

|   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
|  | DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO<br>URBANIZACION EL VERGEL            | CÓDIGO:<br>AZQ-DGT-UGU-IT- 2023-149 |
|   | DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO<br>UNIDAD DE GESTION URBANA |                                     |

**ASUNTO:** Solicitud de Informe Técnico

| Fecha      | Responsable         | Versión | Referencia de Cambios |
|------------|---------------------|---------|-----------------------|
| 2023/10/10 | Arq. Ana Lucia Loza | 2.0     | Informe               |

### 1. INTRODUCCION

- En respuesta al Documento No. GADDMQ-SGCM-2023-4213-O que en su parte pertinente menciona:
- “(...)Por disposición del señor Concejal Abg. Adrián Ibarra González, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, y de acuerdo a lo determinado en la mesa de trabajo de la comisión en mención, realizada el viernes, 29 de septiembre de 2023, solicito a ustedes que en el término de ocho (8) días, remitan para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo sus informes técnicos y legales actualizados, respecto al proyecto denominado Urbanización "El Vergel". Adicionalmente, la Procuraduría Metropolitana deberá emitir su informe y criterio legal sobre la norma que se debe aplicar en este caso, respecto a las franjas de protección y a los retiros(...)"

**Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:**

### 2. ANTECEDENTES

- En el año 2015 se ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la propuesta urbanística denominada "El Vergel", a desarrollarse en el predio No. 650116, de propiedad de los señores Guido Román Araujo y Jorge Guerrero, ubicado en la parroquia Quitumbe de este Distrito, adjuntando como documento habilitante la Resolución No. 1129 del 18 de abril de 2006 (adjunta al expediente) del Concejo Metropolitano de Quito, que autorizó se reduzca la faja de protección del río de 50,00m a 10,00 m, por cuanto en ese tramo el Río Machángara está en su fase naciente, con incipiente correntía y se define sólo como quebrada, de conformidad con el Informe Técnico constante en el Oficio No. 04330 del 22 de noviembre de 2005, de la Coordinación de Gestión Territorial, Oficio No. 2413 del 11 de abril de 2003, de la Dirección de Avalúos y Catastros; y, el plano No. 0000038 del Proyecto de Levantamiento Topográfico del terreno.
- En base a la Resolución antes indicada la propuesta urbanística mantiene una faja de protección de 10m hacia el río.
- Mediante oficio No. STHV-DMGT-1801 de 23 de abril de 2019, a fojas 214 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, indica "(...) la propuesta urbanística "EL VERGEL", conforme lo establece la norma vigente, manifiesta que en base a los informes técnicos antes señalados, el accidente geográfico con el que colinda el lote con predio No. 650116 corresponde a la categorización de río, y, recomienda que se rectifique la faja de protección hacia la ribera del río de 10m a 50m, de conformidad a lo que estipula el artículo 118 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito(...)"
- Según Informe técnico -0095-ECR-AT-DMGR-2022 emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos. Es importante mencionar que en épocas lluviosas el río incrementa considerablemente su caudal, lo que podría afectar gradualmente la estabilidad de los taludes de acuerdo a los datos de precipitación mensual registrados por la Estación el Troje de la EPMAPS, los meses de mayor precipitación son los de marzo y abril.
- Se evidencia que el talud del río Machángara en el sector del predio No. 650116 son susceptibles a sufrir erosión en los taludes y cauce, así como movimientos en masa, por lo que se recomienda tanto de la EPMAPS como de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, se mantenga las franjas de protección establecidas anteriormente el retiro de 50 m en este tramo del río, de acuerdo Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en la parte pertinente establece: Artículo 2210.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. - (...) 3. Si se trata de un río, esta franja

será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica (EPMAPS, 2022).

- Se recomienda realizar un análisis de riesgos de inundación en todo este sector del río Machángara y analizar adecuadamente las franjas de protección, con la finalidad de evitar futas desgracias y pérdidas económicas y humanas (EPMAPS, 2022).

### 3.-ANALISIS TECNICO

- La propuesta urbanística denominada "El Vergel", se desarrolla en el predio No.650116 con clave catastral 32506-06-004, ubicado en la Av. Turubamba y calle de la Hacienda, parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito.

| N° 800792                    |                                 | FECHA DE EMISIÓN 2023/09/28 14:04 |  |
|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| CÉDULA CATASTRAL - DATOS     |                                 | IMPLANTACION DEL LOTE             |  |
| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO |                                 | TMQ - 2023-09-28                  |  |
| C.C./R.U.C.:                 | 1708887185                      |                                   |  |
| Nombre o razón social:       | ARAUJO ESPIN GUIDO ROMAN Y OTRO |                                   |  |
| DATOS DEL PREDIO             |                                 |                                   |  |
| Número de predio:            | 650116                          |                                   |  |
| Estado:                      | ACTIVO                          |                                   |  |
| Geo clave:                   | 170101260686032000              |                                   |  |
| Clave catastral anterior:    | 325060300400000000              |                                   |  |
| Coordenadas SIREs DMQ:       | 495834.65 / 9965497.94          |                                   |  |
| Año de construcción:         |                                 |                                   |  |
| En derechos y acciones:      | SI                              |                                   |  |
| Destino económico:           | SIN USO                         |                                   |  |
| Dirección:                   | S45B - S/N                      |                                   |  |
| Barrio/Sector:               | SIN NOMBRE?7                    |                                   |  |
| Parroquia:                   | QUITUMBE                        |                                   |  |
| Dependencia Administrativa:  | Administración Zonal Quitumbe   |                                   |  |

#### 3.1.-De conformidad las Regularizaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM)

| AREAS DE CONSTRUCCION              | FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA   |               |
|------------------------------------|----------------------------|---------------|
| Área de construcción cubierta:     |                            |               |
| Área de construcción abierta:      |                            |               |
| Área bruta total de construcción:  |                            |               |
| Área de adicionales constructivos: |                            |               |
| AVALÚO CATASTRAL                   |                            |               |
| Avalúo del terreno:                |                            | \$ 665,902.30 |
| Avalúo de construcciones:          |                            | \$ 0.00       |
| Avalúo de construcciones:          |                            | \$ 0.00       |
| Avalúo de adicionales:             |                            | \$ 0.00       |
| Avalúo de instalaciones:           |                            | \$ 0.00       |
| Avalúo total del bien inmueble:    | \$ 665,902.30              |               |
| DATOS DEL LOTE                     |                            |               |
| Tipo de lote:                      | UNIPROPIEDAD               |               |
| Denominación de predio:            |                            |               |
| Estado:                            | ACTIVO                     |               |
| Área según escritura:              | 23,740.00 m2               |               |
| Área de levantamiento:             | 0.00 m2                    |               |
| Área gráfica (Sistema catastral):  | 23,890.65 m2               |               |
| Área regularizada:                 | NO                         |               |
| Frente total:                      | 171.00 m                   |               |
| Máximo ETAM permitido:             | 10.00 % = 2,374.00 m2 [SU] |               |
| Área excedente (+):                | 150.65 m2                  |               |
| Área diferencia (-):               | 0.00 m2                    |               |
| Denominación de lote:              | -                          |               |
| Valoración especial:               | NO                         |               |



**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)**

**Componente estructurante**

|                                    |                            |   |   |
|------------------------------------|----------------------------|---|---|
| Clasificación suelo:               | (SU) Suelo Urbano          | Subclasificación suelo:                 | No Consolidado                                |
| <b>Componente urbanístico</b>      |                            |   |   |
| Uso suelo general:                 | (R) Residencial            | Uso suelo específico:                   | (RUB-1) Residencial Urbano de Baja Densidad 1 |
| Tratamiento:                       | Consolidación              | PIT:                                    | QU-PITU012                                    |
| <b>Edificabilidad Básica (D28)</b> |                            | <b>Edificabilidad General Máxima ()</b> |   |
| Código edif. básica:               | D28 (D202-60(VU))          | Código edif. máxima:                    | N/A   |
| Lote mínimo:                       | 200 m <sup>2</sup>         | Altura de:                              | N/A   |
| Frente mínimo:                     | 10 m                       | Número de pisos:                        | N/A   |
| COS PB:                            | 60.00 %                    | COS total:                              | N/A   |
| COS total:                         | 120.00 %                   |   |   |
| Forma de ocupación:                | (D) Sobre línea de fábrica |   |   |
| Retiro frontal:                    | 0 m                        |   |   |
| Retiro lateral:                    | 0 m                        |   |   |
| Retiro posterior:                  | 3 m                        |   |   |
| Entre bloques:                     | 6 m                        |   |   |
| Altura de pisos:                   | 8 m                        |   |   |
| Número de pisos:                   | 2                          |   |   |
| Factibilidad de servicios          | SI                         |   |   |

**Componente estructurante**

|                                     |                   |   |                           |
|-------------------------------------|-------------------|---|---------------------------|
| Clasificación suelo:                | (SU) Suelo Urbano | Subclasificación suelo:                 | No Consolidado            |
| <b>Componente urbanístico</b>       |                   |   |                           |
| Uso suelo general:                  | (R) Residencial   | Uso suelo específico:                   | (PE) Protección Ecológica |
| Tratamiento:                        | Consolidación     | PIT:                                    | QU-PITU012                |
| <b>Edificabilidad Básica (A135)</b> |                   | <b>Edificabilidad General Máxima ()</b> |                           |
| Código edif. básica:                | A135 (PO)         | Código edif. máxima:                    | N/A                       |
| Lote mínimo:                        | N/A               | Altura de:                              | N/A                       |
| Frente mínimo:                      | N/A               | Número de pisos:                        | N/A                       |
| COS PB:                             | N/A               | COS total:                              | N/A                       |
| COS total:                          | N/A               |   |                           |
| Forma de ocupación:                 | (N/A) N/A         |   |                           |
| Retiro frontal:                     | N/A               |   |                           |
| Retiro lateral:                     | N/A               |   |                           |
| Retiro posterior:                   | N/A               |   |                           |
| Entre bloques:                      | N/A               |   |                           |
| Altura de pisos:                    | N/A               |   |                           |
| Número de pisos:                    | N/A               |   |                           |
| Factibilidad de servicios           | SI                |   |                           |

Quando 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:    | (RU2) Resid urbano 2 |
| <b>Zonificación (D3)</b> |                            |               |                      |
| Zona:                    | D3( D203-80)               | Número pisos: | 3                    |
| Forma de ocupación:      | (D) Sobre línea de fábrica | COS PB:       | 80.00 %              |
| Lote mínimo:             | 200 m <sup>2</sup>         | COS total:    | 240.00 %             |
| Frente mínimo:           | 10 m                       |               |                      |

**Componente urbanístico**

|                           |                  |               |                                   |
|---------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|
| Clasificación suelo:      | Urbano (SU)      | Uso suelo:    | (PE/GPN) P. Ecol/Conser. Patri. N |
| <b>Zonificación (A31)</b> |                  |               |                                   |
| Zona:                     | A31( PO)         | Número pisos: | 0                                 |
| Forma de ocupación:       | (A) Aislada      | COS PB:       | 0.00 %                            |
| Lote mínimo:              | 0 m <sup>2</sup> | COS total:    | 0.00 %                            |
| Frente mínimo:            | 0 m              |               |                                   |

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

| Descripción                                     | Tipo      | Derecho de vía(m) | Retiro(m) | Observación   |
|---|-----------|-------------------|-----------|---|
| POLIDUCTO-SANTO DOMINGO - QUITO (Retiro:15.00m) | POLIDUCTO |                   | 15.00     |   |
| PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO              | RETIRO    |                   |           | El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 |
| MACHANGARA 6 (Retiro:3.00m)                     | ESPECIAL  |                   | 3.00      | Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y  |

|  |                             |           |              |   |
|--|-----------------------------|-----------|--------------|---|
| del eje]   |                             |           |              | alcantarillado aprobado por la EPMAPS.              |
| RIBERA DE RÍO  | RIBERA DE RÍO               |           |              | No se permite edificar en el área de RIBERA DE RÍO. |
| POLIDUCTO-<br>Poliducto<br>Shushufindi -<br>Quito<br>[Retiro:15.00m  | POLIDUCTO                   |           | 15.00        |   |
| <b>VIAS</b>  |                             |           |              |   |
| Fuente   | Nombre                      | Ancho (m) | Referencia   | Nomenclatura  |
| IRM  | CALLE DE LA HACIENDA (S45B) | 9         | 4.5 DEL EJE  |   |
| IRM  | AV. TURUBAMBA (E4)          | 16        | 8 DEL EJE    |   |
| IRM  | AV. LA COCHA (S46)          | 23        | 11.5 DEL EJE |   |
| IRM  | CALLE "G" (E4B)             | 12        | 6 DEL EJE    |   |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |                             |           |              |   |
| Descripción  |                             |           |              |   |
| RADIOS DE CURVATURA DEL LOTE REGIRSE A ORDENANZA VIGENTE./   |                             |           |              |   |
| AFECTACION VIAL AV. TURUBAMBA (E4) , AV. "LA COCHA" (S46), CALLE "G" (E4B), CALLE DE LA HACIENDA (S45B); SOLICITAR REPLANTEO E INFORME DE AFECTACION AL DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y VIVIENDA DE LA ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE./                    |                             |           |              |   |
| Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II. |                             |           |              |   |

**OBSERVACIONES:**

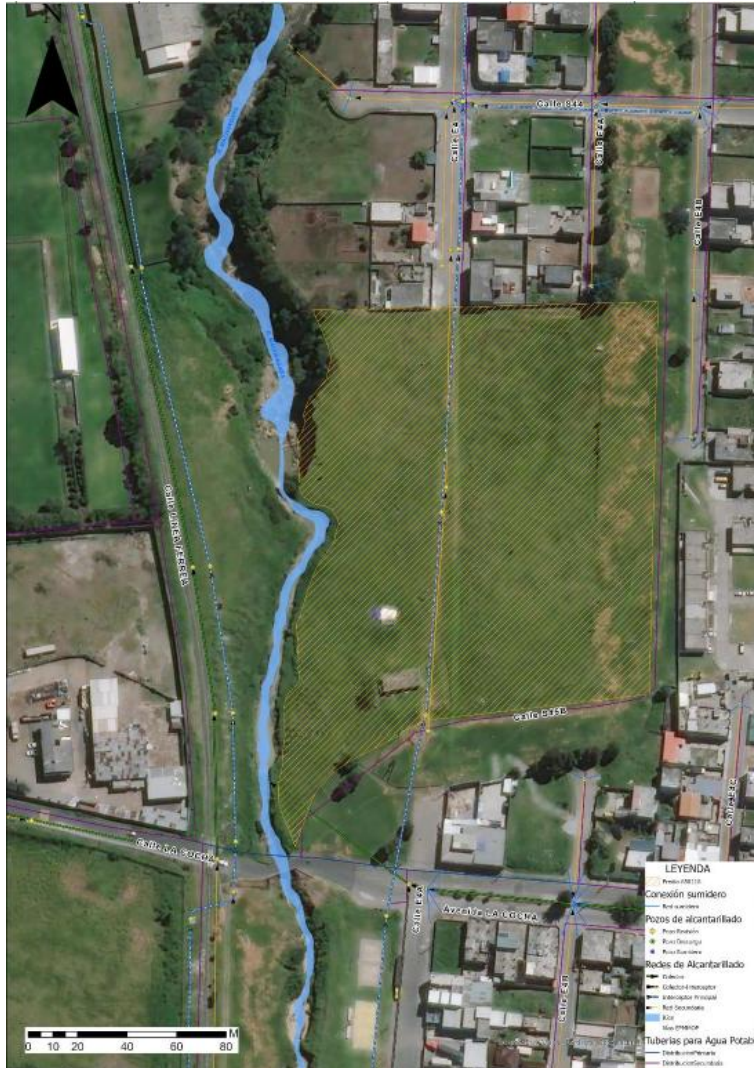
- Poliducto Santo domingo retiro 15.00m
- Protección de accidente geográfico
- Ribera de rio alcantarillado aprobado por la EPMAPS no se permite edificar en el área de ribera de rio
- Poliducto Shushufindi Quito retiro 15.00 m

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE



| Descripción              | Área         | Observaciones              |
|--------------------------|--------------|----------------------------|
| Área según escritura     | 23.740,00 m2 | Existe diferencia de áreas |
| Área gráfica             | 23.890,65 m2 |                            |
| Área según levantamiento | 0.00 m2      |                            |

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Uso de suelo específico         | Área             |
| Lote mínimo                     | 200 m2           |
| Frente mínimo                   | N/A              |
| Uso de suelo                    | (R) Residencial  |
| Código de edificabilidad máxima | D28(D202-60(VU)) |



- Considerando los Informes Técnicos antes indicados, en los que se determina que las condiciones del tramo del Río Machángara que colinda con el predio No. 650116 han variado y que el accidente geográfico actualmente corresponde a la categorización de río, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio No. STHV-DMGT-1801, de fecha 23 de abril de 2019 (adjunto al expediente), remitió el trámite a la Secretaría General del Concejo para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo solicitando se proceda a la modificatoria de la Resolución No. 1129, de fecha 18 de abril de 2006, para que en el predio No. 650116, se respete las faja de protección de conformidad a lo que estipula la normativa vigente.
- Según Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2049-O de fecha 14 de Junio de 2022 El administrado presenta su requerimiento para alcanzar del Concejo la aprobación de la Urbanización "El Vergel", tomando como base la Resolución No. 1129, de fecha 18 de abril de 2006 (adjunta al expediente) del Concejo Metropolitano de Quito, que autorizó se reduzca la faja de protección del río de 50,00m a 10,00m.
- El proyecto de ordenanza fue conocido en primer debate del Concejo Metropolitano, el 23 de febrero de 2017 siendo cuestionada la Resolución antes invocada, en cuanto se refiere al área de protección del accidente geográfico.
- El área de protección establecida en el presente caso, mediante Resolución No. 1129, se contrapone con la normativa vigente.

|   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
|   | DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO<br>URBANIZACION EL VERGEL            | CÓDIGO:<br>AZQ-DGT-UGU-IT- 2023-149 |
|   | DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO<br>UNIDAD DE GESTION URBANA |                                     |

#### 4. BASE LEGAL

*El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en la parte pertinente establece:*

**Artículo 2210.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- (...)**

- 3. Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica.

#### 5. CONCLUSIONES

- En conclusión la **Unidad de Gestión Urbana** concluye que existe una contradicción entre lo establecido en la Resolución No.1129 de fecha 18 de abril del 2009 con el artículo 2210 del Código municipal con respecto condiciones del tramo del Río Machángara para el Distrito Metropolitano de Quito .
- Por tanto se emite **criterio favorable** para que se deje sin efecto la resolución No.1129 de fecha 18 de abril del 2009 y de esta manera el predio No.650116 y respete la faja de protección del accidente geográfico de conformidad a lo estipulado en la normativa vigente.

Arq. Ana Lucia Loza Anda  
**JEFATURA DE GESTION URBANA.**

| Acción      | Responsable         | Siglas | Fecha      |
|-------------|---------------------|--------|------------|
| Elaboración | Arq. Ana Lucia Loza | UGU    | 10/10/2023 |
| Revisión    | Arq. Marlon Ramirez | DGT    | 10/10/2023 |