

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS-

4121

Abogada
Karina Subía Dávalos
Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"
Presente.

Referencia: GDOC-2016-512708

Abogada Karina Subía Dávalos:

En atención al Oficio No. UERB-1121-2016, ingresado a esta dependencia con número de referencia GDOC y fecha 24/08/2016, mediante el cual Usted en contestación al oficio No. STHV-DMPPS-3313, de fecha 27/07/2016, suscrito por la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa que:

"...el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Mirador de Guamaní se encuentra constituido de forma previa al 28 de diciembre de 2010 conforme lo determinado en la Ley Orgánica Territorial, Uso y Gestión de Suelo..."

Por lo que solicita la emisión de los informes establecidos en el Artículo 17, literales a), b) y c) de la Ordenanza Metropolitana No. 0055, para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Mirador de Guamaní", ubicado en la parroquia Guamaní, predio: 5106759 / clave catastral 33512 02 002 y predio: 5160448 / clave catastral 33511 06 001.

Al mencionado oficio se adjunta la siguiente documentación:

- El Memorando No. 351-UERB-Q-2016, de fecha 16/08/2016, suscrito por el Arq. Miguel Ángel Hidalgo, Coordinador UERB Quitumbe (E), en el cual en el ítem Situación Actual literal c) indica que: *"El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado "Mirador de Guamaní" cuenta con Acuerdo Ministerial No. 5001 del 31 de marzo de 2005, habiéndose identificado para el proceso de expropiación especial mediante Resolución C237 de fecha 24 de noviembre del 2014, contándose esta fecha como inicio del mencionado proceso..."*
- El Informe Socio Organizativo Nro.-002-UERB Q-2016, de fecha 08/03/2016, suscrito por la Lcda. Gianyna Rosero, Socio-Organizativa UERB-Quitumbe, en el cual en el ítem Antecedentes, literales a) y b), se determina que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Mirador de Guamaní", tiene 23 años de asentamiento sobre los predios en referencia y el 51,12% de consolidación, respectivamente.
- El Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Predio No. 5106759 / 5160448 de Propiedad de Beatriz Fabiola Guano Taipicaña y Eustaquio Gustavo Jácome y Ángela Elvira Jácome donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Mirador de Guamaní", suscrito por el Arq. Miguel Ángel Hidalgo, Coordinador UERB Quitumbe (E), en el cual en sus Conclusiones se determina que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Mirador de Guamaní" *"(...) tiene un porcentaje aproximado de consolidación del 51,12%, con veinte y tres años de asentamiento sobre los predios en referencia."*
- Un plano que contiene el levantamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Mirador de Guamaní" y un CD.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación ingresada le informa:

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: *Wach*
Firma: _____
Fecha: **19** **SEP** 2016

Antecedente:

- El Memorando DMGT-108-2016, remitido con fecha 28 de junio de 2016 a la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, mediante el cual el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, solicita se atienda el requerimiento realizado en el Oficio: UERB-715-2016, de fecha 20/06/2016, por la Abg. Karina Subía Dávalos, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", en cuanto a los informes establecidos en el Artículo 17, literales a, b y c, de la Ordenanza Metropolitana N° 0055 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; para el Asentamiento Comité Promejoras de la Lotización "Mirador de Guamaní", ubicado en la parroquia Guamaní, predio: 5106759 / clave catastral 33512 02 002 y predio: 5160448 / clave catastral 33511 06 001.
- El Oficio No. STHV-DMPPS-3313, de fecha 27 de julio de 2016, suscrito por la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, mediante el cual solicita a la Abg. Karina Subía Dávalos, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" informe si el Asentamiento Comité Promejoras de la Lotización "Mirador de Guamaní" cumple con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su Disposición Transitoria Octava, párrafo primero. Este requerimiento a fin de dar atención a lo solicitado en el Oficio: UERB-715-2016.

Base legal:

- El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial No. 303, con fecha 19 de octubre de 2010, en su Artículo 447.- Declaratoria de utilidad pública, párrafo primero establece que:

"Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación."

- La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada el Registro Oficial No. 790, con fecha 05 de julio de 2016, en su Disposición Transitoria Octava, párrafo primero establece que:

"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. (...)"

- La Ordenanza Metropolitana N° 0055, sancionada con fecha 01 de abril del 2015, 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, en su Artículo 17.- De la admisión a trámite, literales a, b y c, establece que:

"Una vez presentada la solicitud a la entidad requirente, esta remitirá a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) a fin de que convoque una mesa técnica institucional para que elabore los siguientes informes:

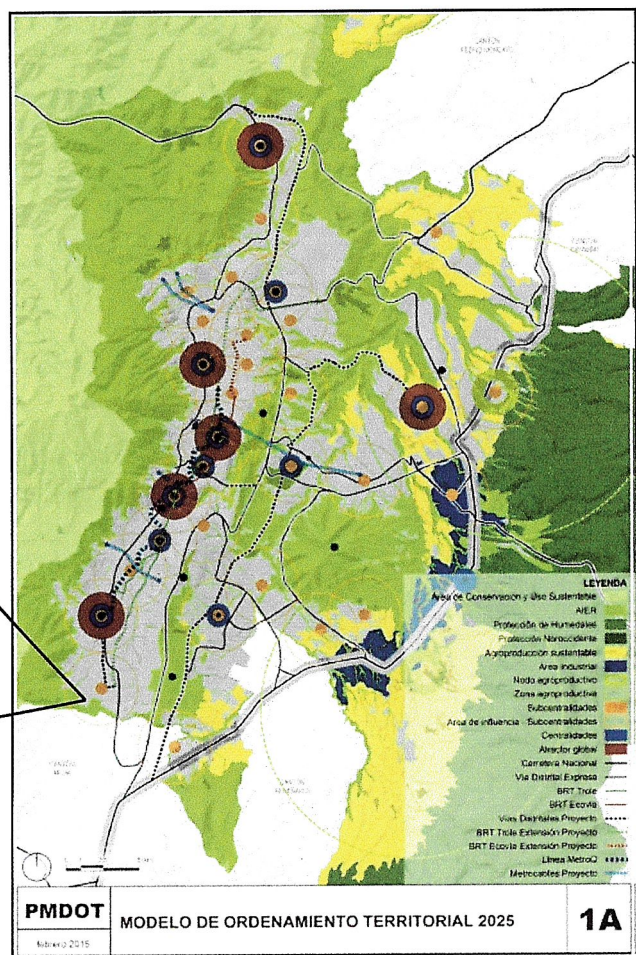
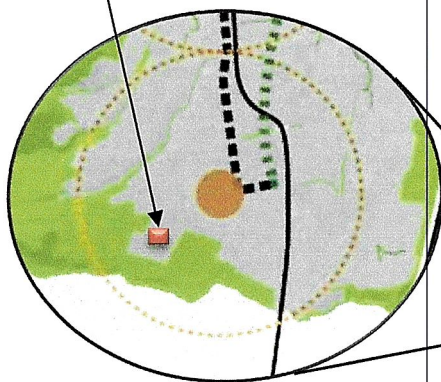
- a) Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y el uso que tenía el barrio al momento del asentamiento;

- b) *Análisis del porcentaje de ocupación;*
- c) *Informe previo de factibilidad de regularización de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; y, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento."*

- La Resolución No. C 237, sancionada con fecha 24 de noviembre del 2014, que contiene las disposiciones previas a la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos urbanos y de expansión urbana, en su Artículo 3, se identifica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Mirador de Guamaní", para el proceso de expropiación especial.
- La Ordenanza Metropolitana No. 0041, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), sancionada con fecha 22 de febrero del 2015, en su componente estratégico de desarrollo y ordenamiento territorial, III Parte, numeral 4.- El Modelo de Ordenamiento Territorial, Mapa 1A, define a la zona donde se encuentran inmersos los lotes con números de predio: 5106759 y 5160448 (*lotes donde se implanta el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Mirador de Guamaní"*), como un área o mancha urbana apta para recibir asentamientos concentrados de población en el DMQ.

MAPA 1A: MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Ubicación de los Lotes con números de predio: 5106759 y 5160448

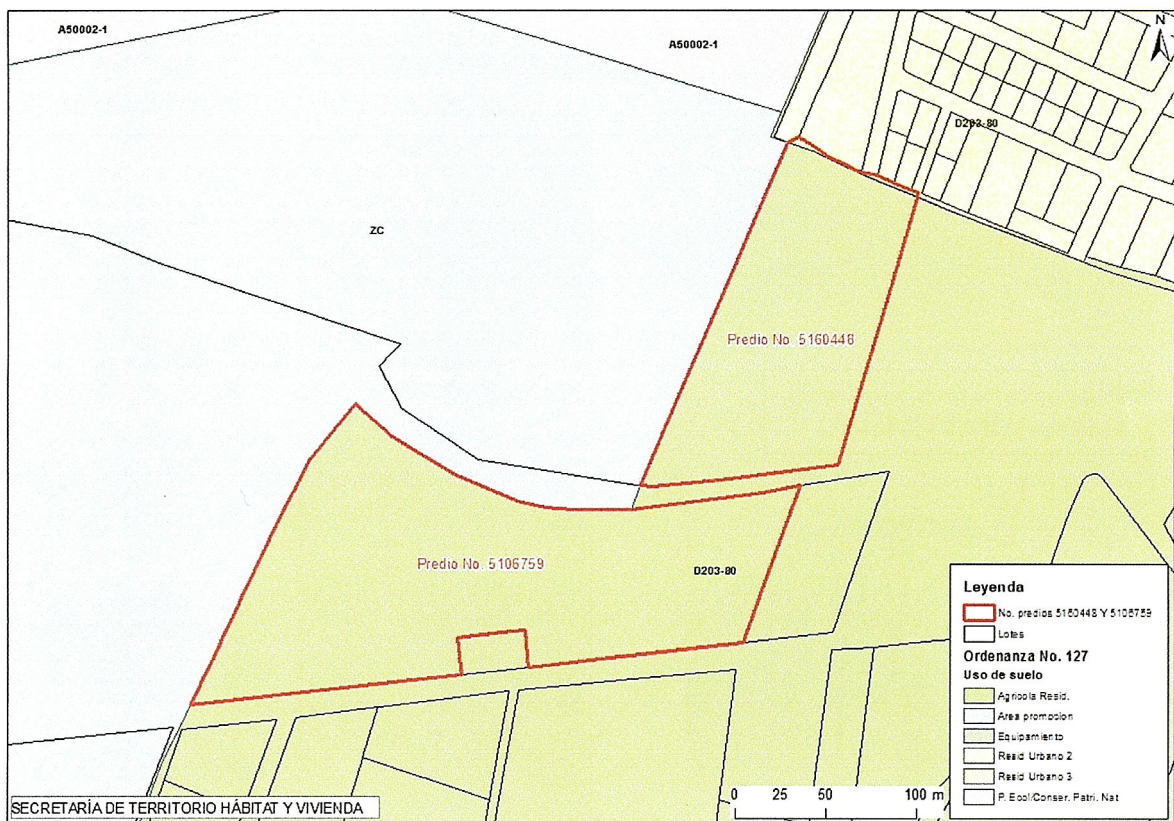


Área o mancha urbana
Señalan las zonas aptas para recibir asentamientos concentrados de población en el DMQ.

- La Ordenanza Metropolitana No. 0127, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada con fecha 25 de julio de 2016, en su anexo correspondiente al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), se establece las siguientes asignaciones para los lotes con números de predio: 5106759 y 5160448 (*lotes donde se implanta el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Mirador de Guamaní"*):

No. DE PREDIO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO PRINCIPAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
5106759	D3 (D203-80)	(AR) Agrícola Residencial	Suelo Urbano
5160448	D3 (D203-80)	(AR) Agrícola Residencial	Suelo Urbano

Mapa 1: Zonificación y Uso de Suelo Principal, según PUOS Vigente, Ordenanza Metropolitana No. 0127



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Criterio Técnico:

De acuerdo con la base legal antes mencionada, y una vez que la Abg. Karina Subía Dávalos, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" mediante el Oficio No. UERB-1121-2016 de fecha 24/08/2016 informa que "...el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Mirador de Guamaní se encuentra constituido de forma previa al 28 de diciembre de 2010 conforme lo determinado en la Ley Orgánica Territorial, Uso y Gestión de Suelo..."

Esta Secretaría procede a emitir los informes establecidos en el Artículo 17, literales a), b) y c) de la Ordenanza Metropolitana No. 0055, para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Mirador de Guamani", conforme lo solicitado por la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; los cuales se detallan a continuación:

a) Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y el uso que tenía el barrio al momento del asentamiento.

Según el Informe Socio Organizativo Nro. 002-UEB Q-2016, de fecha 08/03/2016, suscrito por la Lcda. Gianyna Rosero, Socio-Organizativa UEB-Quitumbe, en el ítem Antecedentes, literal a), se determina que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Mirador de Guamani", tiene 23 años de asentamiento en los lotes con números de predio: 5106759 y 5160448. Es decir que dicho asentamiento se habría iniciado en 1993.

En este sentido, esta Secretaría le informa que a dicho año no dispone de información cartográfica que indique con exactitud los datos solicitados para dicho asentamiento. Cabe indicar que esta información para el sector donde se encuentra inmerso el mencionado asentamiento se la tiene disponible a partir del año 2003 con las Ordenanzas Metropolitanas que a continuación se detallan:

- Ordenanza Metropolitana No. 008, Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) del año 2003, al sector le correspondía la zonificación A7 (A50002-1), y el Uso Principal: Área Natural, asignaciones que se mantienen hasta octubre de 2008.
- Ordenanza Metropolitana No. 031, Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) del año 2008, al sector le correspondía la zonificación Z2 (ZC), y el Uso Principal: Área de Promoción, asignaciones que se mantienen hasta diciembre de 2011.
- Ordenanza Metropolitana No. 171, Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) del año 2011, al sector le correspondía la zonificación D3 (D203-80), y el Uso Principal: (AR) Agrícola Residencial, asignaciones que se mantienen hasta febrero de 2015.
- Ordenanza Metropolitana No. 0041, Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), en su anexo correspondiente al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) del año 2015, al sector le correspondía la zonificación D3 (D203-80), y el Uso Principal: (AR) Agrícola Residencial, asignaciones que se mantienen hasta julio de 2016.
- Ordenanza Metropolitana No. 0127, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), en su anexo correspondiente al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) del año 2016, al sector le corresponde la zonificación D3 (D203-80), y el Uso Principal: (AR) Agrícola Residencial, asignaciones que se mantienen al momento.

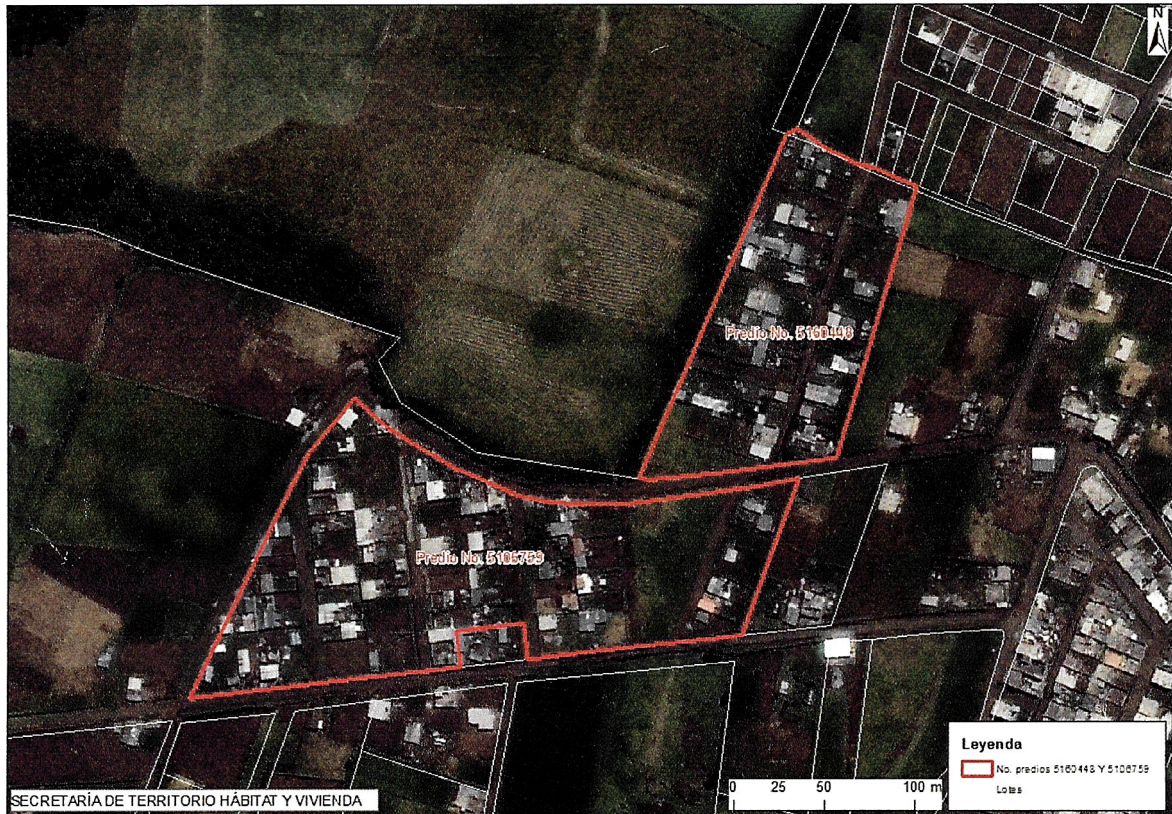
b) Análisis del porcentaje de ocupación

Al respecto esta Secretaría le informa que la zonificación D3 (D203-80) asignada al sector donde se encuentran inmersos los lotes con números de predio: 5106759 y 5160448 (*lotes donde se implanta el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Mirador de Guamani"*), de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) del año 2016 (Ordenanza Metropolitana No. 0127); se debe a que dicho

278
Doscientos setenta y ocho

sector está consolidando con edificabilidad sobre línea de fábrica, con tamaño de lote de 200 m², con altura de edificación de tres pisos y un COS PB del 80%.

Mapa 2: Sector donde se encuentra inmerso los lotes con números de predio: 5106759 y 5160448



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

c) Informe previo de factibilidad de regularización de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; y, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.”

Al respecto esta Secretaría le informa que en el ámbito territorial, es factible la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Mirador de Guamaní”, en razón de que el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) (*Ordenanza Metropolitana No. 0041*), en su Modelo de Ordenamiento Territorial (*Mapa 1A*), define a la zona donde se encuentran inmersos los lotes con números de predio: 5106759 y 5160448 (*lotes donde se implanta el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Mirador de Guamaní”*), como un área o mancha urbana apta para recibir asentamientos concentrados de población en el DMQ.

Siendo esta definición para la zona concordante con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) del año 2016, anexo del PMDOT (*Ordenanza Metropolitana No. 0127*), el cual asigna a los lotes en mención las siguientes regulaciones: zonificación D3 (D203-80), uso de suelo principal (AR) Agrícola Residencial, y la clasificación del suelo urbano.

Por lo expuesto, y de conformidad al Artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se concluye que el plan especial de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Mirador de Guamani" no se contrapone con la planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Particular que se informa para los fines pertinentes.

Atentamente,

María de S. González

Arq. María González

**DIRECTORA METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Elaborado:	Arq. Pablo Atapuma	<i>PA</i>	2016-09-16
------------	--------------------	-----------	------------

Adjunto: Documentación constante en 18 hojas útiles, 1 plano formato A-1 y 1 CD.