

Informe Técnico N° UGU-DGT-AZVCH-2021-001

Documento Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-2236-O

Fecha: DM Quito, 06 de enero de 2021

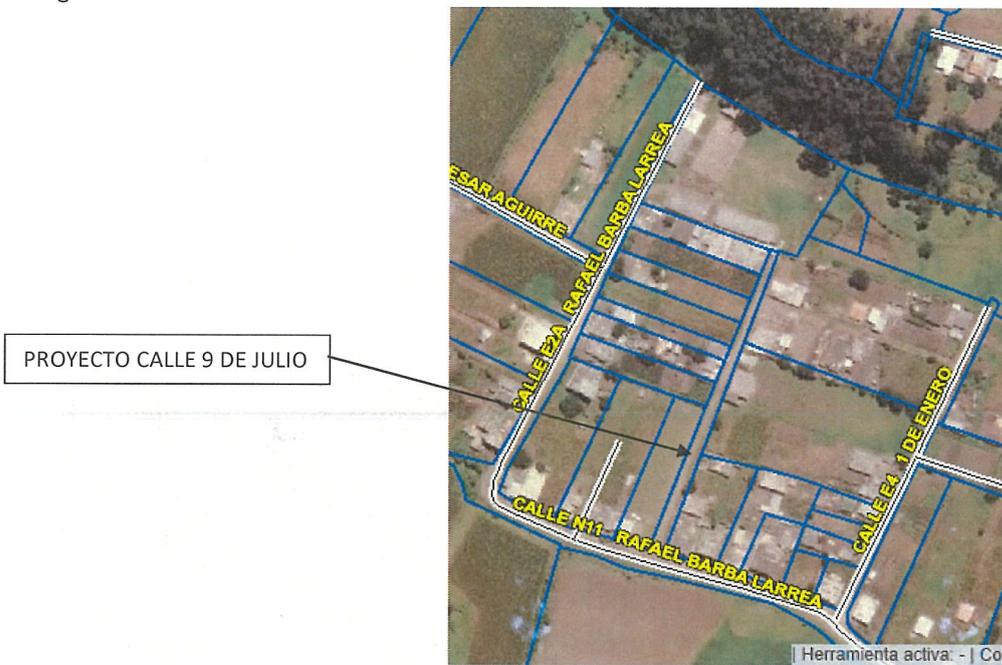
Asunto: Revisión de obtención de permisos de las construcciones que se encuentran ubicadas en los límites que conforman la Calle 9 de julio

Antecedentes.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-2236-O, de 07 de julio de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite la Resolución No. 062-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria de 18 de mayo de 2020, misma que resuelve “solicitar a la Administración Zonal Valle de Los Chillos, remita un informe respecto al incumplimiento de la normativa que derivó en la modificatoria de la propuesta de trazado vial definido para la calle 9 de Julio de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente, señalando si las construcciones que obligan a la modificatoria del trazado vial en el sector obtuvieron los permisos respectivos”

Informe.

El proyecto correspondiente a la calle 9 de julio se ubica en la parroquia La Florida, parroquia Amaguaña:



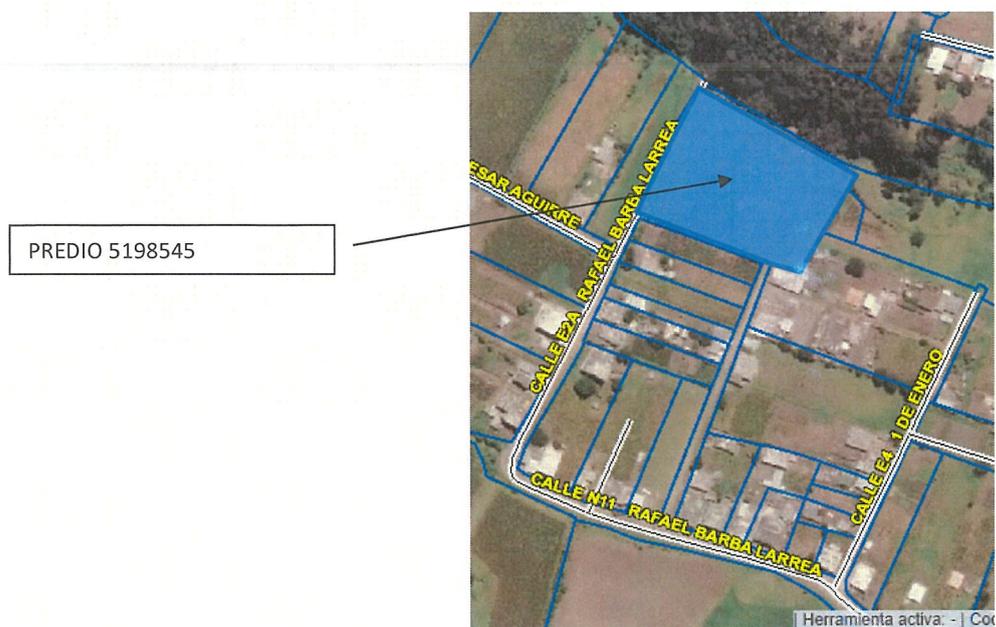
FOTOGRAFÍA: FUENTE SIREQ

La zonificación de los predios colindantes a esta vía, de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente, es la siguiente:

ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: A74 (A602-35)	PISOS	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m ²	Altura: 8 m	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m	Número de pisos: 2	Posterior: 3 m
COS total: 70 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 35 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	
Uso de suelo: (ARR) Agrícola Residencial Rural	Factibilidad de servicios básicos: NO	

Cabe destacar que uno de los predios que se ubican en esta vía, corresponde a área de promoción cuyo uso de suelo es equipamiento. Para edificación, será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda quien determine los parámetros respectivos:

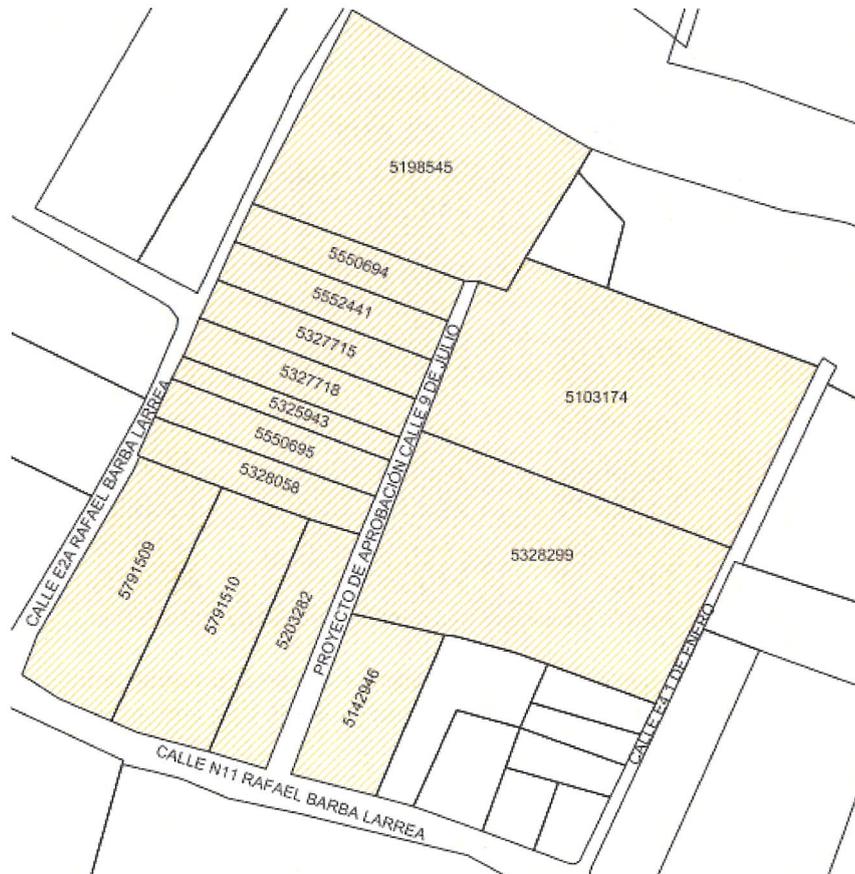
ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: Z2 (ZC)	PISOS	Frontal: V m
Lote mínimo: V m ²	Altura: V m	Lateral: V m
Frente mínimo: V m	Número de pisos: V	Posterior: V m
COS total: V %		Entre bloques: V m
COS en planta baja: V %		
V variable.		
Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	
Uso de suelo: (E) Equipamiento	Factibilidad de servicios básicos: NO	
ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: A31 (PQ)	PISOS	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 0 m ²	Altura: 0 m	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 0 m	Número de pisos: 0	Posterior: 0 m
COS total: 0 %		Entre bloques: 0 m
COS en planta baja: 0 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	
Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	Factibilidad de servicios básicos: NO	



PREDIO 5198545

Handwritten signature

A través del sistema SIREQ se verificó los números de predio de los lotes que colindan con el proyecto de la calle denominada 9 de julio, recabando la siguiente información:



PLANO ELABORADO POR LA UGU – INFORMACIÓN RECABADA DEL SISTEMA SIREQ

Con los números de predio la unidad de Gestión Urbana revisó las bases de datos del sistema de Licencias Metropolitanas Urbanísticas (SLUM), vigente desde noviembre del 2013, y sistema de Gestión y Control Territorial (SGCT), vigente desde junio del 2005, sistemas informáticos en los cuales se realizan procedimientos de edificación y habilitaciones del suelo, en los cuales, desde junio de 2005 hasta la fecha de emisión de este informe, no existen registros que correspondan a los predios 5198545, 5550694, 5552441, 5327715, 5327718, 5325943, 5550695, 5328058, 5203282, 5142946, 5328299 y 5103174 (Se adjuntan capturas de pantalla de estos sistemas).

Únicamente se encontró registros de los predios No. 5791510 y No. 5791509. Estos corresponden a la aprobación de la Subdivisión del predio No. 5198474 conforme al certificado de conformidad No. 2016-5198474-SUB-ORD-01_1, y Licencia Metropolitana Urbanística de Proyecto Técnico de Subdivisión - LMU10 No. 2016-5198474-01, emitida el 19 de diciembre de 2017, por la Administración Zonal Los Chillós.

Adicionalmente, respecto del predio 5791509 es pertinente informar que actualmente está en trámite, en esta Administración Zonal, la subdivisión de este predio de acuerdo al certificado de conformidad No. 2019-5791509-SUB-ORD-01_1, de 20 de diciembre de 2019, emitido por la entidad colaboradora CAE-P.

Por otro lado, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-UGU-2020-253-M, se solicitó a la unidad de Catastros de esta Administración Zonal, se informe si los predios ubicados a los lados de la calle denominada 9 de julio, son producto de un proceso de Subdivisión o Propiedad Horizontal.

Con Memorando Nro. GADDMQ-DMC-AZVCH-2020-0342-M, la unidad de Catastros indica que, una vez revisado el archivo catastral desde el año 2007 al año 2020, se verifica que los predios de acuerdo al siguiente listado, se encuentran como UNIPROPIEDAD:

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	AREA
5198545	2400301013	4580,59
5550694	2400301012	819,26
5552441	2400301011	1134,58
5327715	2400301010	913,40
5327718	2400301009	892,82
5325943	2400301008	540,00
5550695	2400301007	759,62
5328058	2400301006	932,74
5142946	2400301004	1553,60
5328299	2400301016	5419,56
5103174	2400301015	4606,00

FUENTE: Memorando Nro. GADDMQ-DMC-AZVCH-2020-0342-M

Adicionalmente informa que no se puede verificar si estos predios fueron producto de subdivisiones antes del año 2007, ya que la información histórica del SIREC-Q se encuentra a partir del año 2007.

Conclusiones.

- En base a lo anteriormente expuesto, y de acuerdo a lo revisado en los sistemas correspondientes, no existen licencias metropolitanas urbanísticas de edificación emitidas por esta Administración Zonal, desde junio de 2005 hasta la fecha de emisión de este informe, para los predios 5198545, 5550694, 5552441, 5327715, 5327718, 5325943, 5550695, 5328058, 5203282, 5142946, 5328299 y 5103174.
- Se ha emitido Licencia Metropolitana Urbanística de Proyecto Técnico de Subdivisión - LMU10 No. 2016-5198474-01, emitida el 19 de diciembre de 2017, a través de la cual el lote 5198474 fue fraccionado en dos predios que corresponden a los números 5791510 y 5791509.
- Respecto del predio 5791509 está en trámite, en esta Administración Zonal, la subdivisión de este predio de acuerdo al certificado de conformidad No. 2019-5791509-SUB-ORD-01_1, de 20 de diciembre de 2019, emitido por la entidad colaboradora CAE-P.

Elaborado por:

Arq. Verónica Cueva
Jefa de Gestión Urbana