

Matriz de Observaciones y Solicitudes de Administrados a la Comisión de Uso de Suelo (CUS)

No	SOLICITANTE	PREDIO	UBICACIÓN	PUOS				PUGS								SOLICITUD ADMINISTRADO	DOCUMENTO DE INGRESO Nro.	ANÁLISIS SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA			
				ZONIFICACIÓN		LOTE MÍNIMO	USO	CLASIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD				CLASIFICACIÓN				URBANA	RURAL		
				TIPOL	EDIFICABILIDAD			URBANA	RURAL	TIPOL	EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABI. G. MÁXIMA	LOTE MÍNIMO	USO	TRATAMIENTO					URBANA	RURAL
1	Comité Barrial San José de Collaqui Cristina Toapanta Chicaiza	5331960 (referencia) 5549296 (referencia) 5550479 (referencia) 5332008 (referencia)	SAN JOSÉ DE COLLAQUI		A2502-10	2500	Agrícola resid.		X	A34	A2502-10(VU)	N/D	2500	Suelo de Reserva	Desarrollo		X	Solicita cambio de tamaño de lote a 300m² y COS	GADDMQ-SGCM-2023-3721-O	Collaqui se encuentra designado como suelo rural de expansión urbana. La zona inmediata de los predios que se adjuntan en la solicitud presentan un área de lotes de 1000m². La asignación normativa de lote mínimo en el PUGS es de 2500m². Se recomienda mantener la normativa establecida en el PUGS debido a que es suelo de clasificación rural y se encuentra sujeto al desarrollo de un Plan Parcial de Expansión Urbana, instrumento que a futuro podrá analizar y proponer un cambio normativo según lo determinado en la ley nacional.	
2	Emilio Esteban Suárez Salazar	5148373	CHICHE OBRAJE, PUEMBO	A3	A2502-10	2500	Agrícola resid.		X	A35	A5002-5(VB)	N/D	5000	RNR-2	Promoción productiva		X	Solicita cambio de zonificación a A1002-25(VU)	STHV-2023-1795-E	Se recomienda homologar a una sola asignación de aprovechamiento urbanístico ya que actualmente en el lote se asignan dos edificabilidades. Se recomienda asignar A1002-25(VU) a la totalidad del lote.	
				A2	A1002-35	1000	Agrícola resid.		X	A68	A1002-25(VU)	N/D	1000	RR	Ocupación sostenible		X				
				A31	PQ	-	-		X	A135	PQ	-	-	Protección ecológica	Promoción productiva		X				
3	Ernesto David Cisneros Realpe	5201115	SAN JOSE DE OYAMBARILLO	A31	A1002-35	1000	Agrícola resid. p/ Eco/Conse r. Patri. N		X	A135	A2502-10(VU)	N/D	2500	RRR	Ocupación restringida		X	Solicita dejar sin efecto la norma y que se permita de nuevo construir en el 35% de terreno y asignar la normativa que constaba en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo anterior	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0080-O	Se recomienda que, con la finalidad de homologar el aprovechamiento urbanístico de todo el sector, se considere la edificabilidad A1002-25(VB) y la edificabilidad A1002-(VU) a la zona colindante a la quebrada. Adicionalmente, se recomienda ajustar el uso de suelo Residencial rural restringido acorde al geocódigo delimitado por la Dirección Metropolitana de Catastro. La asignación normativa del PUGS en este sentido se articula a los lineamientos del Modelo Territorial Deseado (MTD) del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.	
4	Andrés Ulloa	3542693	La Pampa	A8	A603-35	600	Resid urbano 1		X	A71	A1002-35(VU)	N/D	1000	RUB-1	Sostenimiento	X		Solicita la restauración de la edificabilidad original de los lotes, tal como estaba establecida antes de la modificación del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS)	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0135-O GADDMQ-DC-GVDM-2023-0137-O	Se recomienda mantener la edificabilidad establecida debido a que el predio se ubica dentro del ámbito de aplicación del Plan Urbanístico Complementario Especial del Río Monjas, instrumento que cumple con las disposiciones establecidas por la Sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador respecto a sus regulaciones y protección del patrimonio natural.	
5	Pedro Joaquín Collaguazo Romero	5788309	Pifo	A2	A1002-35	1000	Agrícola resid.		X	A35	A5002-5(VB)	N/D	5000	RNR-2	Promoción productiva		X	Solicita cambio de uso de suelo a equipamiento y analizar el porcentaje de COS PB	GADDMQ-DC-CMDI-2023-0207-O	Se recomienda acoger la solicitud debido a que el planteamiento implica la dotación de un equipamiento de recreación y deporte; así como también un proyecto educativo que puede beneficiar al sector. La edificabilidad recomendada es A2502-10 con la finalidad de que se pueda desarrollar el equipamiento.	
				A3	A2502-10	2500	RN/Prod. Sostenible		X												
6	Sr. Francisco Vergara	5006191	Calacali	A7	A5002-1	50000	PE		X	A3	A10002-0.5 (VU)	N/D	100000	PE	Promoción productiva		X	Polígono Industrial Calacali, solicita que se regrese a la zonificación que mantenía en el PUOS (PE / I3)	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0233-O	No se recomienda acoger la solicitud planteada por el administrado debido a que un cambio a suelo industrial implicaría un ajuste en el componente estructurante del PUGS, lo cual no se permite debido a la Ley Nacional y su reglamento. Sin embargo, se recomienda un ajuste en el uso de suelo Recurso Natural Renovable con edificabilidad A5002-5.	
				A15	A1004-60	1000	Industrial 3		X	A5	A5002-1 (VB)	N/D	50000	RNR	Promoción productiva		X				
7	Dr. Edgar Moncayo Sevillano	5607935	Pifo	A1	A602-50	600	Resid urbano 2		X	A102	A602-50	A603-50	600	RUM-3	Renovación		X	Solicita análisis de homologación de uso de suelo a RUM-4	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0250-O	Se recomienda un cambio de uso de Residencial urbano de media densidad - 3 a Comercios y Servicios Especializados debido a la tipología de la vía y el funcionamiento del comercio actual. El cambio sugerido se aplicaría al norte de la vía.	
8	Karina Escobar Induhelp	5783097	Calacali	A17	A5004-60	5000	Industrial 3		X	A91	A804-70	N/D	800	Mediano Impacto	Consolidación		X	Solicita que se regrese a la zonificación que mantenía con el PUOS (A5004-60)	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0237-O	No se recomienda el cambio de uso de suelo debido a que dichos ajustes fueron socializados en su momento con el GAD Parroquial de Calacali y en conjunto con la Mancomunidad del Chocó Andino. La petición de mejorar el enfoque de conservación y disminuir el suelo industrial en el sector, se generó desde los mismos representantes de la Mancomunidad del Chocó Andino y los habitantes del Sector. Adicionalmente, se informa que la solicitud del administrado no es procedente toda vez que el aprovechamiento urbanístico es mayor al establecido previamente en el PUOS.	
9	Ramón Cumbal	sector	Comuna Inga Alto		A2504-60	2500	Industrial 3		X		A2502-10	A2504-70	2500	Alto impacto	Desarrollo		X	Solicitan cambio de zonificación similar a El Inga Bajo (200m lote mínimo) debido al fraccionamiento que han tenido y poder acceder a servicios básicos	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0254-O	Se recomienda mantener la normativa establecida en el PUGS. El suelo se encuentra clasificado como suelo rural y la ley nacional no permite su urbanización.	
					A25002-1.5	25000	Producción Sostenible		X		A25002-1.5 (VB)	N/D	25000	RNR-2	Conservación		X				
					PE	-	PE		X	A135	PQ	-	-	PE	Conservación		X				
10	María Castillo	5553884	La Cruz de Puenbo, Puenbo	A3	A2502-10	2500	Agrícola resid.		X	A45	A2502-10(VU)	N/D	2500	Suelo de reserva	Desarrollo		X	Solicitan el cambio de zonificación para un mayor aprovechamiento, a A2502-10 (VB) cambio de unifamiliar a bifamiliar	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0255-O	No se recomienda acoger la observación debido a que se encuentra como suelo de reserva cuyo aprovechamiento urbanístico se encuentra sujeto al desarrollo del Plan parcial correspondiente. Adicionalmente se ha evidenciado que en el sector los lotes superan el lote mínimo establecido y la realidad del sector muestra viviendas unifamiliares.	
				A31	PQ	-	-		X	A135	PQ	N/D	-	Protección ecológica	Conservación		X				
11	María Fernanda Arroyo, Soc Anonima CLIPPERTON GROUP INC	429034 429036 429037	S. ANTON TOLAGASI, TUMBACO	A2	A1002-35	1000	RU1		X	A135	PQ	N/D	-	Protección ecológica	Sostenimiento		X	Solicitan audiencia en Concejo para hablar sobre zonificación y presencia de quebrada que no existe y en PUGS se menciona. Necesita realizar una actualización de catastros.	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0264-O	Se recomienda acoger la solicitud y asignar la edificabilidad A1002-35 y uso de suelo RUB1 considerando que el predio no se encuentra totalmente dentro de un borde de quebrada y que en el PUOS el predio tenía uso de suelo residencial urbano con zonificación A1002-35. Esta consideración de ajuste técnico se puede realizar en el área del predio que no se encuentra afectado por el accidente geográfico y que se encuentre por fuera del borde superior de quebrada. Es necesario precisar que no todo el predio es Protección ecológica por lo que es factible el ajuste.	
				A2	A1002-35	1000	RU2		X	A135	PQ	N/D	-	Protección ecológica	Sostenimiento		X				
				A31	PQ	-	-		X	A135	PQ	N/D	-	Protección ecológica	Sostenimiento		X				
				A2	A1002-35	1000	RU1		X	A70	A1002-35	N/D	1000	Residencial	Sostenimiento		X				
12	Sonia Rosenfeld, ADKYBUSINESS	280612	La Morita, Tumbaco	A8	A603-35	600	RU1		X	A105	A603-35	N/D	600	RUB-2	Mejoramiento Gradual		X	Solicita análisis de la zonificación de uso de suelo general Residencial (R) y uso de suelo específico Multiple (M). Quisieran colocar un comercio a escala metropolitana. Comercios aleados Megakwi, Coral	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0267-O	No se recomienda acoger la solicitud, sin embargo, se recomienda que para acoger la lógica de conexión en los escalones que conectan la Ruta Viva con la Av. Oswaldo Guayasamin se asigne el uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad tipología 3. Este uso permite venta de productos en supermercados en tipología CS4	
				A31	PQ	-	-		X	A135	PQ	N/D	-	Protección ecológica	Sostenimiento		X				
13	Javier Vargas Estrella, Gladys Topón, Mentor Yaca Comité Pro Mejoras "El Vergel Alto"	varios predios 5146867 5147229 (REFERENCIAL)	Tababela															REF: GADDMQ-SGCM-2023-1134-E Solicitan cambio de zonificación a lotes mínimos de 200m2. Actualmente existen lotes de 600m y 2500m en la zonificación. Existen ventas de terrenos en derechos y acciones, necesitan realizar la legalización de tierras.	GADDMQ-SGCM-2023-4723-O	Se recomienda que, con la finalidad de homologar el aprovechamiento urbanístico de todo el sector, se considere la edificabilidad A1002-25(VB). No se recomienda acoger la solicitud de los administrados debido a que el uso de suelo Residencial Rural Restringido, así como todo uso de suelo en clasificación Rural no considera lotes de menor dimensión.	
14	Fundación Theodore W. Anderson	5055900	Rumpamba, zona de protección	A7	A5002-1	50000	PE/CPN		X	A3	A10002-0.5(VU)	N/D	100000	PE	Conservación		X	REF: GADDMQ-SGCM-2023-1114-E Solicita se analice la edificabilidad del predio. En 20 de dic 2017, STHV-DMPPS-7018, se menciona que será posible realizar un PUAE en el predio. Solicitan cambio de límite urbano - rural, quieren desarrollar una actividad de equipamiento.	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0297-O	No se recomienda acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra en el ámbito de aplicación de la Ordenanza Metropolitana APA 002-2023 que declara el AIER Pichincha Atacazo como parte del Subsistema Metropolitano de Áreas de Protección. Adicionalmente, es necesario aclarar que la figura de PUAE se encuentra derogada. La documentación histórica de la normativa urbanística, demuestra que en todos los planes existentes en Quito, el predio mantiene como uso de suelo el de Protección Ecológica. Se aclara que en el uso de suelo de Protección Ecológica se restringe la residencia y la producción agrícola; y por su parte se promueven las actividades relacionadas a la protección y conservación del patrimonio natural.	
15	Dr. Víctor Peñaherrera	5785386	San Antonio de Tolagasi, Tumbaco	A4	A5002-5	5000	RN/Prod Sostenible		X	A10	A2501-1(VU)	N/D	25000	PE	Conservación		X	Solicita cambio de zonificación a A2502-10(VU)	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0302-O	No se recomienda acoger la solicitud, debido a que el predio se encuentra próximo al Bosque y Vegetación Protectora Ilaí, adicionalmente el uso de suelo asignado al predio es Protección Ecológica, el mismo que no admite lotes menores a 25.000 m2. Todo el sector del Volcán Ilaí y su área de influencia según los análisis territoriales debe ser protegida acorde a las directrices del Modelo Territorial Deseado.	

Matriz de Observaciones y Solicitudes de Administrados a la Comisión de Uso de Suelo (CUS)

No	SOLICITANTE	PREDIO	UBICACIÓN	PUOS				PUGS								SOLICITUD ADMINISTRADO	DOCUMENTO DE INGRESO Nro.	ANÁLISIS SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA CRITERIO TÉCNICO Y LEGAL STHV FINAL REVISADO POR STHV			
				ZONIFICACIÓN			USO	CLASIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD				CLASIFICACIÓN							
				TIPOL	EDIFICABILIDAD	LOTE MÍNIMO		URBANA	RURAL	TIPOL	EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABI. G. MÁXIMA	LOTE MÍNIMO	USO	TRATAMIENTO				URBANA	RURAL	
16	Phillips Brown H, James Brown Pharma	5784525	La Libertad - Chaupimolino, Pifo	A2	A1002-35	1000	Agrícola Residencial			X	A35	A5002-5(VB)	N/D	5000	RNR-2	Promoción Productiva		X	Solicita cambio de zonificación porque la que designada en el PUGS disminuye el aprovechamiento	GADDMQ-DC-VA-2023-0618-O	De acuerdo al uso de suelo Recurso Natural Renovable - 2, el mayor aprovechamiento urbanístico que se puede obtener es A5002-5, razón por la cual no es posible asignar una normativa constructiva más favorable ya que no existe en la normativa metropolitana vigente.
17	Juan Quishpe	5097828	Santa Rosa, Cumbayá	A4	A5002-5	5000	Agrícola Residencial				A45	A2502-10(VU)	N/D	2500	Suelo de Reserva	Desarrollo		X	Solicita cambio de zonificación por lote mínimo; de 2500m ² a 600m ²	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0310-O	No se recomienda acoger la solicitud, debido a que en la normativa anterior (Plan de Uso y Ocupación del Suelo) se registraba una zonificación A5002-5 en la totalidad del predio; y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo ya se generó un mayor aprovechamiento urbanístico, cambiando el área consolidada a la edificabilidad A602-35(VU), y el área sin consolidar a la edificabilidad A2502-10(VU). Adicionalmente, el predio se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Expansión Urbana San Juan de Cumbayá. Los cambios normativos que generen un mayor aprovechamiento en relación al PUOS están sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos en cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Décimo Cuarta de la ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021 y reformada por la Disposición Reformativa Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.
				A31	N/A	N/A	PE/CPN				A100	A602-35(VU)	N/D	600	Suelo de Reserva	Desarrollo					
									A135	N/A	N/D	N/A	PE	Desarrollo							
18	Diego Alarcón	5301456	Chinangachi, Yaruqui	A7	A5002-1	5000	RN/Prod Sostenible			X	A7	A5002-1(VU)	N/D	5000	PE	Conservación		X	Solicitan cambio de uso de suelo a equipamiento y un aprovechamiento que permita una altura de 30m y ocupación del 60%. Desea construir una capilla y una casa de acogida para familias y visitantes	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0314-O	No se recomienda acoger el cambio solicitado respecto al incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo, debido a que se ha evidenciado que el lote cuenta con 325.000 m2 aproximadamente y con el 1% de COS(PB) permitido en la actualidad se puede edificar una superficie de 3.250 m2 en planta baja. Adicionalmente, respecto a la solicitud de cambio a uso de suelo equipamiento no es viable en la normativa vigente puesto que las tipologías y escalas de actividades económicas y equipamientos se encuentran normadas para la totalidad del territorio del DMQ y se vinculan directamente al uso de suelo pricipal.
				A31	N/A	N/A	RNNR				A5	A50002-1(VB)	N/D	50000	RNR-2	Conservación					
19	José María Burneo	5204153	San José de Puembo, Puembo	A4	A5002-5	5000	RN/Prod Sostenible			X	A35	A5002-5(VB)	N/D	5000	RNR-2	Promoción Productiva		X	Solicita cambio de edificabilidad a A46(2502-10 (VB)) y A69 (A1002-25 (VB))	GADDMQ-DC-IGAA-2023-0316-O	No se recomienda acoger la solicitud debido a que toda la zona cuenta con características homogéneas tanto en el tamaño de los lotes, como en su morfología. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo establecida desde el año 2011 la misma edificabilidad A5002-5. Es necesario aclarar que en el uso de suelo Recurso Natural Renovable - 2 no admite edificabilidades básicas menores a la ya establecida en el predio.
				A31	N/A	N/A	PE/CPN				A135	N/A	N/D	N/A	PE	Promoción Productiva					