

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

INFORME TÉCNICO

Informe técnico Nro.	IT-STHV-DMPPS-2023-0261
Tema:	Informe de factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado "Miranda Grande - Las Praderas"
Solicitante:	Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio
Oficio/Memorando:	GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1640-O
Fecha oficio:	12 de diciembre de 2023
Equipo técnico	Arq. Monserrat Carranza

ANTECEDENTES

Con oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0395-Ode 05 de abril de 2023, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a petición de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe de factibilidad de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho "Miranda Grande Las Praderas".

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-3775-O, de 06 de septiembre de 2023 la Secretaría General de Concejo Metropolitano remitió a la Unidad Especial Regula Tu Barrio y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la Resolución Nro. SC-ORD-008-COT-01, en la cual la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria No. 008, llevada a cabo el día lunes 04 de septiembre del 2023, resolvió "A fin de dar celeridad a la actualización de los informes de los Asentamientos, la UERB remitirá en el término de 3 días la solicitud de actualización de informes en relación a la equiparación de zonificación de los AHHyC a la STHV, quienes deberán atender el requerimiento en un término de hasta 8 días".

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1640-O de 12 de diciembre de 2023, la Unidad Especial Regula Tu Barrio solicitó la actualización del informe de factibilidad de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho "Miranda Grande Las Praderas".

Bajo los antecedentes señalados, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo emite el presente informe técnico en calidad de alcance cumplimiento lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

MARCO JURÍDICO

Constitución de la República

La estructura orgánica del Estado establece las competencias de planificación y del manejo del territorio. En este sentido, la Constitución determina en los numerales 1, 2, 7 y 8 del artículo 264, la competencia exclusiva que poseen los Gobiernos Autónomos Descentralizados en relación al territorio y su planificación, disposiciones que se encuentran igualmente establecidas en el artículo 55 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Por otro lado, el artículo 84 del mismo cuerpo normativo señala las funciones de los GAD, entre las que se encuentran: la regulación del suelo, la planificación territorial, prevención de contaminación ambiental, la prestación de servicios que satisfagan necesidades colectivas, entre otras.

En función de dichas competencias, se han establecido diversos instrumentos de planificación en torno al suelo, tales como el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), que se encuentran desarrollados en el marco de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

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 que *“(...) 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 (...).”*

Código Municipal

El artículo 2272, respecto al ordenamiento territorial y planificación urbanística, señala que *“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 4063 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 Nro. 001-2021, 13 de septiembre de 2021

Ordenanza que aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. La mencionada ordenanza en su disposición final establece que:

“La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada 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, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.”

Ordenanza Metropolitana Nro. 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:

El artículo 2122, respecto a la absolución de consultas, establece que *“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 General Cuarta establece que: *“Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”*

La Disposición Reformatoria Décima Segunda establece: *“Sustitúyase la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto”: “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 Nro. PMDOT-PUGS 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, entró en vigencia conjuntamente con la Ordenanza Metropolitana aprobada y sancionada que sustituyó al Régimen Administrativo de Suelo Nro. 044-2022, del 11 de noviembre de 2022, conforme la publicación en el Registro Oficial.

Resolución No. C 039-2021

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Miranda Grande Las Praderas”, consta en la Resolución No. C 039-2021 de fecha 01 de junio de 2021, la cual aprobó el plan general de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el periodo fiscal 2021, 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.

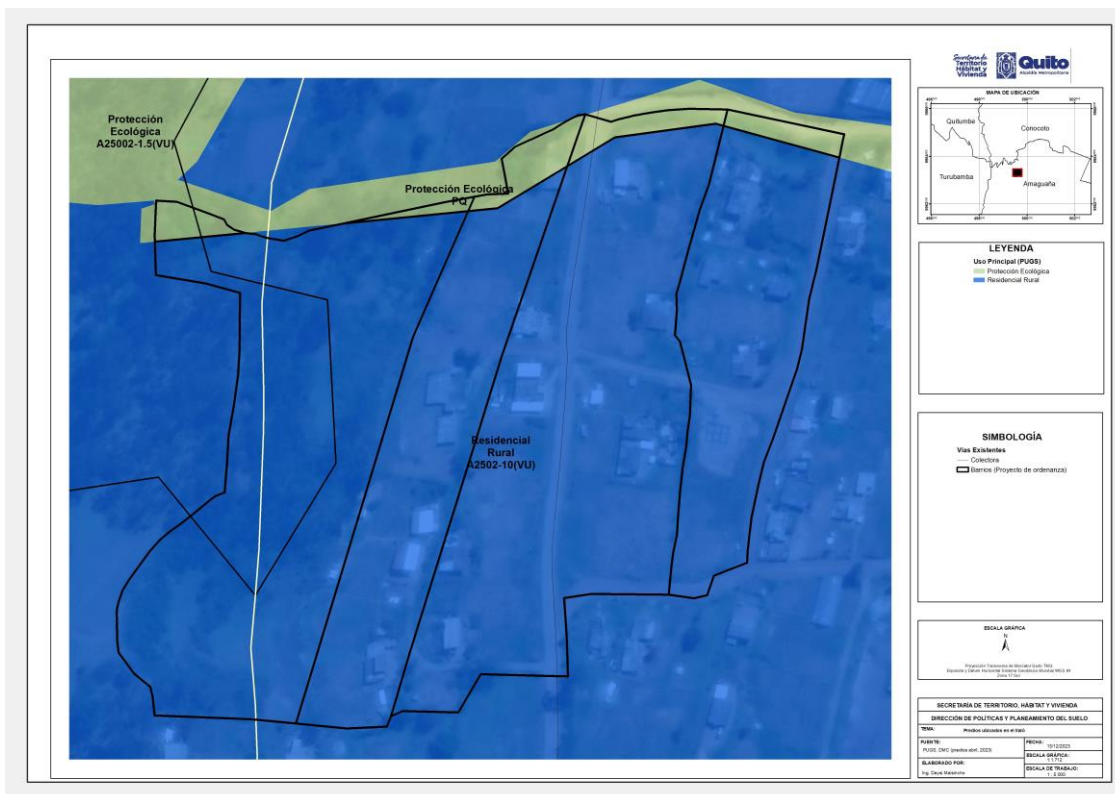
ANÁLISIS TÉCNICO

Mediante informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2023-0057 esta Secretaría emitió el informe técnico de factibilidad de cambio de zonificación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Miranda Grande Las Praderas”.

Para los predios nro. 5328301; 5328302; 5550020; 5550455 se acogió a lo determinado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, PUOS esto es clasificación del suelo (Rural); uso de suelo (Recurso Natural/ Producción Sostenible; Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural y zonificación A3 (A2502-10), y A31(PQ).

Posteriormente cumpliendo con lo establecido en la Resolución Nro. SC-ORD-008-COT-01 suscrita por la Comisión de Ordenamiento Territorial, se realizó el análisis de los predios Nro. 5328301; 5328302; 5550020 y 5550455, en el cual se ubica el asentamiento humano denominado Miranda Grande Las Praderas, en el barrio/sector denominado Miranda Grande, parroquia Amaguaña, zona administrativa Los Chillos.

Mapa Nro. 1. Localización del asentamiento humano “Miranda Grande Las Praderas”, usos de suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.



En la Tabla Nro. 2 se indica la normativa urbanística vigente y la propuesta de asignación de aprovechamiento del suelo en cuanto a clasificación de suelo, uso de suelo y edificabilidad del asentamiento humano de hecho. Dicho análisis y propuesta de zonificación (edificabilidad) ha sido revisado conforme a la normativa metropolitana vigente y las vinculaciones establecidas en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo respecto a: tratamientos urbanísticos, usos generales de suelo, usos específicos y edificabilidad.

Tabla Nro. 2. Normativa urbanística vigente y propuesta

Nro. predio	PUGS			PROPUESTA		
	Clasificación de Suelo	Uso de Suelo	Edificabilidad	Clasificación de Suelo	Uso de Suelo	Edificabilidad
5328301, 5328302, 5550020, 5550455	(SR) Suelo Rural	(RR) Residencial Rural	A2502-10(VU)	(SR) Suelo Rural	(RRR) Residencial Rural Restringido	A602-35
		(PE) Protección Ecológica	PQ		(PE) Protección Ecológica	PQ

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- La propuesta de zonificación/aprovechamiento urbanístico contenido en el presente informe se enmarca en las vinculaciones con el componente estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente y no implica cambio en la clasificación del suelo acorde a lo establecido en los artículos 2276, 2277 y 2278 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.
- En el marco de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, acorde a lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se encuentra realizando un análisis técnico del territorio. Con la finalidad de realizar cambios normativos por sectores, se recomienda el cambio de uso de suelo a Residencial Rural Restringido (RRR) y edificabilidad a A602-35, considerando el análisis del entorno, su nivel de consolidación y el tamaño promedio de los lotes.
- El asentamiento humano de hecho “Miranda Grande Las Praderas” se encuentra detallado en la Resolución No. C 039-2021 de fecha 01 de junio de 2021, la cual aprobó el plan general de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el periodo fiscal 2021.
- Finalmente, se informa que la normativa urbanística propuesta para los predios Nro. 5328301; 5328302; 5550020 y 5550455, en donde se implanta el asentamiento humano denominado “Miranda Grande Las Praderas”, se incorporará en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, proceso establecido en el Artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021. Esta indica que *"la entidad encargada de la planificación, durante el primer año de cada período de gestión en función del seguimiento y evaluación del cumplimiento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico que determine el estado de cumplimiento del referido Plan. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo"*.

Con los antecedentes descritos, se emite el presente informe técnico de factibilidad de cambio de normativa urbanística del asentamiento humano de hecho denominado **“Miranda Grande Las Praderas”**, el mismo que se pone en consideración para el proceso pertinente acorde a la normativa nacional y metropolitana vigente.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	13/12/2023	
Revisión	Ing. Daniel Castañeda	DMPPS	13/12/2023	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	13/12/2023	