



**Municipio
de Quito**

ANEXO 3. MATRIZ DE OBSERVACIONES Y SOLICITUDES DE ADMINISTRADOS A LA STHV



MATRIZ DE AJUSTES EN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOLICITADOS POR ADMINISTRADOS A LA STHV

SOLICITUD Y JUSTIFICACIÓN						PROPUESTA DE AJUSTE									ANÁLISIS SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	
Nro.	SOLICITUD (OFICIO / REUNIÓN FECHA)	TIPO DE CAMBIO SOLICITADO	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO	PREDIO	OBSERVACIÓN	CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	CODIGO PIT	TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA	CÓDIGO E. BÁSICA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	CÓDIGO E. MÁXIMA	COMPATIBILIDADES	CRITERIO TÉCNICO Y LEGAL STHV
1	Oficio Nro. STHV-2023-0403-E	SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE DATOS DE ZONIFICACIÓN PREDIO 36435	Consiste en un predio en Guipulco que se encuentra en el casco histórico. Sin embargo, el predio no cuenta con uso de suelo PUP debido a que es un predio no consolidado. Solicitan tener la misma edificabilidad del entorno. En diciembre de 2022 se revisó el caso y se evidenció que el mismo problema afecta a dos predios que se encuentran sobre la vía. Se determinó en que se analizará la definición de un ajuste acortográfico o asignación normativa.	36435	Hubo reunión con el administrado en diciembre de 2022	Urbano	Consolidado Medio	MS-PTU003	Mejoramiento Gradual	Residencial urbano de Baja Densidad - 2	A2502-10(VU) D603H-50 (Entorno)	A45	N/D	N/D	N/A	No se recomienda acoger la solicitud debido a que el análisis realizado por la STHV indica que el PUGS ya asignó una normativa urbanística acorde al uso de suelo residencial, actualmente la normativa del PUGS cuenta con mayor aprovechamiento (A2502-10(VU)) respecto al PUGS que asigna una normativa AS0002-1.
2	Oficio Nro. STHV-2023-0224-E	Permitir solamente esta actividad en los usos residenciales con una tipología que diferencie puntos de fabricación y puntos de venta con muestras inertes de protección.	Los artesanos no les es posible ofertar su producto al estar alejados de la mancha urbana, solicitando solamente que esta actividad se permita, además que explicaron y se debería crear un parámetro para controlar que en las instalaciones se encuentre material inerte. Se podría subdividir esta actividad, cambiar su tipología o crear una nueva (venta al por menor?) para que concite en los usos residenciales. Permisito solamente en usos Industriales y Recurso Natural Renovable.	N/A	Reunión con el representante del Gremio de Artesanos en Pirotecnia el día 23 de febrero.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Se recomienda separar actividad de sitio de fabricación y sitios de venta y compatibilizar con usos de suelo.
3	Oficio Nro. STHV-2023-0127-E	Permitir las actividades de infraestructura de telecomunicaciones en todos los usos de suelo.	Las antenas deben ser instaladas en base a la demanda del cliente por lo que no se podría restringir por distancia. Actividad con restricciones en todos los usos de suelo, solamente en RR, PUP y PA prohibido. Permitir esta actividad en todos los usos de suelo con excepción del Centro Histórico.	N/A	Reunión con SBA Comunicaciones el día viernes 03 de marzo del presente año.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Se recomienda permitir en todos los usos menos en PA y PE (PQ) y eliminar la condición de implantación.
4	Oficio Nro. STHV-2023-0285-E	Cambio en forma de ocupación.	Varios administrados han ingresado trámites para cambiar la forma de ocupación de Continua (C) a Línea de Fábrica (D) como lo tenían en el PUGS. Este es solamente un ejemplo que está solicitando y se encuentra en la zona múltiple de la cabecera parroquial de Conocoto.	226683	N/A	Urbano	Consolidado Medio	LC-PTU031	Protección Urbanística	Múltiple	D803-80	D16	N/D	N/D	N/A	Se recomienda acoger la solicitud en observancia de las formas de ocupación predominantes en el sector
5	Oficio Nro. STHV-2023-0444-E	Cambio de lote mínimo.	Macrolote que requiere ser fraccionado, solicita que el lote mínimo cambie de 50.000 a 25.000.	5128596	La petición consta en el oficio GADDMQ-SGCM-2023-1152-O remitido por la CUS y la SGMCM y ha sido respondida en el caso 103 de la "Matriz de casos receptados por la CUS"	Rural	Producción	LD-PTR007	Ocupación Sostenible	Recurso Natural Renovable - 2	AS0002-1	A6.EQ	N/D	N/D	N/A	No se recomienda el cambio de lote mínimo debido a que el tratamiento establecido para el PIT es Ocupación Sostenible y todos los predios del sector cuentan con la misma asignación normativa. El predio se encuentra en suelo rural en la Mancomunidad del Chocó Andino, sector en el cual se restringe el fraccionamiento de suelo fuera de la cabecera parroquial, con fines de conservación y preservación del ecosistema. Adicionalmente, es importante destacar lo señalado en la Normativa Nacional y local vigente (Régimen Administrativo de Suelo / PUGS) la edificabilidad se asigna por sectores y no se efectúan asignaciones específicas a lotes individuales.
6	Oficio Nro. STHV-2023-0444-E	Cambio de uso de suelo.	Predio con uso de suelo Equipamiento en el PUGS y el PUGS lo cambia a Suelo de Reserva, sin embargo, para regularizar el barrio solicitan el cambio de uso a Residencial Rural. Colinda con barrio regularizado con aprovechamiento D203-80.	5206623	La petición consta en el oficio GADDMQ-SGCM-2023-1150-O remitido por la CUS y la SGMCM y ha sido respondida en el caso 123 de la "Matriz de casos receptados por la CUS"	Rural	Expansión Urbana	CA-PTR017	Desarrollo	Suelo de Reserva	A1002-25	A57	N/D	N/D	N/A	Se recomienda un cambio de edificabilidad a A1002-25 considerando que su uso de suelo es "suelo de reserva" y presenta consolidación notoria en los insumos analizados. Actualmente el PUGS establece al sector con uso específico de Suelo de Reserva, el mismo que deberá ser tratado bajo la figura del Plan Parcial de Expansión Urbana Calderón Norte, dicho instrumento contemplará el desarrollo de un diagnóstico que determine su aprovechamiento urbanístico y sus fases de incorporación progresiva al suelo urbano.
7	Oficio Nro. STHV-2023-0452-E	Cambio de aprovechamiento.	Predio dentro del límite del equipamiento de Calderón, sin embargo se encuentra ya fraccionado.	5009694	La petición consta en el oficio GADDMQ-SGCM-2023-1150-O remitido por la CUS y la SGMCM y ha sido respondida en el caso 49 de la "Matriz de casos receptados por la CUS"	Rural	Expansión Urbana	CA-PTR001	Desarrollo	Equipamiento	A100002-0.5	A2.EQ	N/D	N/D	N/A	No se recomienda el cambio debido a que la zona se planificará a través de un Plan Parcial. Sin embargo, para los AIHYC que hayan sido regularizados y cuenten con una Ordenanza aprobada se respetarán los datos de acuerdo a lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo. Es importante destacar que no existe un lote mínimo de 200m2 para suelo rural dentro de las edificabilidades básicas aprobadas en el PUGS.
8	Oficio Nro. STHV-2023-0454-E	Cambio de aprovechamiento.	Predio dentro del límite del equipamiento de Calderón.	5009233	La petición consta en el oficio GADDMQ-SGCM-2023-1150-O remitido por la CUS y la SGMCM y ha sido respondida en el caso 99 de la "Matriz de casos receptados por la CUS"	Rural	Expansión Urbana	CA-PTR001	Desarrollo	Equipamiento	A100002-0.5	A2.EQ	N/D	N/D	N/A	No se recomienda acoger la solicitud debido a que el predio no cuenta con niveles de consolidación que justifiquen una posibilidad de ajuste normativo. Adicionalmente no está colindando con suelo de reserva, ni suelo urbano. El cambio solicitado deberá ser analizado dentro del Plan Parcial de Calderón.

9	Oficio Nro. STHV-2023-0455-E	Cambio de aprovechamiento.	Predio dentro del limite del equipamiento de Calderón.	5198067	La petición consta en el oficio GADDMQ-SGCM-2023-1150-O remitido por la CUS y la SGMC y ha sido respondida en el caso 100 de la "Matriz de casos receptados por la CUS Enero - Marzo 2023"	Rural	Expansión Urbana	CA-PIR001	Desarrollo	Equipamiento	A100002-0.5	A2.EQ	N/D	N/D	N/A	No se recomienda el cambio solicitado debido a que el sector carece de consolidación y se encuentra dentro del uso de suelo equipamiento para la conformación del Parque Metropolitano de Calderón. No colinda con suelo de reserva, ni suelo urbano. Actualmente el PUGS establece al sector con uso específico de Suelo de Reserva, el mismo que deberá ser tratado bajo la figura del Plan Parcial de Expansión Urbana Calderón Norte, dicho instrumento contemplará el desarrollo de un diagnóstico que determine su aprovechamiento urbanístico y sus fases de incorporación progresiva al suelo urbano.
10	Oficio Nro. STHV-2023-0456-E	Cambio de aprovechamiento.	Predio dentro del limite del equipamiento de Calderón, sin embargo se encuentra ya fraccionado.	5014361	La petición consta en el oficio GADDMQ-SGCM-2023-1150-O remitido por la CUS y la SGMC y ha sido respondida en el caso 34 de la "Matriz de casos receptados por la CUS"	Rural	Expansión Urbana	CA-PIR001	Desarrollo	Equipamiento	A100002-0.5	A2.EQ	N/D	N/D	N/A	No se recomienda el cambio porque el predio se encuentra dentro clasificación de suelo rural, con subclasificación de expansión urbana, por lo que en apego a la ley, la zona debe planificarse a través de un plan parcial. Adicionalmente, los AHMYC para su regularización deben cumplir lo determinado por la LDOTUGS. No procede un cambio a 200m2 debido a que ese tamaño de lote mínimo no existe en suelo rural.
11	Oficio Nro. STHV-2023-0458-E	Cambio de aprovechamiento.	Predio con uso de suelo Equipamiento en el PUOS y el PUGS lo cambia a Suelo de Reserva, sin embargo, para regularizar el barrio solicitan el cambio de uso a Residencial Rural.	5009044	La petición consta en el oficio GADDMQ-SGCM-2023-1150-O remitido por la CUS y la SGMC y ha sido respondida en el caso 100 de la "Matriz de casos receptados por la CUS"	Rural	Expansión Urbana	CA-PIR017	Desarrollo	Suelo de Reserva	A50002-1(VU)	A7.EQ	N/D	N/D	N/A	Se recomienda un cambio de edificabilidad a A1002-25 considerando que su uso de suelo es "suelo de reserva" y presenta consolidación notoria en los insumos analizados. Actualmente el PUGS establece al sector con uso específico de Suelo de Reserva, el mismo que deberá ser tratado bajo la figura del Plan Parcial de Expansión Urbana Calderón Norte, dicho instrumento contemplará el desarrollo de un diagnóstico que determine su aprovechamiento urbanístico y sus fases de incorporación progresiva al suelo urbano.
12	Oficio Nro. STHV-2023-0463-E	Cambio de aprovechamiento.	Predio dentro del limite del equipamiento de Calderón, sin embargo se encuentra ya fraccionado.	5332431	La petición consta en el oficio GADDMQ-SGCM-2023-1150-O remitido por la CUS y la SGMC y ha sido respondida en el caso 100 de la "Matriz de casos receptados por la CUS Enero - Marzo 2023"	Rural	Expansión Urbana	CA-PIR001	Desarrollo	Equipamiento	A100002-0.5	A2.EQ	N/D	N/D	N/A	No se recomienda el cambio solicitado debido a que el sector carece de consolidación y se encuentra dentro del uso de suelo equipamiento para la conformación del Parque Metropolitano de Calderón. No colinda con suelo de reserva, ni suelo urbano. Actualmente el PUGS establece al sector con uso específico de Suelo de Reserva, el mismo que deberá ser tratado bajo la figura del Plan Parcial de Expansión Urbana Calderón Norte, dicho instrumento contemplará el desarrollo de un diagnóstico que determine su aprovechamiento urbanístico y sus fases de incorporación progresiva al suelo urbano.
13	Oficio Nro. STHV-2023-0465-E	Cambio de aprovechamiento.	Predio dentro del limite del equipamiento de Calderón, sin embargo se encuentra ya fraccionado.	5333447	La petición consta en el oficio GADDMQ-SGCM-2023-1150-O remitido por la CUS y la SGMC y ha sido respondida en el caso 100 de la "Matriz de casos receptados por la CUS Enero - Marzo 2023"	Rural	Expansión Urbana	CA-PIR001	Desarrollo	Equipamiento	A100002-0.5	A2.EQ	N/D	N/D	N/A	No se recomienda el cambio solicitado debido a que el sector carece de consolidación y se encuentra dentro del uso de suelo equipamiento para la conformación del Parque Metropolitano de Calderón. No colinda con suelo de reserva, ni suelo urbano. Actualmente el PUGS establece al sector con uso específico de Suelo de Reserva, el mismo que deberá ser tratado bajo la figura del Plan Parcial de Expansión Urbana Calderón Norte, dicho instrumento contemplará el desarrollo de un diagnóstico que determine su aprovechamiento urbanístico y sus fases de incorporación progresiva al suelo urbano.
14	Oficio Nro. STHV-2023-0466-E	Cambio de aprovechamiento.	Predio dentro del limite del equipamiento de Calderón, sin embargo se encuentra ya fraccionado.	5010284	La petición consta en el oficio GADDMQ-SGCM-2023-1150-O remitido por la CUS y la SGMC y ha sido respondida en el caso 100 de la "Matriz de casos receptados por la CUS Enero - Marzo 2023"	Rural	Expansión Urbana	CA-PIR001	Desarrollo	Equipamiento	A100002-0.5	A2.EQ	N/D	N/D	N/A	No se recomienda el cambio solicitado debido a que el sector carece de consolidación y se encuentra dentro del uso de suelo equipamiento para la conformación del Parque Metropolitano de Calderón. No se encuentra colindado a suelo de reserva, ni a suelo urbano. Actualmente el PUGS establece al sector con uso específico de Suelo de Reserva, el mismo que deberá ser tratado bajo la figura del Plan Parcial de Expansión Urbana Calderón Norte, dicho instrumento contemplará el desarrollo de un diagnóstico que determine su aprovechamiento urbanístico y sus fases de incorporación progresiva al suelo urbano.
15	Oficio Nro. STHV-2023-0510-E	Cambio de aprovechamiento.	Predio dentro del limite del equipamiento de Calderón, sin fraccionamiento.	5549982	N/A	Rural	Expansión Urbana	CA-PIR001	Desarrollo	Equipamiento	A100002-0.5	A2.EQ	N/D	N/D	N/A	No se recomienda el cambio solicitado debido a que el sector carece de consolidación y se encuentra dentro del uso de suelo equipamiento para la conformación del Parque Metropolitano de Calderón. No colinda con suelo de reserva, ni suelo urbano. Actualmente el PUGS establece al sector con uso específico de Suelo de Reserva, el mismo que deberá ser tratado bajo la figura del Plan Parcial de Expansión Urbana Calderón Norte, dicho instrumento contemplará el desarrollo de un diagnóstico que determine su aprovechamiento urbanístico y sus fases de incorporación progresiva al suelo urbano.

22	Oficio Nro. STHW-2023-0258-E		Ajuste de aprovechamiento urbanístico	Predio parte de una misma urbanización con norma diferenciada y solicita retirar condición de (VU) 3640475	Solicita ajuste el aprovechamiento urbanístico y la forma de ocupación acorde a las características del entorno y realidad constructiva del sector y si encontrarse dentro de una misma urbanización	Urbano	Consolidado Medio	TU-PITU014	Sostenimiento	Residencial urbano de baja densidad - 1	A603-35(VUJ)	A105	N/D	N/D	N/A	La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no recomienda acoger la solicitud en vista que no se encuentra un registro sobre la conformación de la urbanización mencionada por el administrado.
----	------------------------------	--	---------------------------------------	--	--	--------	-------------------	------------	---------------	---	--------------	------	-----	-----	-----	---