

MEMORANDO DMGT-116-2018

DE: Arq. Hugo Chacón Cobo
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

PARA: Arq. María González
DIRECTORA METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO


FECHA: 13 de marzo de 2018

ASUNTO: **SOBRE TRÁMITES INGRESADOS CON GDOC Nros. 2017-133597 y 2018-036598**

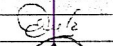


Por ser de su competencia y para que se atienda directamente a la peticionaria, se remite los Oficios Nros. UERB-1271-2017 y UERB-297-2018 del 6 de septiembre de 2017 y 6 de marzo de 2018, respectivamente, mediante el cual la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", en cumplimiento al proceso determinado en la Ordenanza Metropolitana No. 055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, requiere lo siguiente:

- Informe de factibilidad para el proceso de expropiación especial de no existir oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido.
- Informe de coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y uso que tenía el barrio al momento del asentamiento (Año 1984).
- Análisis del porcentaje de ocupación del Asentamiento "EL MANANTIAL", ubicado en la parroquia Guamaní, predio No. 518181 y clave catastral 32409-25-002.
- El uso del suelo en el año que se produjo el asentamiento y del año actual.

Atentamente,


Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: Dos folders con documentación recibida (6 fojas, 1 CD y 2 fojas, 1 CD, respectivamente)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2018-03-13	
Revisión:	Ab. Patricio Jaramillo	DMGT		
Revisión:	Arq. Carlos Quezada	DMGT		

QUITO

ALCALDÍA

05 ABR 2018

DM Quito,

Tickets GDOC-2018-036598 **1568**

y GDOC 2017-133597

Oficio No. STHV-DMPPS-

Abogada
Karina Subía Dávalos
DIRECTORA DE LA UNIDAD
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"
Presente.-

De mi consideración:

En atención al Memorando No. DMGT-116-2018, recibido con fecha 21-03-2018, remiten los Oficios Nos. UERB-1271-2017 y UERB-297-2018, de 6 de septiembre de 2017 y 6 de marzo de 2018 respectivamente, mediante el cual la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", en cumplimiento al proceso determinado en la Ordenanza Metropolitana No. 055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, requiere:

- Informe de factibilidad para el proceso de expropiación especial de no existir oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido.
- Informe del coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y uso que tenía el barrio al momento del asentamiento (Año 1984).
- Análisis del porcentaje de ocupación del Asentamiento "EL MANANTIAL", ubicado en la parroquia Guamaní, predio No. 518181, clave catastral 32409-25-002.
- El uso del suelo en el año que se produjo el asentamiento y del año actual.

Al respecto, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda le informa:

Base legal:

El Artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 que establece un procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios en asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, indica: *Conforme lo establecido en la Disposición General Séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, agregada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0432, de 20 de septiembre de 2013, se considerará asentamiento humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación.*

(...).

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

Criterio técnico:

- Con respecto al literal a) relacionado a la factibilidad para el proceso de expropiación especial de no existir oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido:

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Ordenanza Metropolitana No. 041.

El PMDOT en la primera parte de la propuesta del Plan Estratégico de Desarrollo, uno de los criterios conceptuales esenciales para la construcción del modelo de ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito para el decenio 2015-2025 es la compactación y redensificación del espacio urbano consolidado:

La condición urbana contemporánea del territorio urbanizado de Quito presenta una complejidad muy alta en el tejido urbano y una densidad de edificación muy baja. El modelo territorial que se propone busca compactación del tejido urbano y un aumento considerable de la densificación de la densidad edificatoria y poblacional. En el territorio urbano consolidado encontramos una densidad de población superior a las 250 personas por hectárea únicamente en algunos barrios 97 personas por hectárea en el extremo norte de la ciudad. En el resto del territorio la densidad es sensiblemente menor.

La Política 3 de Escala Metropolitana 3 A. Densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multinodal.

Situación a la que se orienta esta política.

Al densificar el espacio urbano ya consolidado, y la creación de centralidades dinámicas, con identidad metropolitana, la ciudad crecerá de forma interna generando un urbanismo dinámico, peatonal y atractivo.

La Política 4 de escala zonal establece la constitución de una estructura multinodal de subcentralidades urbanas de equipamientos que favorezcan la densificación del tejido urbano existente y garanticen el acceso a servicios en todo el territorio urbanizado.

Situación a la que está orientada la política.

El Tejido urbano del DMQ es caracterizado por ser extremadamente expansivo, disperso y poroso, algo que ha causado la existencia de una gran cantidad de vacíos urbanos poco utilizados. Esta realidad contradice la lógica de compactación que una ciudad asentada en una geografía tan compleja como la de la ciudad de Quito.

El Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS, Ordenanza Metropolitana No. 127.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que constituye parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana del Régimen de Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los

parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales.

La clasificación del lote que tiene un área según escrituras de 48.345 m² siempre mantuvo su condición de suelo urbano.

Desde el punto de vista de la planificación del ordenamiento territorial, el PUOS vigente, mapa PUOS V2, mantiene la afectación vial hacia el frente del eje principal que es la prolongación de la Av. Mariscal Sucre, la zonificación C8 (C406-70), con retiro frontal de 5 m y altura de 6 pisos (24m).

El lote que ocupa del Asentamiento "EL MANANTIAL", se encuentra en la zona Metropolitana Quitumbe, parroquia Guamaní, sector sur occidente de la ciudad de Quito, rodeado de barrios totalmente consolidados como: La Ecuatoriana, Ejercito Nacional, Turubamba de Monjas, Vertientes del Sur, Nueva Aurora, entre otros.

El barrio se encuentra dentro de un sector que permite densificar el espacio urbano ya consolidado, posibilita la creación de centralidades dinámicas, además de llenar los vacíos urbanos poco utilizados optimizando, la infraestructura y los servicios instalados, lo que fortalece la lógica de compactación que una ciudad asentada en una geografía tan compleja como la de la ciudad de Quito.

- Con respecto al literal b) relacionado al coeficiente de ocupación el suelo (COS) total y uso que tenía el barrio al momento del asentamiento (Año 1984):

Bajo las consideraciones señaladas en el cuadro siguiente respecto al predio No. 518181, se establece:

PLANES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS)				
Cronología de la Clasificación de Suelo, Uso de Suelo y Zonificación del Predio No. 518181				
No. Ordenanza/Año	Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Observaciones
192/2017	Urbano	(RU2) Residencial urbano 2 y (M) Múltiple.	D3 (D203-80) y C8 (C406-70)	Se modificaron los mapas U2 y Z2
3050/1993	Urbano	(RU2) Residencial 2 y (M) Múltiple.	B 408	

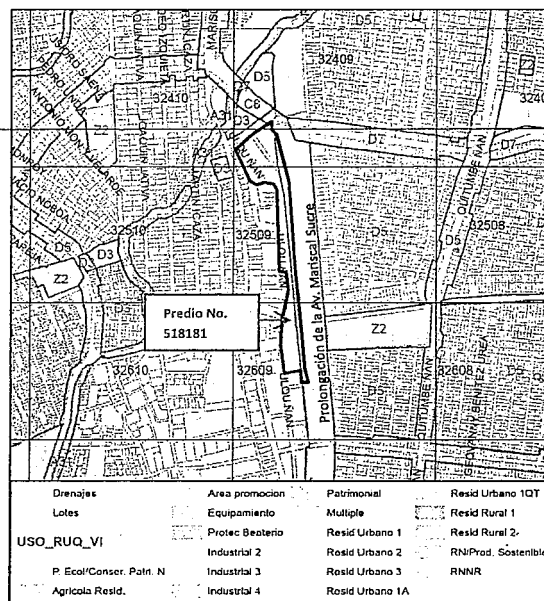
La Ordenanza Metropolitana No. 3050 aprobada en el año 1993 es la referencia más próxima de información respecto al uso de suelo y la zonificación del predio en mención, tiene asignaciones en cuanto al uso de suelo de (RU2) Residencial urbano 2, vivienda urbana con lote de 400 m², zonificación B-408 (COS) coeficiente de ocupación del suelo 0.50 y (CUS) coeficiente de uso de suelo 4.00, altura de edificación 8 pisos (24 m) y retiros: frontal 5m, lateral 3m y posterior 3m.

Cabe mencionar que la limitación de la información de cartográfica predial del año 1993 no permitía tener precisión de los límites del uso del suelo y las zonificaciones de los lotes.

La Ordenanza Metropolitana No: 192 del año 2017, mantiene el uso residencial urbano 2 hacia la parte posterior de la vía principal con zonificación D3 (D203-80) y con uso múltiple los lotes frentistas hacia el eje de la prolongación de la Avenida Mariscal Sucre, con zonificación C8 (C406-70).

El cuadro a continuación compara la evolución en cuanto a la clasificación del suelo, uso principal y la zonificación del predio No. 518181 con las ordenanzas del PUOS del año 1993 y la actual del año 2017, de acuerdo a las ordenanzas antes indicadas no ha variado en cuanto a la clasificación del suelo y uso de suelo principal, si en la edificabilidad y forma de ocupación.

Además de acuerdo al numeral 19 del Cuadro No. 14 de Derecho de Vías de la Ordenanza Metropolitana No. 127, la prolongación de la Avenida Mariscal Sucre (Entrada a La Ecuatoriana-límite sur del Distrito), tiene categoría de Arterial con un derecho de vía de 25 m medidos desde el eje de la misma y un retiro de construcción de 5 m, medido a partir del derecho de vía.



Mapa de uso de suelo y zonificación

Fuente: PUOS-2017

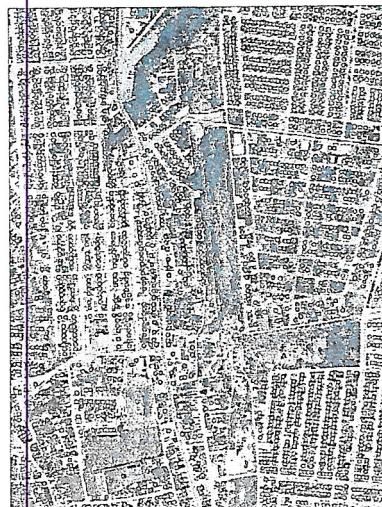
Elaboración: STHV

- Respecto al literal c) sobre el análisis del porcentaje de ocupación del Asentamiento "EL MANANTIAL", ubicado en la parroquia Guamaní, predio No. 518181, clave catastral 32409-25-002, se establece:

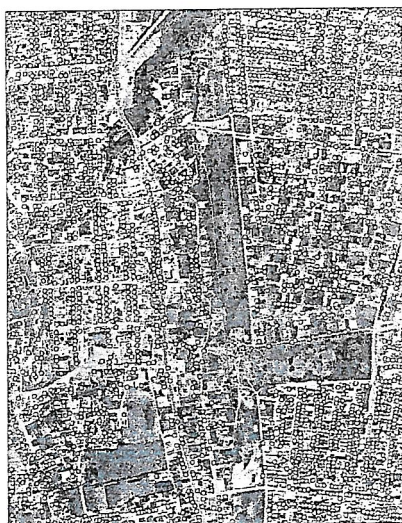
Para el análisis del grado de consolidación del asentamiento humano de hecho, se establecieron 4 variables



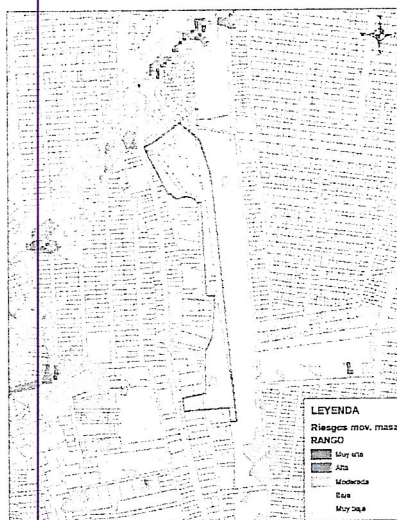
Cobertura de agua potable
Fuente: EPMAPS-2014
Elaboración: STHV



Cobertura de alcantarillado
Fuente: EPMAPS-2014
Elaboración: STHV



Cobertura de energía eléctrica
Fuente: EEQ-2014
Elaboración: STHV



Mapa de riesgos por movimientos en masa
Fuente: Atlas de Riesgos -2016
Elaboración: STHV

Cuadro de variables para establecer el grado de consolidación del lote con predio No. 518181				
Clasificación de suelo	Variable	Sub-Variable	Descripción	Observaciones
Urbano	Accesibilidad	Infraestructura vial	Corresponde a la presencia de infraestructura vial y la categoría de las mismas.-	El lote tiene frente a una vía Arterial (prolongación de la Av. Mariscal Sucre)
	Servicios básicos	Cobertura de agua potable	Indica la cobertura del servicio en función de la infraestructura existente	50 medidores de consumo de agua potable
		Cobertura de Alcantarillado	Indica la cobertura del servicio en función de la infraestructura existente	48 puntos de conexión a la red pública.
		Cobertura de energía eléctrica	Indica la cobertura del servicio en función de la infraestructura existente	37 medidores de energía eléctrica.
	Riesgos	Riesgos a movimientos en masa	Indica si se encuentra en zona de riesgos por movimientos en masa.	Riesgo bajo y muy bajo
	Quebradas	Protecciones de quebrada	Presencia de quebradas mediante la cartografía base (curvas de nivel, pendientes y borde superior de quebrada generado por la DMC).	No existe presencia de quebradas
	Afectaciones	Derecho de vía	Afectación por derecho de vía de la prolongación sur de la Av. Mariscal Sucre.	Derecho de vía de 25m medidos desde el eje de la vía.

Para determinar el grado de consolidación en cuanto a la ocupación del suelo, se tomó como referencia el levantamiento planimétrico del estado actual del asentamiento humano, adjunto a la documentación, con 55 lotes y aproximadamente 50 edificaciones implantadas lo que determina un 90 % de ocupación del suelo con relación al número de lotes.

Cuadro de ponderación de variables del predio No. 518181					
	Alto	Medio	Bajo	Muy Bajo	Observaciones
Infraestructura vial	X				Cobertura con relación a las construcciones existentes en el lote
Servicios	X				Cobertura con relación a las construcciones existentes en el lote
Riesgos				X	Cobertura con relación a las construcciones existentes en el lote
Quebradas					No existen
Afectaciones	X				Si existe

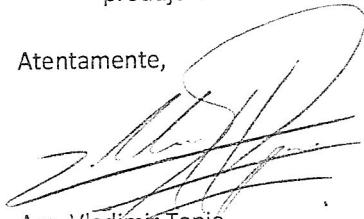
Se ha establecido una ponderación en base a cuatro escenarios o impactos, considerando la infraestructura vial existente (no se considera el estado de las vías) y servicios básicos en base al lote total que implica la información de medidores y puntos de conexiones proporcionadas por las respectivas empresas hasta el año 2016.

- Con relación al literal d), esta Secretaría no dispone de la información suficiente que permita determinar el año que se produjo el asentamiento, esa información y la referencia con al año actual se explica en la respuesta del literal b)

Conclusiones:

- Desde el punto de vista de la planificación del ordenamiento territorial, el PUOS vigente, mapa PUOS V2, mantiene la afectación vial hacia el frente del eje principal que es la prolongación de la Av. Mariscal Sucre, la zonificación C8 (C406-70), con retiro frontal de 5 m y altura de 6 pisos (24m).
El lote que ocupa del Asentamiento "EL MANANTIAL", se encuentra en la zona Metropolitana Quitumbe, parroquia Guamaní, sector sur occidente de la ciudad de Quito, rodeado de barrios totalmente consolidados como: La Ecuatoriana, Ejercito Nacional, Turubamba de Monjas, Vertientes del Sur, Nueva Aurora, entre otros.
- La referencia más próxima respecto al (COS) total es la constante en la Ordenanza Metropolitana No: 3050 del año 1993, cuya zonificación tiene un coeficiente de uso de suelo (CUS) 4.00, con una densidad de población de 1.140 habitantes/hectárea. El (CUS) de 4.00 de acuerdo a los parámetros actuales de la Ordenanza metropolitana No. 192 equivaldría al COS TOTAL del 400 %.
Con la Ordenanza Metropolitana No. 192 vigente, se mantiene el uso residencial urbano 2 (RU2) hacia la parte posterior del lote con zonificación D3 (D203-80) y con uso múltiple (M) a los lotes frentistas hacia el eje de la prolongación de la Avenida Mariscal Sucre, con zonificación C8 (C406-70).
- Considerando las cinco variables antes analizadas (Accesibilidad, Servicios básicos, Riesgos, Quebradas y Afectaciones), de acuerdo a las condiciones actuales del asentamiento humano, al número de lotes y edificaciones constantes en el plano del levantamiento del estado actual, que es coherente con la dotación de los servicios básicos, su ubicación en el contexto urbano de la ciudad, el uso de imágenes y la ortofoto del sector, se obtiene una estimado que existe una consolidación aproximada del 90 % con relación al área del lote total.
- Al no disponer de información suficiente no es posible determinar el año que se produjo el asentamiento humano "EL MANANTIAL".


Atentamente,



Arq. Vladimir Tapia

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adjunto documentación contante en 2 carpetas (incluye planos y CD).

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	P. Ortega	DMPPS	2018-03-28	

SECRETARÍA DE
TERRITORIO