

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO IT-STHV-DMPPS-2022-0025

Fecha informe:	15 de febrero de 2022
Tema:	Informe pormenorizado y documentado sobre los hechos relatados por las señoras Daniela Becerra y Estefanía Pabón en relación a la Urbanización Carretas 145-C
Solicitante:	Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes Secretario General de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito
Oficio:	GADDMQ-SGCM-2022-0071-O
Fecha oficio:	06 de enero de 2022
Equipo técnico:	Ing. Geog. Daniel Castañeda – Arq. Karina Suárez

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de diciembre de 2021, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 125 suscribió, durante el primer punto del orden del día, sobre la “*comisión general para recibir a las señoras Daniela Becerra y Estefanía Pabón, representantes de la Urbanización Carretas 145-C*”; la Resolución Nro. 084-CUS-2021 en la cual se dispone lo siguiente:

“solicitar que en el término improrrogable de 15 días, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la Agencia Metropolitana de Control, la Administración Zonal La Delicia y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, presenten un informe pormenorizado y documentado sobre los hechos relatados por las señoras Daniela Becerra y Estefanía Pabón, recibidas en comisión general”

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0071-O de fecha 06 de enero de 2022, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito remite a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda la Resolución No. 084-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo emitida en la sesión ordinaria de fecha 20 de diciembre de 2021.

Con oficio Nro. Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0780-O de fecha 09 de febrero de 2022 la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito solicita de manera urgente atender la Resolución de la Comisión de Uso de Suelo Nro. 084-CUS-2021, notificada mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0071-O, de 06 de enero de 2022.

NORMATIVA LEGAL APLICABLE RELACIONADA AL PROCESO DE HABILITACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CARRETAS 145-C

- La Urbanización Carretas 145-C fue aprobada mediante Resolución No. 04 de 14 de septiembre de 1992 del Ilustre Concejo Municipal de Quito, ubicado en la Parroquia de Cotocollao sector Carretas, calle s/n.

- Mediante Resolución No. 029 de fecha 10 de enero de 1994 el Ilustre Concejo Municipal de Quito resuelve en su artículo 1 que *“Deberá constar que la Urbanización No. 145-C CARRETAS, ubicada en la parroquia Cotocollao, que es de “Programa de Interés Social”, conforme a lo que estipula el Art. 358 de la Ley de Régimen Municipal”*
- Con Resolución No. 069 de fecha 3 de abril de 1998 el Ilustre Concejo Municipal de Quito resuelve en su artículo 1 *“Derogar y dejar sin efecto la Resolución No. 29 que fue discutida y aprobada el 10 de enero de 1994, cuyo trámite está previsto en el Art. 135 de la Ley de Régimen Municipal”*
- De acuerdo al Art. R.II.220 de la Ordenanza Metropolitana No. 085 de 12 de marzo de 2003, vigente a la fecha de aprobación de la Urbanización Carretas 145-C, se establecía que, *“... El permiso aprobado por el Concejo Metropolitano se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras (...)”,* es decir, a esa fecha no se requería de una Licencia de Construcción.

INFORME

Una vez revisada la información expuesta durante la sesión ordinaria Nro. 125 de la Comisión de Uso de Suelo por las señoras Daniela Becerra y Estefanía Pabón, y cumpliendo con la solicitud realizada por la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo en la Resolución 084-CUS-2021 de fecha 06 de enero de 2022, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en el marco de sus atribuciones pone en su conocimiento los siguientes aspectos:

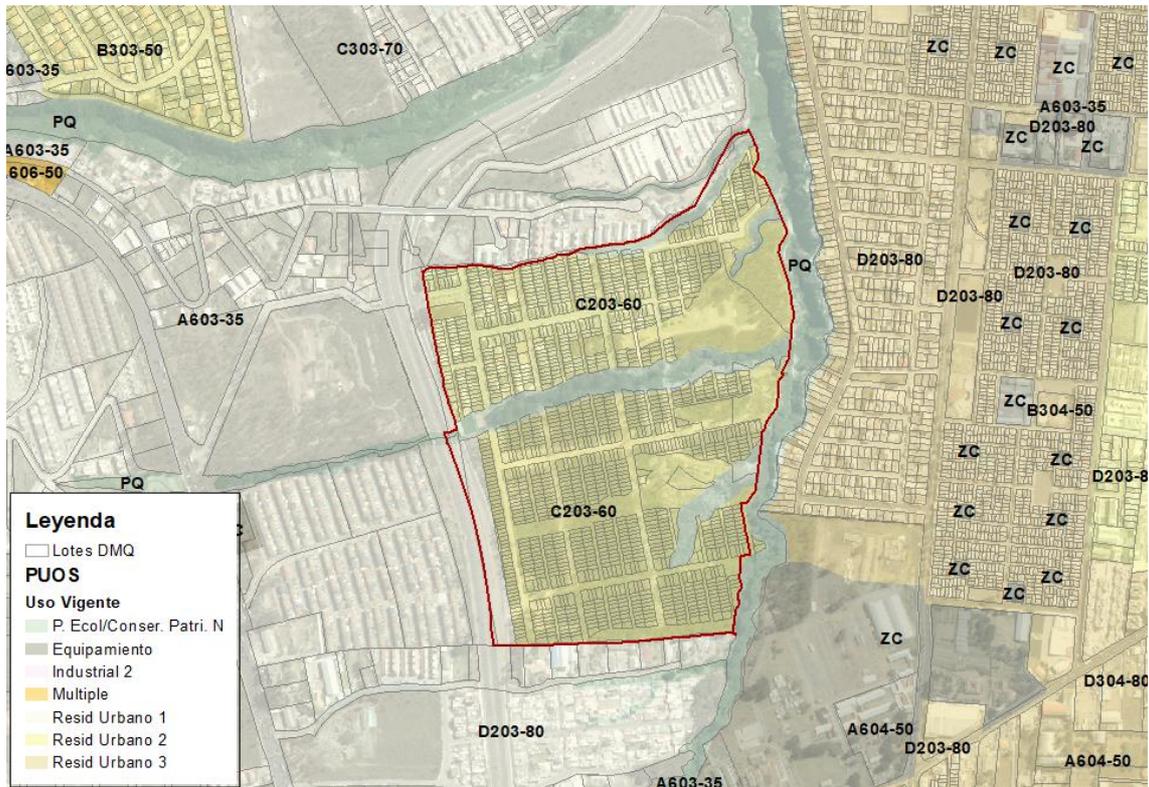
Norma urbanística establecida por el Plan de Uso y Ocupación de Suelo - PUOS (Ordenanza Metropolitana 0210-2018) en el sector de la Urbanización Carretas 145-C

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo – PUOS, establece como norma urbanística las siguientes determinaciones:

- Clasificación de suelo: Urbano
- Uso de suelo: Residencial Urbano 2
- Zonificación: C203-60

Zonificación C1: (C203-60)	
Forma de ocupación	Continua
Lote mínimo	200
Número de pisos	3
COS PB	60%

Gráfico 1. Norma Urbanística PUOS Sector Urbanización Carretas 145-C



Fuente: DMPPS, 2018

Norma urbanística establecida por el Plan de Uso y Gestión de Suelo - PUGS (Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021) en el sector de la Urbanización Carretas 145-C

El Plan de Uso y Gestión de Suelo fue sancionado mediante Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021 de fecha 13 de septiembre de 2021 y sus determinaciones entrarán en vigencia una vez que se apruebe el Régimen Administrativo de Suelo como lo determina la disposición transitoria primera de la ordenanza anteriormente citada, como se señala a continuación,

“Primera.- En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”

El PUGS, mediante el desarrollo de los componentes estructurante y urbanístico, como lo dispone el artículo 27 de la Lootugs¹, y bajo su alcance normativo realizó un ajuste a los aprovechamientos urbanísticos en el sector de Carretas, algunos de los lineamientos que se utilizaron para determinar la norma se citan a continuación:

¹ Lootugs, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Expedido por la Asamblea Nacional del Ecuador 2016.

- LINEAMIENTOS PARA NORMAR ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZAS A FENOMENOS NATURALES

A las zonas con amenazas altas y muy altas priorizarlas como zonas con clasificación de suelo rural y como áreas de protección con tratamientos de mitigación y recuperación para disminuir la exposición de los asentamientos humanos a amenazas a fenómenos naturales.

Las zonas definidas con subclasificación suelo rural de expansión urbana y uso suelo de reserva no deberán presentar amenazas asociadas a inundaciones, movimientos en masa y flujo de lahares, con el fin de controlar de manera más eficaz el crecimiento del área urbana sobre las zonas de riesgos. (PMDOT-PUGS 001-2021: Capítulo I, Parágrafo I, Subparágrafo III. p.19)

- USOS ESPECÍFICOS DE SUELO – USO RESIDENCIAL

Residencial urbano de Baja Densidad (RUB): Son zonas urbanas de uso residencial de baja densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes. La altura en su edificabilidad es mayoritariamente de 2 a 3 pisos y con forma de ocupación de preferencia aislada

Residencial urbano de Media Densidad (RUM): Son zonas urbanas de uso residencial de media densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte, donde se admitirán edificaciones entre 2 y 8 pisos de altura mayoritariamente. (Capítulo III Aprovechamiento Urbanístico, Parágrafo I Uso de Suelo, Subparágrafo II Usos Específicos. p. 24-25)

El PUGS, consideró además los acontecimientos recientes en temática de riesgos a lo largo del Río Monjas y la Quebrada Carretas, en ese sentido el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito mediante la Resolución No. AQ 009-2021, de 05 de octubre de 2021, resolvió:

“Artículo 1.- Declarar en estado de emergencia a la cuenca del Río Monjas, y a los elementos constitutivos y las franjas de protección de su afluente la Quebrada Carretas, con la finalidad de que los órganos competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, con la celeridad que se requiere, adopten las medidas necesarias tendientes a mitigar la problemática que se presenta en el sector, enmarcando sus acciones en la disminución del nivel de riesgo a las personas, los bienes y el ambiente, en base a la normativa legal vigente.

Artículo 2.- Disponer a las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Seguridad y Gobernabilidad; Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; y, Ambiente; a las Empresas Públicas Metropolitanas de Agua Potable y Saneamiento; Movilidad y Obras Públicas; y a las Administraciones Zonales Calderón y La Delicia, emitan en el término de 20 días, los informes técnicos correspondientes respecto a las medidas adoptadas con relación a esta declaratoria. (...)

Artículo 3.- Dispóngase a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad que, a través de un Plan de Acción de Reducción de Riesgos, coordine con todas las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y aquellas desconcentradas, para que, dentro del ámbito de sus competencias, bajo sus responsabilidades y en cumplimiento del régimen jurídico vigente, ejecuten las acciones necesarias para superar la emergencia. Además, estas acciones, de conformidad con el artículo 226 de la Constitución se realizarán en coordinación con todas las entidades y órganos públicos de cualquier nivel de gobierno, cuyas competencias se encuentren involucradas en el objeto de la emergencia.

Bajo estas consideraciones la STHV, realizó el ajuste a los aprovechamientos urbanísticos del sector Carretas cuyo análisis concluyó en la siguiente normativa urbanística diferenciada en dos sectores:

Sector occidental de la Urbanización Carretas 145-C: Frente a la vía paralela a la extensión de la AV Simón Bolívar.

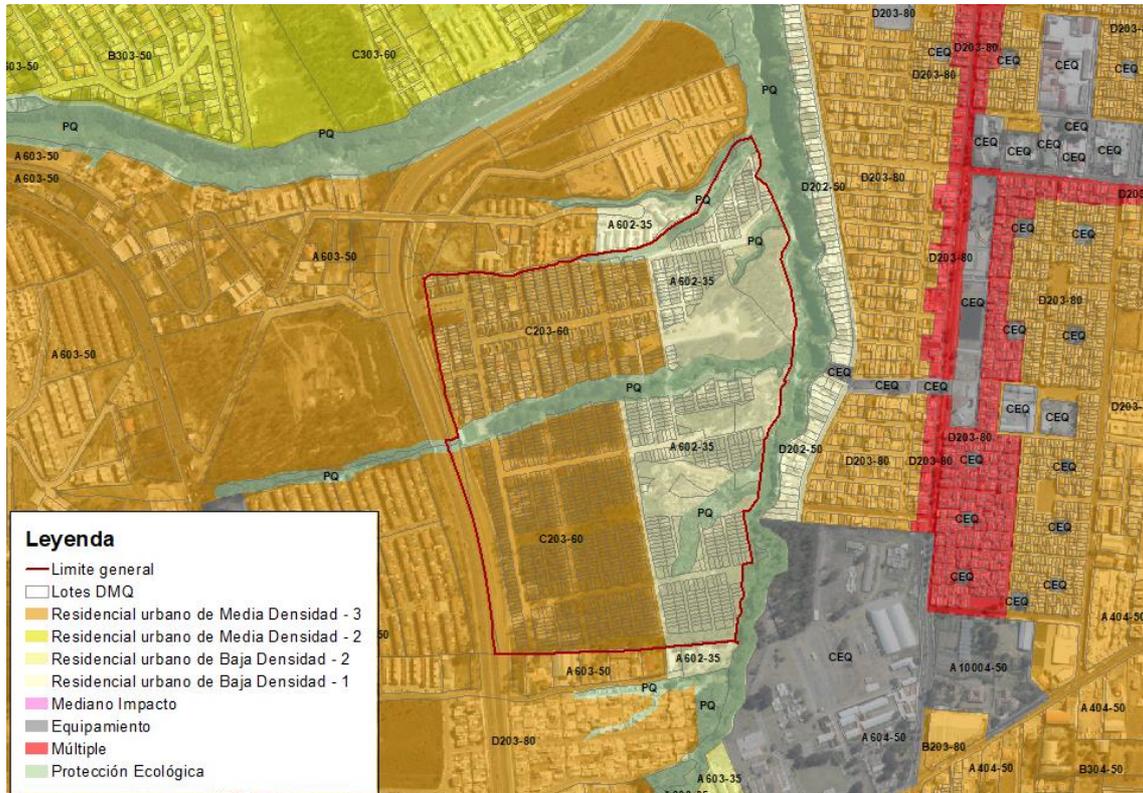
- Clasificación de suelo: Urbano
- Uso de suelo: Residencial Urbano de Media Densidad Tipo 3 (RUM-3)
- Zonificación: C203-60

Zonificación C27: (C203-60)	
Forma de ocupación	Continua
Lote mínimo	200
Número de pisos	3
COS PB	60%

Sector oriental de la Urbanización Carretas 145-C: Terneros colindantes a la quebrada Carretas y sus ramificaciones.

Zonificación A99: (A602-35)	
Forma de ocupación	Aislada
Lote mínimo	600
Número de pisos	2
COS PB	35%

Gráfico 2. Norma Urbanística PUGS Sector Urbanización Carretas 145-C



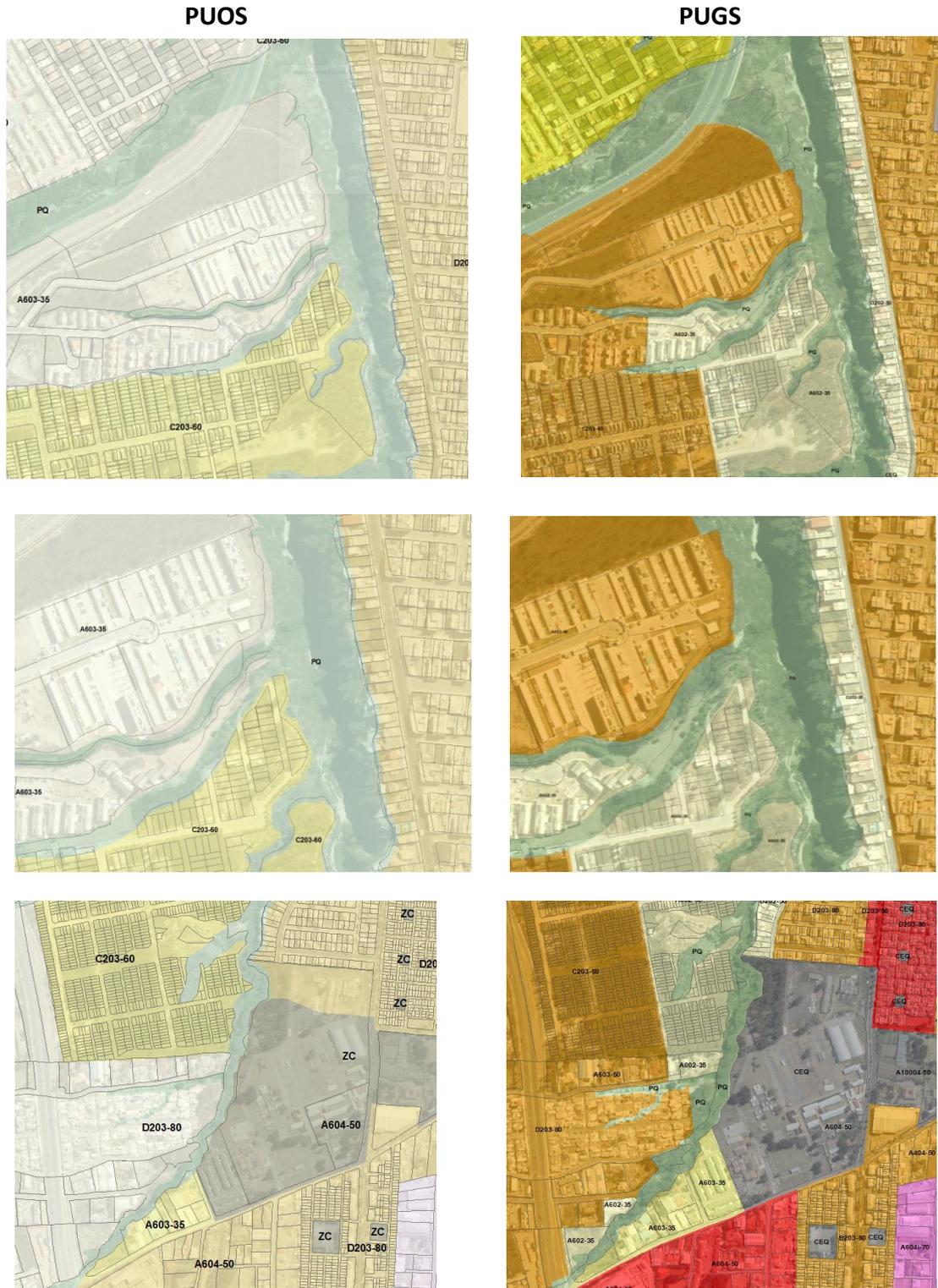
Fuente: DMPPS, 2021

Es importante señalar que en consideración de la *Resolución No. AQ 009-2021*, de 05 de octubre de 2021 expedida por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito mediante la cual se declaró en estado de emergencia a la cuenca del Río Monjas, y a los elementos constitutivos y las franjas de protección de su afluente la Quebrada Carretas; y en concordancia con las diferentes versiones y ajustes del *Plan de acciones en los puntos críticos identificados en la Cuenca Baja del Río Monjas*², puesto en conocimiento de las diferentes dependencias municipales por parte de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad mediante circulares; la STHV a través de la DMPPS realizó un ajuste a los usos de suelo y aprovechamientos urbanísticos en el sector de carretas en el cual se ampliaron los usos de suelo de protección ecológica y zonificación de Protección de Quebradas “PQ”, para lo cual se realizaron reuniones puntuales para abordar la situación de carretas con la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la SGSG.

² La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, puso en conocimiento de las dependencias municipales el *“Plan de acciones zonas críticas cuenca del Río Monjas”* mediante los siguientes documentos: Circular Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0761-C de 11 de octubre de 2021 Versión del plan: V4_28042021; Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-2856-OF de 08 de noviembre de 2021 Versión del plan: V5_noviembre 2021; y Circular Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0966-C de 14 de diciembre de 2021 Versión del plan: V6_noviembre 2021.

A continuación se ejemplifican algunas de las zonas en las cuales se amplió el uso de protección y zonificación “PQ”:

Gráfico 3. Ajuste Uso Protección Ecológica – Zonificación PQ - Sector Urbanización Carretas 145-C



Fuente: DMPPS, 2022

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- La STHV mediante el presente documento informa sobre la normativa urbanística que consta en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente, así como también la norma urbanística desarrollada por el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado mediante Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021 el 13 de septiembre de 2021 y cuyo contenido entrará en vigencia a partir de la aprobación del Régimen Administrativo de Suelo 6 meses después de la aprobación de la ordenanza mencionada anteriormente, tal y como se estipula en la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021.
- Dentro del presente informe en el apartado de normativa legal se expresa que la Urbanización Carretas 145-C fue aprobada el 14 de septiembre de 1992 bajo Resolución Nro. 04 del Ilustre Concejo Municipal de Quito y como consta en el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0522-O de fecha 22 de febrero de 2021 (Anexo 1), fue aprobada bajo la vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 085 de 12 de marzo de 2003, en la cual se establece que: una ordenanza o resolución que apruebe una urbanización, debidamente protocolizada en una Notaría del Distrito e inscrita en el Registro de la Propiedad constituía la autorización para la ejecución de las obras.
- Con respecto a la normativa urbanística para el sector de Carretas se indica que las variaciones en el aprovechamiento de suelo (uso, edificabilidad, ocupación, forma de ocupación, lote mínimo) en el PUGS se debe principalmente a las condiciones de susceptibilidad a amenazas que presenta en su totalidad la quebrada Carretas, en ese contexto, se definen lineamientos en base a la gestión de riesgos que concluye en una norma diferenciada para la urbanización en cuestión, es decir, menor aprovechamiento al borde de la quebrada.
- En ese sentido la STHV, recomienda realizar una inspección conjunta por parte de la Administración Zonal con la finalidad de contrastar los planos e instrumentos normativos y legales mediante los cuales se aprobó la Urbanización 145-C con las obras ejecutadas hasta el momento en cada una de las etapas que consideraba el proyecto.
- Además se recomienda que en el informe solicitado a la Agencia Metropolitana de Control sea realizado en base a un recorrido en el lugar con la finalidad de constatar los argumentos expuestos por las señoras Daniela Becerra y Estefanía Pabón, representantes de la Urbanización Carretas 145-C en la sesión ordinaria No. 125 de la Comisión de Uso de Suelo, en cuyas intervenciones se mencionó entre otros puntos: la preocupación respecto a que los desarrolladores de la Urbanización 145-C no han cumplido con lo estipulado en la resolución

que aprobó la urbanización, y por el contrario se encuentran afectando a los cuerpos de quebrada en el sector mediante el arrojó de escombros, incorporando lotes en sectores distintos a los establecidos en los instrumentos legales que habilitaron su aprobación, relleno y afectaciones a quebradas del sector para construcción de vías interna y fraccionamiento de lotes por debajo de lo permitido en la resolución que aprobó el proyecto y en zonas expuestas a amenazas naturales ya conocidas en la Quebrada Carretas.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Ing. Geog. Daniel Castañeda	DMPPS	2022-02-16	
Revisión	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2021-02-16	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2021-02-16	