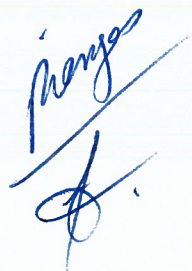


Oficio N0. STHV-DMPPS-2019  
DM Quito,

3367

17 JUL 2019



Sr.  
Bernardo Abad  
CONCEJAL METROPOLITANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Gral.  
Euclides Mantilla  
SECRETARIO DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD

Presente.-

**ASUNTO: Resolución Barrio Solanda**

De mi consideración:

En atención a la Resolución de Concejo No. C 026-2019, en la cual en su Artículo 4 establece: "Solicitar al Señor Alcalde Metropolitano, disponga, a la STHV, emita, en el plazo de 8 días, un informe que identifique las acciones a mediano y largo plazo, dentro del marco de la ley, que tenga como propósito encontrar medidas efectivas y prácticas con respecto al urbanismo en el Barrio de Solanda", la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite para su información y fines pertinentes, el INFORME TÉCNICO DE ACCIONES A MEDIANO Y LARGO PLAZO EN EL BARRIO DE SOLANDA.

Atentamente,



Arq. Rafael Carrasco Quintero  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

<b>QUITO</b> MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO SECRETARIA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD SECRETARIA - DESPACHO RECIBIDO FECHA: 18/07/2019 HORA: 12:15 RECIBIDO POR: P. Espinosa CON N°: .....
---

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS	19/07/17	

11

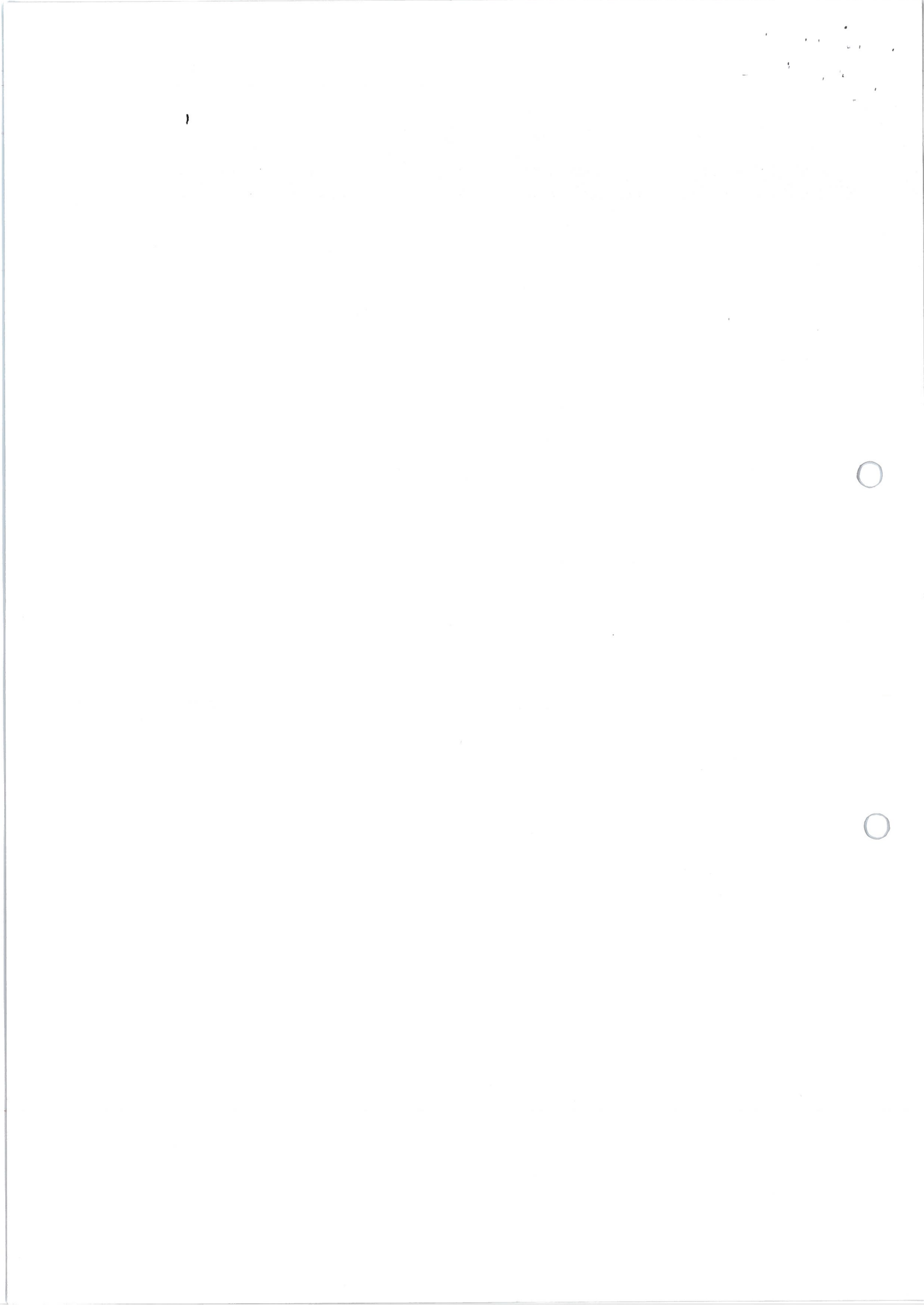
11



## INFORME TÉCNICO DE ACCIONES A MEDIANO Y LARGO PLAZO EN EL BARRIO DE SOLANDA

### 1. Base Legal

- El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en lo referente a las competencias de los gobiernos municipales señala:
  1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)*
  2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.(...)*”;
- El literal c) del artículo 54 del COOTAD, en concordancia con el literal c) del artículo 84, señala como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la “de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para la cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantona, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”
- La Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales (...).*”
- El Art. 10 de la LOOTUGS establece, Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS. Son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.
- El artículo 31 de la LOOTUGS establece la utilización de planes urbanísticos complementarios, los cuales son dirigidos a detallar, completar y desarrollar forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.
- El Art. 32 de la LOOTUGS establece, Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:
  1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
  2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
  3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.

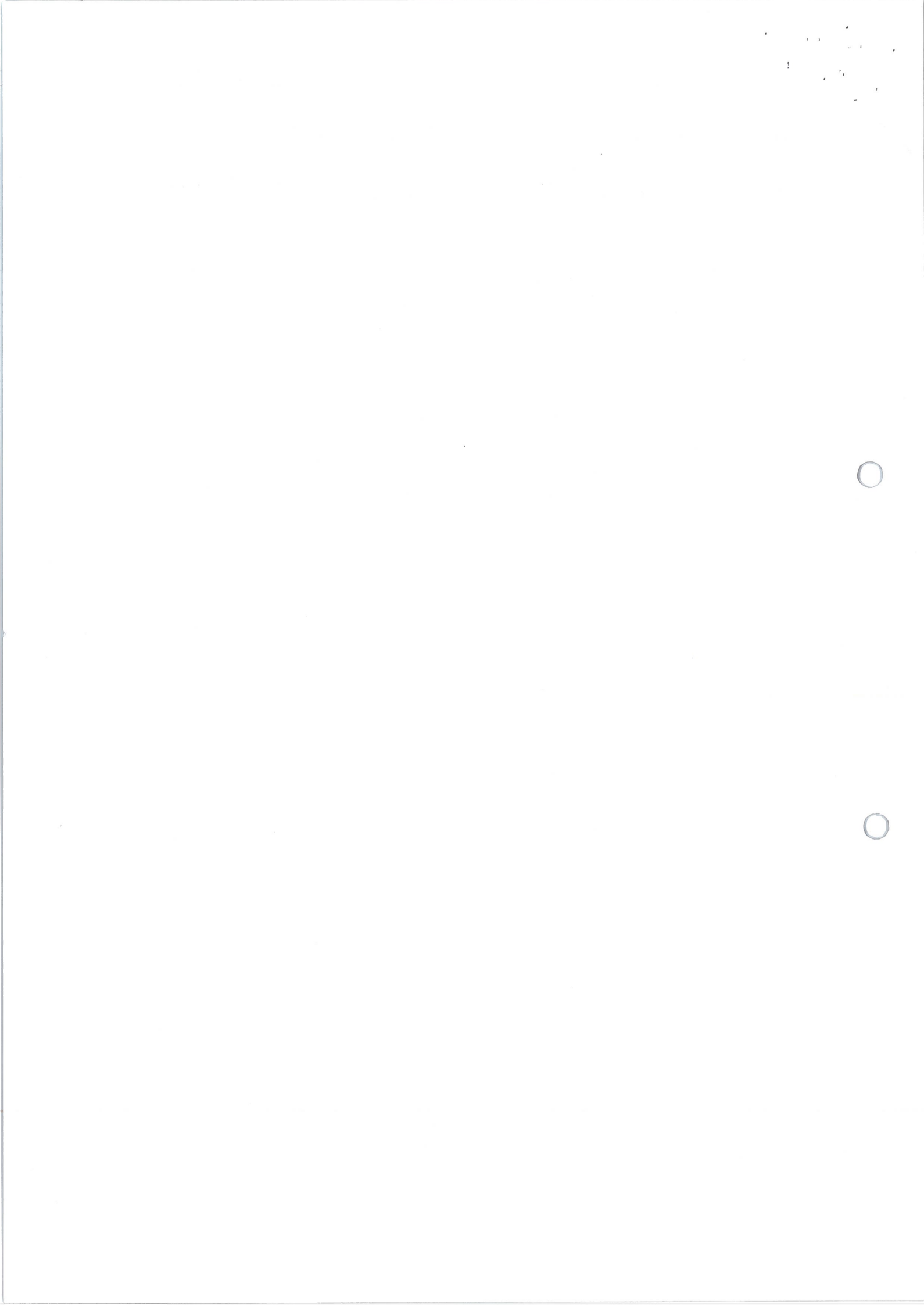


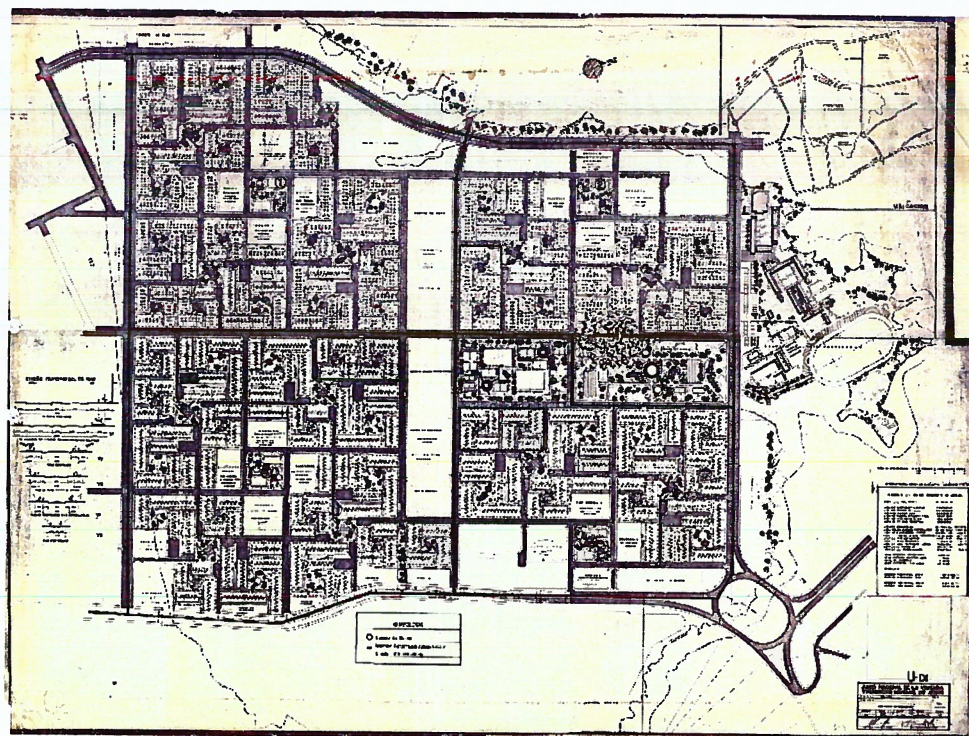
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

- El Art. 41 de la LOOTUGS establece, Polígonos de intervención territorial. Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.
- El artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana 210 señala, *Para los sectores, lotes y predios donde se evidencie técnica y objetivamente fenómenos de subsidencia del suelo (hundimiento), claramente identificados y delimitados en un informe técnico a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, el cual igualmente contendrá las respectivas recomendaciones en materia de uso y ocupación del suelo, la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante un informe debidamente motivado, pondrá a consideración de la Comisión de Uso de Suelo, previo a la aprobación del Concejo Metropolitano, las modificaciones a las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS, para adecuarlas a las recomendaciones del informe de riesgo, con la finalidad de precautelar la seguridad de las personas y de los bienes materiales públicos y privados. Las recomendaciones emitidas en dichos informes deberán ser acogidas por los órganos competentes quienes incluirán en su Planes Operativos Anuales, los programas y proyectos necesarios para su debida atención.*
- En la Resolución N° C 026-2019 en su Art. 4 se establece *“la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá, en el plazo de 8 días, un informe que identifique las acciones a mediano y largo plazo, dentro del marco de la Ley, que tenga como propósito encontrar medidas efectivas y prácticas con respecto al urbanismo en el Barrio de Solanda”.*

## 2. Antecedentes

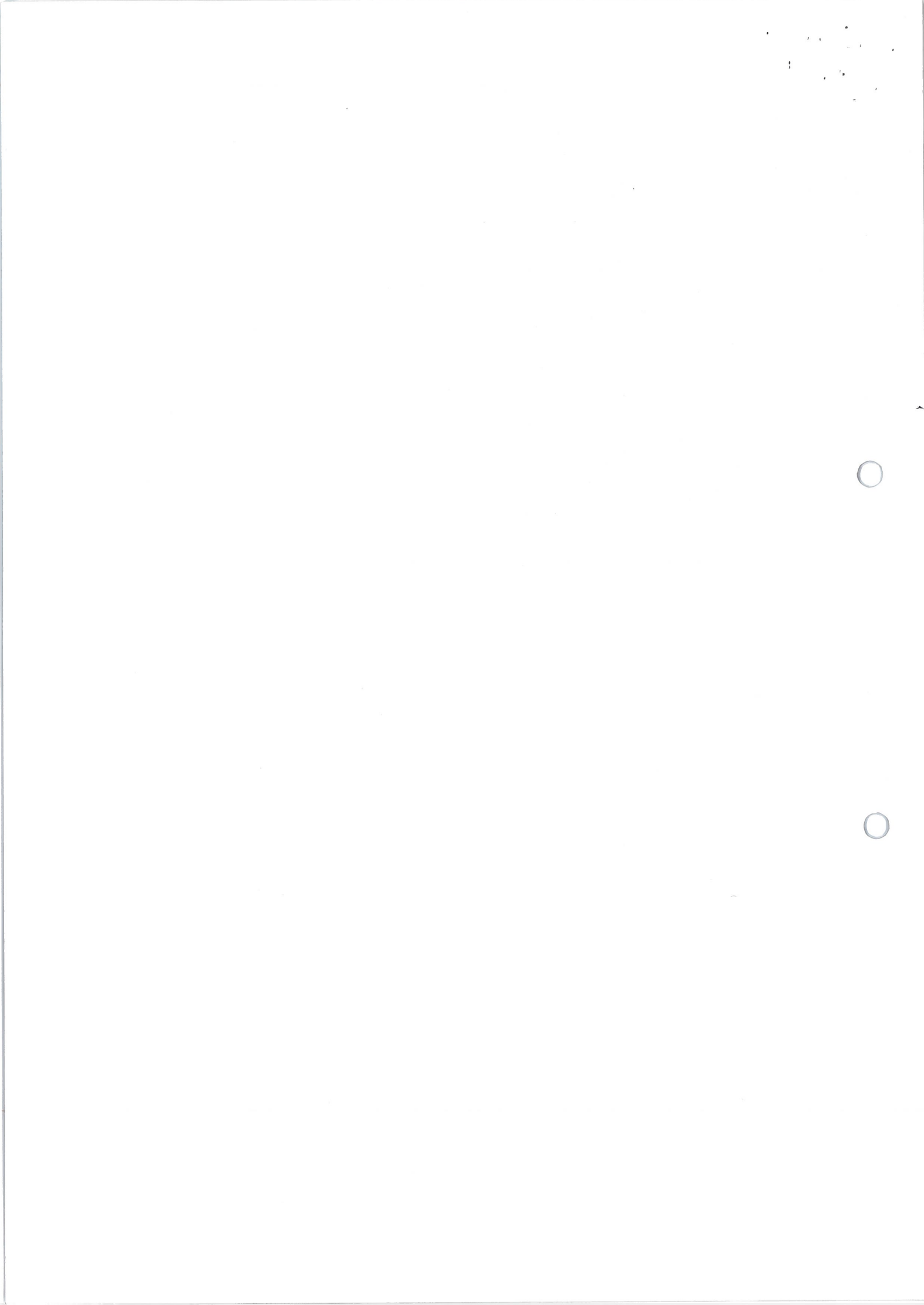
El PLAN DE VIVIENDA SOLANDA se asentó en el Sur de Quito sobre 150 hectáreas –que antes fueron la Hacienda Marquesa de Solanda– donadas en 1976 por María Augusta Urrutia a la Fundación Mariana de Jesús. Esta entidad, en alianza con la Junta Nacional de la Vivienda –creada en 1973 por el gobierno militar de Guillermo Rodríguez Lara–; la Agency for International Development (AID) –organismo de cooperación internacional del gobierno de Estados Unidos–; y el Municipio de Quito, diseñaron, financiaron y ejecutaron un proyecto de “BARRIO MODELO”, bajo conceptos de vivienda “progresiva”. El proyecto definitivo estuvo a cargo de los arquitectos ecuatorianos: Adolfo Olmedo, Ernesto Guevara y Walter Moreno.





Trazado urbanístico Plan Solanda, Fundación Mariaña de Jesús – Junta Nacional de Vivienda, 1978. Archivo MIDUVI

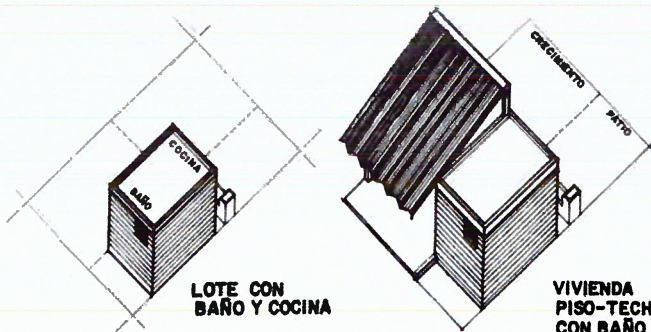
El desarrollo del Plan de Vivienda se prolongó por varios años –la entrega de viviendas se inició apenas en 1986 como parte del PLAN TECHO del gobierno de León Febres Cordero–, la construcción termina en 1989, entonces la AID da por concluido su apoyo “técnico” y “económico”. Paulatinamente, Estado y Municipio van dotando de servicios básicos a la comunidad (CIUDAD MODELO: memoria del barrio Solanda, Fabian Kueva, 2017).





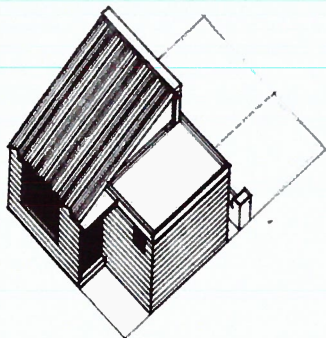
**LA VIVIENDA PROGRESIVA**

ES LA VIVIENDA QUE PUEDE CRECER, A PARTIR DE UNA SOLUCION INICIAL MINIMA, HASTA CONVERTIRSE EN UNA VIVIENDA COMPLETA.



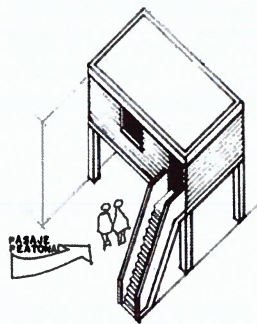
**LOTE CON BAÑO Y COCINA**

**VIVIENDA PISO-TECHO CON BAÑO Y COCINA**



**VIVIENDA BASICA**

**VIVIENDA PUENTE**



ESTO ES POSIBLE A TRAVES DEL ESFUERZO PROPIO Y LA AYUDA MUTUA. PERO SIN DAÑAR EL CRITERIO DEL CONJUNTO....

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL F.M.A.-B.E.V.-I.N.V.-A.L.D.-I.M.O. 1984



Barrio Solanda, 1989. Archivo Diario El Comercio

**3. Estado actual**

11



Si bien el plan de vivienda de Solanda fue planificado para 20.000 personas, en censo realizado el año 2014 se identificaron alrededor de 80.000 residentes.

Actualmente existe una diversidad de actividades económicas que se manifiestan en especial en la "Calle J" (José María Alemán), lo que la convierte en un tractor urbano del sector, generando también una afluencia vehicular significativa.



Barrio Solanda, 2016. Archivo Ciudad Modelo.

Detalle	Área (m2)	Área (ha)	%
Área de lotes	485.665,83	48,57	68,90
Áreas verdes/equipamientos (Privados)	26.728,88	2,67	3,79
Áreas verdes/equipamientos (Públicos)	15.983,29	1,60	2,27
Áreas verdes/equipamientos (Municipales)	176.470,88	17,65	25,04
<b>Área total</b>	<b>704.848,87</b>	<b>70,48</b>	<b>100,00</b>

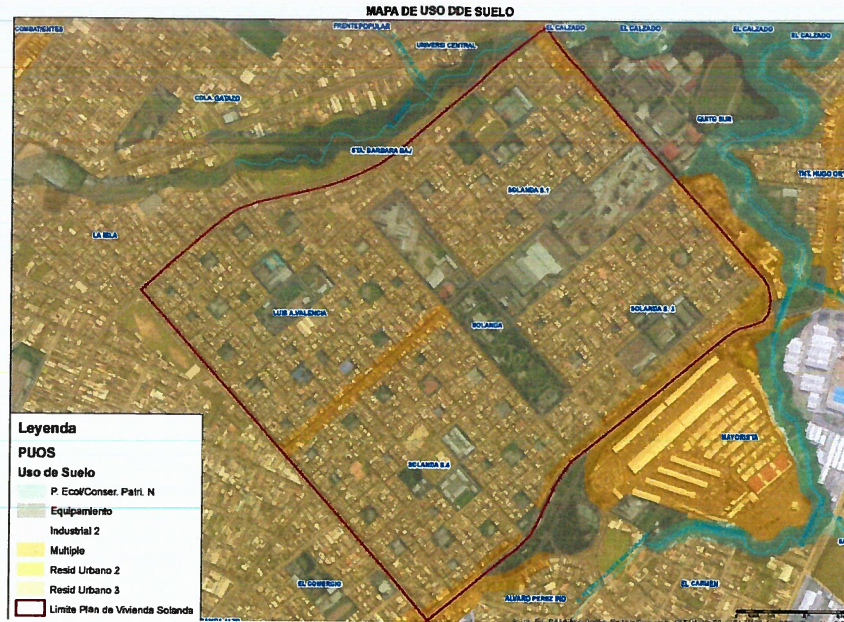


En cuanto usos de suelo, cabe señalar que el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), establece el uso residencial urbano 3 (RU3) como el de mayor presencia en el barrio, el uso múltiple se encuentra sobre los ejes viales que concentran el mayor número de actividades económicas como la calle José María Alemán y las Avenidas Ajaví y Teniente Hugo Ortiz. Las superficies destinadas a equipamientos en especial áreas verdes al

11



interior de las manzanas, muestran deterioro en sus condiciones físicas, ocupadas incluso como estacionamientos.

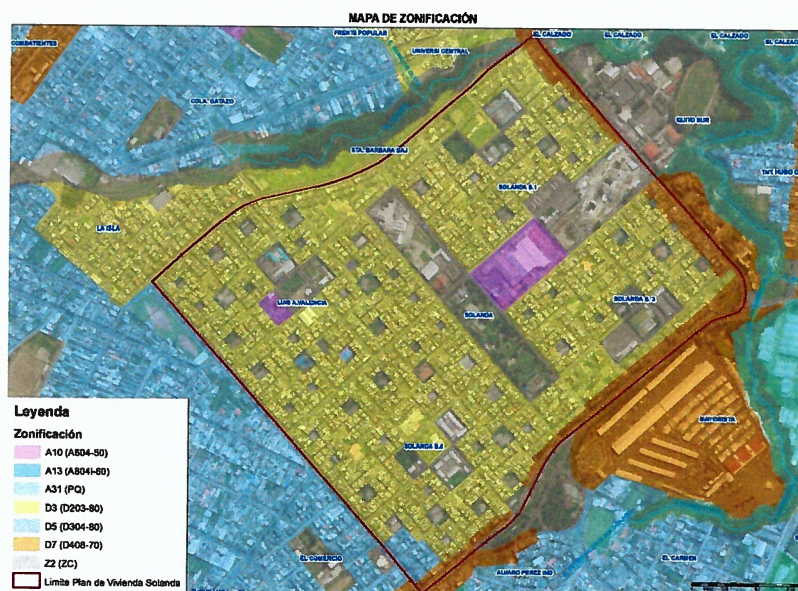


En relación a las formas de ocupación de suelo, altura de la edificación y coeficiente de ocupación de suelo (COS), el PUOS establece:

Forma de ocupación: A Línea de fábrica.

Altura de la edificación: 3 pisos

Coefficiente de ocupación de suelo (COS): 80%



Las condiciones actuales de la estructura edificada del barrio de Solanda son el producto de la falta de seguimiento y control de la construcción en el sector, donde se evidencia

11



claramente una transgresión al plan de vivienda original así como a la normativa actual en relación al uso y ocupación del suelo.



#### 4. Acciones de intervención

Tomando en consideración las condiciones de subsidencia y el crecimiento informal de las edificaciones por fuera de lo que determina la normativa vigente en relación a uso y ocupación de suelo, motivo por el cual se establece la necesidad de definir diferentes acciones a corto, mediano y largo plazo, que permitan mitigar los riesgos identificados.

- **Acciones a corto plazo:** Con el principal objetivo de reducir la vulnerabilidad de las personas y mitigar los riesgos producto de las subsidencias en el sector, se propone una suspensión temporal de emisión de licencias de construcción (LMU10 y LMU20) y, de considerarlo pertinente, una suspensión temporal de intervenciones que cuenten con sus respectivas licencias en el área delimitada del barrio Solanda.

Dicha suspensión puede operativizarse a través de un documento normativo como una Resolución de Concejo o Alcaldía que, basado en la Constitución de la República y la prevalencia de la seguridad de la ciudadanía, suspenda temporalmente la emisión de licencias para dicho sector, hasta efectivizar las soluciones a mediano y largo plazo que permitan garantizar las condiciones de habitabilidad del barrio Solanda.

Es importante mencionar que, dicho proyecto de resolución debe estar basado en estudios técnicos de vulnerabilidad, riesgos, capacidad de infraestructura, situación socio-económica o los impactos que se hayan podido generar por intervenciones externas al sector; y las recomendaciones definitivas por parte de las entidades metropolitanas competentes que, a partir de dichos estudios se puedan generar.

Adicionalmente, se recomienda que con la suspensión temporal de licencias, se establezca un proceso de acompañamiento social y participación ciudadana que, a través de un programa de comunicación a gran escala, logre concientizar a la comunidad sobre la problemática existente y sus respectivos riesgos.

Finalmente, se recomienda tomar acciones inmediatas en relación a las familias que se encuentran en el mayor nivel riesgo en el sector, permitiendo su

11





relocalización a proyectos de vivienda que forman parte de la oferta de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda.

**Acciones a mediano plazo:** Se reconoce la necesidad de iniciar acciones que apunten a soluciones definitivas a la problemática existente, motivo por el cual se recomienda el desarrollo de un Plan Parcial Emergente de Solanda, que permita a mediano plazo, identificar las acciones e intervenciones a realizar, tomando en cuenta la necesidad de desarrollar instrumentos de gestión como, repartición de cargas y beneficios, reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, entre otros, generando un modelo de gestión que garantice la viabilidad financiera y social del proyecto a largo plazo.

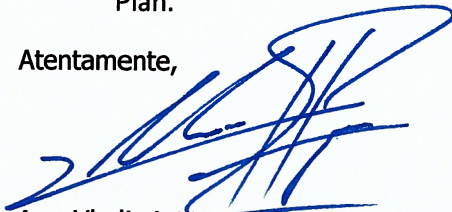
Entre las opciones a explorar por parte del Plan, está la generación de un reasentamiento *in situ* de la población más vulnerable, que tome en cuenta las condiciones de subsidencia del suelo, permitiendo fortalecer la cohesión social y la relación de pertenencia con el lugar, para lo cual se deberá analizar la posibilidad de generar un nuevo desarrollo de vivienda en los espacios públicos existentes, para posteriormente ir liberando el suelo de las edificaciones en riesgo y recuperando estas superficies como espacio público.

Es importante mencionar que el Plan propuesto deberá contener los justificativos técnicos, económicos y legales que viabilicen la propuesta de relocalización *in situ* o una relocalización en áreas de oportunidad en el sur de Quito.

Para la elaboración del Plan, se deberá tomar en cuenta las capacidades instaladas de la institución en relación a los recursos técnicos y humanos que se requieren, tiendo como opción la contratación de una consultoría que de manera coparticipativa entre la comunidad y la municipalidad permita llevar a cabo los estudios definitivos requeridos.


- **Acciones a largo plazo:** Una vez que se cuente con el Plan Parcial Emergente de Solanda, es importante que se ejecuten las acciones en él definidas, para el efecto, se recomienda establecer un proceso acompañamiento social en el que la comunidad se involucre en la solución a sus necesidades, permitiendo construir una relación de pertenencia con el Plan.

Atentamente,



Arq. Vladimir Tapia G.

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

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. A. Salazar	DMPPS	2019-07-17	
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	2019-07-17	