

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

INFORME TÉCNICO

Informe técnico Nro.	IT-STHV-DMPPS-2023-0239
Tema:	Informe de factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Curiquingue I Etapa"
Solicitante:	Directora Ejecutiva de la - Unidad Especial Regula Tu Barrio
Oficio/Memorando:	GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1569-O
Fecha oficio:	20 de noviembre de 2023
Equipo técnico	Arq. Monserrat Carranza

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1569-O de 20 de noviembre de 2023, la Unidad Especial Regula Tu Barrio en el marco de la reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo solicitó la rectificación o ratificación del informe de factibilidad de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Curiquingue I Etapa".

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

La disposición transitoria Tercera señala: *“Tercera. - En el plazo máximo de ciento veinte (120) días, contados desde la aprobación de este instrumento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio deberán presentar el proyecto de Ordenanza que establezca los requisitos, parámetros y procedimientos para los procesos de regularización de asentamientos humanos para regularización prioritaria.”*

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 128-2021

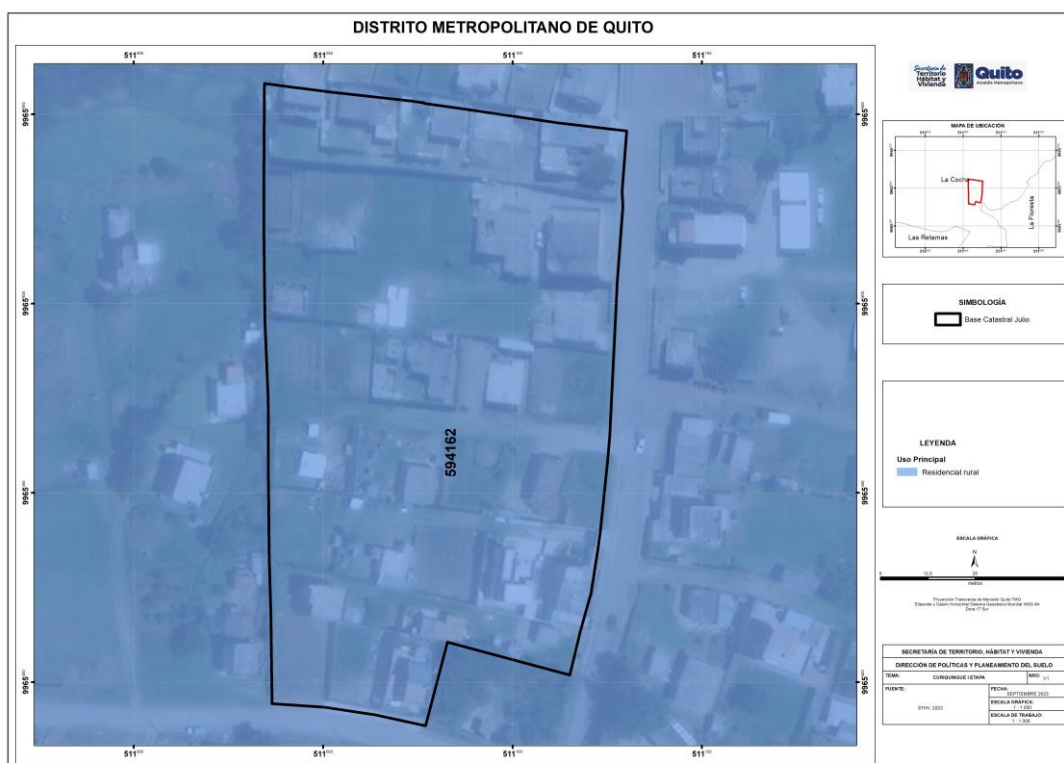
El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “**Curiquingue I Etapa**”, consta en la Resolución No. C 128-2021 de fecha 31 de diciembre de 2021, la cual aprobó el plan general de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el periodo fiscal 2022 (compuesto por 57 asentamientos humanos), 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-2022-196 esta Secretaría emitió el informe técnico de factibilidad de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Curiquingue I etapa”, en el cual ratifico la clasificación de suelo rural, y recomendó cambio de uso del suelo a Residencial Rural 2 (RR2) y mantener la zonificación de A2502-10.

Se realizó el análisis del predio Nro. 594162, en el cual se ubica el asentamiento humano denominado Curiquingue I etapa, barrio/sector La Cocha, parroquia La Merced, zona administrativa Los Chillos.

Mapa Nro. 1. Localización del asentamiento humano “Curiquingue I etapa”, 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 recomendación de asignación de aprovechamiento del suelo en 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
594162	Suelo Rural (SR)	(RR) Residencial Rural	A2502-10(VB)	Suelo Rural (SR)	(RRR) Residencial Rural Restringido	A602-50 (VB)

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 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 A602-50 (VB), considerando el análisis del entorno, su nivel de consolidación y el tamaño promedio de los lotes.
- El asentamiento humano de hecho “Curiquingue I Etapa” se encuentra detallado en la Resolución No. C 128-2021 de fecha 31 de diciembre de 2021, la cual aprobó el plan general de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el periodo fiscal 2022.
- Finalmente, se informa que la normativa urbanística propuesta para el predio Nro. 594162, en donde se implanta el asentamiento humano denominado “Curiquingue I etapa”, 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 **“Curiquingue I etapa”**, 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	21/11/2023	
Revisión	Ing. Daniel Castañeda	DMPPS	24/11/2023	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	24/11/2023	