiento de lotes propuesto por la UERB en formato DWG (Autocad) actualizado.
- Se recomienda solicitar criterio a la autoridad ambiental metropolitana competente en materia de ambiente del Distrito Metropolitano sobre la definición y tratamiento específico de los lotes que se hallan inmersos en el área del AIER Atacazo-Pichincha, esto en referencia a la ocupación del AHHYC sobre un área protegida metropolitana, lo que incluye las determinaciones constantes en a disposición transitoria quinta señalada en el PMDOT-PUGS-001-2021 y que pesan principalmente sobre el predio con No. 5135794.

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 (uso de suelo, ocupación y edificabilidad) para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social “MENA DEL HIERRO ETAPA II”; en los términos que se señalan en el Cuadro No. 2, a fin de continuar con el proceso integral de regularización correspondiente.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2021-09-28	
Revisión	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2021-10-07	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2021-10-14	