

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

INFORME TÉCNICO

<b>Informe técnico No.</b>	IT-STHV-DMPPS-2022-0157
<b>Tema:</b>	INFORME DE FACTIBILIDAD DE ZONIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO CARLOS MARÍA DE LA TORRE-RESOLUCIÓN No. 011-COT-2022
<b>Solicitante:</b>	Concejala Amparito Narváez, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial Abg. Pablo Santillán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
<b>Oficio/Memorando:</b>	GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1012-M
<b>Fecha oficio:</b>	06 de septiembre de 2022
<b>Equipo técnico</b>	Arq. Cristina Paredes

ANTECEDENTES

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4812-O, de fecha 31 de agosto de 2022, se convocó a la sesión No. 076 - extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, a realizarse el día 02 de septiembre de 2022, en la cual dentro del orden del día se incluyó "2.2.- Proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Carlos María de la Torre", a favor de sus propietarios", de la Administración Zonal Los Chillos, parroquia Amaguaña"

Mediante memorando Nro. GADDMQ- SGCTYPC-UERB-2022-1012-M, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, informó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, lo siguiente: "(...)referencia a la Sesión N° 076 Extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, realizada con fecha 02 de septiembre de 2022, uno de los puntos a tratados fue el proyecto de Ordenanza correspondiente al AHHyC Carlos María de la Torre, luego de la exposición técnica del asentamiento el Concejal Luis Robles plantea una petición que es apoyada por el Concejal René Bedón, esta petición establece que se solicite un informe técnico de factibilidad de cambio de zonificación con lote mínimos de 600 m2 para los lotes del asentamiento antes mencionado(...)". Por otra parte solicitó "(...)disponga a quien corresponda, proceder con la emisión del informe de factibilidad de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Carlos María de la Torre", de la parroquia Alangasí, emplazado en los siguientes predios: Predio N° 1: 593745; Predio N° 2: 3587751. (...)"

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5001-O, de fecha 09 de septiembre de 2022, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Resolución No. 011-COT-2022 de la Comisión de Ordenamiento Territorial como documento ajunto, así como el link: "<https://bit.ly/3De0dKk>" que contiene expediente digital.

La Resolución No. 011-COT-2022, de fecha 02 de septiembre de 2022, suscrita por la Concejala Amparito Narváez, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial resolvió “(...) que el proyecto de “Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Carlos María de la Torre”, a favor de sus copropietarios”, regrese a la “Unidad Especial Regula Tu Barrio”, con el fin de solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, un informe actualizado del cambio de zonificación y se emita los informes técnicos que determinen si es factible la medida de 600 metros de los predios(...)”

Para efectos del trámite referido, se anexa información que consta en el link del expediente del proyecto:

DOCUMENTO	SI const a	NO consta	Observación
• Ficha informativa técnica. (pdf).	x		ANEXO 4 DATOS SENT. (sin fecha)
• Informe preliminar socio-organizativo (pdf).	x		(SOLT) EXPEDIENTE N° 180 ZCH INFORME N° UERB-UERB-OC-SOLT-2022-003
• Informe legal (pdf).			9.- ANEXO 7 INFORME LEGAL
• Informe de riesgos.	x		10.- ANEXO 6 INFORMES INFORME TÉCNICO I-005-EAH-AT-DMGR-2022
• Levantamiento planialtimétrico (formato PDF y DWG).	x		Plano en pdf (1 lámina)
• Informe de accidentes geográficos u otros (pdf).		x	
• Informe de vías (formato pdf).	x		IT GADDMQ-AZVCH-2022-0058-IT
• Informe de Regulación Metropolitana (IRM.pdf)		x	Informe No. 761374

## 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.

## **CÓDIGO MUNICIPAL**

El artículo 2131 respecto al ordenamiento territorial y planificación urbanística señala *“La planificación urbanística del Distrito Metropolitano de Quito será aprobada por el Concejo Metropolitano y se desarrollará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, a cargo de los órganos responsables de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y los demás órganos y empresas conforme las atribuciones contenidas en el presente instrumento y a la correspondiente estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

El artículo 3697 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 susceptibles del proceso de expropiación especial.

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

La disposición transitoria Tercera señala: *“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.”*

**Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 Sustitutiva del TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:**

La Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, artículo 1211. Absolución de consultas, establece: *“Los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación territorial, serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación (...)”*

La Disposición Reformatoria Décima Segunda, establece: *“Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. (...)”*

La Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021 ha entrado en vigencia conjuntamente con la Ordenanza aprobada y sancionada que sustituyó al Régimen Administrativo de Suelo con fecha 11 de noviembre de 2022 conforme la publicación en el Registro Oficial.

**Resolución No. C 128-2021**

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado **“Carlos María De La Torre”** consta en la Resolución No. C 128-2021 de fecha 31 de diciembre de 2021, la cual aprobó el plan general de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el periodo fiscal 2022 (compuesto por 57 asentamientos humanos), identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad.

**ANÁLISIS TÉCNICO**

**Mapa No. 1. Localización y levantamiento planimétrico del asentamiento humano**



Fuente: Google Maps



Fuente: Expediente-UERB

Los predios No. 593745; y predio No. 3587751 en donde se implanta el asentamiento humano motivo del presente análisis, se localizan en el barrio/sector denominado San Carlos, parroquia Alangasí, Zona administrativa Los Chillos.

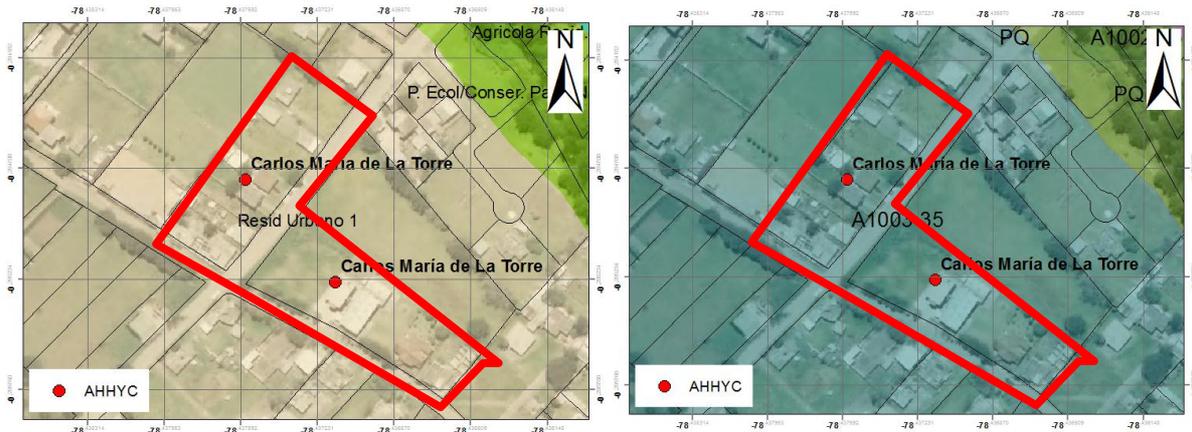
En el Informe de Regulación Metropolitana IRM de consulta de cada uno de los predios, constan las siguientes superficies gráficas: predio No. 593745 = 4.567,76 m<sup>2</sup>; y predio No. 3587751 = 4.494,46 m<sup>2</sup>. La superficie total, difiere con la establecida en el plano de levantamiento planimétrico de AUTOCAD presentado por la Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB), en el expediente.

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, mapas vigentes hasta el 10 de noviembre del 2022, la asignación de aprovechamiento urbanístico en donde se implanta el asentamiento humano de hecho y consolidado es la siguiente:

**Cuadro No. 1**

No. de predio	Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación
593745	(SU) Suelo Urbano	Residencial Urbano 1 (RU1)	A9 (A1003-35)
3587751			

**Mapa No. 2 Clasificación del Suelo, Usos de suelo y zonificación-PUOS:**



Fuente: STHV

En el IRM de consulta se registran observaciones de índole técnico que deberán ser resultados, previo al licenciamiento correspondiente.

**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 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 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 urbanístico del asentamiento humano.

- En los análisis territoriales para el Plan de Uso y Gestión de Suelo 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 consolidación, con cobertura de servicios media- alta, lotes regulares e irregulares, con cobertura de sistemas públicos de soporte; sin embargo la ocupación irregular de suelo condiciona una dotación eficiente de estos servicios; 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, INFORME N°180ZCH UERB-OC-SOLT-2022-003” emitido por la UERB, el asentamiento tiene aproximadamente 65

años de existencia. Está constituido por 15 lotes. El documento indica que presenta una consolidación edificatoria del 73.33%, medido en función de los parámetros establecidos previamente, por la Unidad Especial Regula tu Barrio.

- Respecto a servicios básicos: agua potable 73%, alcantarillado el 73% y energía eléctrica el 73%. Respecto a obras civiles ejecutadas, se tiene: calzada el 73%, aceras el 100% y bordillos el 46%.
- En el informe de la Unidad Especial Regula tu Barrio “UERB-OC-SOLT-2022-003”, en su parte concluyente, manifiesta: *“(...) El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Carlos María de La Torre”, cumple con los requisitos básicos para ser considerado dentro de un proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial “Regula Tu Barrio; y conseguir con esto la regularización de su tierra y la obtención de los títulos individuales de propiedad (...).”*  
*“(...) Por lo expuesto, se emite criterio socio organizativo FAVORABLE para continuar con el proceso integral de regularización para el AHHYC “Carlos María de la Torre (...).”*
- De acuerdo al Informe Técnico de Evaluación de Riesgo No. I-005-EAH-AT-DMGR-2022 para el AHHYC, emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos; expone lo siguiente:  
*“(...) 6. Calificación del Riesgo*  
*Movimientos en masa: Riesgo Bajo Mitigable;*  
*Eventos Sísmicos; Riesgo Moderado- Alto Mitigable;*  
*Fenómenos volcánicos: Moderado Mitigable. (...).”*  
*“(...) RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS. – Se recomienda que los propietarios y/ ó poseionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos / plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica (...).”*
- De acuerdo a la información contenida en la ficha Técnica denominada “Anexo04 Datos ASENT” emitida por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, se verificó que la dependencia de la referencia no presenta una propuesta de cambio del aprovechamiento urbanístico, sin embargo en la Resolución No. 011-COT-2022 se sugiere un lote mínimo de 600m<sup>2</sup>, lo que ha sido considerado para el análisis territorial.

A continuación (Cuadro No. 2) se indican la condición actual y propuesta de asignaciones de aprovechamiento del suelo en clasificación de suelo, uso de suelo y zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social en estudio:



**Cuadro No. 2**

No. predio	PUOS			PROPUESTA		
	Clasificación de Suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Clasificación de Suelo	Uso de Suelo	Zonificación
593745	Suelo Urbano (SU)	Residencia I Urbano 1 (RU1)	A9 (A1003-35)	Suelo Urbano	Residencia I Urbano 1 (RU1)	A1 (A602-50)
3587751				(SU)		

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Si bien el Régimen administrativo del Suelo OM No. 044-2022 derogó el *“Título II De la Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y establecer su proceso Integral de Regularización”* constante en el código Municipal, la revisión del presente expediente se da en el marco de la disposición general Disposición Reformativa Décima Segunda de la OM No. 044-2022, referida al Código Municipal OM 037, que regula el procedimiento administrativo de los Asentamientos Humano de Hecho y Consolidado.
- Siendo el asentamiento humano de clasificación de suelo urbano, y que al momento tiene una cobertura de servicios y vial de 76% aprox. ; una densidad muy baja de 26-50 hab./ha; y una cobertura de equipamientos baja de 11%-25%, se manifiesta que en el ámbito del Plan de Uso y Gestión de Suelo conforme la LOOTUGS, se establece un polígono de análisis que permita fortalecer la dotación de infraestructura vial, servicios básicos, equipamientos, entre otros, con una normativa acorde a los objetivos de desarrollo del PMDOT, en el marco de los asentamientos humanos de hecho. En este contexto se propone un aprovechamiento del suelo acorde a la norma metropolitana vigente y a las necesidades locales.
- El asentamiento humano de hecho y consolidado *“Carlos María De La Torre”* ha sido analizado conforme el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Título II *“De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la Resolución No. C 128-2021 y Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS),* vigente hasta el 10 de noviembre de 2022.
- De conformidad al Artículo 76 de la LOOTUGS respecto a la declaratoria de regularización prioritaria, el asentamiento humano de hecho y consolidado *“Carlos María De La Torre”* ha sido analizada y considerada en este proceso de revisión conforme la norma local vigente, sin perjuicio de que pueda continuar con un proceso de regularización posterior con la normativa nacional, de ser el caso.

- Se recomienda poner en consideración de los propietarios/ poseionarios de predios las recomendaciones emitidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgo No I-005-EAH-AT-DMGR-2022 elaborado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.
- Las asignaciones de aprovechamiento urbanístico propuesta en el presente informe guardan concordancia con las determinaciones normativas dispuestas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).
- De acuerdo a la información contenida en la ficha Técnica denominada “Anexo04 Datos ASENT” emitida por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, se verificó que la unidad, no presenta una propuesta de cambio del aprovechamiento urbanístico vigente, sin embargo en la Resolución No. 011-COT-2022, suscrita por la Concejala Amaprito Narvaez, presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial sugiere un lote mínimo de 600m2, sugerencia que fue la Unidad Especial Regula Tu Barrio, señala en el documento Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1012-M, en el cual solicitó a esta Secretaria se analice la factibilidad de cambio de zonificación en los predios en mención.

Con 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, el uso de suelo en Residencial Urbano 1 (RU1) conforme el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS); sin embargo, se propone la zonificación A1 (A602-50), para consideración y aprobación legislativa correspondiente.

Con lo antecedente, se emite el presente informe técnico de factibilidad de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “**Carlos María De La Torre**”, con el fin de continuar el proceso de regularización que corresponde.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2022-09-20	
Revisión	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	2022-11-25	
Revisión y aprobación	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2022-11-25	