

## DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

### INFORME TÉCNICO

<b>Informe técnico No.</b>	IT-STHV-DMPPS-2022-0030
<b>Tema:</b>	Informe de factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social Acacias de Carapungo
<b>Solicitante:</b>	Abg. Edwin Echeverría Morales
<b>Oficio/Memorando:</b>	GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0312-O
<b>Fecha oficio:</b>	09 de febrero de 2022
<b>Equipo técnico</b>	Arq. Cristina Paredes.

### ANTECEDENTES

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0312-O de fecha 09 de febrero de 2021, el Mgs. Edwin Echeverría Morales, Director de la Unidad Especial Regula tu Barrio, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), lo siguiente: ... *“En este sentido, dando continuidad al proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del barrio “Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Calderón; solicito a usted delegue a quien corresponda se emita el Informe de Factibilidad de Zonificación del asentamiento”...*

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0247-O de fecha jueves 02 de febrero de 2022, el Mgs. Edwin Echeverría Morales, Director de la Unidad Especial Regula tu Barrio convocó a la Mesa de trabajo número dos (2) con los señores asesores para el tratamiento de asentamientos humanos de hecho y consolidados correspondiente al periodo fiscal 2022, en la que en el orden del día se tuvo el Tratamiento del expediente del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Las Acacias de Carapungo.”

### MARCO JURÍDICO

#### Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (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.

### **Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, 13 de septiembre de 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. “

### Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS):

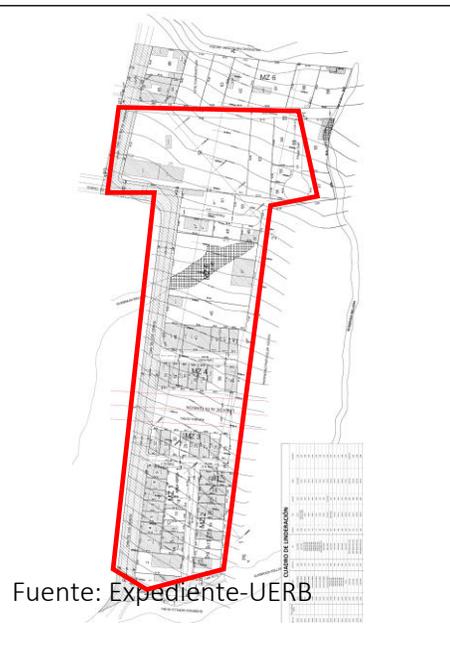
La Ordenanza Metropolitana No.210 del Plan de Uso y Ocupación de suelo. Artículo 3 Facultad de Resolución y Consultas, sustituido por el Artículo 16 establece: “*Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. La resolución o informe emitidos por la secretaría podrán ser apelados ante el Concejo Metropolitano, quién resolverá, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.*”...

## ANÁLISIS TÉCNICO

Mapa No 1. Localización del asentamiento humano



Plano Planialtimétrico



El predio No. 412834 en donde se implanta el asentamiento humano, está ubicado en el barrio/sector **San José** de la parroquia de **Calderón**, en la zona administrativa Calderón.

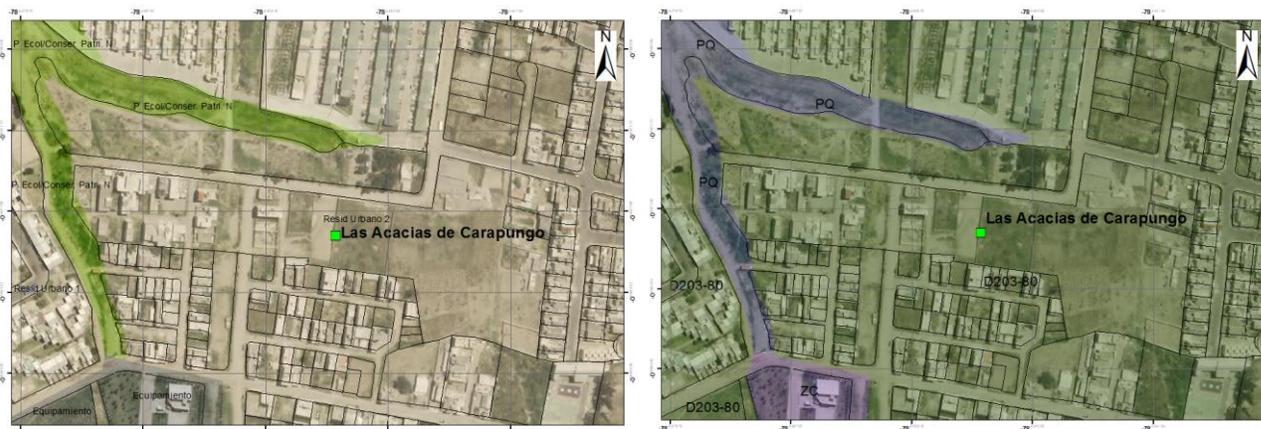
En el Informe de Regulación Metropolitana IRM consta una superficie gráfica de 34 490.37 m2.

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. predio	Clasificación de Suelo	Uso de Suelo	Zonificación
412834	(SU) Suelo Urbano (SR) Suelo Rural	(RU2) Residencial Urbano 2.  (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.	D3 (D203-80)  A31(PQ)

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



En el IRM de consulta se registran observaciones de carácter técnico.

### 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 permitió 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, provenientes de una ocupación irregular del suelo; 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 contenida en el Informe Socio Organizativo, legal y Técnico del asentamiento Humano “EXPEDIENTE N°70C INFORME N°014-UERB-AZCA-SOLT-2021” emitido por la UERB, el asentamiento tiene aproximadamente 23 años de existencia. Está constituido por 66 lotes. El documento indica también que presenta una consolidación edificatoria del 78,79%.
- Respecto a servicios básicos: agua potable el 67%, alcantarillado el 60% y energía eléctrica el 73%. Respecto a obras civiles ejecutadas, se tiene: calzada el 34%, aceras el 53% y bordillos el 70%.
- En el informe, en su parte concluyente, manifiesta: *“El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” segunda etapa, cumple con los requisitos necesarios y califica para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que gestiona y canaliza la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”. De conformidad a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: “Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados”, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” segunda etapa y del análisis socio organizativo se sugiere se lo considere de INTERÉS SOCIAL.”*
- En el expediente se encuentra el Informe N° I-0044- EAH-AT-DMGR-2021, emitido por la Dirección de Resigos, que señala: *“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: Movimientos en masa: el AHHYC “Acacias de Carapungo 2 Etapa” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes; sin embargo en el expediente no existe evidencia documental del mismo.*

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Siendo clasificación de suelo urbano y rural en el área útil del predio, y que al momento tiene baja cobertura de servicios básicos y sistemas públicos de soporte en general, con un porcentaje de consolidación edificatoria medio -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 **“ACACIAS DE CARAPUNGO”** 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 técnicos faltantes. Adicionalmente en el Informe de Regularización Metropolitana de consulta, se hallan observaciones de carácter técnico que deberán ser subsanadas y/o socializadas dependiendo de la temática, previo a la aprobación del proceso de regularización, estas son: 1. El lote se encuentra en zona de quebrada rellena; 2. Franjas de protección de un proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EEQ.

Con los antecedentes y la información constante en el presente informe técnico, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, competente en materia de aprovechamiento urbanístico considera pertinente ratificar la clasificación del suelo en suelo Urbano y Rural; el uso del suelo en Residencial Urbano 2 (RU2) y Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN); y zonificación D3 (D203-80) y A31 (PQ) correspondientemente (Cuadro No. 1), con el fin de continuar el proceso integral de regularización.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2022-05-20	
Revisión y aprobación	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2022-05-20	