



**INFORME TÉCNICO (AYUDA MEMORIA) QUE SUSTENTA EL PEDIDO DE  
REVISIÓN DEL USO DE SUELO Y LA ZONIFICACIÓN DEL LOTE CON PREDIO No.  
5606116, UBICADO EN LA PARROQUIA CHECA**

**1. 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 GADS, entre las que están: 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 varios instrumentos de planificación en torno al suelo, como son el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), que se encuentran desarrollados en la LOOTUGS.

**LOOTUGS:**

El Art. 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, establece el Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), el cual indica: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.*

**Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo**

El artículo 7 establece los pasos para la formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial: 1. Preparación o inicio; 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo; 3. Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas; 4. Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del GAD y emisión de la resolución favorable; 5. Aprobación y puesta en vigencia del plan. Además, en el artículo 8 del mismo Reglamento se define que los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados, en los siguientes casos: cuando el GAD lo considere necesario y esté debidamente justificado;

y a partir de la evaluación del PDOT anterior. Asimismo, establece cuando su actualización es obligatoria: al inicio de la gestión de las autoridades locales; cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD; y por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

### **Código Municipal, Ordenanza Metropolitana No. 001.**

**El numeral 1 del Artículo IV.1.17 respecto a la planificación territorial señala:**

*“1. Es el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.”*

### **2. Antecedentes Generales:**

La Parroquia de Checa está ubicada en el extremo noroccidental del Distrito Metropolitano, aproximadamente a 35 kilómetros de la ciudad de Quito, forma parte de la Administración Zonal Tumbaco conjuntamente con las parroquias de Cumbayá, Tumbaco, Puembo, Pifo, Tababela, Yaruquí, y El Quinche.

Checa limita: al Norte por las parroquias de El Quinche, al Sur por las parroquias de Yaruquí y Pifo, al Este por las parroquias de Oyacachi, Cantón El Chaco, Provincia de Napo y al Oeste con Yaruquí.

La parroquia de Checa de acuerdo al Censo de Población del 2001 tenía una población de 7.333 habitantes, en el Censo de Población del 2010 alcanza una población de 8.980 habitantes, con una tasa de crecimiento inter censal del 2.3 %. La proyección de población al 2022 es de 11.176 habitantes.

**Cuadro No. 1**  
**Población y proyección del DMQ y la Parroquia de Checa**

<b>POBLACIÓN</b>				
<b>AÑO</b>	<b>2001*</b>	<b>2010*</b>	<b>Tasa de crecimiento</b>	<b>Proyección 2022</b>
<b>TOTAL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	2.239.191	2.623.650	2.2	2.763.882
<b>PARROQUIA CHECA</b>	7.333	8.980	2.3	11.176

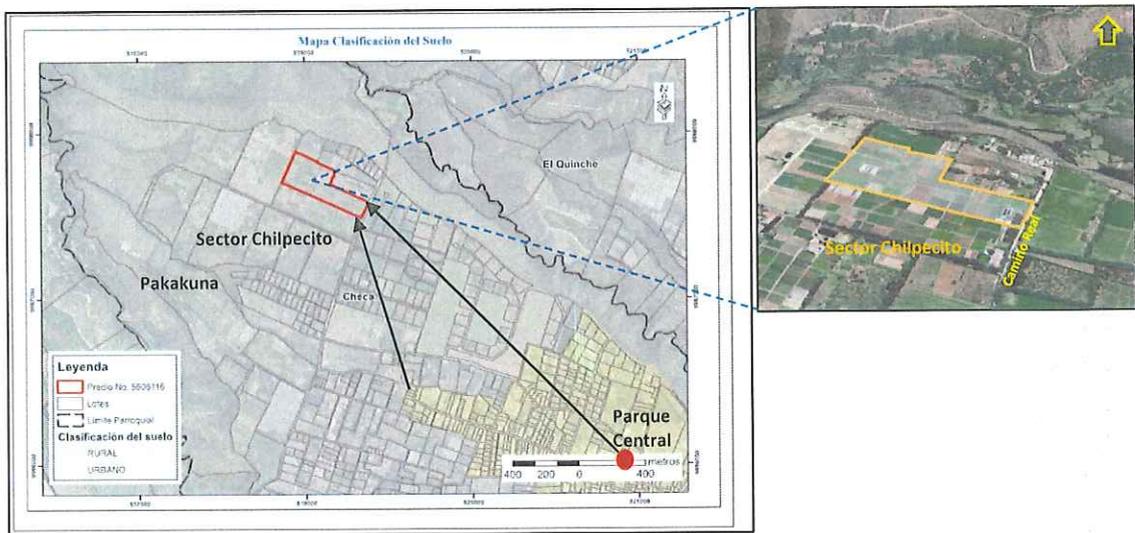
\*Censo de población y vivienda, 2001 y 2010, INEC  
Elaboración: STHV-DMPPS

### 3. Ubicación del lote con predio No. 5606116:

El lote con predio No. 5606116, está ubicado en el barrio/sector denominado Chilpecito, con un frente a la vía Camino Real de la parroquia de Checa, tiene un área gráfica y de escritura (IRM de consulta) de 80.808,23 m<sup>2</sup>, propiedad de Alberto Moncayo Calero. Pertenece administrativamente a la Administración Zonal Tumbaco.

### 4. Clasificación del suelo (Urbano-Rural) - PUGS

*Mapa No. 1 Mapa Parcial de Clasificación del suelo (Urbano- Rural) PUGS con la ubicación del lote con predio No. 5606116*



Fuente: Visualizador y Monitoreo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega



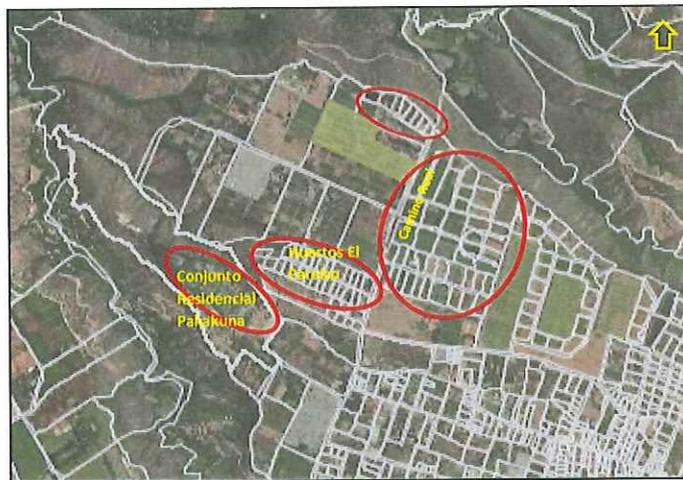
Fotos del lote de terreno con predio No. 5606116

El lote con predio No. 5606116 se encuentra clasificado como suelo rural (SRU), se localiza a 2.200 metros en línea recta desde el Parque Central de Checa, y a 1.000 metros desde la parte urbana mas cercana al predio en cuestión

### 5. Tamaño de lotes (estructura).-

El Uso y la Cobertura del suelo en este sector de la parroquia están destinados a actividades agropecuarias en pequeñas parcelas, fundamentalmente plantaciones florícolas, hortalizas y de frutillas.

Mapa No. 3 Tamaño de lotes



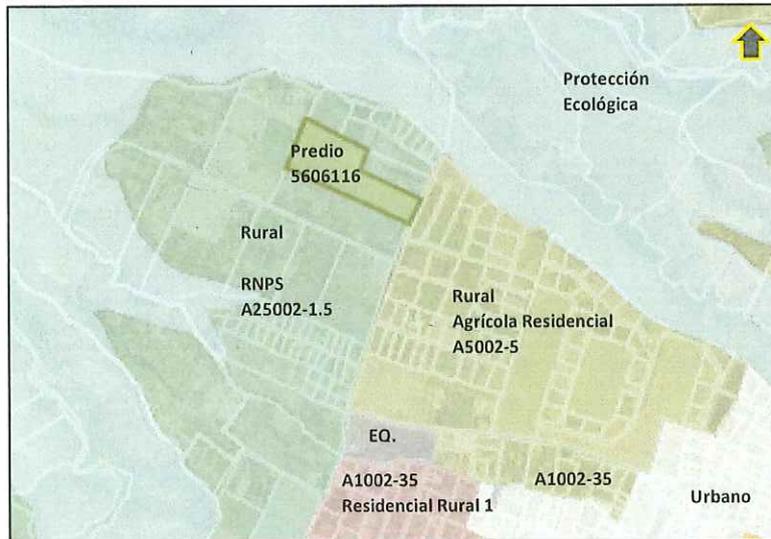
Fuente: Visualizador y Monitoreo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

Como se puede observar en la imagen del lote con predio No. 5606116, está rodeado de lotes menores a lo establecido por la normativa, esto es 25.000 m<sup>2</sup> (marcados en rojo), son subdivisiones y fraccionamientos que cuentan principalmente con cobertura de agua potable y energía eléctrica.

En todo el sector Chilpecito entre la parte urbana y la rural hasta el predio en mención, existen varios procesos de fraccionamientos del suelo en lotes de 1000 y 2000 m<sup>2</sup>, en la mayoría de los casos cunado son procesos informales, son vendidos en derechos y acciones. Sin embargo también existen subdivisiones, urbanizaciones y conjuntos habitacionales que se presume tienen permisos, tales como el Conjunto Habitacional PAKAKUNA que evidencian el grado de fraccionamiento del suelo y la consolidación con edificaciones en lotes menores que claramente se contraponen con la normativa del lote mínimo de 25.500 y 5.000m<sup>2</sup> establecidos para el sector.

**6. Comparación del Uso del Suelo y la Forma de Ocupación y Edificabilidad (Zonificación) entre el PUOS vigente y el PUGS aprobado el 13-09-2021**

*Mapa No. 4 Mapa parcial del PUOS vigente de Uso de Suelo Principal y Zonificación, con la ubicación del lote con predio No. 5606116*



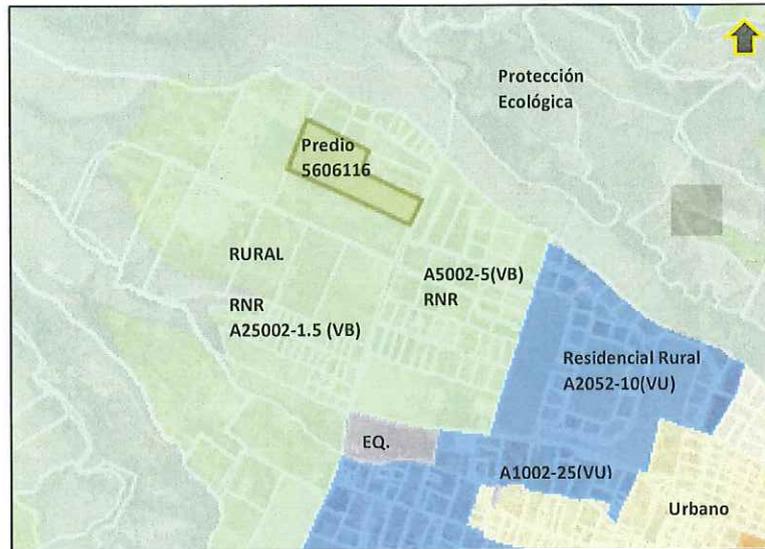
Fuente: Visualizador y Monitoreo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

De acuerdo a los mapas PUOS U2-2 de uso del suelo y PUOS Z2-2 de ocupación y edificabilidad, anexos a la Ordenanza Metropolitana No. 127 del 2 de julio de 2016, modificada por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 192 de 20 de diciembre de 2017 y la No. OT-001-2019 de 05 de noviembre de 2019, las asignaciones correspondientes al lote con predio No. 5606116, ubicado en el barrio/sector Chilpecito de la parroquia de Checa, son las constantes en el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 2**

Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	COS Total (%)	COS en Planta Baja (%)
(SRU) Suelo Rural	(RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible	A6(A25002-1.5)	25.000	3	1.5

**Mapa No. 5 Mapa parcial de Uso de Suelo y Zonificación del PUGS aprobado en septiembre de 2021 con la ubicación del lote con predio No. 5606116**



Fuente: Visualizador y Monitoreo del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

De acuerdo a los mapas anexos al PUGS, aprobados el 13 de setiembre de 2021, las asignaciones correspondientes al lote con predio No. 5606116, son las constantes en el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 3**

Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	COS Total (%)	COS en Planta Baja (%)
(SRU) Suelo Rural	(RNR) Recurso Natural Renovable	A6(A25002-1.5)(VU)	25.000	3	1.5

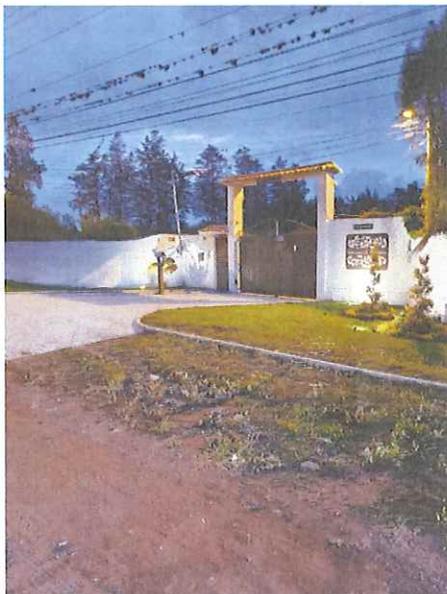
**Cuadro No. 4 comparativo PUOS-PUGS**

Instrumento de Planificación	Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación (Forma de ocupación y edificabilidad)	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	COS Total (%)	COS en Planta Baja (%)
PUOS	(SRU) Suelo Rural	(RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible	A6(A25002-1.5)	25.000	3	1.5
PUGS	(SRU) Suelo Rural	(RNR) Recurso Natural Renovable	A6(A25002-1.5)(VU)	25.000	3	1.5

Tanto en el PUOS como en el PUGS se mantiene la Clasificación de Suelo Rural (SRU) con el Uso de Suelo Principal Recurso Natural, con lotes mínimos de 25.000 m<sup>2</sup>, dos pisos de altura y COS en Planta Baja del 1.5 % y COS Total del 3%, incluso en el PUGS se está limitando a una unidad de vivienda por lote mínimo (VU).

De conformidad al Artículo 27 de la LOOTUGS, los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) *son áreas urbanas y rurales definidas por los planes de uso y gestión del suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como la capacidad de soporte del territorio (...).*<sup>1</sup>

Como se puede observar en la estructura de lotes (imagen tomada del visualizador del PUGS), existen predios que colindan de manera directa con el predio No. 5606116, predios vecinos ubicados dentro del mismo PIT tienen mejores condiciones de aprovechamiento de suelo, existen fraccionamientos y urbanizaciones con lotes de 1000 y 2000 m<sup>2</sup>, incluso conjuntos residenciales (Pacakuna) y Huertos El Paraíso, que claramente evidencian la fragmentación del suelo en el sector y que se contraponen con la normativa del lote mínimo de 25.500 y 5.000m<sup>2</sup> establecidos por la normativa.



*Fotos de las urbanizaciones en el sector, Huertos El Paraíso y Urb. La Martina*

Frente al predio en mención en otro PIT, los lotes que cuentan con zonificación A5002-5, es decir lote mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>, con COS Planta Baja del 5% y COS total del 10%, es decir estos predios tienen lotes mínimos con áreas menores y con mayores porcentajes de coeficientes de ocupación, lo que evidencia que no existe el derecho de todo ciudadano a un tratamiento igualitario y no discriminatorio.

---

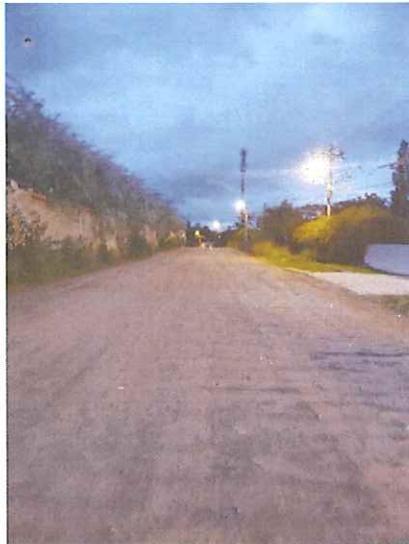
<sup>1</sup> LOOTUGS

## 7. Análisis Territorial.-

### 7.1 Sistema Vial.-

El sistema vial son los diferentes tipos de vías construidas o proyectadas necesarias para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, y que constituyen un esencial medio de comunicación para unir barrios y sectores de las parroquias, cantones, provincias y regiones, para lo cual se debe garantizar vías funcionales y de calidad que permitan la adecuada circulación vial.

El sistema vial en este sector está compuesto principalmente por vías locales que conectan a vías colectoras y estas a su vez a vías arteriales.



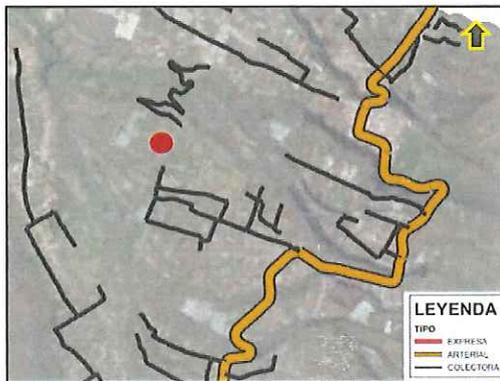
*Calle Camino Real, 16 m de ancho*



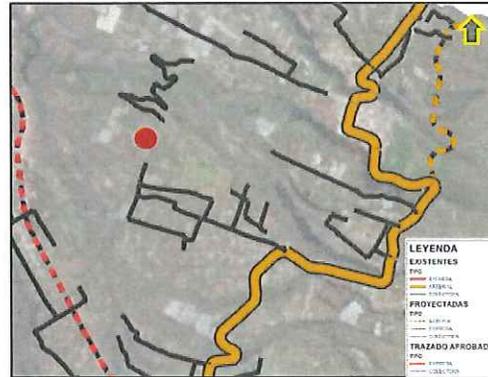
*Vías del sector*

El lote con predio No. 5606116 se encuentra frente a la calle principal denominada CAMINO REAL, la cual es parte de la red vial local del sector, la misma se articula con vías colectoras existentes, la cual también se vincula con otras vía colectoras lo que permite una buena conectividad hacia otras vías colectoras para luego empatar con la vía Arterial TRONCAL METROPOLITANA (E35) y a través de esta con el resto de parroquias del Distrito Metropolitano de Quito y con regiones del norte del País.

Mapa No. 6 Jerarquía Vial-PUGS V1

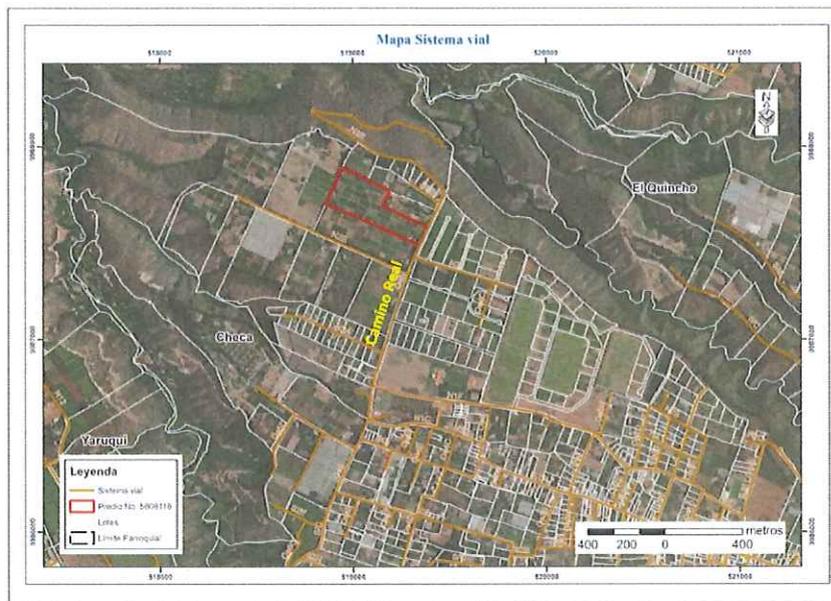


Mapa No. 7 Sistema Vial-PUGS V2: Vías Existentes, Proyectadas y Aprobadas



Fuente: Gobierno Abierto. Elaboración: Arq. Pablo Ortega

Mapa No. 8 Sistema vial del sector



Fuente: Gobierno Abierto  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

## 7.2 Cobertura de Infraestructura, servicios básicos y equipamientos.-

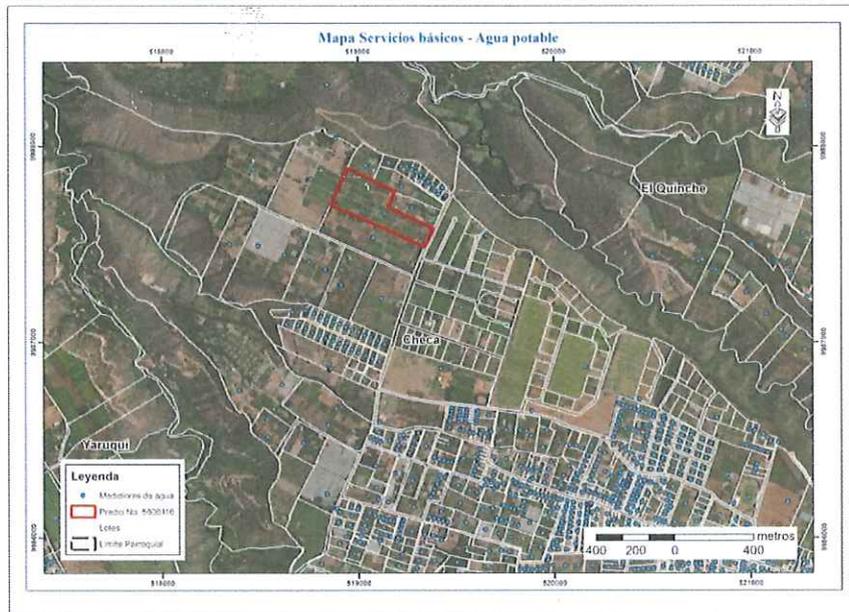
Con la información de las diferentes empresas, y a través de recorridos se puede determinar que el sector cuenta con todos los servicios básicos, esto son: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, como se puede observar en los mapas siguientes:

## 7.3 Cobertura de agua potable.-

Este sector de la parroquia de Checa es un territorio que se encuentra en constantes procesos de fraccionamiento y la presencia de urbanizaciones y conjuntos

habitacionales, por parte de la EPMAPS y también por autogestión, en gran parte del sector Chilpequito se ha logrado implementar y ampliar la cobertura del agua potable.

**Mapa No. 9 Cobertura de servicio de agua potable (Medidores de agua-puntos)**



Fuente: Gobierno Abierto  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

#### 7.4 Cobertura de Alcantarillado.-

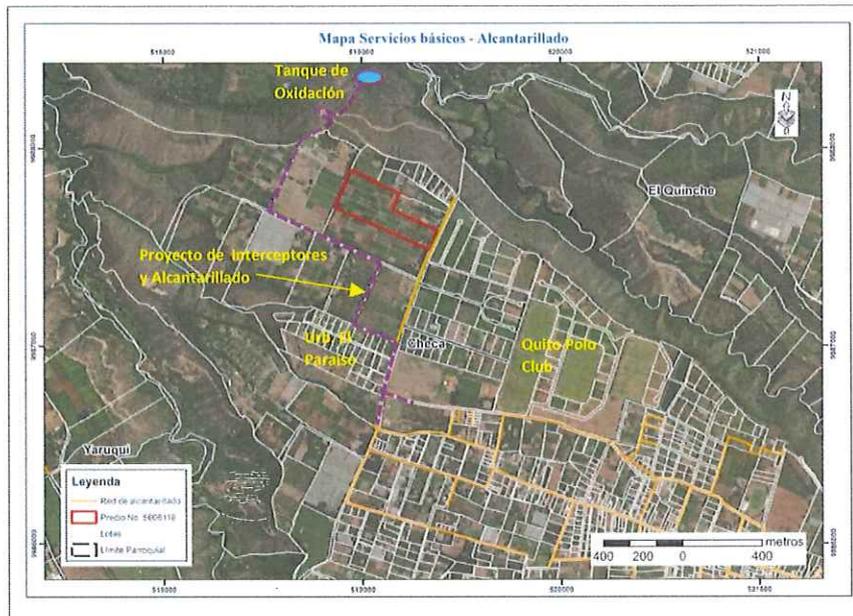
La cobertura de alcantarillado en el sector está en proceso de completarse ya que por la presencia de urbanizaciones, subdivisiones y la construcción varios proyectos de edificaciones entre ellos el Conjunto Residencial PAKAKUNA, Huertos El Paraíso, entre otros, es necesario implementar y completar este servicio en todo el sector.



Fotos donde se evidencia calles con la cobertura de alcantarillado en el sector.

Con relación a la cobertura de la red de alcantarillado en el sector, es importante mencionar que la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, EPMAPS, se encuentra realizando el proyecto financiado por el BID, denominado: INTERCEPTORES Y ALCANTARILLADO PARA VARIOS SECTORES DE LA PARROQUIA DE CHECA, con la finalidad de incrementar y ampliar este servicio para beneficio de la población de la parroquia.

**Mapa No. 10 Cobertura de servicio de la Red de Alcantarillado**



Fuente: Gobierno Abierto  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

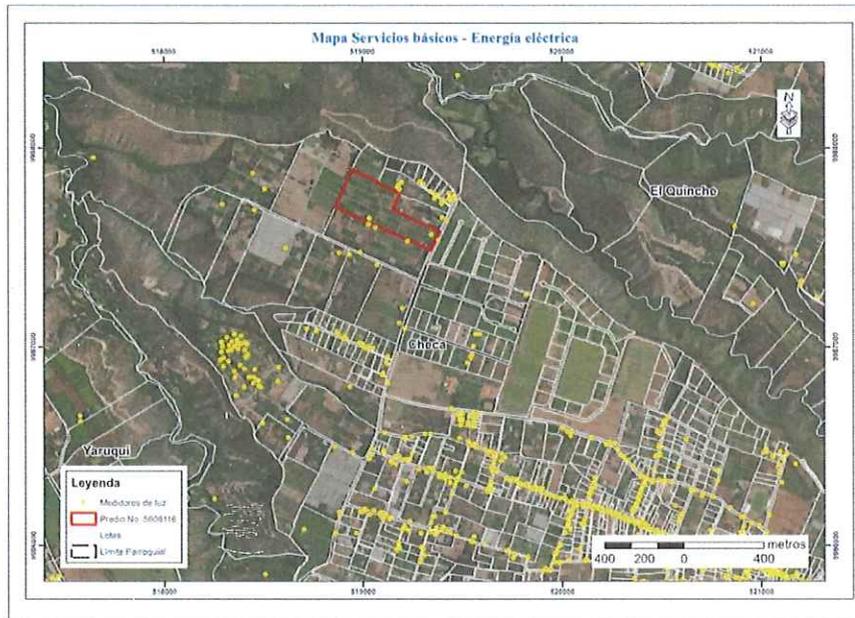
Para la ejecución del proyecto antes mencionado, la EPMAPS, ha previsto ocupar una franja de terreno de 464.00 m de longitud por 4.0 m de ancho, para la instalación de la tubería de alcantarillado, hacia el lindero oeste del lote de terreno con predio No. 5151055, sector Chilpecito, propiedad del Dr. Alberto Moncayo, para lo cual fue necesario la autorización del propietario para la ocupación de la franja de terreno.

Con la ejecución de este proyecto, la EPMAPS amplía la cobertura de este servicio que permite completar esta infraestructura en el sector Chilpecito, incluyendo el lote con predio No. 5601661, el cual colinda con el límite oeste del predio objeto de la ocupación de la franja de terreno para su instalación.

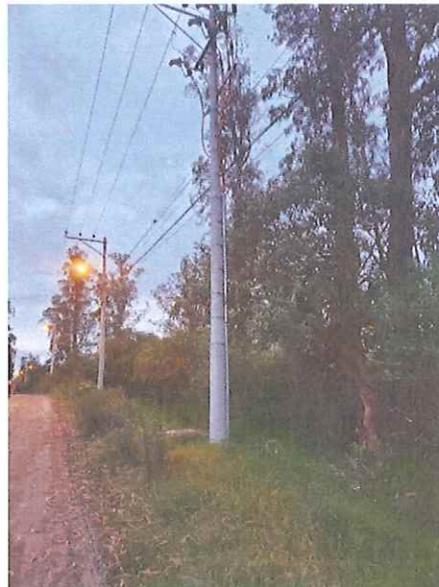
### 7.5 Cobertura de energía eléctrica.-

Con la información de la Empresa Eléctrica y con recorridos en el sector se puede determinar la amplia cobertura de este servicio en todo el sector, sobre todo donde se encuentran las urbanizaciones, conjuntos residenciales y demás edificaciones, cuenta además con el servicio de alumbrado público.

**Mapa No. 11 Cobertura de servicio de Medidores de Energía Eléctrica (Puntos)**



Fuente: Gobierno Abierto  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega



*Fotos de las instalaciones de energía eléctrica y el alumbrado público en el sector*

### 7.6 Equipamientos y áreas Verdes.-

El lote con predio No. 5606116, se encuentra a 5 minutos del Parque Ecológico (Equipamiento Público) y a 20 minutos caminando del centro urbano de la parroquia de Checa, lugar donde existen equipamientos educativos, deportivos y recreativos, salud, bienestar social, seguridad, administración pública, transporte, parques y áreas verdes.

**Mapa No. 12 Equipamientos cercanos al predio No. 5606116**



Fuente: Gobierno Abierto  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

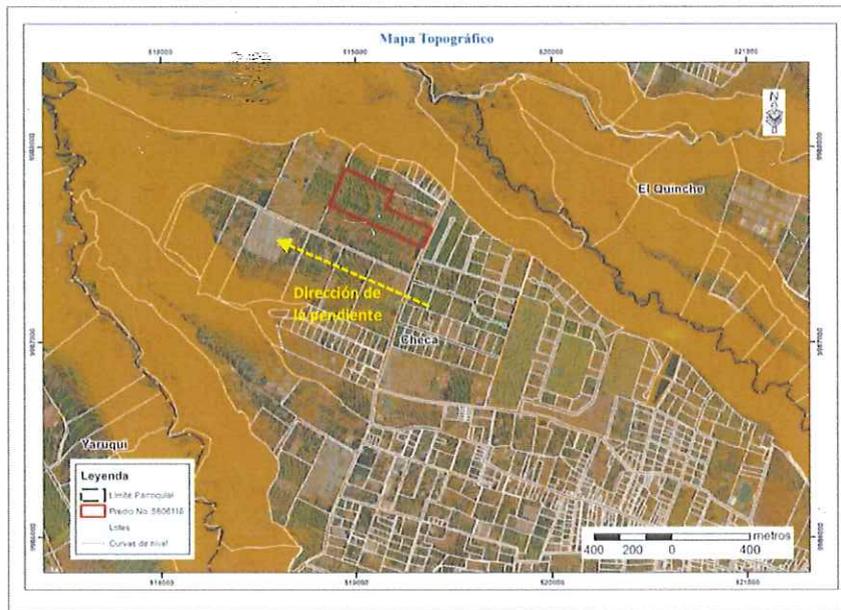


*Parque Ecológico a la derecha de la foto, ubicado a 500m del lote 5606116*

## 8. Topografía y pendientes del sector Chilpecito.-

Las características generales del sector en cuanto a pendientes y topografía, predominan las pendientes negativas inferiores a 25 grados, lo que se puede evidenciar en el mapa, donde las curvas de nivel en el sector y en el lote con predio 5606116, por la dirección de la pendiente negativa, las aguas lluvias descargan hacia las partes bajas del sector y a su vez hacia las quebradas cercanas.

**Mapa No. 13 Topografía del sector donde se ubica el lote con predio No. 5606116**



El sector además esta limitado por dos grandes quebradas, la Quebrada Aglla al norte y la Quebrada Dominguez al sur, esta última tiene dos ramificaciones importantes que son las quebradas Chamanal y La Calera.

Ademas las dos quebradas Aglla y Dominguez, en su recorrido es alimentada por varias quebradas que bajan desde la parte Occidental de la Parroquia, conformando un sistema de quebradas con estribaciones y relieves escarpados y altas pendientes (mayores a 45°), que funcionan como drenajes naturales que terminan en las partes bajas, donde desembocan en los cauces y plataformas bajas de las quebradas, para en adelante alimentar a los ríos Urvia y Guayllabamba.

**Mapa No. 14 Quebradas del sector denominado Chilpecito**

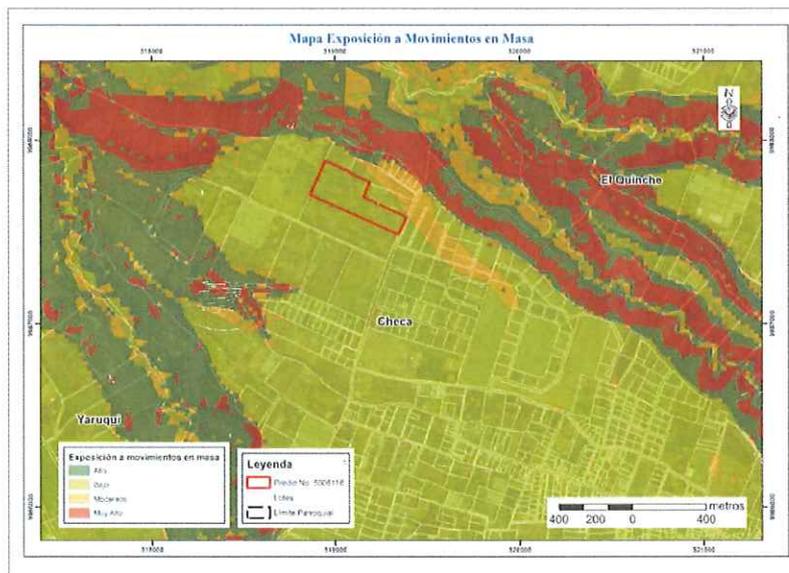


Fuente: Google Maps  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

## 9. Riesgos.-

De acuerdo a la conceptualización establecida en el texto del PUGS, respecto a la susceptibilidad a movimientos en masa que menciona: *Los movimientos en masa son procesos en los cuales el volumen constituido por roca, suelo, tierras, detritos o escombros se desplaza ladera abajo por acción de la gravedad, y se clasifican según la forma de la superficie de deslizamiento. Los fenómenos más comunes son los deslizamientos y desprendimientos generados en los márgenes de quebradas, taludes de vías y en pendientes mayores a un ángulo de 30°.*

**Mapa No. 15 Amenaza a Movimientos en Masa**



Fuente: Gobierno Abierto  
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

En cuanto a pendientes y topografía del sector, donde ubica el predio No. 5606116 (marcado el rojo), de acuerdo al Mapa de Amenaza a Movimientos en Masa es BAJO, lo que descarta la posibilidad de deslizamientos o desprendimientos de tierra, además por las condiciones actuales del suelo que se encuentra en proceso de consolidación posibilita una buena permeabilidad del mismo frente a situaciones de precipitaciones intensas. De igual manera el sector no es susceptible a amenaza volcánica y a subsidencia.

## 10. Conclusiones.-

- *Tomando en cuenta lo que el PUGS establece respecto al suelo rural de producción, el sector donde se encuentra el predio No. 5606116, tiene clasificación de suelo rural con uso de suelo Recursos Naturales Renovables, sin embargo presenta baja capacidad de producción, tiene presencia de asentamientos humanos y fraccionamientos incumpliendo la norma, sin*

*embargo con proyectos que combinen la residencia y promuevan el consumo y la producción sostenible, pueden ser dinamizadores de desarrollo rural y urbano.*

- *De acuerdo al PMDOT 2021-2033, a partir del EJE TERRITORIAL, uno de los Objetivos Estratégicos establecidos para el Distrito Metropolitano de Quito es:*
- *Objetivo Estratégico 3: Consolidar comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, que cuenten con servicios y un hábitat de calidad.*
- *De acuerdo a las consideraciones desde la Visión 2040 al Modelo territorial urbano y rural metropolitano del PMDOT vigente en el ámbito del Eje Económico-Territorial menciona:*
- *Se debe apoyar programas como el de Huertos Urbanos y el desarrollo de la economía alimentaria para permitir no solo dinamizar sectores socioeconómicos vulnerables, sino también trabajar hacia una seguridad alimentaria llegando de manera estratégica a donde más se necesita.*
- *Actualmente el sector dispone de cobertura de agua potable y energía eléctrica y vías de conexión, estos servicios básicos existentes y a través de adecuados mecanismos de gestión, permitirá a futuro complementar la cobertura con el alcantarillado y el mejoramiento del sistema vial.*
- *El equilibrio territorial y justicia espacial proyectados como resultado del sistema policéntrico apoyado en la red de movilidad y conectividad vial, sistema de espacios públicos, y en el sistema público de soporte (servicios básicos, infraestructura y equipamientos) bien distribuido y aprovechado.<sup>2</sup>*
- *De acuerdo a los argumentos y justificativos descritos en esta ayuda memoria, en el sector existen predios vecinos ubicados dentro del mismo Polígono de Intervención Territorial (PIT), con fraccionamientos y urbanizaciones en lotes de 1000 y 2000 m<sup>2</sup>, incluso conjuntos residenciales que claramente evidencian la fragmentación del suelo en el sector que se contraponen con la normativa del lote mínimo de 25.500 y 5.000m<sup>2</sup> establecidos por la normativa vigente.*
- *El lote con número predial 5606116, existen predios que colindan de manera directa con lotes que cuentan con zonificación A5002-5, es decir lote mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>, con COS Planta Baja de 5% y COS total del 10%. Es decir estos predios vecinos ubicados dentro del mismo PIT y en otro PIT tienen con mejores condiciones de aprovechamiento de suelo, lo que evidencia que no existe el derecho de todo ciudadano a un tratamiento igualitario y no discriminatorio.*
- *Disminución de las áreas destinadas para actividades agrícolas, provocadas por el fraccionamiento del suelo en lotes pequeños fuera de la normativa y el incremento de construcciones principalmente para vivienda*
- *A través de recorridos y con la información de las diferentes empresas, se puede determinar que el sector cuenta con todos los servicios básicos, como: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, además de infraestructura vial y buena conectividad con vías locales, colectoras y arteriales.*

---

<sup>2</sup> PMDOT 2021-2033

- De conformidad a lo establecido en su Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001-2021, las asignaciones de aprovechamiento urbanístico aprobadas en el PUGS de Quito, se verán reflejadas en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM), una vez que la Ordenanza Metropolitana del Régimen Administrativo del Suelo sea aprobada por el Concejo Metropolitano, en un plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la antes mencionada Ordenanza.

## 11. Petición.-

Se revise en el PUGS la factibilidad de tener mayor aprovechamiento del suelo dentro de la ruralidad, mejorando los coeficientes de ocupación del suelo esto es: la zonificación del PUGS con asignaciones A 35 (A5002-5) (VB), es decir COS Planta Baja 5% y COS Total 10% del sector donde se encuentra el lote con predio No. 5606116, manteniendo los dos pisos de altura y la forma de ocupación del suelo con los estándares de edificabilidad rural sostenible.

Con la información de las diferentes empresas, y a través de recorridos se puede determinar que el sector cuenta con todos los servicios básicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vías que permiten una adecuada conectividad con todos los sectores de la parroquia.

El cuadro a continuación resume la normativa solicitada:

**Cuadro No. 5**

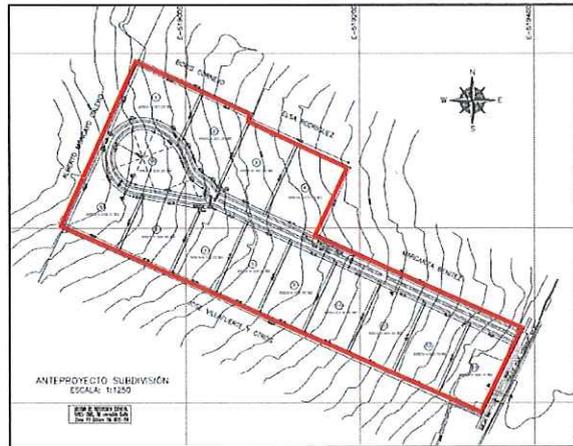
Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	COS Total (%)	COS en Planta Baja (%)
(SRU) Suelo Rural	(RNR) Recursos Naturales	A35(A5002-5)(VB)	5.000	10	5

Con esto lograr un desarrollo rural del sector adecuado, con una estructura y tamaño de los lotes homogéneo, de acuerdo a las características actuales, combinando bajas densidades y áreas mínimas de construcción, conservando la mayor cantidad de suelo libre que permita permeabilidad del suelo con ello lograr mejorar la capacidad de infiltración del agua, evitando inundaciones y deslaves en las zonas de mayor pendiente.

El sector se encuentra en proceso de consolidación tanto por el permanente fraccionamiento del suelo como por el incremento de edificaciones principalmente para vivienda, disminuyendo considerablemente las actividades agrícolas, esto ha impulsado la dotación de infraestructura de servicios básicos, mejoramiento de la vialidad local y colectora. El lote con predio No. 5606116, tiene frente a una vía de 16 m de ancho (Camino Real), que permite articularse al todo el sistema vial del sector conformando circuitos y conexiones viales que permite una adecuada movilidad y conectividad vehicular y peatonal de este sector.

**Imagen del Anteproyecto de la subdivisión del lote con predio No. 5606116**

La cercanía al área urbana y al centro de la parroquia, la normativa con lotes de 5.000 m<sup>2</sup>, coeficientes del 5% en planta baja y 10 % de coeficiente total, va a permitir el desarrollo de proyectos tipo Huertos Familiares o Barrios Ecológicos, que combine la implantación de vivienda, con estándares de edificabilidad rural y sostenible que se basan en principios de integración y resiliencia, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos como respuesta a las cambiantes dinámicas sociales y al cambio climático.



<b>Elaboración:</b>	<b>Firma:</b>	<b>Fecha:</b>
Arq. Pablo Ortega R 1705600227 No. Reg. 1005-07-792846		24 de febrero de 2022