



ANEXO 1

CUADRO DE ÁREAS

| CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|---|--|---|--|
| Nro. LOTE | ÁREA TOTAL (m2) | ÁREA AFECTACIÓN VIAL (m2) | ÁREA ÚTIL (m2) | NORTE | SUR | ESTE | OESTE |
| 1 | 354.25 | | 354.25 | 38,28 m con Paucar Paucar Marcia Gladys y otros | 40,28 m con Lote No 2 | 8,88 m con Columba Maria Elena | 9,27 m con Calle Maximiliano Ontaneda |
| 2 | 366.31 | | 366.31 | 40,28 m con Lote No 1 | 41,84 m con Lote No 3 | 1,96 m con Columba Maria Elena y 7,01 m con Lote No 11 | 8,94 m con Calle Maximiliano Ontaneda |
| 3 | 379.11 | | 379.11 | 41,84 m con Lote No 2 | 44,00 m con Lote No 4 | 0,12 m con Lote No 11; 8,49 m con Lote No 10 y 0,36 m con Lote No 9 | 8,84 m con Calle Maximiliano Ontaneda |
| 4 | 417.62 | | 417.62 | 44,00 m con Lote No 3 y 2,08 con Lote No 9. | 47,51 m con Lote No 5 | 3,82m y 3,55 con Lote No 9; 1,47m con Lote No 8 | 9,40m con Calle Maximiliano Ontaneda |
| 5 | 432.85 | | 432.85 | 47,51 m Lote No 4 | 48,59m con Paucar Paucar Gladys Rocío | 6,36m con Lote No 8 y 2,42 con Lote No 7 | 9,27m con Calle Maximiliano Ontaneda |
| 6 | 383.18 | 6.29 | 376.89 | 48,54 m con Lote No 7 | 49,52 m con Columba Iza Jose Abelino | 7,83 m con Calle Aurelio Espinoza Polit | 7,84 m con Paucar Paucar Gladys Rocío |
| 7 | 373.42 | 6.32 | 367.10 | 47,48 m con Lote N 8 | 48,54 m con Lote No 6 | 7,76 m con Calle Aurelio Espinoza Polit | 2,42 m con Lote No 5 y 5,41 m con Paucar Paucar Gladys Rocío |
| 8 | 376.41 | 6.96 | 369.45 | 46,93 m Lote No 9 | 47,48 m con Lote No 7 | 8,14 m con Calle Aurelio Espinoza Polit | 1,47 m con Lote No 4 y 6,36 m con Lote No 5 |
| 9 | 371.64 | 6.92 | 364.72 | 48,78 m con Lote No 10 | 46,93 m con Lote No 8 y 2,08 con Lote No 4 | 7,71 m con Calle Aurelio Espinoza Polit | 0,36 m con Lote No 3; 3,82 m y 3,55 m con Lote No 4 |
| 10 | 399.51 | 7.58 | 391.93 | 49,37 m con Lote No 11 | 48,78 m con Lote No 9 | 7,84 m con Calle Aurelio Espinoza Polit | 8,49m con Lote No 3 |
| 11 | 367.12 | 8.25 | 358.87 | 49,28 m con Columba Maria Elena | 49,37 m con Lote No 10 | 7,76 m con Calle Aurelio Espinoza Polit | 7,01 m con Lote No 2 y 0,12 m con Lote No 3 |
| TOTAL | 4,221.42 | 42.32 | 4,179.10 | | | | |



ANEXO 3

PLANO DEL ASENTAMIENTO



ANEXO 4

DATOS DEL ASENTAMIENTO



| | | | |
|---|---|--|---|
| N.º de Predio: | 400567 / 400562 | | |
| Clave Catastral: | 21209 05 013 / 21209 05 009 | | |
| REGULACION SEGÚN IRM | | | |
| Zonificación: | A73 (1003-35) | | |
| Lote mínimo: | 1000 m ² | | |
| Forma de Ocupación del Suelo: | (A) Aislada | | |
| Uso principal del Suelo: | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 | | |
| Clasificación del Suelo: | (SU) Suelo Urbano | | |
| Cambio de Zonificación: | APLICA (SI – NO) | Zonificación: | C2 (C302-60) |
| | SI | Lote mínimo: | 300 m ² |
| | | Formas de Ocupación del Suelo: | (C) Continua |
| | | Uso Principal del Suelo: | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 |
| | | Clasificación del Suelo: | (SU) Suelo Urbano |
| Número de lotes | 11 | | |
| Consolidación: | 81,81% | Obras Civiles Ejecutadas | |
| | | Calzadas | 100% |
| | | Aceras | 100% |
| | | Bordillos | 100% |
| | | Obras de Infraestructura Ejecutadas | |
| | | Agua Potable | 100% |
| | | Alcantarillado | 100% |
| Energía eléctrica | 100% | | |
| Área Útil: | 4.179,10 | m ² | 99,00% |
| Área de afectación vial (lote) | 42,32 | m ² | 1,00% |
| Área bruta del Terreno (Área Total): | 4.221,42 | m ² | 100,00% |



ANEXO 6

INFORMES ACTUALIZADOS

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1543-OF

Quito, D.M., 25 de agosto de 2023

Asunto: Respuesta: Solicitud de ratificación o rectificación del informe técnico de calificación de riesgo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado San Virgilio

Señor Arquitecto
Alfonso Bolivar Guayacundo

Director Ejecutivo

**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN
CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

En su Despacho

De mi consideración:

En referencia al oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1111-O de fecha 14 de agosto de 2023, en el que se solicita "*se disponga a quien corresponda se emita la ratificación o rectificación del informe de calificación de riesgo antes mencionado del asentamiento "San Virgilio" con el fin de dar continuidad al proceso legislativo del mismo.*"

Al respecto, una vez que se ha analizado la información existente y el informe emitido del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado San Virgilio, me permito indicar que se ratifica lo indicado en el ítem 6. Calificación de Riesgo de la siguiente manera:

"6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierra:

Movimientos en masa: el AHHYC "San Virgilio" presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes"

Finalmente, solicitarle que las conclusiones y recomendaciones mencionadas en el informe I-0011-EAH-AT-DMGR-2022, mismo que reposa en el expediente a su cargo, sean consideradas en la propuesta de ordenanza de regularización.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Jessica Patricia Carrillo Chimbo

DIRECTORA METROPOLITANA

**SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS**

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1111-O

Anexos:

- GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0654-OF.pdf

- i-011-eah-at-dmgr-2022-san_virgilio_conocoto-az_los_chillos-signed-signed (2).pdf

- plano_del_asentamiento.pdf

- Oficina Central_San Virgilio.dwg

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1543-OF

Quito, D.M., 25 de agosto de 2023

Copia:

Señora Ingeniera

Norma Gabriela Arellano Mera

Servidor Municipal 13

SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD -DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
GESTIÓN DE RIESGOS-ÁREA TÉCNICA

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|--|-----------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Norma Gabriela Arellano Mera | ngam | SGSG-DMGR-AT | 2023-08-17 | |
| Revisado por: Christian Sebastián Gómez Donoso | CG | SGSG-DMGR-AT | 2023-08-17 | |
| Aprobado por: Jessica Patricia Carrillo Chimbo | JPCC | SGSG-DMGR | 2023-08-25 | |



Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-3589-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2023

Asunto: Solicitud de informe de regularización metropolitana actualizado del AHHyC "San Virgilio"

Señor Arquitecto

Alfonso Bolivar Guayacundo

Director Ejecutivo

SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

En su Despacho

De mi consideración.

En atención al documento GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1552-M de 12 de octubre de 2023, mediante el cual se da a conocer lo siguiente:

- Que, "mediante Sesión del Concejo Metropolitano Nro. 009 del 11 de julio de 2023 se conoció en primer debate el Asentamiento Humano de Hecho, así como la Sesión de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. 005, de 24 de julio de 2023, en la cual la Comisión resolvió: "Acoger las observaciones presentadas en la mesa de trabajo de asesores para que se **actualicen los informes**", a través de la Resolución Nro. SC-ORD-005-COT-02."
- Que, "mediante Sesión de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. 008 de 04 de septiembre de 2023, el Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial dio por conocidas las observaciones del asentamiento humano de hecho y dispone que sean remitidas a la UERB para ser sistematizadas, conforme al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-3887-O del 13 de septiembre del 2023 remitido por la Secretaria General de Concejo."

Y que en su parte pertinente solicita:

"Con estos antecedentes me permito solicitar a su autoridad, designe a quien corresponda emitir el Informe de Regularización Metropolitana de los predios No. 400567 y No. 400562, predios que conforman el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Virgilio".

Al respecto la Administración Zonal Los Chillos, mediante el presente, remite adjuntos los Informes de Regularización Metropolitana de los predios No. 400567 y No. 400562 de acuerdo a lo solicitado.



Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-3589-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2023

Información que pongo a su disposición para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sra. Rosa Mireya Cardenas Hernandez
ADMINISTRADORA ZONAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1552-M

Anexos:

- GADDMQ-SGCM-2023-3286-O (No. SC-ORD-005-COT-02).pdf
- IRM 400567-signed.pdf
- IRM 400562-signed.pdf

Copia:

Señorita Magíster
Maria Mercedes Uzcategui Madrid
Jefa de Gestión Urbana
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|--|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: MARIA MERCEDES UZCATEGUI MADRID | MMUM | AZVCH-UGU | 2023-10-16 | |
| Revisado por: CESAR RICARDO GALARZA MERO | crgm | AZVCH-DGT | 2023-10-17 | |
| Aprobado por: Rosa Mireya Cardenas Hernandez | RMCH | AZVCH | 2023-10-17 | |



Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1111-O

Quito, 14 de agosto de 2023

Asunto: Solicitud de ratificación o rectificación del informe técnico de calificación de riesgo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado San Virgilio

Señora Magíster

Jessica Patricia Carrillo Chimbo

Directora Metropolitana

**SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD -
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS**

En su Despacho

De mi consideración:

Por medio del presente reciba un cordial y atento saludo de la Unidad Especial Regula tu Barrio; entidad encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de los diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidados a nivel del Distrito Metropolitano de Quito.

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0654-OF del 26 de mayo del 2022 emite el informe I-011-EAH-AT-DMGR-2022, el mismo que contiene la calificación de riesgos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "San Virgilio"; así como las conclusiones y recomendaciones para que sean consideradas e incluidas en la propuesta de ordenanza de regularización.

Al respecto, solicito gentilmente se disponga a quien corresponda se emita la ratificación o rectificación del informe de calificación de riesgo antes mencionado del asentamiento "San Virgilio" con el fin de dar continuidad al proceso legislativo del mismo.

Para el efecto, me permito incluir anexo el proyecto de fraccionamiento (formato pdf y dwg) del asentamiento el informe No. I-011-EAH-AT-DMGR-2022.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1111-O

Quito, 14 de agosto de 2023

Documento firmado electrónicamente

Arq. Alfonso Bolivar Guayacundo

DIRECTOR EJECUTIVO**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Anexos:

- GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0654-OF.pdf
- i-0111-eah-at-dmgr-2022-san_virgilio_conocoto-az_los_chillos-signed-signed (2).pdf
- plano_del_asentamiento.pdf
- Oficina Central_San Virgilio.dwg

Copia:

Señor Abogado

Jonathan Javier Cedeño Ortega

Coordinador de Gestión Oficina Central**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Señor Ingeniero

Luis Gerardo Albán Coba

Servidor Municipal 13**SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD -DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS-ÁREA TÉCNICA**

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|---|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Lety Magdalena Olmedo Mosquera | lo | SGCTYPC-UERB | 2023-08-10 | |
| Revisado por: Jonathan Javier Cedeño Ortega | jc | SGCTYPC-UERB | 2023-08-14 | |
| Aprobado por: Alfonso Bolivar Guayacundo | AB | SGCTYPC-UERB | 2023-08-14 | |



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

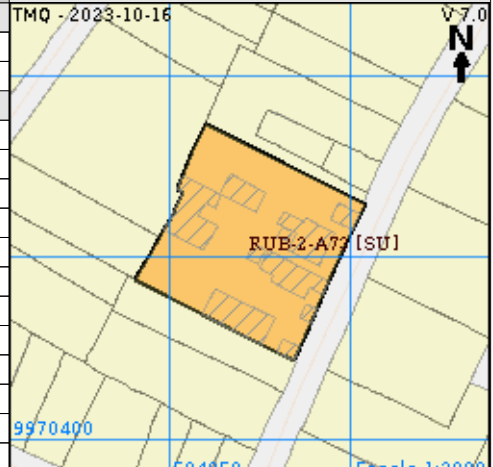


N° 801767

FECHA DE EMISIÓN 2023/10/16 14:36

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| CÉDULA CATASTRAL - DATOS | IMPLANTACIÓN DEL LOTE |
|---------------------------------|------------------------------|

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO | |
| C.C./R.U.C: | 1701484832 |
| Nombre o razón social: | PAUCAR CARGUA CALISTO HRDS |
| DATOS DEL PREDIO | |
| Número de predio: | 400562 |
| Estado: | ACTIVO |
| Geo clave: | 170110560070010911 |
| Clave catastral anterior: | 2120905009000000000 |
| Coordenadas SIREs DMQ: | 504072.65 / 9970453.94 |
| Año de construcción: | 2000 |
| En derechos y acciones: | SI |
| Destino económico: | HABITACIONAL |
| Dirección: | E1A AURELIO ESPINOZA POLIT - N13-125 |
| Barrio/Sector: | SIN NOMBRE65 |
| Parroquia: | CONOCOTO |
| Dependencia Administrativa: | Administración Zonal los Chillos |



| | |
|------------------------------|---------------------------------|
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN | FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA |
|------------------------------|---------------------------------|

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Área de construcción cubierta: | 1,198.04 m2 |
| Área de construcción abierta: | 0.00 m2 |
| Área bruta total de construcción: | 1,198.04 m2 |
| Área de adicionales constructivos: | 0.00 m2 |
| AVALÚO CATASTRAL | |
| Avalúo del terreno: | \$ 171,197.73 |
| Avalúo de construcciones: | \$ 343,914.95 |
| Avalúo de construcciones: | \$ 0.00 |
| Avalúo de adicionales: | \$ 0.00 |
| Avalúo de instalaciones: | \$ 0.00 |
| Avalúo total del bien inmueble: | \$ 515,112.68 |



| | |
|-----------------------|--|
| DATOS DEL LOTE | |
|-----------------------|--|

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Tipo de lote: | UNIPROPIEDAD |
| Denominación de predio: | |
| Estado: | ACTIVO |
| Área según escritura: | 2,271.28 m2 |
| Área de levantamiento: | 2,271.28 m2 |
| Área gráfica (Sistema catastral): | 2,271.29 m2 |
| Área regularizada: | SI |
| Frente total: | 47.03 m |
| Máximo ETAM permitido: | 10.00 % = 227.13 m2 [SU] |
| Área excedente (+): | 0.01 m2 |
| Área diferencia (-): | 0.00 m2 |
| Denominación de lote: | - |
| Valoración especial: | NO |

| | | | | | |
|-----------------------|--|--|--|--|--|
| PROPIETARIO(S) | | | | | |
|-----------------------|--|--|--|--|--|

| # | Nombre | C.C./RUC | % | Extensión | Principal |
|---|-----------------------|------------|-----|-----------|-----------|
| 1 | PAUCAR CARGUA CALISTO | 1701484832 | 100 | HRDS | SI |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS) | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS) | | | |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---|
| Componente estructurante | | | |
| Clasificación suelo: | (SU) Suelo Urbano | Subclasificación suelo: | Consolidado |
| Componente urbanístico | | | |
| Uso suelo general: | (R) Residencial | Uso suelo específico: | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 |
| Tratamiento: | Sostenimiento | PIT: | LC-PITU020 |
| Edificabilidad Básica (A73) | | Edificabilidad General Máxima () | |
| Código edif. básica: | A73 (A1003-35) | Código edif. máxima: | N/A |
| Lote mínimo: | 1000 m2 | Número de pisos: | N/A |
| Altura de pisos: | 12 m | COS total: | N/A |
| Retiro frontal: | 5 m | | |
| Retiro lateral: | 3 m | | |
| Retiro posterior: | 3 m | | |
| Entre bloques: | 6 m | | |
| Número de pisos: | 3 | | |
| Factibilidad de servicios | SI | | |
| Forma de ocupación: | (A) Aislada | | |
| Retiro frontal: | 5 m | | |
| Retiro lateral: | 3 m | | |
| Retiro posterior: | 3 m | | |

Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.

La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.

ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)

| Componente urbanístico | | | |
|------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| Clasificación suelo: | Urbano (SU) | Uso suelo: | (RU1) Resid urbano 1 |
| Zonificación (A9) | | | |
| Zona: | A9(A1003-35) | Número pisos: | 3 |
| Forma de ocupación: | (A) Aislada | COS PB: | 35.00 % |
| Lote mínimo: | 1000 m2 | COS total: | 105.00 % |
| Frente mínimo: | 20 m | | |

AFECTACIONES/PROTECCIONES

| Descripción | Tipo | Derecho de vía(m) | Retiro(m) | Observación |
|-------------|------|-------------------|-----------|-------------|
| | | | | |

VÍAS

| Fuente | Nombre | Ancho (m) | Referencia | Nomenclatura |
|---------|------------------------|-----------|----------------|--------------|
| SIREC-Q | AURELIO ESPINOZA POLIT | 12 | 6 MAPA PUOS V2 | E1A |

OBSERVACIONES

Descripción

SE EMITE EL PRESENTE INFORME DE ACUERDO AL INFORME TECNICO DE REPLANTEO VIAL No- GADDMQ-AZVCH-2022-0066-IT DEL 24-05-2022 SI EXISTE AFECTACION A LA VIA.

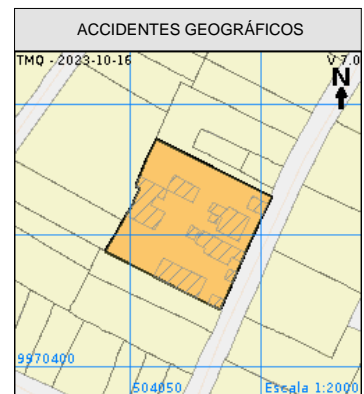
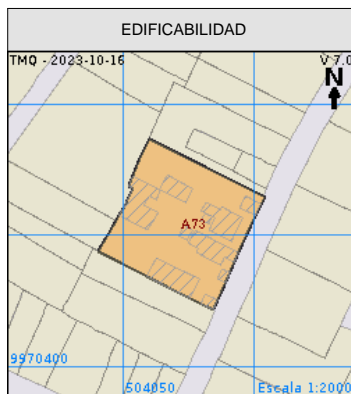
SE EMITE EL PRESENTE INFORME DE ACUERDO AL MAPA PUOS V2 DE CATEGORIZACION Y DIMENSIONAMIENTO VIAL VIGENTE (ACTUALIZACIÓN 2016 ORDENANZA 127)

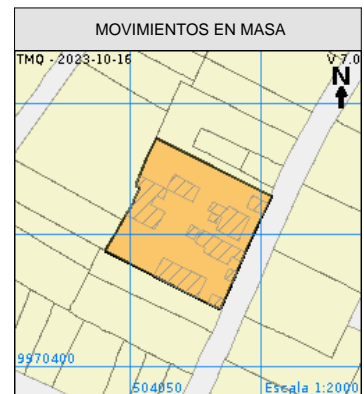
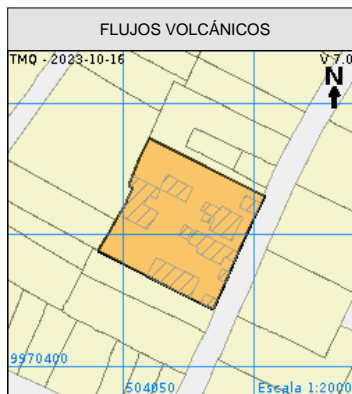
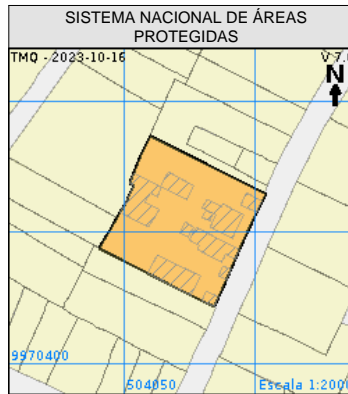
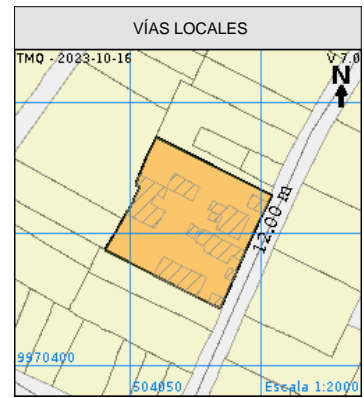
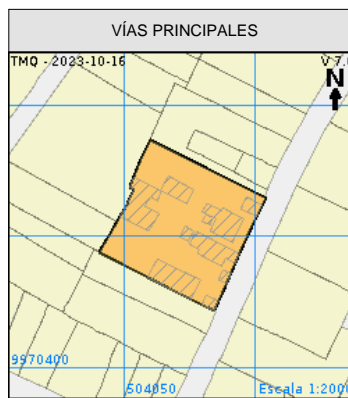
..--

OBLIGACIONES PENDIENTES

| Tipo | Año | Título de Crédito/Orden de Pago | Valor |
|------|-----|---------------------------------|-------|
| | | | |

MAPAS





NOTAS

* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.

Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

La información correspondiente a la Cédula Catastral registrada en el presente Informe puede ser utilizada para los distintos trámites que instituciones externas utilizan como base el Catastro Metropolitano, como pueden ser entidades financieras (BIESS, IESS, entre otros), académicas, públicas, gremios profesionales, y demás; ya que esta información está actualizada y sincronizada con el Sistema Catastral que gestiona el GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio.

El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que la Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de copropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

Este informe tiene validez únicamente con firma electrónica

Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con el Código Municipal.

Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley y el Código Municipal.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUGS.



Haro Estrella Segundo Rafael
Administración Zonal los Chillos

UBICACION



| CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS | | | | | |
|----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|---|--|
| Nro. LOTE | ÁREA TOTAL (m2) | ÁREA AFECTACIÓN VIAL (m2) | ÁREA ÚTIL (m2) | NORTE | SUR |
| 1 | 354.25 | | 354.25 | 38,28 m con Paucar Paucar Marcia Gladys y otros | 40,28 m con Lote No 2 |
| 2 | 366.31 | | 366.31 | 40,28 m con Lote No 1 | 41,84 m con Lote No 3 |
| 3 | 379.11 | | 379.11 | 41,84 m con Lote No 2 | 44,00 m con Lote No 4 |
| 4 | 417.62 | | 417.62 | 44,00 m con Lote No 3 y 2,08 con Lote No 9. | 47,51 m con Lote No 5 |
| 5 | 432.85 | | 432.85 | 47,51 m Lote No 4 | 48,59m con Paucar Paucar Gladys Rocio |
| 6 | 383.18 | 6.29 | 376.89 | 48,54 m con Lote No 7 | 49,52 m con Columba Iza Jose Abelino |
| 7 | 373.42 | 6.32 | 367.10 | 47,48 m con Lote No 8 | 48,54 m con Lote No 6 |
| 8 | 376.41 | 6.96 | 369.45 | 46,93 m Lote No 9 | 47,48 m con Lote No 7 |
| 9 | 371.64 | 6.92 | 364.72 | 48,78 m con Lote No 10 | 46,93 m con Lote No 8 y 2,08 con Lote No 4 |
| 10 | 399.51 | 7.58 | 391.93 | 49,37 m con Lote No 11 | 48,78 m con Lote No 9 |
| 11 | 367.12 | 8.25 | 358.87 | 49,28 m con Columba Maria Elena | 49,37 m con Lote No 10 |
| TOTAL | 4,221.42 | 42.32 | 4,179.10 | | |

| RESUMEN DE ÁREAS | | |
|--|-----------------|-------------|
| DESCRIPCIÓN | ÁREA (m2) | % |
| ÁREA ÚTIL | 4,179.10 | 99.00% |
| ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL (LOTES) | 42.32 | 1.00% |
| ÁREA BRUTA DEL TERRENO (Área Total) | 4,221.42 | 100% |

PROYECTO: Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado "San Virgilio"

UBICACION: Sector San Virgilio, calle Aurelio Espinoza Polit Parroquia Conocoto - Cantón Quito

No. PRECIO: 400567-400562 CLAVE CATASTRAL: 21209 05 013 - 21209 05 009

CONTIENE: IMPLANTACIÓN GENERAL CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS CORTE TIPO DE VÍAS Y PASAJES CORTES DEL TERRENO / CUADRO VALORADO DE OBRAS

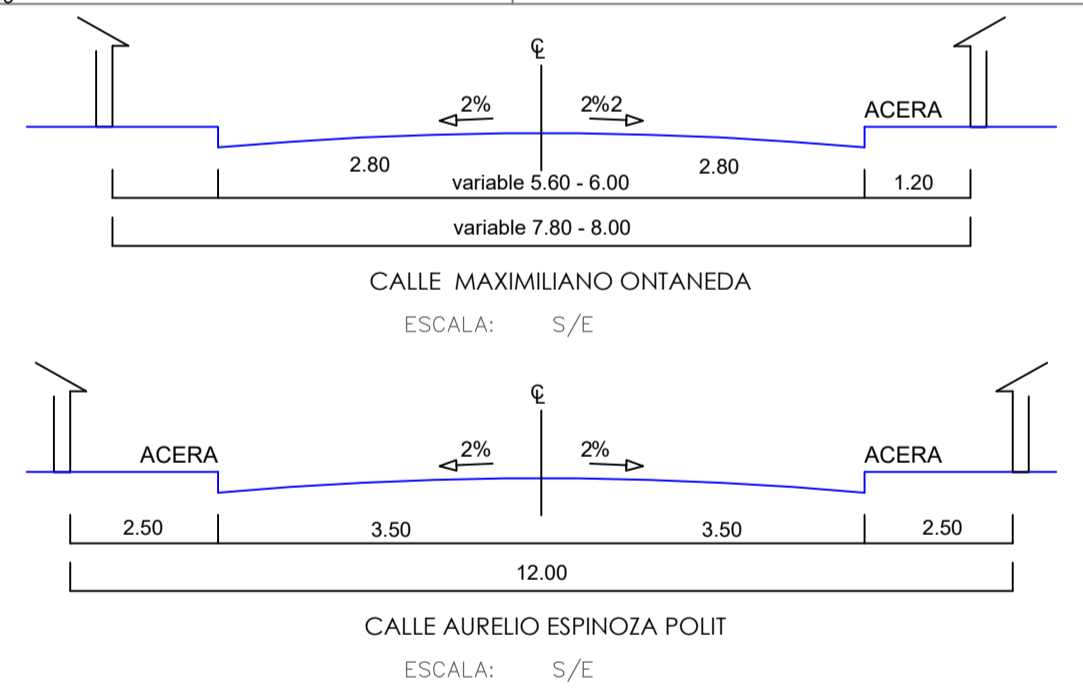
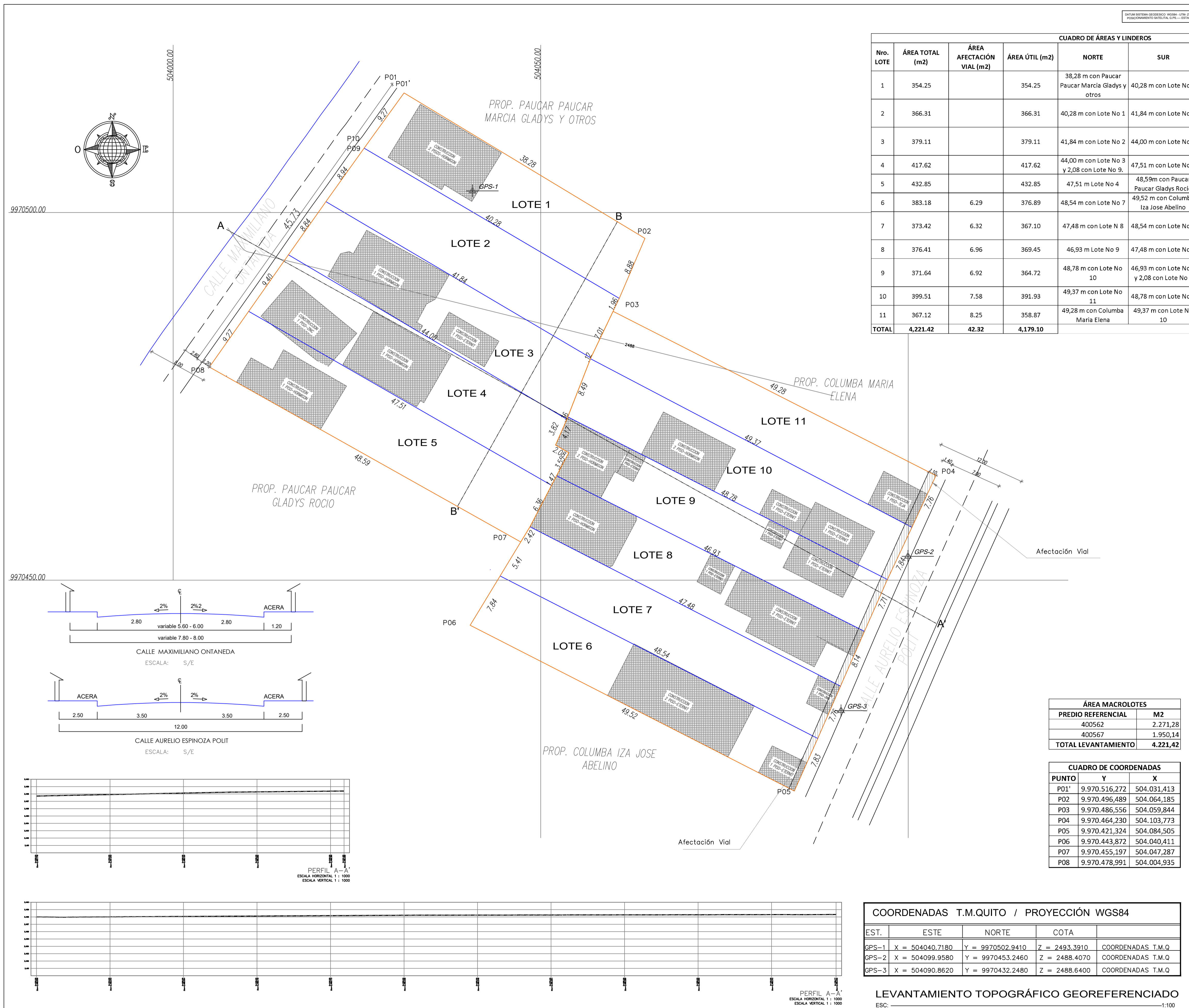
POR AL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL:

SR. CESAR FABIAN COLUMBA PAUCAR C.I.: 170737675-0 REPRESENTANTE SRA. AIDA GERMANIA COLUMBA PAUCAR C.I.: 1713749222 REPRESENTANTE

LEVANTO: ESCALA: INDICADA
FECHA: Junio/2022
LÁMINA: 1/1

NOTAS TÉCNICAS: ARQ. SANTIAGO MORALES Reg. SENESCYT 1005-02-252954 Reg. Prof. P-5290 E.M.O.P - Q AM 6286

SELLOS MUNICIPALES:



| ÁREA MACROLOTES | | |
|----------------------------|-----------------|--|
| PRECIO REFERENCIAL | M2 | |
| 400562 | 2.271,28 | |
| 400567 | 1.950,14 | |
| TOTAL LEVANTAMIENTO | 4.221,42 | |

| CUADRO DE COORDENADAS | | | |
|-----------------------|---------------|-------------|--|
| PUNTO | Y | X | |
| P01' | 9.970.516,272 | 504.031,413 | |
| P02 | 9.970.496,489 | 504.064,185 | |
| P03 | 9.970.486,556 | 504.059,844 | |
| P04 | 9.970.464,230 | 504.103,773 | |
| P05 | 9.970.421,324 | 504.084,505 | |
| P06 | 9.970.443,872 | 504.040,411 | |
| P07 | 9.970.455,197 | 504.047,287 | |
| P08 | 9.970.478,991 | 504.004,935 | |

| COORDENADAS T.M.QUITO / PROYECCIÓN WGS84 | | | | |
|--|-----------------|------------------|---------------|-------------------|
| EST. | ESTE | NORTE | COTA | |
| GPS-1 | X = 504040.7180 | Y = 9970502.9410 | Z = 2493.3910 | COORDENADAS T.M.Q |
| GPS-2 | X = 504099.9580 | Y = 9970453.2460 | Z = 2488.4070 | COORDENADAS T.M.Q |
| GPS-3 | X = 504090.8620 | Y = 9970432.2480 | Z = 2488.6400 | COORDENADAS T.M.Q |

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEOREFERENCIADO
ESC. 1:100

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



N° 801766

FECHA DE EMISIÓN 2023/10/16 14:35

CÉDULA CATASTRAL - DATOS

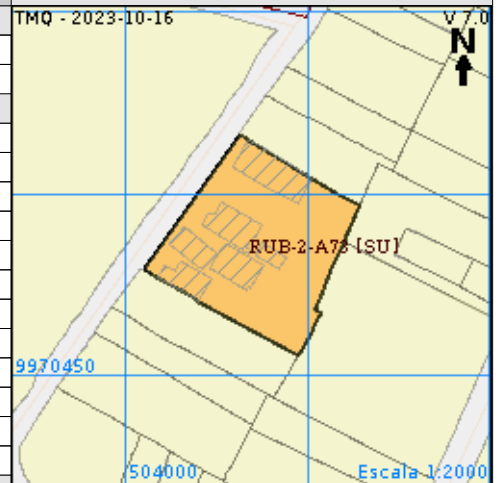
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1702105584
 Nombre o razón social: COLUMBA CARGUA CESAR HRDS

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 400567
 Estado: ACTIVO
 Geo clave: 170110560070024111
 Clave catastral anterior: 2120905013000000000
 Coordenadas SIRES DMQ: 504036.52 / 9970486.01
 Año de construcción: 1995
 En derechos y acciones: SI
 Destino económico: HABITACIONAL
 Dirección: Oe1B MAXIMILIANO ONTANEDA - N13-52
 Barrio/Sector: SIN NOMBRE65
 Parroquia: CONOCOTO
 Dependencia Administrativa: Administración Zonal los Chillos

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 612.18 m2
 Área de construcción abierta: 0.00 m2
 Área bruta total de construcción: 612.18 m2
 Área de adicionales constructivos: 96.64 m2

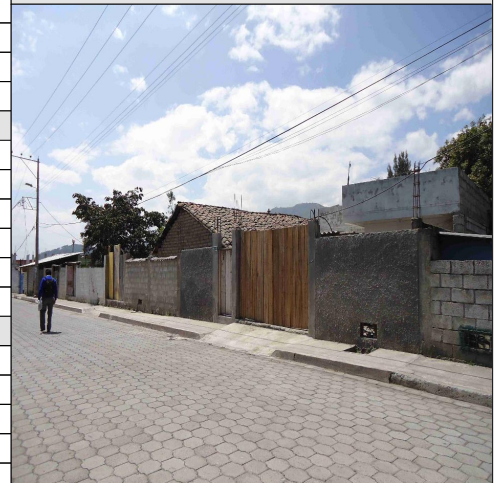
AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 163,958.02
 Avalúo de construcciones: \$ 167,384.34
 Avalúo de construcciones: \$ 0.00
 Avalúo de adicionales: \$ 4,517.92
 Avalúo de instalaciones: \$ 0.00
 Avalúo total del bien inmueble: \$ 335,860.28

DATOS DEL LOTE

Tipo de lote: UNIPROPIEDAD
 Denominación de predio:
 Estado: ACTIVO
 Área según escritura: 1,950.14 m2
 Área de levantamiento: 1,950.14 m2
 Área gráfica (Sistema catastral): 1,950.14 m2
 Área regularizada: SI
 Frente total: 45.73 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 195.01 m2 [SU]
 Área excedente (+): 0.00 m2
 Área diferencia (-): 0.00 m2
 Denominación de lote: -
 Valoración especial: NO

FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



PROPIETARIO(S)

| # | Nombre | C.C./RUC | % | Extensión | Principal |
|---|----------------------|------------|-----|-----------|-----------|
| 1 | COLUMBA CARGUA CESAR | 1702105584 | 100 | HRDS | SI |

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS) | | | |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---|
| Componente estructurante | | | |
| Clasificación suelo: | (SU) Suelo Urbano | Subclasificación suelo: | Consolidado |
| Componente urbanístico | | | |
| Uso suelo general: | (R) Residencial | Uso suelo específico: | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 |
| Tratamiento: | Sostenimiento | PIT: | LC-PITU020 |
| Edificabilidad Básica (A73) | | Edificabilidad General Máxima () | |
| Código edif. básica: | A73 (A1003-35) | Código edif. máxima: | N/A |
| Lote mínimo: | 1000 m2 | Número de pisos: | N/A |
| Altura de pisos: | 12 m | COS total: | N/A |
| Retiro frontal: | 5 m | | |
| Retiro lateral: | 3 m | | |
| Retiro posterior: | 3 m | | |
| Entre bloques: | 6 m | | |
| Número de pisos: | 3 | | |
| Factibilidad de servicios | SI | | |
| Forma de ocupación: | (A) Aislada | | |
| Retiro frontal: | 5 m | | |
| Retiro lateral: | 3 m | | |
| Retiro posterior: | 3 m | | |
| COS PB: | 35.00 % | | |
| COS total: | 105.00 % | | |

Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.

La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.

ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)

| Componente urbanístico | | | |
|------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| Clasificación suelo: | Urbano (SU) | Uso suelo: | (RU1) Resid urbano 1 |
| Zonificación (A9) | | | |
| Zona: | A9(A1003-35) | Número pisos: | 3 |
| Forma de ocupación: | (A) Aislada | COS PB: | 35.00 % |
| Lote mínimo: | 1000 m2 | COS total: | 105.00 % |
| Frente mínimo: | 20 m | | |

AFECTACIONES/PROTECCIONES

| Descripción | Tipo | Derecho de vía(m) | Retiro(m) | Observación |
|-------------|------|-------------------|-----------|-------------|
| | | | | |

VÍAS

| Fuente | Nombre | Ancho (m) | Referencia | Nomenclatura |
|---------|----------------------|-----------|----------------------|--------------|
| SIREC-Q | MAXIMILIANO ONTANEDA | 9 | 4.5 AL EJE DE LA VIA | Oe1B |

OBSERVACIONES

Descripción

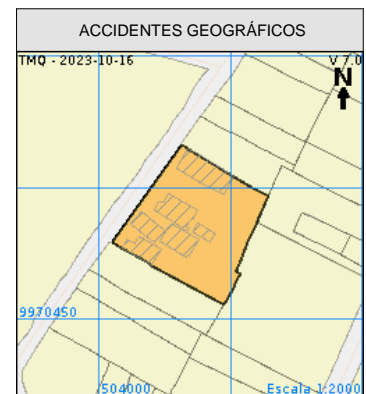
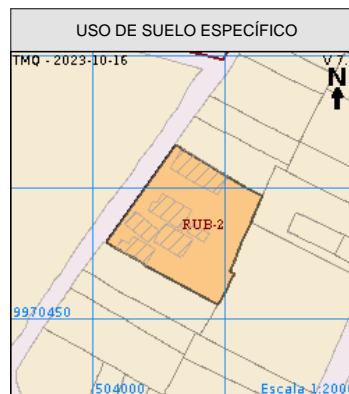
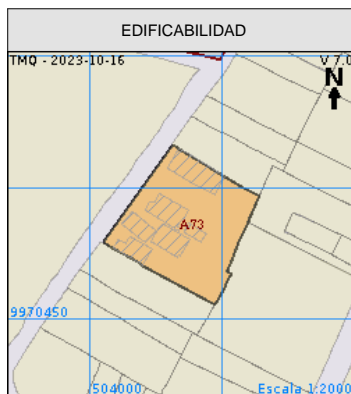
..--

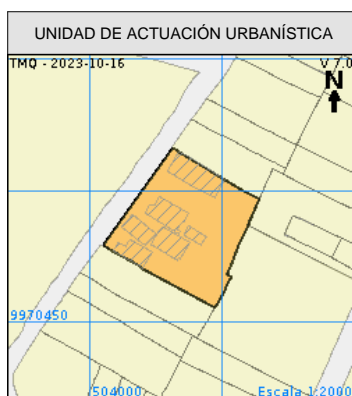
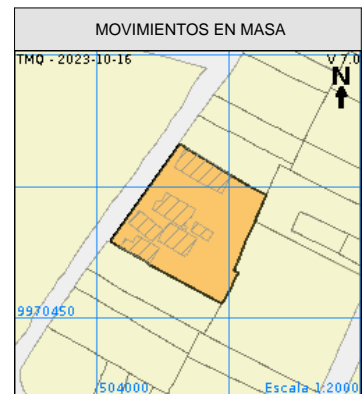
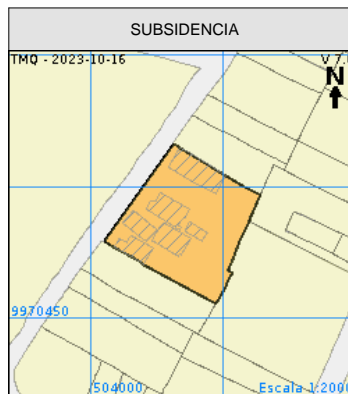
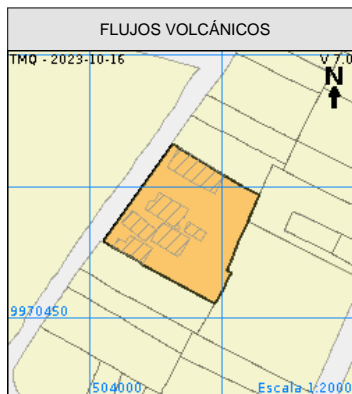
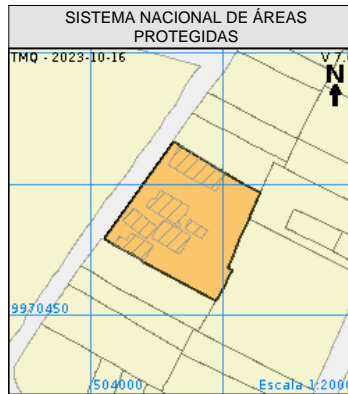
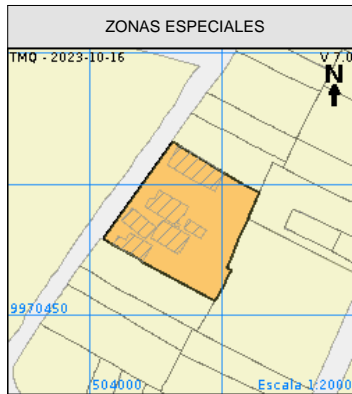
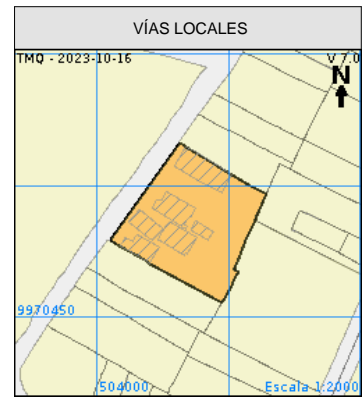
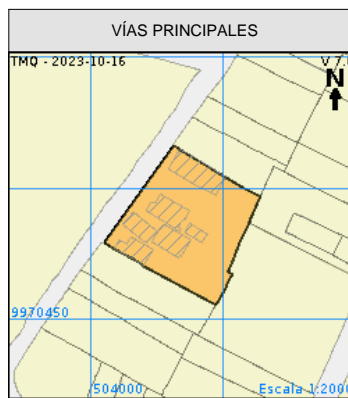
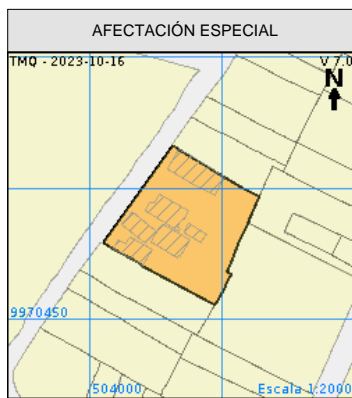
SOLICITE EL REPLANTEO VIAL EN ESTA ADMINISTRACIÓN

OBLIGACIONES PENDIENTES

| Tipo | Año | Título de Crédito/Orden de Pago | Valor |
|------|-----|---------------------------------|-------|
| | | | |

MAPAS





NOTAS

* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.

Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

La información correspondiente a la Cédula Catastral registrada en el presente Informe puede ser utilizada para los distintos trámites que instituciones externas utilizan como base el Catastro Metropolitano, como pueden ser entidades financieras (BIESS, IESS, entre otros), académicas, públicas, gremios profesionales, y demás; ya que esta información está actualizada y sincronizada con el Sistema Catastral que gestiona el GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio.

El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que la Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de copropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

Este informe tiene validez únicamente con firma electrónica

Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con el Código Municipal.

Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley y el Código Municipal.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUGS.



Haro Estrella Segundo Rafael
Administración Zonal los Chillos

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1564-M

Quito, 16 de octubre de 2023

PARA: Sr. Arq. Jaime Mauricio Guerrero Ortega
Coordinador de Gestión de la Unidad Desconcentrada Calderón
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y
PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU
BARRIO

Srta. Arq. Ana Gabriela Espín Renjifo
Coordinador de Gestión de la Unidad Desconcentrada La Delicia y Eugenio
Espejo
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y
PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU
BARRIO

Sr. Abg. Jonathan Javier Cedeño Ortega
Coordinador de Gestión Oficina Central
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y
PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU
BARRIO

Sr. Abg. Gabriel Andrés Albuja Espinosa
Coordinador de Gestión de la Unidad Desconcentrada Quitumbe y Eloy Alfaro
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y
PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU
BARRIO

ASUNTO: Solicitud de documentación habilitante para emisión de informes de factibilidad de cambio de zonificación u homologación de norma PUOS a norma PUGS y emisión de informes de homologación de zonificación

De mi consideración:

A fin de dar continuidad a los procesos de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados que se encuentran en proceso Legislativo y en consideración de la Resolución No. SC-ORD-008-COT-01, suscrita por la Comisión de Ordenamiento Territorial, en Sesión Ordinaria No. 008 llevada a cabo el día lunes 4 de septiembre del 2023, en la cual se estableció: *"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"*; remito a usted el Oficio Nro. STHV-2023-1247-O del 25 de septiembre de 2023, mediante el cual, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita adjuntar:

- **Plano de fraccionamiento**
- **Informe de Riesgos**

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1564-M

Quito, 16 de octubre de 2023

Información que debe ser cargada en el siguiente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1tLAbboxN61_8AUlnjKs5hKCp_9TsljFK?usp=sharing, hasta el día lunes 16 del presente, incluyendo además los **Informes SOLT** y **Actas de Mesa Institucional** de los asentamientos que cuenten con dicha información, conforme a lo solicitado por la STHV de manera verbal dentro de la coordinación interna de trabajo que se mantiene con esta unidad.

Adicionalmente, se remite los informes de homologación de zonificación (edificabilidad) de 12 asentamientos emitidos por la STHV, con la finalidad de que se proceda con las actualizaciones a los procesos legislativos conforme corresponda.

- Curiquingue II
- Carlos María de la Torre
- San Carlos de Alangasí etapa VIII
- San Virgilio
- Delicia del Quinche
- Curiquingue I
- Ontaneda IV etapa
- Balcón de Bellavista
- Los Eucaliptos de Calderón
- Esperanza de Bellavista
- Salguero
- Nueva Esperanza

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Alfonso Bolívar Guayacundo

DIRECTOR EJECUTIVO

**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN
CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Referencias:

- STHV-2023-1247-O

Anexos:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1353-M_envio matriz_p.legislativos.pdf
- STHV-2023-1165-O_sol_expedientes.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0161_curiquingue_II-signed-signed.pdf

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1564-M

Quito, 16 de octubre de 2023

- IT-STHV-DMPPS-2023-0165_carlos_ma_de_la_torre-signed-signed.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0166_san_carlos_alangasi_VIII-signed-signed.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0167_san_virgilio-signed-signed.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0168_delicia_quinche-signed-signed.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0169_curiquinque_I-signed-signed.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0171_ontaneda_IV_etapa-signed-signed.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0172 - Balcón de Bellavista-signed-signed.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0173 - Los Eucaliptos de Calderón-signed-signed.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0174 - Esperanza De Bellavista-signed-signed.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0176_AHHC_SALGUERO_5787494-signed-signed.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2023-0175 - Nueva esperanza-signed (1)-signed.pdf

Copia:

Sra. Arq. Irene Soledad Herrera González

Analista Técnico de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA-
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|---|-----------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Alfonso Bolivar Guayacundo | AB | SGCTYPC-UERB | 2023-10-16 | |
| Elaborado por: Irene Soledad Herrera González | ih | SGCTYPC-UERB | 2023-10-13 | |
| Aprobado por: Alfonso Bolivar Guayacundo | AB | SGCTYPC-UERB | 2023-10-16 | |



DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

INFORME TÉCNICO

| | |
|-----------------------------|---|
| Informe técnico Nro. | IT-STHV-DMPPS-2023-0167 |
| Tema: | Informe de factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "San Virgilio" |
| Solicitante: | Comisión de Ordenamiento Territorial Director Ejecutivo de la - Unidad Especial Regula Tu Barrio Arq. Alfonso Bolívar |
| Oficio/Memorando: | GADDMQ-SGCM-2023-3775-O GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1353-M |
| Fecha oficio: | 06 de septiembre de 2023 |
| Equipo técnico | Arq. Monserrat Carranza |

ANTECEDENTES

Con oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0583-O de 26 de julio de 2022 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Unidad Especial Regula Tu Barrio el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-107, del análisis del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "San Virgilio", ubicado en la parroquia Conocoto, el cual se implanta en los predios Nro. 400562 y 400567.

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"*.

Con memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1353-M de 11 de septiembre de 2023 la Unidad Especial Regula Tu Barrio remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la matriz consolidada de los Asentamientos que se encuentran en tratamiento en la Comisión de Ordenamiento Territorial, y solicitó *"(...) se proceda con la emisión de los informes correspondientes de equiparación de zonificación."* Dentro del anexo contenido en el memorando citado se encuentra el asentamiento "San Virgilio".

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 fundamentalmente 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 “San Virgilio”, 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-2022-0107 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 “San Virgilio”, en dos predios fraccionados, predio Nro. 400567 y predio Nro. 400562. En el cual para ambos predios se ratificó la clasificación del suelo en (SU) Suelo Urbano, uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1) y se recomendó el cambio a la zonificación a C302-70.

Se realizó el análisis de los predios Nro. 400567 y Nro. 400562, en los cuales se ubica el asentamiento humano denominado San Virgilio, en la parroquia Conocoto, Zona administrativa Los Chillos.

Mapa Nro. 1. Localización del asentamiento humano “San Virgilio”, usos de suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.



Cabe mencionar que los predios Nro. 400567 y Nro. 400562 se encuentran dentro del Bosque Protector “Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito” determinado por el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica – MAATE.

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 |
| 400567 | (SU) Suelo Urbano | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 | A1003-35 | (SU) Suelo Urbano | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 | C302-60 |
| 400562 | | | | | | |

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.
- El asentamiento humano de hecho “San Virgilio” se encuentra en suelo urbano con uso de suelo Residencial urbano de baja densidad, edificabilidad A1003-35, por lo que se recomienda únicamente cambio de edificabilidad a C302-60.
- El asentamiento humano de hecho “San Virgilio” 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 los predios Nro. 400567 y Nro. 400562, en donde se implanta el asentamiento humano denominado “San Virgilio”, 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 **“San Virgilio”**, 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 | 21/09/2023 | |
| Revisión | Ing. Daniel Castañeda | DMPPS | 21/09/2023 | |
| Revisión y aprobación | Arq. Mauricio Marín | DMPPS | 21/09/2023 | |