

Quito, 24 de abril de 2024

Señor Concejal Metropolitano
Adrián Ibarra González
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del GAD del Distrito Metropolitano de Quito
Presente. -

De mi consideración:

Por medio de la presente, yo Arq. Pablo Ortega Ramírez en representación técnica del Sr. Diego Aguilar Vargas con cédula de ciudadanía No. 1711665925, propietario del predio No. 390625, clave catastral No. 10530-01-003, ubicado en el barrio San José de Pumbo de la parroquia del mismo nombre, solicito cordialmente ser recibido en Comisión General a fin de exponer la petición de cambio de zonificación (edificabilidad básica) del mencionado predio.

Por la atención a este justo pedido le anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,



Arq. Pablo Ortega R.

Técnico responsable
C.C. 1705600227
SENECYT No. 1005-07-792846
Correo electrónico: portegaram@hotmail.com
Teléfono celular: 0995413699

Adjunto:

- Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta
- Memoria Técnica con los respectivos justificativos legales y técnicos que respaldan la petición.

 SECRETARÍA GENERAL DEL CONSEJO
GADDMQ-SGCM-2024-0590-E
RECEPCIÓN

Fecha: 24 ABR 2024 Hora 10:47.

Nº. Hojas: -11-

Recibido por: Alex P.

U

D

SUIM

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA - LOTE EN UNIPROPIEDAD

CÉDULA CATASTRAL - DATOS

DATOS DEL TITULAR DEL DOMINIO

C.C./R.U.C: 1711665925

Nombre o razón social: AGUILAR VARGAS DIEGO JAVIER

DATOS DEL PREDIO

Número: 390625

Estado predio: ACTIVO

Geo clave:

Clave catastral anterior: 10530 01 003 000 000 000

Coordenadas SIRES MDQ: X=516457.13 / Y=9977983.53

Año de construcción

En derechos y acciones: SI

Destino económico: SIN USO

Dirección: PUEM001 SIN NOMBRE PUEMBO

Barrio/Sector: S.JOSE DE PUEMBO

Parroquia: PUEMBO

Dependencia Administrativa: Administración Zonal Tumbaco

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 0.00 m2

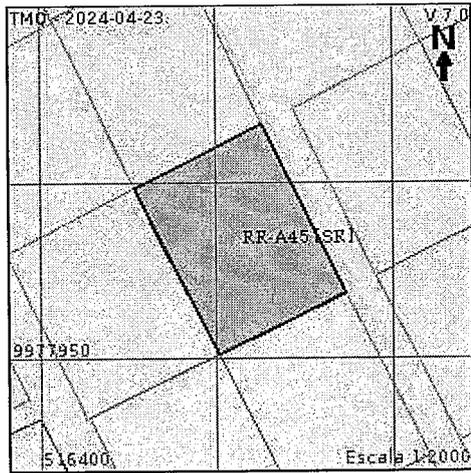
Área de construcción abierta: 0.00 m2

Área bruta total de construcción:	0.00 m2
Área adicionales constructivos:	0.00 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	\$ 246,221.57
Avalúo de construcciones cubiertas:	\$ 0.00
Avalúo de construcciones abiertas:	\$ 0.00
Avalúo de adicionales constructivos:	\$ 0.00
Avalúo de instalaciones especiales:	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 246,221.57

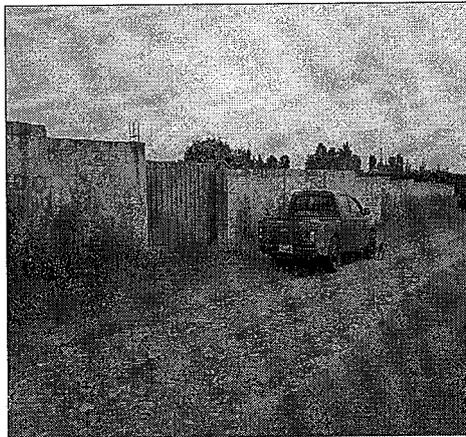
DATOS DEL LOTE

Estado:	ACTIVO
Área según escritura:	2137.34 m2
Área de levantamiento:	2137.34 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	2137.34 m2
Área regularizada:	SI
Frente total:	53.20 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 213.73 m2 [SR]
Área Excedente (+):	0.00 m2
Área Diferencia (-):	0.00 m2
Denominación de lote:	70
Valoración especial:	NO

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (207888)



FACHADA



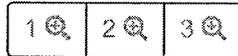
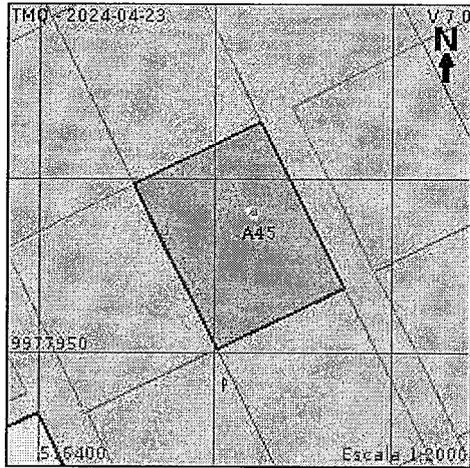
El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Tumbaco

PROPIETARIOS

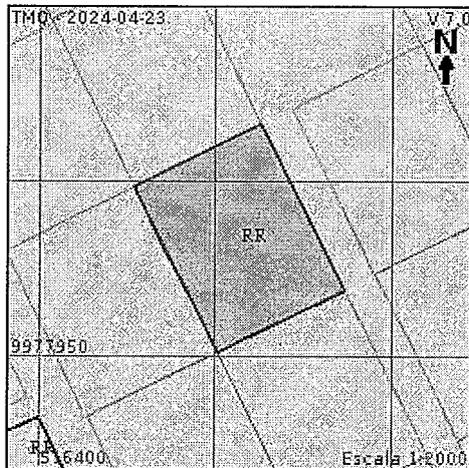
Nombre	C.C./R.U.C	%	Extensión	Principal
AGUILAR VARGAS DIEGO JAVIER	1711665925	52.83		PRINCIPAL
ROSALES GRIJALVA MARIA BELEN	1717276347	47.17		NO

MAPAS

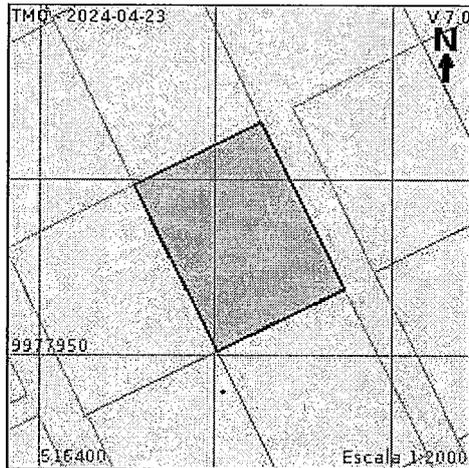
EDIFICABILIDAD



USO DE SUELO ESPECÍFICO

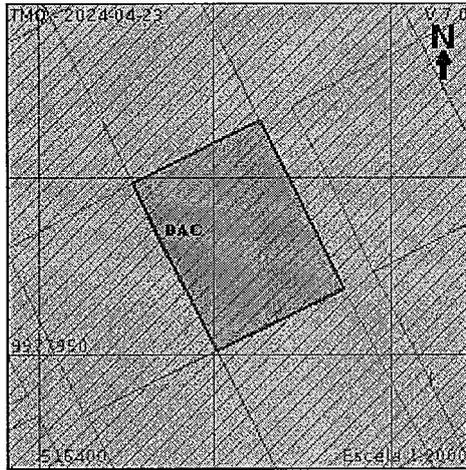


ACCIDENTES GEOGRÁFICOS



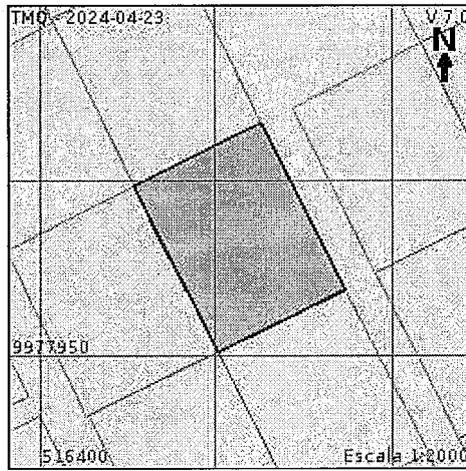
1 2 3

AFECTACIÓN ESPECIALES



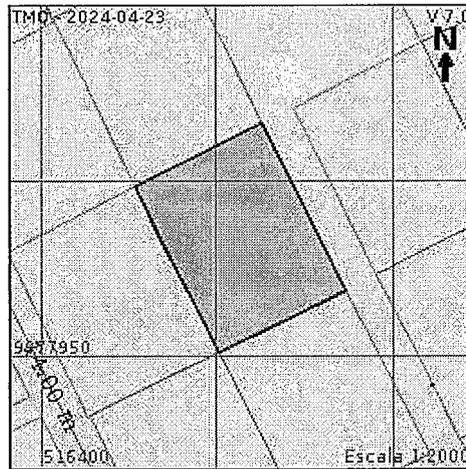
1 2 3

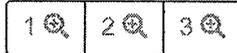
VÍAS PRINCIPALES



1 2 3

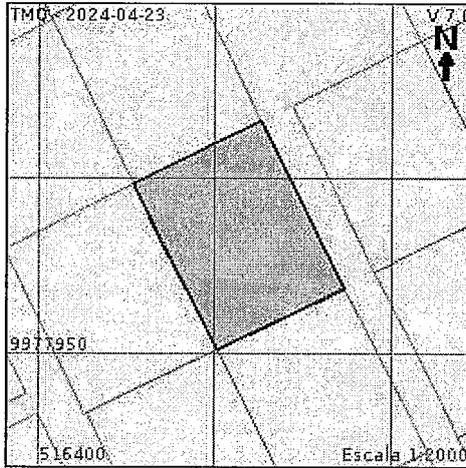
VÍAS LOCALES



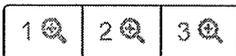
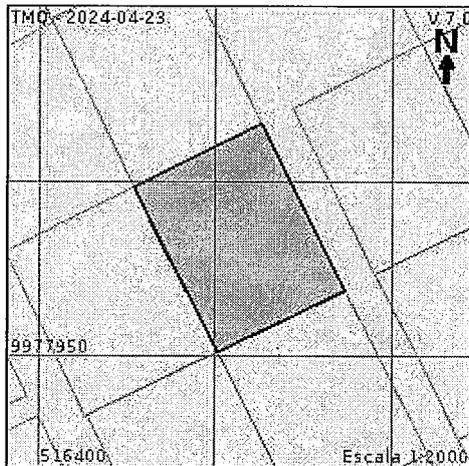


Revisar las vías locales según aprobación de las administraciones zonales. Los informes de replanteo vial será emitido por la administración zonal respectiva.

ZONA ESPECIALES



SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS



Mostrar todos los mapas ... +

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Clasificación:

(SR) Suelo Rural

Subclasificación:

Producción

COMPONENTE URBANÍSTICO

Uso suelo general:

(RNR) Recurso Natural Renovable

Uso suelo específico:

(RR) Residencial Rural

Tratamiento:

Ocupación Sostenible

PIT:

TU-PITR071

EDIFICABILIDAD BÁSICA (A45)

Código edificabilidad:

A45 (A2502-10(VU))

Lote mínimo:

2500 m²

Frente mínimo:

30 m

COS PB:

10 %

COS total:

20 %

Forma de ocupación

(A) Aislada

Retiro frontal:

5 m

Retiro lateral:

5 m

Retiro posterior:

5 m

Entre bloques:

10 m

Altura de pisos:

8 m

Número de pisos:

2

Factibilidad de servicios básicos:

NO

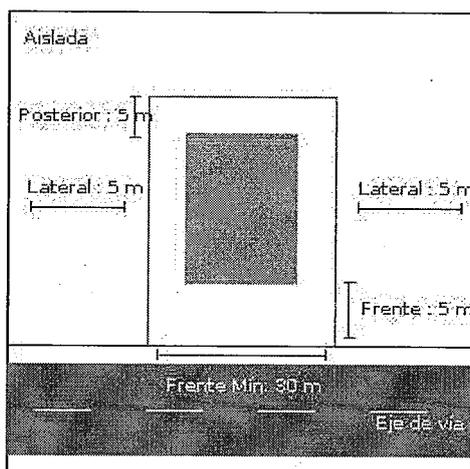
EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA ()

Código edificabilidad

Número de pisos:

Altura de pisos:

COS total:



ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)

SUELO

Forma de ocupación:	(A) Aislada
Uso de suelo:	(ARR) Agrícola resid.
Clasificación de suelo:	(SRU) Rural

ZONIFICACIÓN

Zona:	A3 (A2502-10)
Lote mínimo:	2500 m ²
Frente mínimo:	30 m
COS PB:	10 %
COS total:	20 %

PISOS

Número de pisos:	2
------------------	---

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.

AFECTIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía (m)(desde el eje)	Retiro (m)	Observación
Zona de restricción aeroportuaria y conos de aproximación.	ESPECIAL			El lote se encuentra en zona de restricción aeroportuaria y conos de aproximación. Para edificar solicitará a la DAC emita informe favorable sobre la altura máxima permitida.

VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN NOMBRE PUEMBO	10	5 m a 5m del eje vial	PUEM001

Para modificar el nombre y/o nomenclatura, o eliminar la vía cuya fuente es SIREC-Q, debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

OBSERVACIONES

Descripción

SOLICITAR REPLANTEO VIAL SECTOR S. JOSE DE PUEMBO PARROQUIA PUEMBO

Descripción

AREA DE PROTECCION A 1.50M DEL BORDE DEL CANAL DE RIEGO

OBLIGACIONES PENDIENTES

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

No existen valores pendientes de pago para el predio consultado

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 coopropiedad 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.



© 2022 Copyright: Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda MDMQ



MEMORIA TÉCNICA PARA LA SOLICITUD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO No. 390625, UBICADO EN EL BARRIO/SECTOR SAN JOSÉ DE PUEMBO (NUEVA ANDALUCÍA) DE LA PARROQUIA DE PUEMBO

1. OBJETIVO:

En el marco de lo que establece el artículo 30 de la LOOTUGS, los artículos 2133 y 2137 de la Ordenanza Metropolitana 044-2022, el Código Municipal para el DMQ y otras ordenanzas afines, relacionados al proceso de actualización del PUGS, solicitar a quien corresponda se revise la zonificación en lo que tiene que ver con la edificabilidad básica, a fin de lograr obtener la LMU- 20 y legalizar las edificaciones que fueron construidas en el predio No. 390625 antes de la vigencia del PUGS.

2. BASE LEGAL:

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.

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DEL SUELO-LOOTUGS

El numeral 3 del Artículo 19 con relación a la subclasificación del suelo rural establece:

3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Con relación a la vigencia del PUGS el Artículo 30 menciona: "Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión".

ORDENANZA METROPOLITANA No. 072-2024 DE CODIFICACIÓN DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 2260.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será la que se indique en la ordenanza que lo apruebe y sancione.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deberá actualizarse en los siguientes casos:

- a. Al inicio de cada periodo de gestión.
- b. Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se desarrolle en el Distrito Metropolitano de Quito.
- c. Por fuerza mayor o caso fortuito, que evidencie la necesidad de un cambio en alguno de sus componentes.

El órgano metropolitano responsable de la planificación, previa actualización 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, el órgano metropolitano responsable de la planificación en conjunto con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, actualizara el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo que los articula.

La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar, además de lo establecido en la normativa nacional vigente, lo siguiente:

- a. Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la aplicación del modelo territorial, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b. Actualizar políticas, programas y proyectos del Plan vigente.
- c. Corregir y actualizar normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados y/o ponen en riesgo la vida de las personas.
- d. Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.
- e. La articulación con los instrumentos de planificación territorial de los demás niveles de gobierno y el Sistema Nacional de Planificación.
- f. Seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo.

ORDENANZA METROPOLITANA 044-2022 (RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO)

Artículo 2133.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será la que se indique en la ordenanza que lo apruebe y sancione. El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deberá actualizarse en los siguientes casos: a. Al inicio de cada período de gestión.

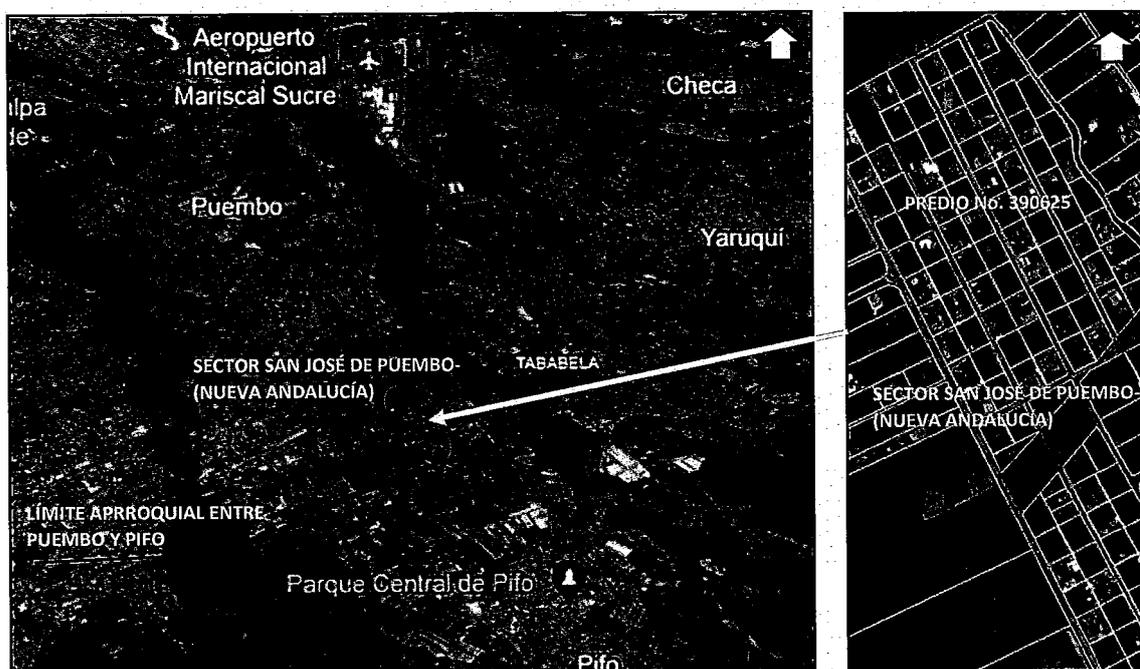
Artículo 2137.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión del suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante.

3. ANTECEDENTES GENERALES:

3.1 UBICACIÓN DEL PREDIO:

El lote con predio No. 390625 está ubicado en el sector denominado San José de Puenbo (Nueva Andalucía), de la Parroquia de Puenbo, tiene un área total aproximada de 2.137,34 (área según escritura y levantamiento), pertenece administrativamente a la Administración Zonal Tumbaco.

Mapa de ubicación del sector y del predio No. 390625



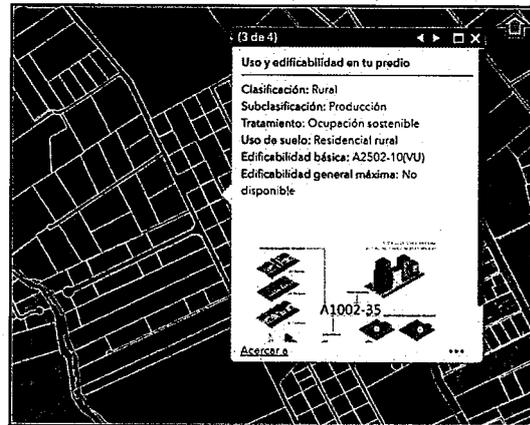
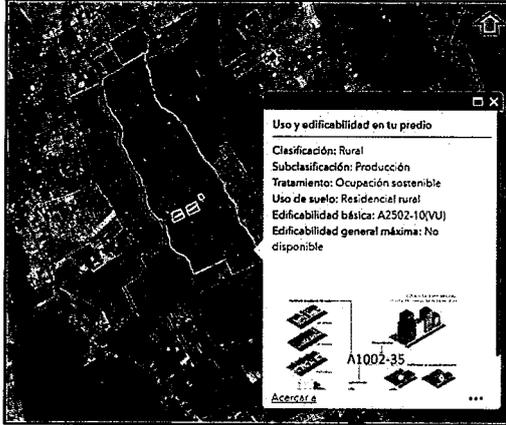
Fuente: Visor Geográfico PUGS
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

3.2 USO DEL SUELO Y LA FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD (ZONIFICACIÓN) EN EL PUGS VIGENTE

De acuerdo a los mapas anexos al PUGS vigente, las asignaciones correspondientes al predio No. 390652, ubicado en el sector de San José de Puenbo (Nueva Andalucía), de la parroquia de Puenbo, son las que constan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 1

Clasificación de suelo	Uso de suelo específico	Zonificación	Lote Mínimo (m2)	COS Total (%)	COS en Planta Baja (%)
(SRU) Suelo Rural	(RR) Residencial Rural	A45(A2502-10 (VU))	2.500	20	10



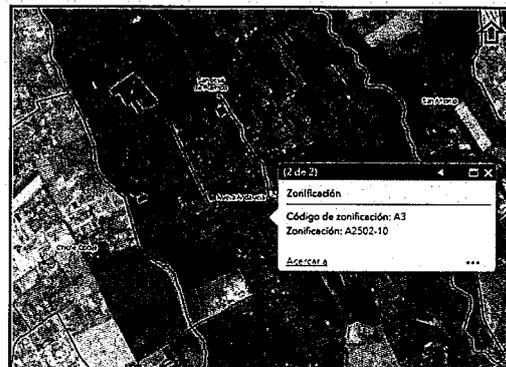
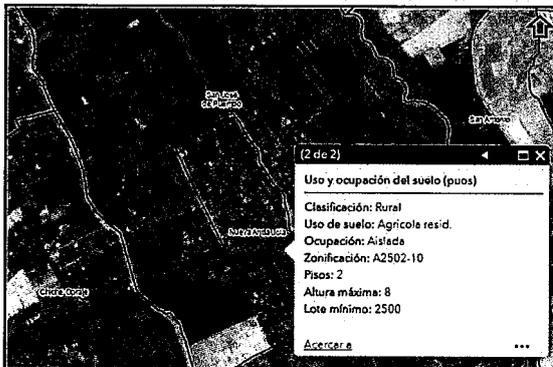
Fuente: Visor Geográfico PUGS
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

3.3 USO DEL SUELO Y LA FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD (ZONIFICACIÓN) EN EL PUOS

En los mapas de uso de suelo y zonificación anexos al PUOS, antes de la entrada en vigencia del PUGS, las asignaciones correspondientes al predio No. 390625, ubicado en el barrio Nueva Andalucía del sector de San José de Pumbo de la parroquia de Pumbo, son las que constan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 2

Clasificación de suelo	Uso de suelo específico	Zonificación	Lote Mínimo (m2)	COS Total (%)	COS en Planta Baja (%)
(SRU) Suelo Rural	(RR) Residencial Rural	A3(A2502-10)	2.500	20	10



Fuente: Visor Geográfico PUGS
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

El predio en cuestión forma parte de una urbanización, cuyos lotes tienen un área aproximada de 2.000 m², se denomina Nueva Andalucía y pertenece al barrio/sector San José de Puenbo, dentro de lo que establece la normativa metropolitana está clasificado como suelo rural (SRU), con lotes mínimos de 2.500 m².

Sin embargo, este sector al momento se encuentra en un 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, vías que permitan una buena conectividad con el sistema vial del sector y una adecuada movilidad vehicular y peatonal de este sector.



Como se puede observar en la imagen tomada del Visor del PUGS, los lotes en el sector de San José de Puenbo (Nueva Andalucía), tienen un área promedio de 2.000 m², sin embargo, colindan con barrios y sectores con lotes menores, lotes donde se han construido más de una vivienda por lote, incluso con alturas de tres pisos, además locales comerciales de tipo barrial, lo que de alguna manera dinamiza las actividades económicas de este sector.

Fuente: Visor Geográfico PUGS
Elaboración: Arq. Pablo Ortega

Un factor importante para el crecimiento residencial en este sector rural de Puenbo es la cercanía (Aprox. 2000 m) tanto al centro de la parroquia de Puenbo como la de Pifo, ya que se encuentra en el límite parroquial entre las parroquias de Puenbo y Pifo, además, el sector está cercano a vías colectoras y locales y a la vía expresa E-35 principalmente.

Sin duda la cercanía a esto dos polos de desarrollo son razones que el sector ha experimentado un acelerado crecimiento urbano tanto para por la construcción de residencias, varias actividades económicas, educativas, turísticas, ambientales, entre otras, generado conurbaciones y fuertes vínculos que trascienden los límites político administrativo y conforma un sistema continuo, compuesto por áreas urbanas, áreas rurales, nodos productivos, industriales, logísticos, mercantiles, entre otros, lo que de alguna manera incentiva la construcción de vivienda en los sectores aledaños.

4.3 COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS BÁSICOS Y EQUIPAMIENTOS. -

El sector de San José de Puembo (Nueva Andalucía), donde se ubica el predio No. 390625, al momento sus calles son empedradas, estas se articulan a vías colectoras que son parte del sistema vial local, y a través de estas con la E-35, lo que permite una buena movilidad y conectividad en todo este sector de la parroquia.

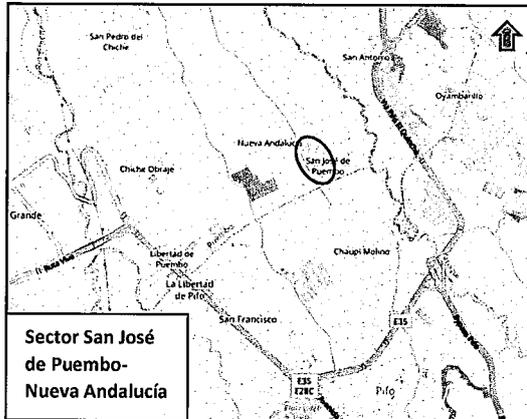


Imagen Google

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.

5. JUSTIFICATIVOS EN EL CONTEXTO DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. -

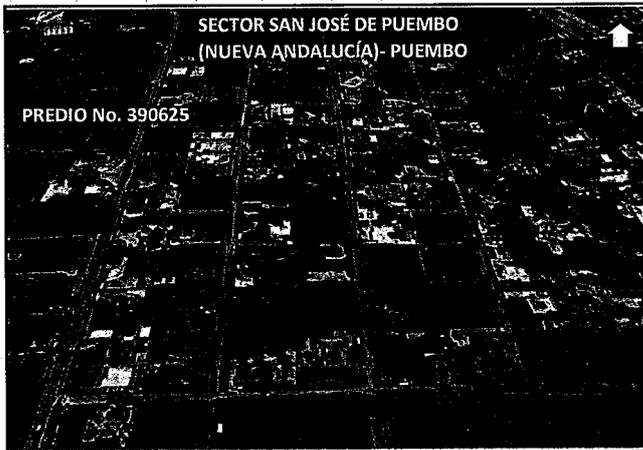
- Tomando en cuenta lo que el PUGS establece respecto al suelo rural de producción, el sector donde se encuentran los predios para el proyecto de vivienda, tiene clasificación de suelo rural con uso de suelo Recursos Naturales Renovables, sin embargo presenta baja capacidad de producción, tiene presencia de asentamientos humanos y fraccionamientos, sin embargo con proyectos que combinen la residencia y promuevan el consumo y la producción sostenible, pueden ser dinamizadores de desarrollo rural y urbano cercano al sector.
- 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.¹
- 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.²

¹ PMDOT 2021-2033

² PMDOT 2021-2033

6. CONCLUSIONES. -

- Particularmente el barrio San José de Puembo (Nueva Andalucía) se están desarrollando proyectos residenciales con dos y tres unidades de vivienda, es un sector que va teniendo fuertes presiones para consolidarse principalmente con vivienda, sector que se encuentra en un proceso de transición entre lo rural y urbano.
- Este tipo de proyectos residenciales en lotes grandes, permiten desincentivar el crecimiento urbano sobre sectores donde existe baja producción agrícola,



puesto que opera como un mecanismo de contención frente a la presión por incrementar la mancha urbana, es decir de alguna manera estos desarrollos rurales conforman una franja o un territorio de transición urbano-rural, cuyo fin es lograr contener procesos acelerados de urbanización sobre todo en los límites de las áreas de expansión urbana, y que además sean un

vínculo entre lo rural y urbano, donde se puedan desarrollar actividades económicas y con ello la generación de empleo.

- De esta manera se potencia las centralidades de Puembo y Pifo, se aprovechan al máximo las infraestructuras instaladas (servicios básicos) y equipamientos existentes, se genera una movilidad eficiente, ya que la población no necesita movilizarse grandes distancias para sus actividades cotidianas y necesidades de abastecimiento y servicios.
- La dinámica comercial presente en estas dos parroquias de Puembo y Pifo, ya que el sector de San José de Puembo se encentra equidistante a los dos centros parroquiales, de alguna manera disminuye la dependencia de movilidad y expansión urbana de los sectores de la parroquia.
- El sistema de movilidad y conectividad existente en el sector de San José de Puembo, mejora y promueve el desarrollo del área rural y urbana, garantiza la interrelación e interconexión entre las zonas urbanas y rurales tanto de las parroquias de Puembo y Pifo, como de las otras parroquias de la zona.
- A través de recorridos y con la información de las diferentes empresas, se evidencio que el sector *el sector dispone de cobertura de agua potable y energía eléctrica y vías de conexión, con 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.*

7. SOLICITUD DE CAMBIO. -

En el marco de lo que establece el artículo 30 de la LOOTUGS, los artículos 2133 y 2137 de la Ordenanza Metropolitana 044-2022, el Código Municipal para el DMQ y otras ordenanzas afines, relacionados al proceso de actualización del PUGS, solicitamos a quien corresponda se revise el uso de suelo y la zonificación (forma de ocupación y edificabilidad) del predio No. No. 390625, a fin de obtener la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU-20) puesto que fueron planificadas, diseñadas y construidas en el marco de las asignaciones establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo -PUOS, las cuales permitían dentro de los coeficientes establecidos, construir varias unidades de vivienda y no solamente una vivienda por lote mínimo.

Actualmente en el predio están construidas dos unidades de vivienda, cumpliendo los coeficientes y el resto de normativa establecidas en las ordenanzas y en el PUOS, hasta antes de la vigencia del PUGS, puesto que en dicha normativa no limitaba las unidades de vivienda.



Fotos de las unidades de vivienda construidas

Actualmente el PUGS limita a una unidad de vivienda por lote mínimo, razón por lo cual solicitamos el cambio de zonificación en lo que tiene que ver con la edificabilidad básica, mantenido la clasificación de suelo rural (SRU), el uso de suelo (RR) Residencial Rural, los coeficientes en planta baja y total, a fin de permitir dos unidades de vivienda por lote mínimo esto es **A46(A2502-10) (VB)**, eliminando la normativa vigente de edificabilidad básica de vivienda unifamiliar (VU).

El cuadro No. 3 se resume la normativa solicitada:

Cuadro No.3

Clasificación de suelo	Uso de suelo específico	Zonificación	Lote Mínimo (m2)	COS Total (%)	COS en Planta Baja (%)
(SRU) Suelo Rural	(RR) Residencial Rural	A46(A2502-10) (VB)	2.500	20	10