

Fecha: 02 MAY 2024 14h31

Nº. Hojas: - 6 -

Recibido por: *[Firma]*

Quito, 01 de mayo de 2024

Señor Concejal  
Adrian Antonio Ibarra González  
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO  
Presente.-

De mi consideración:

Sra. Ana Julieta García Bailón portador de la cédula 1712758539, en mi calidad de representante legal de la Compañía Hortaleg La Huerta S.A., propietaria del predio número 5030710, ubicado en comité 4 de octubre, parroquia Pintag, ante usted comparezco e indico lo siguiente:

### I. ANTECEDENTES:

Soy propietario de un lote de terreno ubicado en la Parroquia de Pintag, sector Comité 4 de octubre, de una superficie de 1,921,280.00 m2. con número de predio 5030710. De acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana, se puede determinar que la zonificación con la que consta el predio, es Uso Suelo de Reserna, suelo de expansión, y Código de Edificabilidad A13(A25002-1.5) cuyas regulaciones no son compatibles con el proyecto que pretendemos implantar, para que exista un adecuado ordenamiento urbano con los predios colindantes.

### II. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

#### Constitución de la República del Ecuador

**Artículo 66.-** Se reconoce y garantizará a las personas: (...)

4. Derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación.

(...)

23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo

(...)

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

**Artículo 82.-** El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

**Artículo 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

(...)

### **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**

**Artículo 54.-** Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

(...)

**Artículo 55.-** Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

(...)

### **Código Orgánico Administrativo**

**Artículo 32.-** Derecho de petición. Las personas tienen derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, ante las administraciones públicas y a recibir respuestas motivadas, de forma oportuna.

### **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo**

**Artículo 30.-** 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.

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

## **Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 – 2021**

**Artículo 6- Actualización.** - 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.

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, durante el primer año de cada período de gestión revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de su cumplimiento, el mismo que será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación, de la Comisión de Uso de Suelo y, finalmente, del Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar su componente urbanístico.

### **II. PETICIÓN CONCRETA:**

De los fundamentos de hecho y de derecho antes señalados, solicito a usted señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se proceda al cambio de zonificación en la totalidad del predio de mi propiedad, cuyas regulaciones deben estar enmarcadas en la zonificación uso de suelo múltiple con lote mínimo 300 metros cuadrados, con uso de suelo múltiple, de manera que exista en el sector, un adecuado ordenamiento urbano de la ciudad.

Usted se servirá ordenar el trámite correspondiente, para que se emitan y obtengan los informes técnicos y jurídicos y se ponga en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo, que dictará el acto legislativo de cambio de zonificación.

### **III. NOTIFICACIONES:**

Notificaciones que me correspondan las recibiré en el correo electrónico [diego\\_racinesobar@hotmail.com](mailto:diego_racinesobar@hotmail.com), teléfono: 09999024924.

### **IV. ANEXOS:**

- Informe de Regulación Metropolitana



Firmado electrónicamente por:  
ANA JULIETA GARCIA  
BAILON

**Sra. Ana Julieta García Bailón**

**Ab. Diego Racines Tobar**



**TRÁMITE NÚMERO: 15488**

\*8274928ETBSQJY\*

**REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO**  
**RAZÓN DE INSCRIPCIÓN**

**RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.**

<b>NÚMERO DE REPERTORIO:</b>	57476
<b>FECHA DE INSCRIPCIÓN:</b>	26/04/2021
<b>NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:</b>	7444
<b>REGISTRO:</b>	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

**1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:**

<b>NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:</b>	HORTALEG LA HUERTA S.A.
<b>NOMBRES DEL ADMINISTRADOR</b>	GARCIA BAILON ANA JULIETA
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	1712758539
<b>CARGO:</b>	GERENTE GENERAL
<b>PERIODO(Años):</b>	5

**2. DATOS ADICIONALES:**

CONST. R.M. # 1302 DE 19/04/2011 NOT. 1 DE 05/04/2011

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

**FECHA DE EMISIÓN:** QUITO, A 26 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2021

**DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ**  
**REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO**

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103



## TEMIS ABOGADOS ASOCIADOS

---

Quito, 01 de marzo del 2021

Señora  
Ana Julieta García Bailón  
Presente.-

De mi consideración:

Me es grato poner en su conocimiento que la Junta Universal Extraordinaria de Accionistas de Hortaleg La Huerta S.A., reunida en las oficinas de la Compañía el día lunes 01 de marzo del 2021, a las 18h00, amparada en la cláusula quinta de la escritura de constitución de la Compañía, otorgada ante el Doctor Jorge Machado Cevallos, Notario Primero del Distrito Metropolitano de Quito, el día lunes 5 de abril del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 19 de abril del mismo año, ha decidido ratificarle en su cargo de Gerente General y por lo tanto volverla a nombrar Gerente General de Hortaleg la Huerta S.A. para el período estatutario de cinco años, con todos los derechos y deberes que le conceden los estatutos de la Compañía, las Juntas de Socios y la Ley. El Gerente General ejerce la representación legal de la Compañía.

Mucho agradeceré que al pie de la presente se sirva consignar la razón de su aceptación a este nombramiento y por mi parte, y en nombre de la Compañía, me complazco por tan merecida designación.

Muy atentamente,

**Julio Enrique García Mendoza**  
**PRESIDENTE**  
**CIA. HORTALEG LA HUERTA S.A.**

**RAZÓN:** Agradezco la designación de la que he sido objeto y con esta fecha acepto el cargo de GERENTE GENERAL y representante legal de la Compañía.

Quito, D.M. 1 de marzo del 2021.

**Ana Julieta García Bailón**  
**C.C. 171275853-9**

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



**Quito**  
Alcaldía Metropolitana

IRM - CONSULTA

FECHA DE CONSULTA 2024/03/07 08:41

**CÉDULA CATASTRAL - DATOS**

**DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C.: 1792310490001  
Nombre o razón social: HORTALEG LA HUERTA S.A.

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: 5030710  
Estado: ACTIVO  
Geo clave:

Clave catastral anterior: 2502601001000000000

Coordenadas SIRES DMQ: 514017.85 / 9955562.78

Año de construcción: 1975

En derechos y acciones: NO

Destino económico: HABITACIONAL / AGROPECUARIA

Dirección: PINT001 SIN NOMBRE PINTAG

Barrio/Sector: COMITE 4 DE OCTUBRE

Parroquia: PINTAG

Dependencia Administrativa: Administración Zonal los Chillos

**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**

Área de construcción cubierta: 2,036.62 m2

Área de construcción abierta: 0.00 m2

Área bruta total de construcción: 2,036.62 m2

Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

**AVALÚO CATASTRAL**

Avalúo del terreno: \$ 1,427,455.96

Avalúo de construcciones: \$ 232,234.93

Avalúo de construcciones: \$ 0.00

Avalúo de adicionales: \$ 0.00

Avalúo de instalaciones: \$ 0.00

Avalúo total del bien inmueble: \$ 1,659,690.89

**DATOS DEL LOTE**

Tipo de lote: UNIPROPIEDAD

Denominación de predio:

Estado: ACTIVO

Área según escritura: 1,921,280.00 m2

Área de levantamiento: 1,251,080.83 m2

Área gráfica (Sistema catastral): 1,062,238.10 m2

Área regularizada: NO

Frente total: 1,430.90 m

Máximo ETAM permitido: 5.00 % = 96,064.00 [SR]

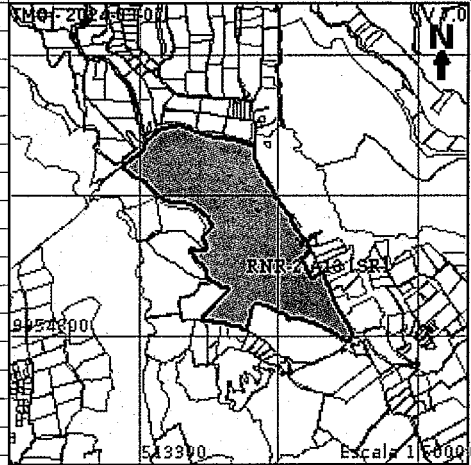
Área excedente (+): 0.00 m2

Área diferencia (-): -859,041.90 m2

Denominación de lote: -

Valoración especial: NO

**IMPLANTACIÓN DEL LOTE**



**FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA**

Fotografía de fachada no disponible.

**PROPIETARIO(S)**

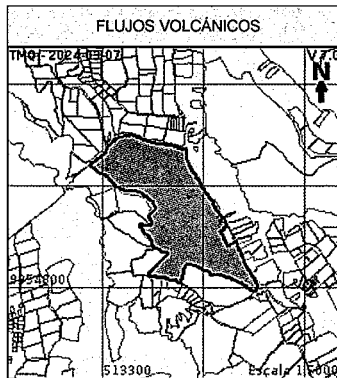
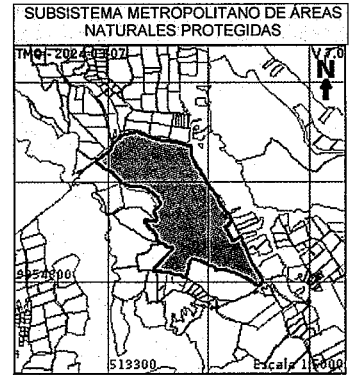
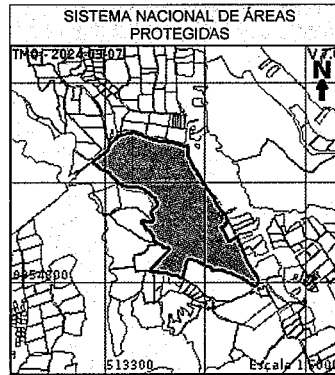
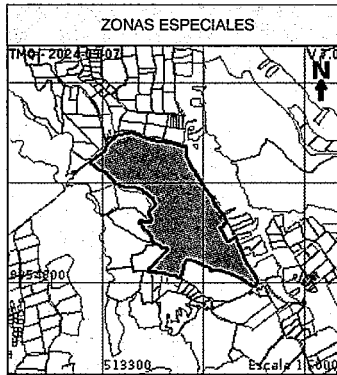
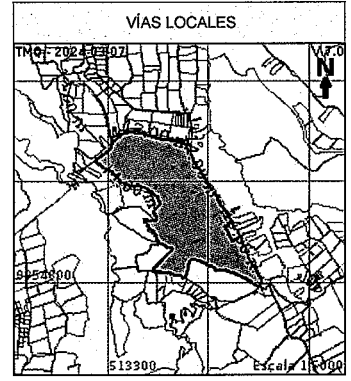
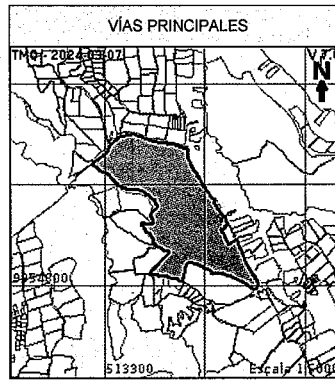
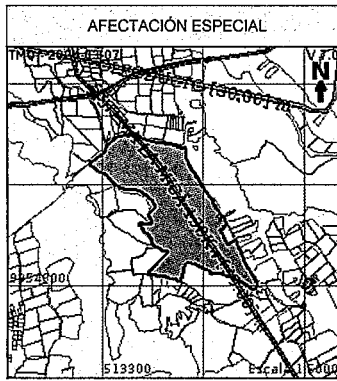
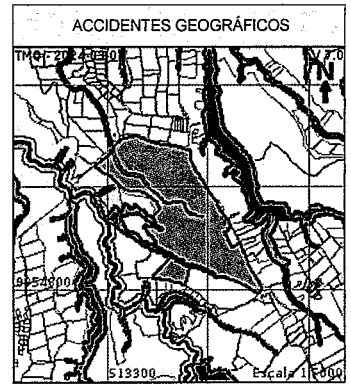
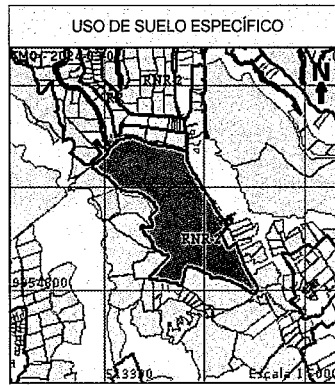
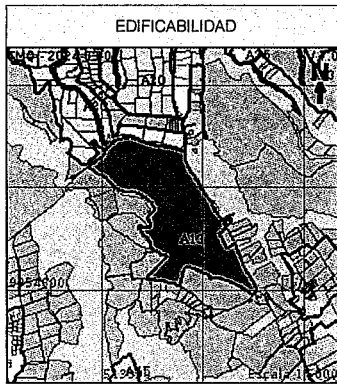
#	Nombre	C.C./RUC	%	Extensión	Principal
1	HORTALEG LA HUERTA S.A.	1792310490001	100		SI

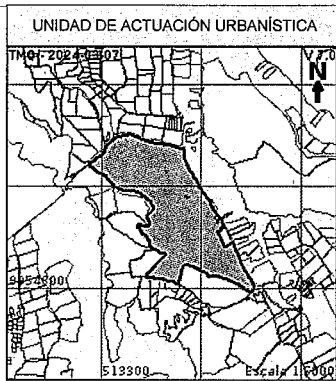
**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)**

--	--	--	--	--	--

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)					
<b>Componente estructurante</b>					
Clasificación suelo: (SR) Suelo Rural			Subclasificación suelo: Producción		
<b>Componente urbanístico</b>					
Uso suelo general: (RNR) Recurso Natural Renovable			Uso suelo específico: (RNR-2) Recurso Natural Renovable 2		
Tratamiento: Promoción Productiva			PIT: LC-PITR019		
<b>Edificabilidad Básica (A13)</b>			<b>Edificabilidad General Máxima ( )</b>		
Código edif. básica: A13 (A25002-1.5)			Código edif. máxima: N/A		Altura de: N/A
Lote mínimo: 25000 m2			Número de pisos: N/A		COS total: N/A
Frente mínimo: 100 m					
COS PB: 1.50 %					
COS total: 3.00 %					
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: NO					
<p>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.</p> <p>La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.</p>					
<b>ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)</b>					
<b>Componente urbanístico</b>					
Clasificación suelo: Rural (SRU)			Uso suelo: (RN/PS) RN/Prod. Sostenible		
<b>Zonificación (A6)</b>					
Zona: A6( A25002-1.5)			Número pisos: 2		
Forma de ocupación: (A) Aislada			COS PB: 1,5		
Lote mínimo: 25000 m2			COS total: 3.00 %		
Frente mínimo: 100 m					
<b>Componente urbanístico</b>					
Clasificación suelo: Rural (SRU)			Uso suelo: (ARR) Agrícola resid.		
<b>Zonificación (A3)</b>					
Zona: A3( A2502-10)			Número pisos: 2		
Forma de ocupación: (A) Aislada			COS PB: 10.00 %		
Lote mínimo: 2500 m2			COS total: 20.00 %		
Frente mínimo: 30 m					
<b>AFECCIONES/PROTECCIONES</b>					
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación	
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.	
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	
SISTEMA LA MICA (138 kv) [Retiro: 15.00m del eje]	ESPECIAL		15.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EPMAPS.	
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.	
<b>VIAS</b>					
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
IRM	CALLE S/N	14	7 MAPA PUOS V2		
SIREC-Q	SIN NOMBRE PINTAG	14	7 MAPA PUOS V2	PINT001	
<b>OBSERVACIONES</b>					
Descripción					
SE EMITE EL PRESENTE INFORME DE ACUERDO AL MAPA PUOS V2 DE CATEGORIZACION Y DIMENSIONAMIENTO VIAL VIGENTE (ACTUALIZACIÓN 2016 ORDENANZA 127)					
ZONA LOS CHILLOS - PARROQUIA PINTAG					
AFECCION PARCIAL Y VARIABLE POR REGULARIZACION DE LA VIA. SOLICITE REPLANTEO VIAL					
-./					
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 Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.					
<b>OBLIGACIONES PENDIENTES</b>					
Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago			Valor







#### 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.

**COLEGIO DE ABOGADOS**

AB.  
**RACINES TOBAR DIEGO FERNANDO**

CÉDULA: 1709886608  
AFILIACIÓN: 2014/05/16  
EMISIÓN: 2020/09/25  
VENCE: 2020/12/31

**ADVERTENCIA**

Este documento es único y exclusivo de su titular y no es susceptible de ser copiado o INTRANSFERIBLE.

El Colegio de Abogados de Pichincha solicita a las Entidades Públicas y Privadas reconocer la validez de este documento y los derechos que le corresponden al titular del mismo.

*[Firma]*

Ab. M. S. Amador

