

## INFORME TÉCNICO – JURÍDICO

### ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL ANEXO, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y SUS APÉNDICES, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA PMDOT-PUGS-001-2021 SANCIONADA EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

Fecha:	11 de mayo de 2023
--------	--------------------

#### 1. ANTECEDENTES

##### 1.1 COMPETENCIA

El 13 de septiembre de 2021 se sancionó la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 que “Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”.

Por su parte, la Disposición Final de la referida ordenanza señala: “La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.”

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 se aprobó la: “ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, la cual se publicó en Registro Oficial, Edición Especial, No. 602 de 11 de noviembre de 2022.

En ese sentido, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (en adelante, “PUGS”) del Distrito Metropolitano de Quito (en adelante, “DMQ”), aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021, se encuentra vigente.

La Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), respecto de la adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial correspondientes a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, establece:

*“Artículo 1.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en este sentido:*

*Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes hasta el 15 de diciembre del 2022, por motivo de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.*

*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados que presentaron sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes dentro del primer año luego de concluido el estado de excepción nacional dictado mediante Decreto Ejecutivo número 1126, podrán presentar alcances a los mismos hasta el 15 de diciembre de 2022 por iniciativa propia, por petitorio de la ciudadanía al Gobiernos Autónomos Descentralizados o a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y por la observación de esta entidad (...)*”

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (en adelante, “**STHV**”) con Oficio No. STHV-2022-1874-O de 01 de diciembre de 2022, remitió al Alcalde Metropolitano la propuesta de PUGS, con sus apéndices.

Con Oficio No. GADDMQ-AM-2022-1893-OF de 6 de diciembre de 2022, el Alcalde Metropolitano asumió la iniciativa legislativa de la referida propuesta.

Con Oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-6685-O de 14 de diciembre de 2022, se convocó para el 15 de diciembre de 2022 a la Sesión Extraordinaria No. 181 de la Comisión de Uso de Suelo, con el objetivo de tratar el siguiente punto: *“1. Conocimiento del Proyecto de “ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”; y, resolución al respecto.”*

En la referida sesión de la Comisión de Uso de Suelo, se resolvió mediante Resolución No. 082-CUS-2022, lo siguiente: *“...se emitan los informes correspondientes sobre el texto normativo, en el plazo de 8 días, contados desde 15 de diciembre de 2022.”*, la cual fue notificada por la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, a través del Oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-6777-O de 20 de diciembre de 2022.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en Oficio No. STHV-2022-1971-O de 28 de diciembre de 2022, en cumplimiento de la referida Resolución de la Comisión de Uso de Suelo, remitió el informe técnico-legal solicitado.

Con fecha 25 de abril de 2023, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria No. 280 del Concejo Metropolitano de Quito en la que se trató el primer debate del proyecto de “*Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito*” (en adelante, “**Proyecto de Ordenanza**” o “**Propuesta reformativa PUGS**”).

Con Oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-1985-0 de 29 de abril de 2023, la Secretaría General de Concejo manifestó: *“Por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que de manera urgente remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe y criterio técnico sobre la pertinencia o no de acoger las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de “ORDENANZA REFORMATIVA DE LA ORDENANZA PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.*

Con base en las consideraciones expuestas, se emite el siguiente informe técnico-legal.

Cabe mencionar que la presente Propuesta reformativa PUGS ha sido trabajada por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo (en adelante, “**DMPPS**”), Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico (en adelante, “**DMDU**”) y Dirección Metropolitana de Gestión Territorial (en adelante, “**DMGT**”) de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, conforme el siguiente detalle:

Dirección Metropolitana	Tema Desarrollado
Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Componente Estructurante</li> <li>● Componente Urbanístico</li> <li>● Aprovechamiento urbanístico (usos de suelo, edificabilidad, ocupación de suelo, códigos de edificabilidad, compatibilidades)</li> <li>● Unidades de Actuación Urbanística</li> <li>● Planes Urbanísticos Complementarios</li> </ul>
Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Estándares Urbanísticos</li> <li>● Espacio Público</li> </ul>
Dirección Metropolitana de Gestión Territorial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Sistema Vial</li> <li>● Condiciones de Implantación</li> <li>● Habilitación de Suelo</li> </ul>

En ese sentido, cada Dirección es responsable de las disposiciones que se han propuesto en la Reformatoria del PUGS y de las cuales se han encargado de justificar en el presente informe técnico-jurídico.

Por último, cabe señalar que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se ratifica en el Informe Técnico remitido con Oficio No. STHV-2022-1971-O de 28 de diciembre de 2022.

## 1.2 BASE NORMATIVA

### 1.2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

El artículo 3 determina que son deberes primordiales del Estado: “...5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir; 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país...*”

El artículo 31 establece que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y*

*equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*

El artículo 66, numeral 26, reconoce y garantiza a las personas: *“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.”*

El artículo 226 determina que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*

De conformidad con los numerales 1, 2 y 7 del artículo 264 son competencias exclusivas de los gobiernos municipales: *“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; 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.”*

El artículo 409 prescribe que: *“Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión...”*

El artículo 415 prevé: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”*

### **1.2.2. LEY DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

El artículo 2, numeral 1, establece que el Municipio del DMQ cumplirá con las siguientes finalidades: *“Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.”*

El artículo 8, numeral 1, determina como facultades del Concejo Metropolitano: *“Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación*

*urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal.”*

El primer inciso del artículo 26 establece en su parte pertinente que: *“La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano.”*

### **1.2.3 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)**

El primer inciso del artículo 5 en su parte pertinente prevé que: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...”*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 55, en concordancia con el artículo 85, son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“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 (...); b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...); g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.”*

El artículo 84, respecto de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: *“c) Establecer el régimen de uso de 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 metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal, y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.”*

### **1.2.4 CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS**

El artículo 49 establece que: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.”*

### 1.2.5 LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales tiene como objeto, conforme el artículo 2: “...normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos...”;

El penúltimo inciso del artículo 6 de la referida Ley, dispone: “...la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial”.

### 1.2.6 LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (LOOTUGS)

El artículo 1 determina que: “Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”

El numeral 6 del artículo 5 establece que el derecho a la ciudad comprende lo siguiente: “a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia; b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas; c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.”

El artículo 6 prevé: “Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El

*derecho a un hábitat seguro y saludable; 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna; 3. El derecho a la ciudad; 4. El derecho a la participación ciudadana; 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.”*

El artículo 12 respecto de los instrumentos para el ordenamiento territorial señala: *“Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son: ... 3. Instrumentos de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales. Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias...”*

El artículo 27 indica que: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”*

El artículo 44 define a la gestión del suelo como *“...la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”*

De conformidad con el artículo 47, los instrumentos de gestión de suelo son *“...herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión de suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios; 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial; 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo; 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano; 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.”*

El artículo 91 establece que: *“A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente; 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial...; 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos...;*

7. *Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la ley.*”

### **1.2.7 REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

El artículo 6 prescribe que: *“Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.”*

### **1.2.8. LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO, PARA LA ADECUACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CORRESPONDIENTES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS**

*“Artículo 1.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en este sentido:*

*Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes hasta el 15 de diciembre del 2022, por motivo de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.*

*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados que presentaron sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes dentro del primer año luego de concluido el estado de excepción nacional dictado mediante Decreto Ejecutivo número 1126, podrán presentar alcances a los mismos hasta el 15 de diciembre de 2022 por iniciativa propia, por petitorio de la ciudadanía al Gobiernos Autónomos Descentralizados o a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y por la observación de esta entidad (...)*”

## 2. DESARROLLO

### 2.1. MESAS DE TRABAJO

En cumplimiento de la garantía de participación ciudadana, en base a la petición de Alcaldía Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizó un proceso participativo durante el mes de enero de 2023, en el cual se trataron los siguientes aspectos del Proyecto de Ordenanza: *a)* Componente estructurante; *b)* Componente urbanístico; *c)* Aprovechamiento urbanístico; *d)* Instrumentos de gestión del suelo; *e)* Tablas de códigos de edificabilidad; *f)* Apéndices normativos (cartografía); *g)* Estructura y categorización vial; *h)* Compatibilidad de uso de suelo; *i)* Declaratoria de regularización prioritaria; *j)* Índice de revalorización (IR), *k)* Planes Urbanísticos Complementarios; y, *l)* Estándar de Edificabilidad, conforme se evidencia del registro de asistencia anexo a la presente.

Este proceso participativo se llevó a cabo a través de las mesas de trabajo que se detallan a continuación:

- a. Mesa de trabajo de 04 de enero de 2023 con profesionales de la entidad colaboradora de proyectos Colegio de Arquitectos del Ecuador - Pichincha;
- b. Socialización de 11 y 12 de enero de 2023, convocada a través del Oficio No. STHV-2023-007-O de 06 de enero de 2023, con representantes de universidades, consultores privados y entidades municipales;
- c. Socialización de 18 de enero de 2023, convocada a través del Oficio No. STHV-2023-0046-O de 16 de enero de 2023, con profesionales de la entidad colaboradora de proyectos Desintecsa S.A.;
- d. Socialización de 19 de enero de 2023, convocada a través de los Oficios No. STHV-2023-0041-O de 14 de enero de 2023, No. STHV-2023-0047-O de 16 de enero de 2023 y No. STHV-2023-0069-O de 18 de enero de 2023, con representantes del Cabildo Cívico de Quito, Quito ComoVamos, Colectivo Ciudadano Ilaló Verde, Asamblea Ciudadana de Quito, Gerencia de Operación Urbana y CEPAL; y,
- e. Socialización de 25 de enero de 2023, convocada a través del Oficio No. STHV-2023-0073-O de 20 de enero de 2023, con representantes de las secretarías, administraciones zonales y empresas públicas municipales.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda ha realizado la sistematización, revisión y análisis de todas las observaciones y comentarios obtenidos en las mesas de trabajo, con el objetivo de incorporar dichos aportes en la propuesta reformativa al PUGS, conforme se evidencia del presente informe y sus anexos.

## 2.2. CONSIDERACIONES GENERALES A LA PROPUESTA

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo reemplaza la figura del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (en adelante, “**PUOS**”) por el PUGS que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, según lo establecido en el artículo 27 *eiusdem*.

En ese sentido, el Concejo Metropolitano de Quito, el 13 de septiembre de 2021, aprobó la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, que “*APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.*”

La disposición final de la ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, señala que: “*La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.*”

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 se aprobó la: “*ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.*”

Por otro lado, el artículo 1 de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, que incluye la presente reforma al PUGS, deberá ser actualizado hasta el 15 de diciembre de 2022. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió la propuesta de reforma al PUGS el 01 de diciembre de 2022, sin embargo, actualmente el plazo establecido por el referido artículo, es decir 15 de diciembre, ya ha transcurrido, por lo que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y su equipo técnico, no puede recomendar su aprobación, ya que podría significar el incumplimiento de disposiciones jurídicas nacionales expresas. En ese sentido, se recomienda a Concejo Metropolitano que se realice un análisis jurídico sobre la pertinencia de aprobar la reformatoria al PUGS, en una fecha posterior al 15 de diciembre de 2022 conforme

lo establece la “Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados”.

Cabe señalar que, la Propuesta reformativa al PUGS desde un punto de vista técnico en cuanto a ordenamiento territorial y planificación urbana, se adecua a lo establecido en la Ordenanza No. 044-2022 sancionada el 02 de noviembre de 2022, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y demás normativa nacional y metropolitana vigente, conforme se evidencia de los análisis establecidos en el presente informe.

### 2.3. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

La Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia No. 2167-21-EP/22 de 19 de enero de 2022, resolvió, como parte de las medidas de reparación integral, la ejecución de obras tendientes a estabilizar el cauce del Río Monjas y diferentes medidas de no repetición, y, ordenó al Municipio del DMQ la elaboración de una ordenanza verde y azul.

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Corte Constitucional, el Municipio de Quito, se encuentra desarrollando la propuesta de “*Ordenanza de infraestructura verde-azul*”, que recoge el concepto de infraestructura verde-Azul como “*una red interconectada y planificada de áreas naturales y seminaturales, los cuales incluyen cuerpos de agua, espacios abiertos verdes públicos y privados, que provisionan de diferentes servicios ecosistémicos*”.

A fin de mantener coherencia entre los documentos normativos realizados por las diferentes instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se propone homologar el concepto de “infraestructura verde-azul”, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no recomienda modificaciones normativas del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin embargo, algunos de los casos remitidos por la Comisión de Uso de Suelo, que no recomienda esta Secretaría, pueden implicar modificaciones a este componente.

### 2.4. COMPONENTE URBANÍSTICO

Por otro lado, las modificaciones que se han realizado al componente urbanístico, se justifican a continuación:

### **a) Usos de Suelo**

En el uso de suelo principal Suelo de Reserva (SR), se determina que, en estos casos los Asentamientos Humanos de Hecho no aplicará la condición de vivienda unifamiliar (VU).

### **b) Actividades de comercios y servicios**

En este subparágrafo se han actualizado las condiciones de implantación para las actividades de centros de diversión correspondientes a las tipologías CZ1A y CZ1B. Una de ellas es la implementación de la exclusión de condiciones de implantación dentro del área delimitada por el apéndice correspondiente, que incluye los sectores de La Mariscal y Bicentenario; sin embargo, se establece que los establecimientos de estas tipologías, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la más alta categoría, para obtener la LUAE.

Dentro de estas tipologías también se especificó que la distancia con los equipamientos de salud aplicará únicamente a aquellos establecimientos que cuenten con camas de hospitalización ya que existen otro tipo de consultorios en los que no generan incompatibilidad con el funcionamiento de los centros de diversión.

A su vez, la distancia entre ellas se ha establecido que sean 50 metros tomando los casos en los que en una misma cuadra se encuentran establecimientos en lotes seguidos.

Además, se determinó que la zona turística de La Mariscal es el único sector de la ciudad que podrán implantarse y obtener dos LUAE por lote.

Se puntualiza que para las actividades de comercios y servicios se observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada a las distancias con otras actividades que sean especificadas, ya que en el actual documento solo está definido dentro de los equipamientos.

Las distancias serán medidas considerando todos los vértices gráficos de los lotes bajo los cuales se aplica la restricción planteada.

### **c) Compatibilidad de Usos de Suelo**

En cuanto a las compatibilidades de uso de suelo se han tomado en cuenta algunas de las observaciones que se han recibido, tales como permitir en todos los usos la actividad de Unidades de Policía Comunitaria (UPC), permitir los equipamientos de bienestar social de

escala sectorial en el uso de suelo residencial de tipología 1 ya que en esas zonas son donde se desarrollan actividades como casas de reposo, instalaciones residenciales, instrucción elemental, entre otros.

#### **d) Condiciones de Ocupación de los Retiros**

En cuanto a la ocupación de los retiros se ha actualizado las condiciones para que tengan una mejor concordancia con el modelo de ciudad planteado.

En el suelo de uso Múltiple (M) se determina que para los lotes frentistas a vías colectoras, arteriales o expresas y se encuentren dentro de centralidades, las construcciones nuevas no podrán ocupar el retiro frontal, sino que deberán tratarlo como una prolongación del espacio público tomando en cuenta la accesibilidad universal, sin embargo, en estos retiros se permitirá los accesos vehiculares a las edificaciones siempre que se cumplan las condiciones planteadas. Para aquellos lotes con frentes menores a 12 metros, los retiros frontales de edificaciones nuevas de hasta 3 pisos fuera de centralidades y en vías locales dentro de centralidades, se podrán destinar para estacionamientos y acceso vehicular ocupando un máximo del 50% del frente del lote. Se deberá tomar en cuenta que la circulación peatonal cumpla con la normativa vigente. Para los predios con frentes iguales o mayores a 12 metros, los retiros frontales de edificaciones nuevas de hasta 3 pisos fuera de centralidades y en vías locales dentro de centralidades, se podrán destinar para estacionamientos y acceso vehicular, ocupando un máximo del 40% del frente del lote. Sin embargo, en este caso, a diferencia de los anteriores la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular y se podrá construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde el lindero hasta la puerta de ingreso de la edificación.

En lotes de hasta 4 pisos no podrán ocupar el retiro frontal con cerramiento, de hacerlo se podrá colocar cerramientos que cumplan con lo establecido en la regla técnica correspondiente.

En el caso de los lotes con edificación existente podrán mantener los niveles naturales del terreno y cerramiento de manera temporal hasta que la Municipalidad determine lo contrario.

Las condiciones para los usos de suelo residenciales urbanos (RUB, RUM, RUA) y el uso de Comercios y Servicios Especializados (CSE) que se agrega a diferencia de la anterior versión, se determina que aquellos lotes con frentes menores a 12 metros, los retiros frontales de edificaciones nuevas mantendrán la posibilidad de utilizar hasta un máximo del 50% para destinar estacionamientos y accesos vehiculares respetando la circulación peatonal. Para los

lotes con frentes iguales o mayores a 12 metros se mantiene como la anterior versión incluyendo el uso CSE. Se hace una excepción para el uso Residencial Urbano de Alta Densidad a aquellos proyectos a partir de los 7 pisos de altura, sin embargo, no podrán ocupar el retiro frontal con cerramiento, de hacerlo se podrá colocar cerramientos que cumplan con lo establecido en la regla técnica y estándares urbanísticos correspondiente.

Se determina que en aquellos lotes de clasificación urbana se permitirá colocar mobiliario y pérgolas desmontables en el retiro posterior.

Para la ocupación de retiros laterales, se establece que no podrán superar la altura de la edificabilidad básica establecida ni superar los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en la edificabilidad en ningún caso de adosamiento. Se exceptúan los casos donde la edificabilidad básica asigne una altura mayor a 6 pisos, en la que se autorizará el adosamiento hasta los 6 primeros pisos medidos a partir de la planta baja. Se recalca que siempre se respetará la edificabilidad máxima, de ser el caso, respetar la forma de ocupación y la altura que se alcance.

Se determina que, en aquellos lotes de clasificación de suelo rural, no podrán utilizar los retiros establecidos en el código de edificabilidad.

Finalmente, se establece que en los lotes esquineros con frente a varias vías, sin importar el uso de suelo, el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación, para los lotes con forma de implantación aislada, solo se permitirá en uno de sus retiros.

**e) Código de edificabilidad en vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; y ocupación de retiros frontales en planta baja**

En aquellos predios donde se permita la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) se permitirá un incremento del COS PB siempre y cuando no sobrepase el COS Total asignado y deberá respetar los retiros laterales y posteriores establecidos.

**f) Casos de análisis de aprovechamiento urbanístico**

**Criterio técnico y legal a las observaciones y solicitudes de administrados a la Comisión de Uso de Suelo - CUS**

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6776-O el 20 de diciembre de 2022, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, puso en conocimiento la Resolución No. 082

de la Comisión de Uso de Suelo en la que se solicitó a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remitir el informe técnico respecto al texto normativo de la propuesta modificatoria al Plan de Uso y Gestión de Suelo. En alcance al citado documento, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6777-O de 20 de diciembre de 2022, la Secretaría General del Concejo remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda las solicitudes de revisión de zonificación de 74 casos a ser considerados para la modificación de zonificación y uso asignados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Con oficio Nro. STHV-2022-1971-O de 28 diciembre de 2022 la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remitió el *“Informe Técnico Jurídico del Proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021”* respecto a la propuesta de modificación del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Mediante informe Nro. IC-O-CUS-2022-125 de 30 diciembre de 2022 la Comisión de Uso de Suelo durante la sesión extraordinaria Nro. 184 dictaminó la favorabilidad para el conocimiento de la propuesta normativa en primer debate por parte del Concejo Metropolitano.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1805-O de 20 de abril de 2023 la Secretaría General del Concejo Metropolitano convocó a la Sesión No. 280 del Concejo Metropolitano de Quito que se realizó el 25 de abril de 2023, en la cual en el punto V del orden del día, se efectuó el primer debate del proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. Inserto a esta convocatoria, se encuentra el oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2023-0124-O de 29 de marzo de 2023, en el cual la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, Ab. Mónica Sandoval remitió la *“matriz de observaciones y cambios CUS – VF-CON DICTAMEN FINAL”* donde constan los 74 casos propuestos y analizados por parte de la mencionada comisión, dicha matriz difiere del análisis de aprovechamiento urbanístico de los casos analizados realizada por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en el informe técnico y legal remitido mediante oficio Nro. STHV-2022-1971-O referido en el informe Nro. IC-O-CUS-2022-125 de la Comisión de Uso de Suelo que dictaminó el criterio favorable para que el proyecto sea conocido en primer debate.

La Secretaría General de Concejo Metropolitano a partir del mes de febrero 2023 remitió para análisis de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda otros 66 casos de solicitudes de revisión y cambio de aprovechamiento urbanístico, adicionales a los 74 casos referidos en el párrafo precedente, con el fin de que se analice la pertinencia técnica y legal de acoger o no los

mismos. Dichas solicitudes presentadas por los administrados fueron canalizadas y solicitadas por la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo y puestas en conocimiento de la Secretaría General de Concejo, los números de comunicados en los que se adhieren las solicitudes, se encuentran detallados en cada caso dentro del presente informe.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1917-O de 27 de abril de 2023 se realizó la convocatoria para una Comisión Extraordinaria Nro. 204 de la Comisión de Uso de Suelo, desarrollada el 28 de abril de 2023 donde se trataron las observaciones de la silla vacía y de Concejales Metropolitanos del primer debate.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1985-O de 29 de abril de 2023 la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito solicitó se remita el informe y criterio técnico sobre las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de *"ORDENANZA REFORMATORA DE LA ORDENANZA PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"*.

Mediante oficio Nro. STHV-2023-0527-O de 01 de mayo de 2023 se solicitó a la Concejala Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo una ampliación de plazo para la entrega del informe técnico solicitado.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1998-O de 02 de mayo de 2023 la Secretaría General de Concejo convocó a la sesión extraordinaria Nro. 206 de la Comisión de Uso de Suelo para el 03 de mayo de 2023 con el fin de realizar la segunda discusión de las observaciones formuladas durante el primer debate del Proyecto de *"ORDENANZA REFORMATORA DE LA ORDENANZA PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"*.

Con oficio Nro. STHV-2023-0537-O de 03 de mayo de 2023 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Secretaría General de Concejo, con copia a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, la Matriz de Observaciones y Solicitudes de Administrados en calidad de anexo *"20230503\_MATRIZ\_DE\_OBSERVACIONES\_Y\_SOLICITUDES\_CUS\_VF\_REV"*

STHV”, documento en el que consta el criterio técnico y legal final justificado por esta Secretaría. Adicionalmente, se solicitó una extensión de plazo para remitir el registro gráfico de los casos referidos en dicha matriz. El criterio en función al análisis técnico y legal detallado para cada caso solicitado consta en el **Anexo 2. Matriz de Observaciones y Solicitudes de Administrados a la CUS**, del presente informe y se detallan de manera específica en el cuerpo de éste documento con el registro gráfico correspondiente.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-2073-O de 04 de mayo de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito pone en conocimiento que la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria Nro. 206 de 03 de mayo de 2023 resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe en segundo debate el proyecto de ordenanza en referencia. Adicionalmente, solicitó remitir de manera urgente el proyecto final de ordenanza, para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

A la fecha 03 de mayo de 2023 en la cual se realizó la sesión No. 206 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, se han registrado 140 casos, mismos que han sido analizados de manera técnica y legal por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Cabe mencionar que dicha matriz no es propuesta de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Cabe señalar que, la matriz remitida por la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-2073-O de 04 de mayo de 2023, en su contenido difiere de la matriz remitida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en oficio Nro. STHV-2023-0537-O de 03 de mayo de 2023. El criterio definitivo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se encuentra contenido en el presente informe.

De manera general, no se recomienda realizar modificaciones en el componente estructurante del PUGS para generar un cambio de clasificación de suelo de rural a urbano con un mayor aprovechamiento urbanístico.

A continuación, se detallan los referidos 140 casos:

- Caso 1: INGENIERIA Y CONST. SATECGROUP S.A

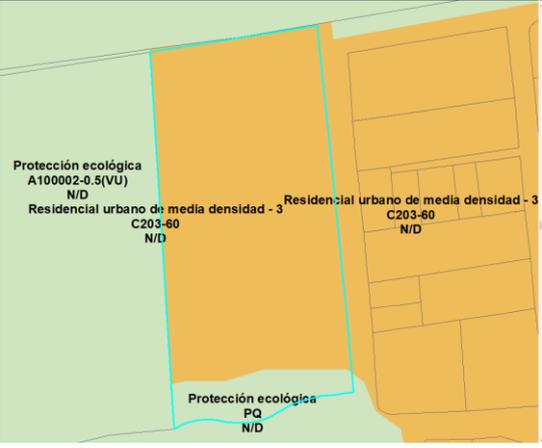
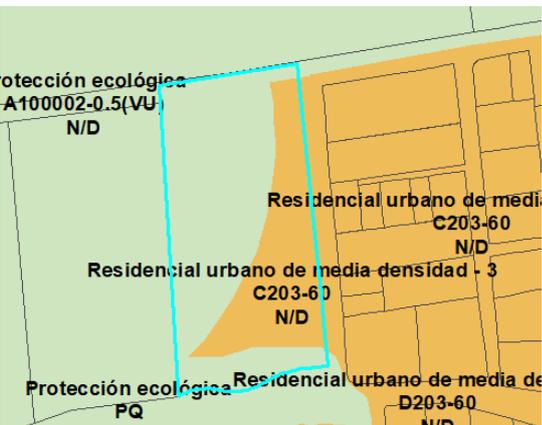
El administrado solicitó el cambio de zonificación a C203-60 con uso de suelo Residencial Urbano en el predio 412776 ubicado en la parroquia de, en el barrio Cochapamba. En el PUGS vigente se asignan los usos de suelo Protección Ecológica con edificabilidad A100002-0.5(VU) y Protección de Quebrada y el uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2 con A1002-35(VU).

El cambio para el predio es técnicamente procedente, permitiendo homologar la norma del predio con la norma del entorno: C203-60. Sobre este caso, con fecha 29 de septiembre de 2020, el Sr. Jorge Luis Valarezo Noboa solicita al Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo en ese momento, otorgar la zonificación C203-60 (Residencial Urbano) misma que le fuera otorgada con anterioridad al predio y es coherente con la zonificación otorgada a los lotes vecinos beneficiarios de la reforma al PUOS. Dicho cambio fue aceptado en la sesión del Concejo Metropolitano de 13 de septiembre del 2021 por solicitud realizada por la Concejala Mónica Sandoval, remitida de forma escrita al Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, caso que fue expuesto en el debate y acogido en el seno del Concejo Metropolitano, en el cual la Secretaria del Concejo, según se desprende del oficio GADDMQ-SGCM-2021-4286-O de 01 de octubre de 2021.

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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

La Secretaría de Territorio recomienda que para la aprobación de este caso exista la claridad legal en la aplicación de la Ley reformativa a la LOOTUGS, que permita una actualización del componente estructurante, debido a que una parte de la actualización solicitada, cambiaría la clasificación del suelo rural a urbano, razón por la cual esta dependencia no puede realizar interpretaciones de ley nacional. En caso de no existir, el cambio recomendado será únicamente para el área con clasificación urbana.

A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	<p data-bbox="774 369 1252 414">Cambio para la totalidad del predio:</p>  <p data-bbox="774 884 1316 1019">Cambio únicamente para el área del predio que se encuentra en clasificación urbana:</p> 

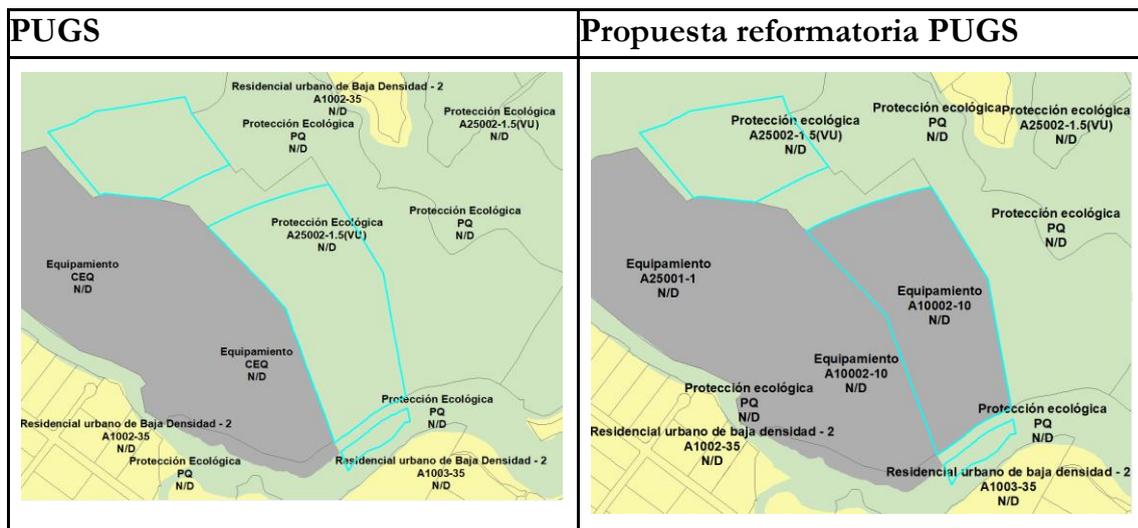
- Caso 2: Burgos Neacato Steve Lech y Otros

Se solicita el cambio de uso de suelo a los predios 3636127, 3636135, 3636126 ubicados en la parroquia de Conocoto a Equipamiento para ampliar el cementerio que existe en el terreno aledaño. Actualmente en el PUGS, el aprovechamiento es uso de protección ecológica con edificabilidad A25002-1.5(VU).

El criterio técnico de la Secretaría es recomendar el cambio de uso de suelo a Equipamiento con edificabilidad A100002-10 al predio 3636127 homologando a la norma del predio colindante manteniendo su clasificación de suelo rural. Sin embargo, el criterio de la presidenta

de la Comisión de Uso de Suelo recomienda que la edificabilidad del predio sea A1002-35 homologándose a la norma del predio colindante, y manteniendo la clasificación de suelo rural.

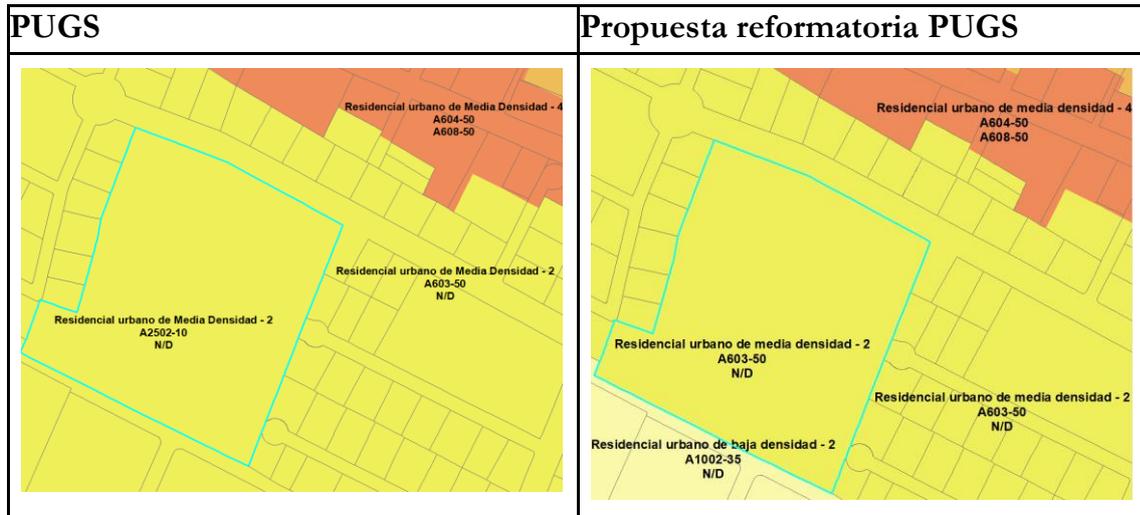
A los predios 3636135 y 3636126 no se recomienda el cambio ya que se localiza en la quebrada Sibauco, determinada como zona de protección de quebrada y encontrarse en suelo rural de protección con tratamiento de conservación respectivamente, criterio que la presidenta de la CUS comparte.



- Caso 3: ASOCIACIÓN DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS DEL SERV. EXTERIOR ECUATORIANO AFESE

El administrado solicita regresar al aprovechamiento anterior, A603-35 en el predio 202563 ubicado en la parroquia de Conocoto, barrio La Armenia 2. En la norma vigente el aprovechamiento es A2502-10 y el predio se encuentra dentro del Plan Parcial Conocoto.

Esta Secretaría recomienda el cambio por encontrarse en suelo urbano, en el cual, el entorno inmediato y colindante tiene norma de edificabilidad A603-50. Adicionalmente se constata que en el PUOS ya tenía una zonificación A603-50. La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo menciona que el cambio se recomienda ya que se trata de una restitución de zonificación.



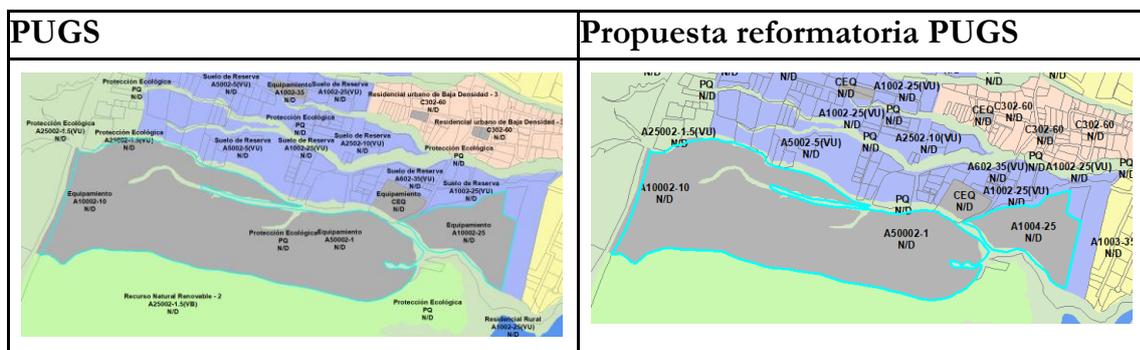
- Caso 4: MINISTERIO DE GOBIERNO-POLICÍA NACIONAL

El administrado solicita el incremento de condiciones de edificabilidad al predio 5559567 ubicado en la parroquia de Tumbaco.

Esta secretaría recomienda asignar el código de edificabilidad A1004-25 a la zona del predio próxima a suelo urbano y con conexión vial directa, sin embargo, no se recomienda usos de suelo diferentes a equipamientos en razón de ser un suelo rural, por lo que debe mantener un bajo coeficiente de ocupación en planta baja.

Es necesario precisar que el macrolote debe ser planificado para dar un servicio a la comunidad, en un proceso de planificación que asegure la garantía del interés colectivo sobre el particular, principio básico del ordenamiento territorial.

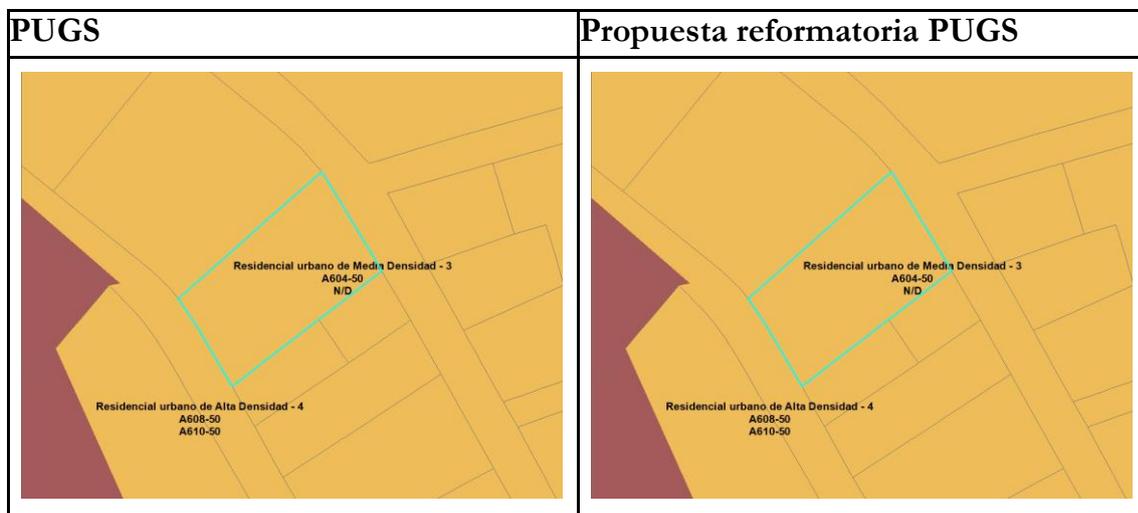
A continuación se precisa la única área del macrolote (sector oriental) en la cual se podría realizar el cambio solicitado:



- Caso 5: INSTITUTO ENGLISH CLUB

Se solicita el cambio de uso a Equipamiento para Centro Educativo en el predio 242000 ubicado en la parroquia de San Isidro del Inca.

Esta secretaria no recomienda el cambio porque el uso de suelo residencial tipología 3 ya es compatible con equipamientos de escala barrial y sectorial. Adicionalmente, se señala que las condiciones de implantación han sido subsanadas dentro de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.



- Caso 6: ABATA OBANDO GLADYS VICTORIA Y OTROS (Iván Martínez)

El administrado solicita que el predio 5190042 ubicado en el barrio de Chinchin Loma en la parroquia de Alangasí sea factible para vivienda con lote mínimo de 900m<sup>2</sup>. En el PUOS contaba con una zonificación de A2502-10 en uso de suelo Agrícola Residencial y en el PUGS se asigna la edificabilidad A2500-1.5(VU) con uso Suelo de Reserva con el propósito de su desarrollo a mediano y largo plazo.

Esta secretaria no recomienda el cambio porque no existe código de edificabilidad de 900m<sup>2</sup> en suelo rural y tampoco en suelo urbano. El suelo rural de expansión urbana obligatoriamente debe ser planificado mediante Plan Parcial conforme lo dispone la Ley nacional, su reglamento y la norma técnica.

En el PUOS el lote tenía una norma A2502-10, se pone en consideración del Concejo Metropolitano devolver la norma del PUOS. Cualquier cambio que genere un mayor

aprovechamiento deberá ser realizado a través de un Plan Parcial por estar ubicado en suelo de expansión urbana.

A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	<p>Propuesta STHV:</p> 
	<p>Propuesta de cambio para consideración del Concejo Metropolitano:</p> 

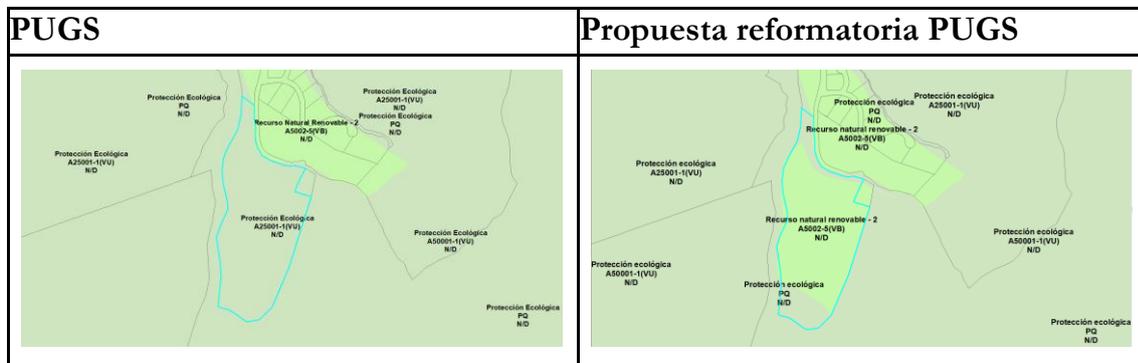
- Caso 7: VEGA CATAÑA MARIA ELVA

El administrado solicita mantener la zonificación y uso anterior en el predio 5046588 ubicado en la parroquia de Tumbaco, barrio Pachosalas. El PUOS le asignó 2 aprovechamientos, en uso suelo Agrícola Residencial con A2502-10 y Recurso Natural Renovable/Protección

Sostenible con A5002-5 y con el PUGS se asigna A25001-1(VU) con uso de suelo Protección Ecológica.

El uso de suelo agrícola residencial que tenía el predio en el PUOS otorgaba un aprovechamiento técnicamente contrario a la conservación que requiere el sector, razón por la cual fue eliminado en el PUGS.

Se recomienda el ajuste al uso de suelo de Recurso Natural Renovable con edificabilidad A5002-5(VB), acorde a la norma del entorno inmediato al norte del predio. Esta restricción en el aprovechamiento se debe a su localización y proximidad al Bosque Protector establecido por el MAE.



- Caso 8: MIDCANSA Cía. Ltda.

Se solicita que se respete la zonificación A1003-35 del PUOS y se ponga el equivalente del PUGS a los predios 5205971, 5205972, 5205973, 5205974, 5205975, 5205976, 5205977, 5205978, 5197832, 5205891, 5205892, 5205893 y 5205894, 5197831 ubicados en la parroquia de Tumbaco. En el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, la clasificación de suelo es rural con uso Agrícola Residencial y la norma antes mencionada, mientras que, en el PUGS mantiene la clasificación con uso de suelo Protección Ecológica y edificabilidad A25001-1(VU) y cabe recalcar el tratamiento de conservación del PIT.

El criterio de la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, es recomendar el cambio para los predios toda vez que dichos cambios fueron aceptados en la sesión del Concejo Metropolitano de 13 de septiembre del 2021, por propia solicitud, remitida de forma escrita al Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, en esa época y que fuera expuesta en el debate y acogida en el seno del Concejo Metropolitano, en el cual la Secretaria del Concejo, según se desprende del oficio GADDMQ-SGCM-2021-4286-O de 01 de octubre de 2021, por lo tanto se recomienda la zonificación equivalente de A1002-35, que aplica en la zona. 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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

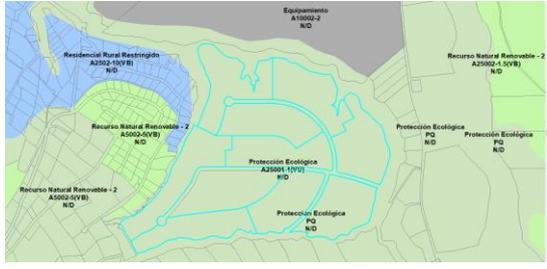
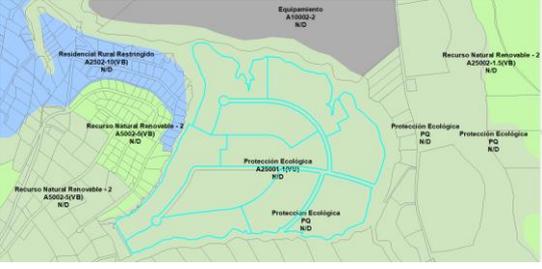
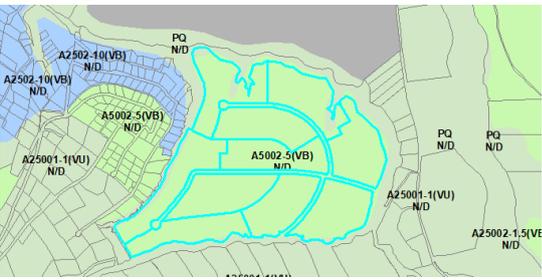
Por su parte, el criterio técnico y legal de la STHV menciona que dentro del oficio Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1985-O de 29 de abril 2023 se señala que: *Se recomienda el cambio para los predios toda vez que dichos cambios fueron aceptados en la sesión del Concejo Metropolitano de 13 de septiembre del 2021, por solicitud realizada por la Concejala Mónica Sandoval, remitida de forma escrita al Concejel René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, en esa época y que fuera expuesta en el debate y acogida en el seno del Concejo Metropolitano, en el cual la Secretaria del Concejo, según se desprende del oficio GADDMQ-SGCM-2021-4286-O de 01 de octubre de 2021.*

La norma solicitada A1003-35 no es procedente para suelo con clasificación rural. Debido a planificación técnicamente inadecuada del PUOS anterior se asignó aprovechamiento con características urbanas a un suelo rural que además es colindante a áreas protegidas rurales (SMANP - PNF).

Se realizó una revisión histórica de la norma del PUOS desde el año 2003 hasta el año 2016, de lo cual se verifica que el uso de suelo que históricamente fue asignado a este sector es Recurso Natural y Producción Sostenible con zonificación A5002-5, por lo que se pone en consideración del Concejo Metropolitano un ajuste normativo no mayor a A5002-5(VB) asignado para el uso de suelo de Recurso Natural Renovable en suelo de clasificación rural.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no puede recomendar técnicamente el cambio propuesto, sin embargo, quedará bajo la facultad del Concejo Metropolitano su aprobación.

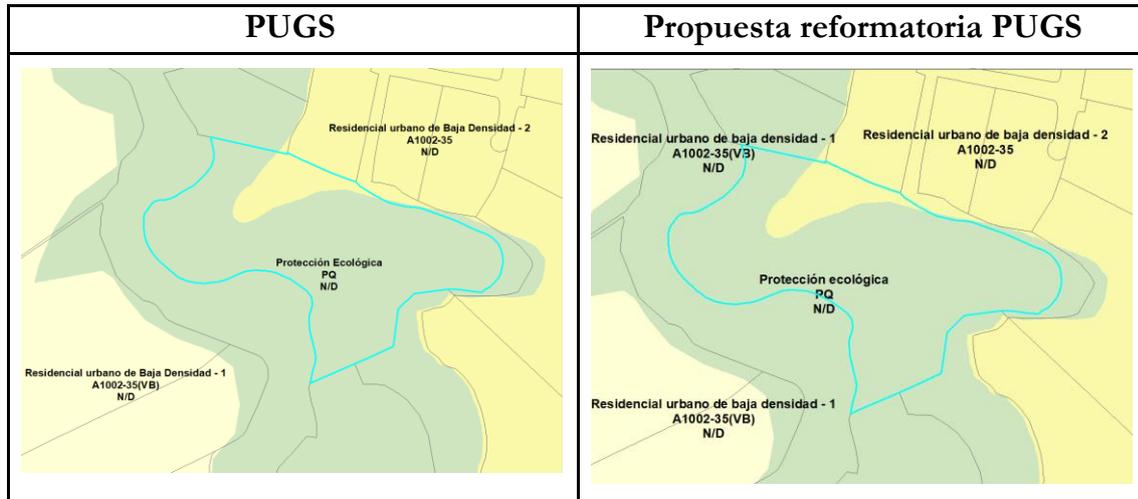
A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	<p data-bbox="769 369 1013 414">Propuesta STHV:</p>  <p data-bbox="769 705 1125 840">Propuesta de cambio para consideración del Concejo Metropolitano:</p> 

- Caso 9: FRANCISCO MERINO

El administrado solicita que se aplique la zonificación y el uso a toda el área útil del terreno al predio 337539 ubicado en la parroquia de Tumbaco, barrio La Viña. El PUOS le asignó Residencial Urbano 1 con zonificación A1002-35 y Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural con Protección de Quebrada (PQ) y el PUGS mantiene el mismo aprovechamiento racionalizando el borde de quebrada.

Esta Secretaría no recomienda aplicar el uso de suelo Residencial Urbano A1002-35 a todo el predio porque el lote se encuentra dentro de protección de quebrada del río. La mayor parte del predio se encuentra a 20 metros por debajo del borde superior de quebrada del accidente geográfico, sin embargo, el predio mantiene un área aproximada de 1100 metros cuadrados fuera del borde de quebrada con uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad -2 con edificabilidad A1002-35 en el cual se puede habilitar la edificación correspondiente.

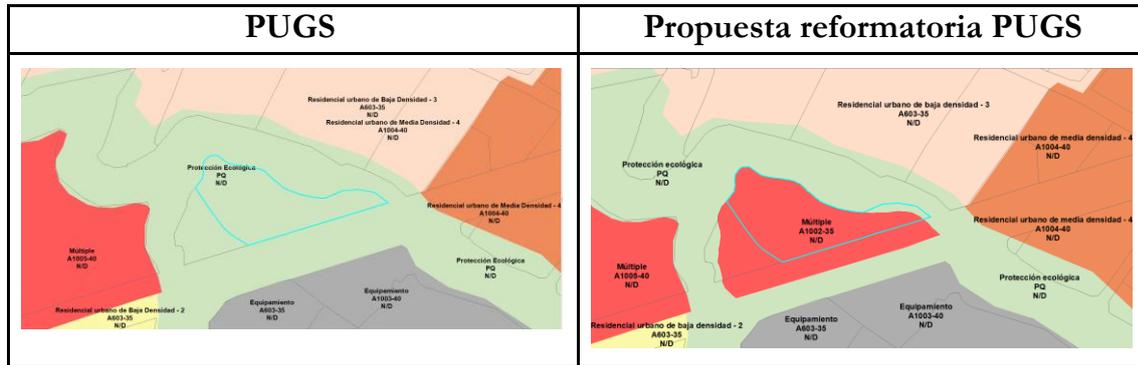


- Caso 10: PORRAS RUBIO EDISSE EDITH

El administrado solicita cambio de uso de suelo a Múltiple en las áreas útiles, respetando el retiro de quebrada de los predios 281634 y 281636 ubicados en la parroquia de Tumbaco. Se recomienda ajustar el código de edificabilidad A1002-35 por encontrarse entre dos quebradas y se recomienda asignar uso de suelo Múltiple considerando que esta es la asignación normativa de todo el eje vial en el cual se encuentra el predio. Se recomienda ajustar el uso de suelo acorde al borde superior de la quebrada y respetar la protección ecológica correspondiente.

Se ha verificado en la cartografía histórica del PUOS que los predios tuvieron norma de uso de suelo residencial urbano en las ordenanzas del PUOS vigentes en los años 2003 y 2006.

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.



- Caso 11: BOLÍVAR CASARES NANO SMART COPOLYMER S.A.S

El administrado solicita la creación en el catálogo de actividades CIU que permita la producción de abonos orgánicos, fertilizantes naturales o bioinsumos para la agricultura de bajo impacto ambiental.

Esta Secretaría recomienda incorporar el código SFS3 compatible para el uso RNNR ya que no se encontraba en las tablas de compatibilidad del CIU.

No aplica gráfico por ser tema de compatibilidades.

- Caso 12: FIDUCIARIA ANEFI

Se solicita que a los predios 5785947, 5785948, 5785949, 5785950 y 5785952 de la parroquia de Tababela, se asigne la zonificación A602-60 que según el administrado es la correspondiente a los predios colindantes. En el PUOS, se asignó la norma A5002-5 con uso de suelo Recurso Natural / Protección Sostenible en suelo de clasificación rural. En cuanto al PUGS se mantiene la norma A5002-5 agregando la condición de unidades de vivienda para usos residenciales rurales de Vivienda Unifamiliar (VU) con uso principal Suelo de Reserva.

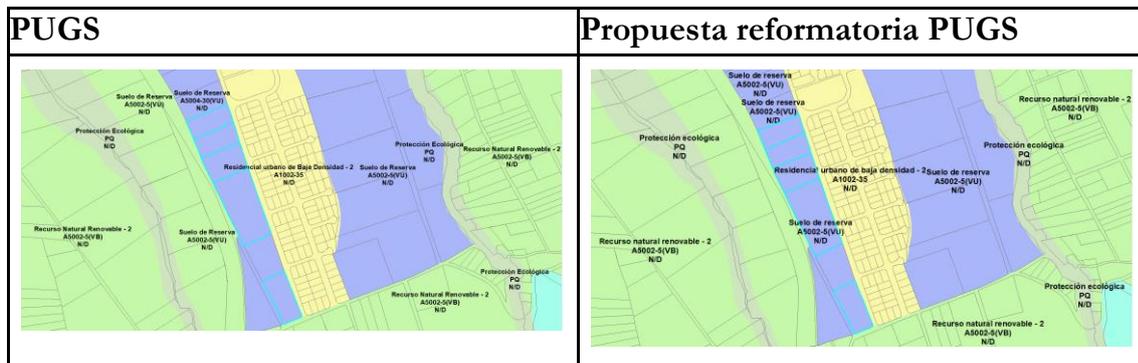
La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo no recomienda acoger la petición del administrado para limitar la habilitación del suelo, sin embargo, recomienda compensar con edificabilidad A1002-25(VU).

El criterio técnico y legal de la Secretaría es recomendar no acoger la solicitud por ser suelo rural, conforme la Ley, este no puede iniciar procesos de urbanización. El predio se encuentra en una zona determinada de expansión urbana, por lo tanto, debe aplicarse el instrumento establecido por la ley nacional para su planificación, siendo este el Plan Parcial.

El PUGS acogió la norma del PUOS por lo tanto no se ha asignado un aprovechamiento superior respetando sus condiciones de suelo rural. Adicionalmente, se ha verificado toda la normativa del entorno dentro de la clasificación de suelo rural, y se evidencia que no existen predios colindantes con norma A602-60.

No se recomienda la norma A1004-35 debido a que la referencia citada fue producto de un PUAE que cambió las asignaciones rurales del PUOS, asignando 4 pisos en suelo rural, siendo un caso atípico.

Al ser una zona con tránsito de vuelos comerciales se recomienda un análisis detallado a través de un plan parcial en el cual la Dirección de Aviación Civil establezca lineamientos para futuros procesos de consolidación.

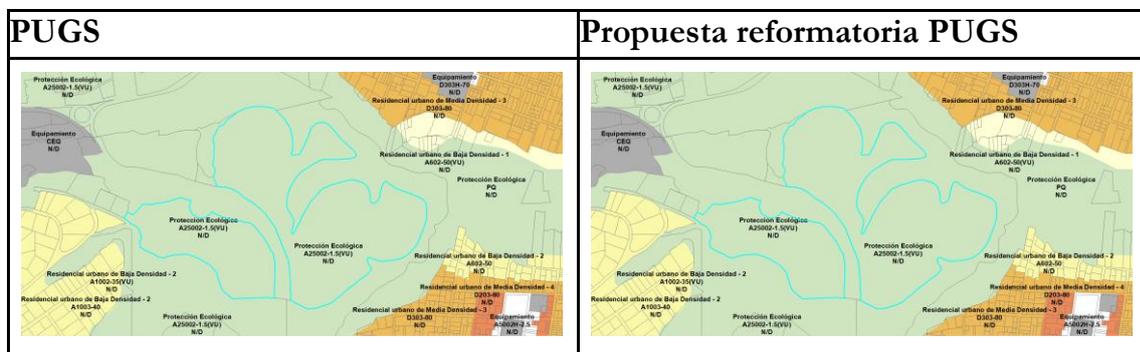


- **Caso 13: ARROYO MARTINEZ HEREDEROS**

El administrado solicita se incorporen los cambios de zonificación del inmueble en el PUGS en los predios 5786586 y 5786585 ubicados en la parroquia Jipijapa, sector Zámbriza. Con el PUOS los predios tenían 4 zonificaciones, Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural con A25002-1.5, Residencial Rural 1 con A604-50, Zona de Promoción y Protección Ecológica con Protección de Quebrada, el PUGS unifica todo el predio a uso de suelo Protección Ecológica con edificabilidad A25002-1.5(VU) y Protección de Quebrada.

Esta Secretaría no recomienda incluir dentro del PUGS por ser un caso resuelto en el PUOS 2019 que es un instrumento derogado (OM OT-001-2019) que no consideraba las diferencias de aprovechamiento que debe tener el suelo urbano y rural de acuerdo a la LOOTUGS y el PUGS. Las asignaciones de aprovechamiento del instrumento derogado no son compatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, por esta razón no se puede modificar la cartografía asignándole norma de 4 pisos en uso residencial en suelo rural, como establecía la ordenanza OT-001-2019.

Adicionalmente, el predio se encuentra dentro de un área delimitada dentro del patrimonio nacional forestal (Bosque Protector). Para este caso se deberá cumplir la disposición general décimo primera de la ordenanza Nro. 044-2022, que fue propuesta por el Concejo Metropolitano: *DÉCIMA PRIMERA. - Los lotes que se encuentren en proceso de cumplimiento de obligaciones para la actualización de datos de uso de suelo y zonificación, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente previo a la aprobación de la presente ordenanza, podrán continuar el proceso de actualización normativa hasta un plazo máximo de 1 año después de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*



- Caso 14: RIJONA S.A.S NAKHLEH RICARDO KHAMIS

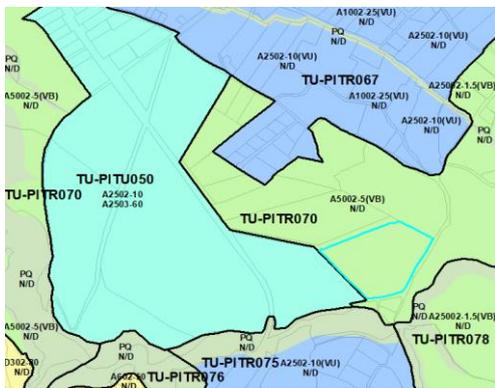
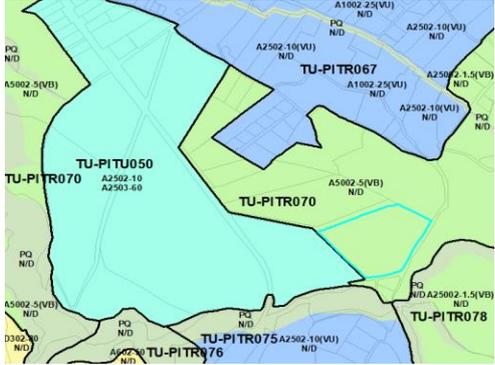
El administrado solicita que el predio 5146682 ubicado en Yaruquí, Oyambaro, se cambie a uso de suelo Industrial 2 y así consolidar el polígono con sola zonificación uniforme ya que en el entorno está totalmente consolidado con uso Industrial 2 y únicamente este predio no lo está.

El criterio de esta Secretaría no recomienda la asignación de uso industrial con edificabilidad de 4 pisos conforme lo solicitado. Se pone en consideración del Concejo Metropolitano que un posible cambio en este sector sólo sería pertinente homologando la zona a un uso de suelo de Comercio y Servicios Especializados, considerando la norma colindante es edificabilidad básica: A2502-10 y edificabilidad general máxima: A2503-60.

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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

La Secretaría de Territorio recomienda que para la aprobación de este caso exista la claridad legal en la aplicación de la Ley reformativa a la LOOTUGS, que permita una actualización del componente estructurante, debido a que la solicitud cambiaría la clasificación del suelo rural a urbano, razón por la cual esta dependencia no puede realizar interpretaciones de ley nacional.

A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	<p>Propuesta STHV:</p> 
	<p>Propuesta de cambio para consideración del Concejo Metropolitano:</p> 

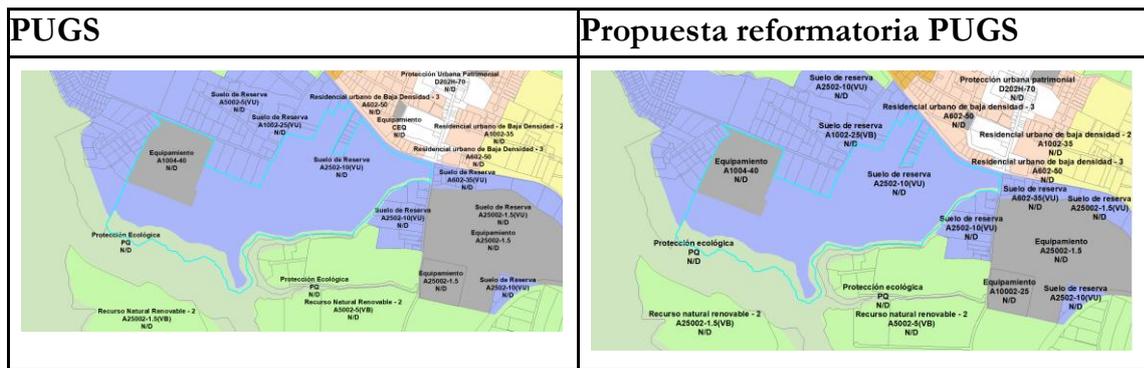
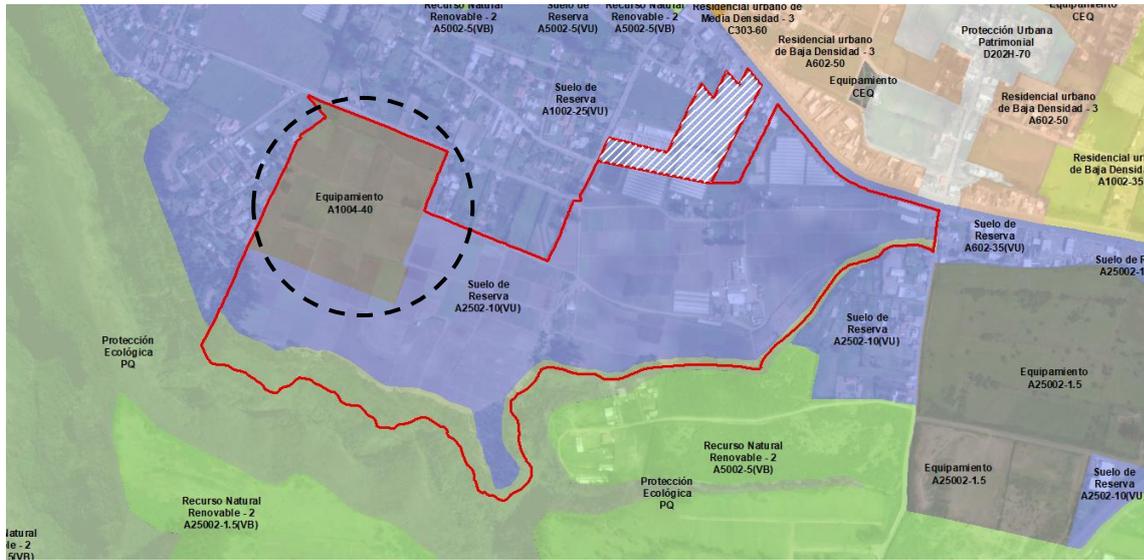
- Caso 15: JOSÉ SAMANIEGO. FIDEICOMISO JARDINES DE SAN SEBASTIÁN

Se solicita se conserve la zonificación A1004-40 y que se extienda en el terreno para conformar una superficie mayor y desarrollar un proyecto inmobiliario y que en el resto del predio se fije la zonificación A1002-35 al predio 5782698 ubicado en la parroquia de Pifo, sector San Francisco 2. En el PUOS, se asignaron varias zonificaciones y usos de suelo:

<b>Clasificación de suelo</b>	<b>Uso de suelo</b>	<b>Zonificación</b>
Rural	Equipamiento	A1004-40
	Z2	ZC
	Recurso Natural / Producción Sostenible	A2502-10
	Agrícola Residencial	A1002-35 (VU)
	Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural	A25002-1.5 PQ

El criterio de esta Secretaría es mantener la norma para la zona asignada como equipamiento. En el PUOS se asignaba una norma de área de promoción ZC, protección ecológica y recurso natural. El PUGS establece una norma con un aprovechamiento permitido en suelo rural eliminando la zonificación ZC.

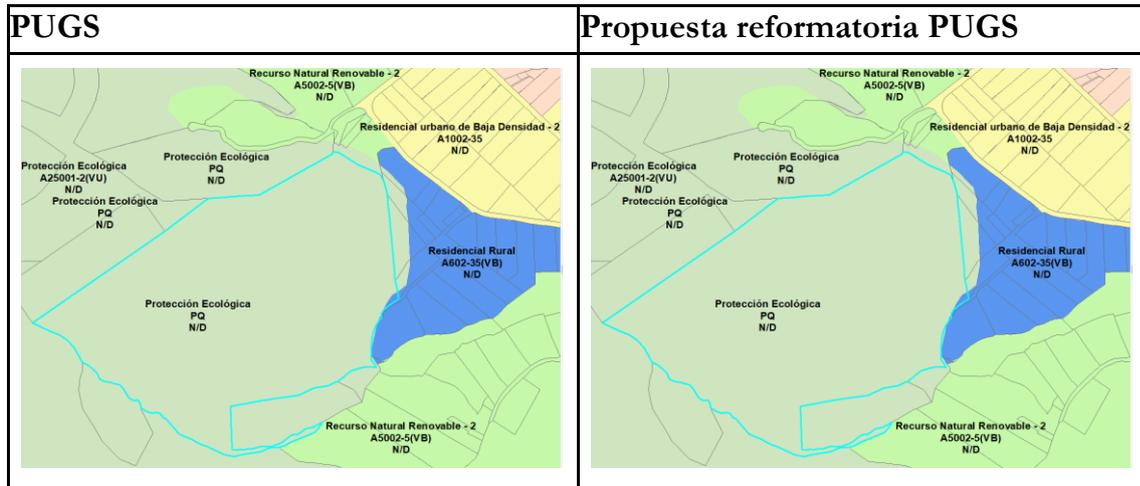
Sin embargo, se recomienda una norma de A1002-25(VB) únicamente en la zona que constaba con edificabilidad A1002-25(VU), con la finalidad de homologar la norma con los predios colindantes.



- Caso 16: JOSE CUESTA DIAZ CIA. INMOFREGOCAYO S.A.

El administrado solicita se regrese a la zonificación D1(D202-80) en el predio 5400823 ubicado en el barrio San Juan de Guayllabamba. El PUOS le asigna algunas zonificaciones: D202-80 y A1002-35 en Residencial Rural 1, A5002-5 en Recurso Natural/Protección Sostenible y Protección de Quebrada en Recurso Natural No Renovables. El PUGS mantiene la Protección de quebrada y homologa a una sola edificabilidad en uso de suelo Residencial Rural con A602-35(VB).

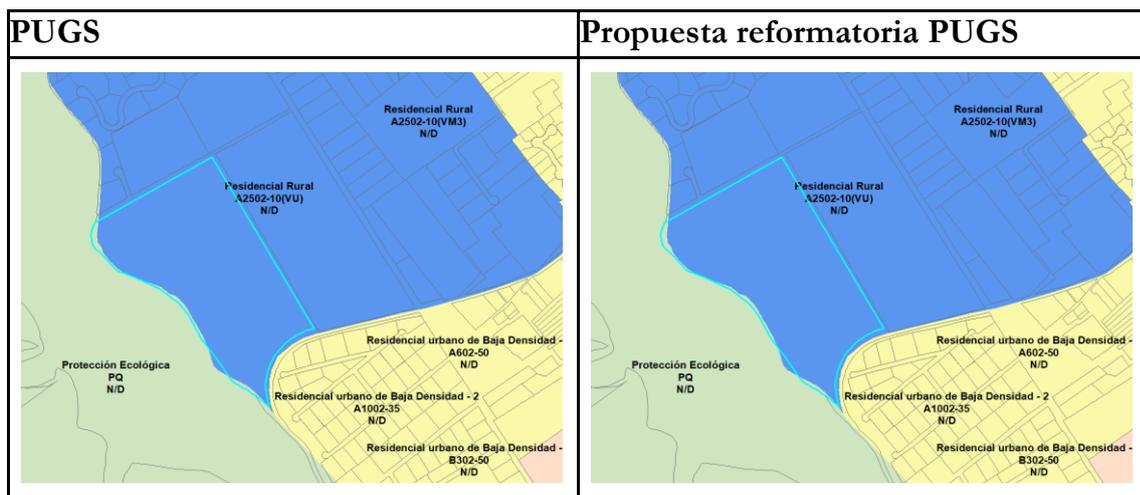
El criterio de esta secretaria es no recomendar el cambio por ser una zona rural de protección ecológica y estar atravesado por accidentes geográficos. Se incorporará al mapa de análisis como predio de Asentamiento de Hecho y Consolidado para una futura regularización en la siguiente actualización del PUGS.



- Caso 17: CESAR TORRES MESÍAS CANEYBI CORP S.A.

El administrado solicita cambio de zonificación A2502-10(VU) en el predio 5551923, en la parroquia de Puembo, sector Libertad. El PUOS le asignó A2502-10 en uso de suelo Agrícola Residencial Rural, el PUGS mantiene el mismo aprovechamiento aumentando la condición de Vivienda Unifamiliar (VU) en Residencial Rural.

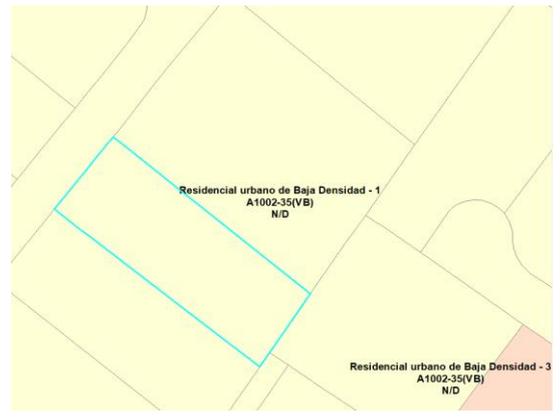
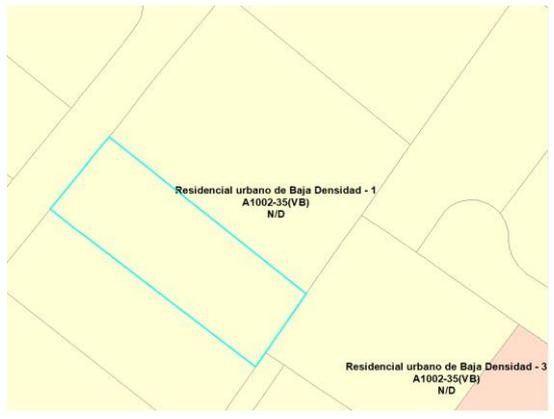
El criterio de esta Secretaría es que la edificabilidad asignada en el PUGS se mantenga, debido a que es igual que la asignación establecida en el PUOS más la condición de una sola unidad de vivienda, siendo esta A2502-10(VU), considerando la clasificación rural de suelo a en la que se encuentra el predio.



- Caso 18: EULALIA MAGDALENA GUERRERO MANCHENO

El administrado solicita cambio de uso de suelo o zonificación similar a la de los colindantes del predio 118120. El PUOS le asigna A1002-35(VB) en uso de suelo RU1A, por su parte el PUGS mantiene la edificabilidad quitando la condición de Vivienda Bifamiliar en RUB-1 que viene a ser el equivalente uso de suelo.

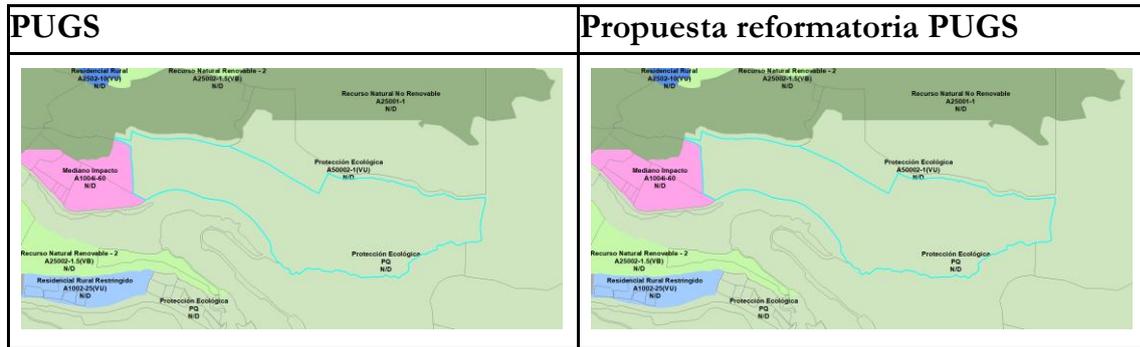
El criterio de esta Secretaría es no recomendar porque el predio se encuentra dentro de una urbanización con norma específica de dos pisos y dos viviendas por lote. La norma de esta urbanización fue aprobada por el Concejo Metropolitano, por lo tanto, se recomienda sea respetada.

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	

- Caso 19: HORTENCIA CARRION. CIA AGRIC. HA. EL PEDREGAL.

El administrado solicita cambio de zonificación a A2502-10(VU) en el predio 5100254 en la parroquia de Pifo, Cochaucó. El PUOS en su momento le asignó varias zonificaciones: A25002-1.5 en RN/PS, A50002-1 en PE/CPN, A25002-1.5 en PE/CPN, A1004i-60 en I3 y PQ en PE/CPN. El PUGS mantiene la protección de quebrada y homologa a una sola edificabilidad en uso de suelo PE.

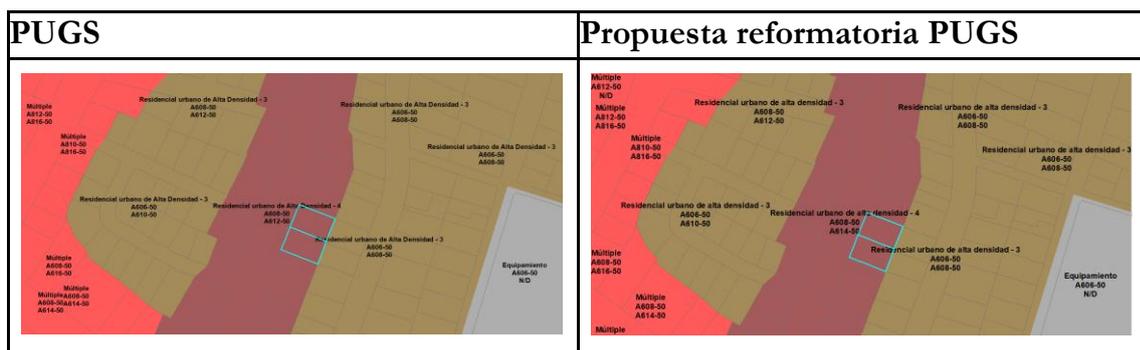
El criterio de esta Secretaría es no recomendar el cambio porque se encuentra dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).



- Caso 20: CHRIS. HERRERA- CONST.OBRUM CIA LTDA

El administrado solicita zonificación A612-50 con opción a compra de 6 pisos en los predios 130852 y 63009 ubicados en el barrio La Paz. El PUOS le asignó la zonificación A608-50, en el PUGS se mantiene la misma edificabilidad como básica y se asigna edificabilidad máxima de A612-50.

El criterio de esta Secretaría es recomendar acoger la solicitud con la finalidad de unificar las alturas máximas en los predios colindantes sobre el mismo eje, se encuentra en suelo urbano consolidado. 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.



- Caso 21: ÁLVARO PÉREZ SALAZAR CIA. AGROPERSAL

Se solicita regresar a la norma anterior del PUOS, A1002-35 en el predio 5200344 que se encuentra ubicado en la parroquia de Puembo, sector Mangahuantag. Con el PUOS, el uso

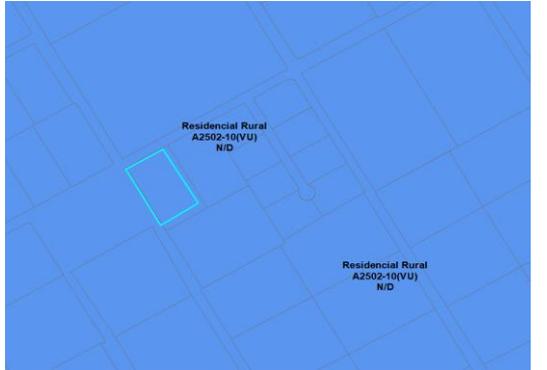
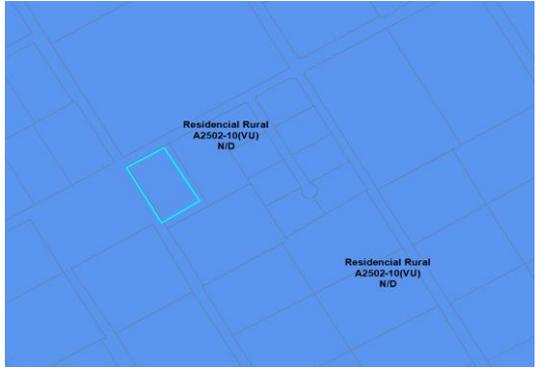
asignado era Agrícola Residencial Rural, sin embargo, actualmente el PUGS le asigna la edificabilidad A2502-10(VU) con uso de suelo Residencial Rural.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo recomienda que en razón que el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, asigna un uso de suelo Residencial Rural, se pone en consideración del Concejo Metropolitano para su análisis, que la norma de mayor aprovechamiento que se puede asignar dentro de esta categoría, de acuerdo a la normativa general vigente, no podrá ser superior a A70 A1002-35, debiendo señalar que en el sector existen una gran cantidad de procesos de habilitación del suelo, con lotes inferiores a 2500m<sup>2</sup>, con asignación de la zonificación referida, en tal virtud en un mismo polígono no puede existir asignaciones distintas, por lo que con el objetivo de homologar la asignaciones se sugiere acoger el cambio, siendo importante señalar que en el sector existen varias habilitaciones de suelo con la zonificación solicitada, por tanto lotes de terreno de 1000m<sup>2</sup>, en consecución al acoger el cambio se trata en parte de una homologación y de una restitución de zonificación.

El criterio técnico de la STHV es no recomendar el cambio debido a que este sector fue ampliamente discutido en las mesas de trabajo y durante los debates previo a la aprobación del PUGS. El Concejo Metropolitano aprobó la normativa urbanística para la parroquia de Puembo en conocimiento de sus características territoriales.

Realizando una revisión histórica de la norma, se evidencia que desde el año 2003 tuvo uso de suelo Recurso Natural Renovable con zonificación inicial con lote mínimo 25.000 y posteriormente 5.000. La asignación de agrícola residencial se da en el año 2016 a través del PUOS.

La consolidación de zonas cada vez más alejadas de las zonas urbanas se contraponen con un modelo de desarrollo sostenible. Es facultad del Concejo Metropolitano discutir el caso y tomar una decisión legislativa.

PUGS	Propuesta reformatoria PUGS
	

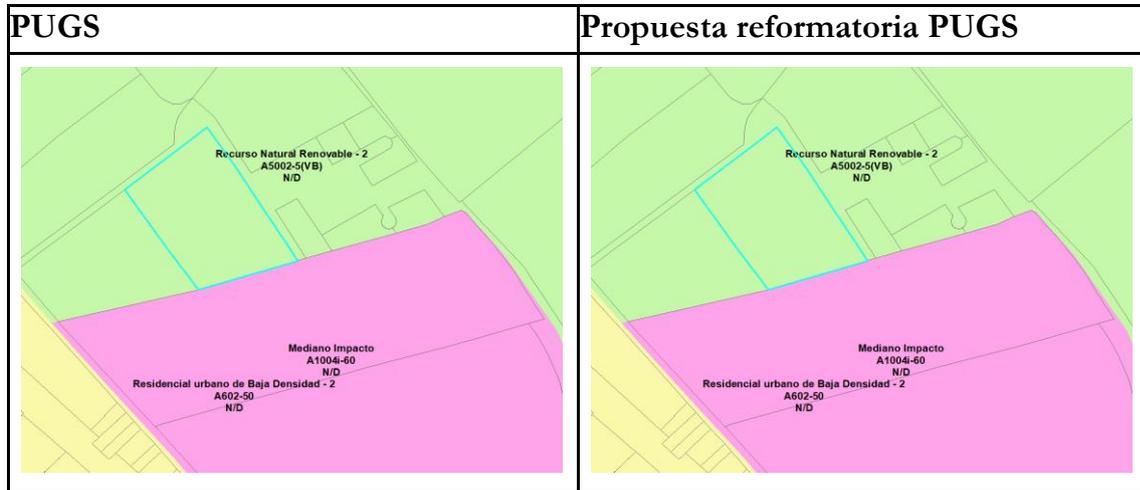
- Caso 22: SUDINCO S.A.

Se solicita cambio de zonificación A1004-60 con uso de suelo Industrial 2 y sea compatible para vivienda, comercio e industria de bajo impacto al predio 5330016 ubicado en la parroquia de Puembo, sector Libertad. Con el PUOS el uso de suelo asignado era Agrícola Residencial con la zonificación A100-35 en clasificación rural. Actualmente el PUGS le asigna Recurso Natural Renovable tipo 2 con edificabilidad A5002-5(VB).

El criterio de la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo es recomendar el cambio de zonificación a A1002-25(VU), toda vez que a su alrededor se encuentra un gran polígono con esa asignación.

Sin embargo, esta Secretaría no recomienda el cambio debido a que la norma solicitada corresponde a suelo urbano y el predio se ubica en suelo rural. El Distrito Metropolitano en el PMDOT, instrumento que no es motivo de esta reforma, ya estableció sus zonas industriales. Adicionalmente, de acuerdo a la ley de tierras los cambios de clasificación de suelo rural a urbano con uso de suelo industrial requieren autorización del Ministerio de Agricultura y de acuerdo a la LOOTUGS requieren un plan parcial de expansión urbana. Artículo 34.- Obligatoriedad del plan parcial. Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley.

Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.



- Caso 23 y 24: SUDINCO S.A.

Se solicita cambio de uso y zonificación a Equipamiento A1004-40 y sea compatible para vivienda, comercio e industria de bajo impacto a los predios 5148343 y 5148342 ubicado en la parroquia de Puembo, sector Libertad. La zonificación y uso que le asigna el PUOS es A2502-10 en Recurso Natural / Protección Sostenible en clasificación rural. En cuanto al PUGS vigente se mantiene la clasificación y uso de suelo, sin embargo, la edificabilidad es A5002-5(VB).

El criterio de la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo es recomendar el cambio de zonificación a A1004-40 y uso de suelo equipamiento y ser compatible para vivienda, comercio e industria de bajo impacto, ya que tienen un proyecto educativo en proceso de aprobación, ingresado de forma previa a la entrada en vigencia del PUGS, que permite el desarrollo del proyecto educativo.

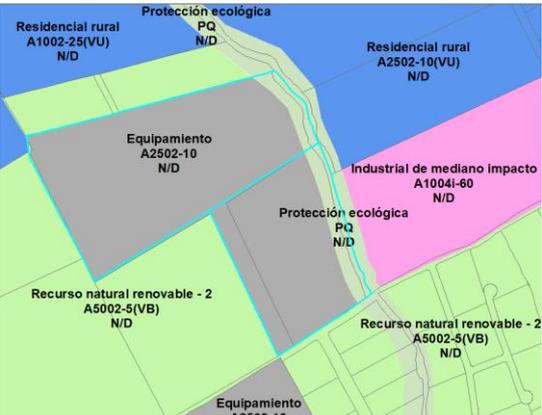
El criterio de esta Secretaria es no recomendar la edificabilidad A1004-40 debido a que no existe en el entorno inmediato. Se pone en consideración del Concejo Metropolitano el Uso de suelo Equipamiento de los lotes colindantes con edificabilidad A2502-10 característica del suelo rural, que ya tuvieron asignados dentro del PUOS.

Se ha revisado el "INFORME TÉCNICO PRECEPTIVO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO CENTRO EDUCATIVO INTERNACIONAL". PREDIO 5148343", emitido mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-1786-O de fecha 26 de mayo de 2022 en el cual se menciona que para la emisión del informe preceptivo se deberá entregar la información citada en el oficio referido.

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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022



A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	<p>Propuesta STHV:</p> 
	<p>Propuesta de cambio para consideración del Concejo Metropolitano:</p> 

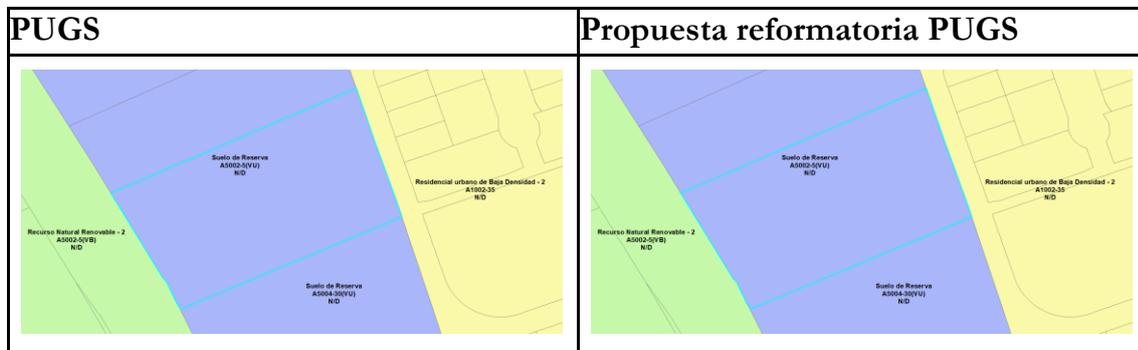
- Caso 25: EDUARDO BORJA CIA. INMOB. CONST. Y COM.

Se solicita el cambio de zonificación en el predio 5785945 en su totalidad que se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela. En el PUOS se asignó el uso Recurso Natural / Producción Sostenible con zonificación A5002-5 y el PUGS mantiene esa edificabilidad agregando la condición de unidades de vivienda para usos residenciales rurales de Vivienda Unifamiliar (VU), sin embargo, el uso de suelo es Suelo de Reserva.

No se recomienda acoger la solicitud por ser suelo rural, conforme la Ley, este no puede iniciar procesos de urbanización. El predio se encuentra en una zona determinada de expansión urbana, por lo tanto, debe aplicarse el instrumento establecido por la ley nacional para su planificación, siendo este el Plan Parcial. El PUGS acogió la norma del PUOS por lo tanto no

se ha asignado un aprovechamiento superior respetando sus condiciones de suelo rural. Adicionalmente, se ha verificado toda la normativa del entorno dentro de la clasificación de suelo rural, y se evidencia que no existen predios colindantes con norma A602-60. Al ser una zona con tránsito de vuelos comerciales se recomienda un análisis detallado a través de un plan en el cual la Dirección de Aviación Civil establezca lineamientos para futuros procesos de consolidación.

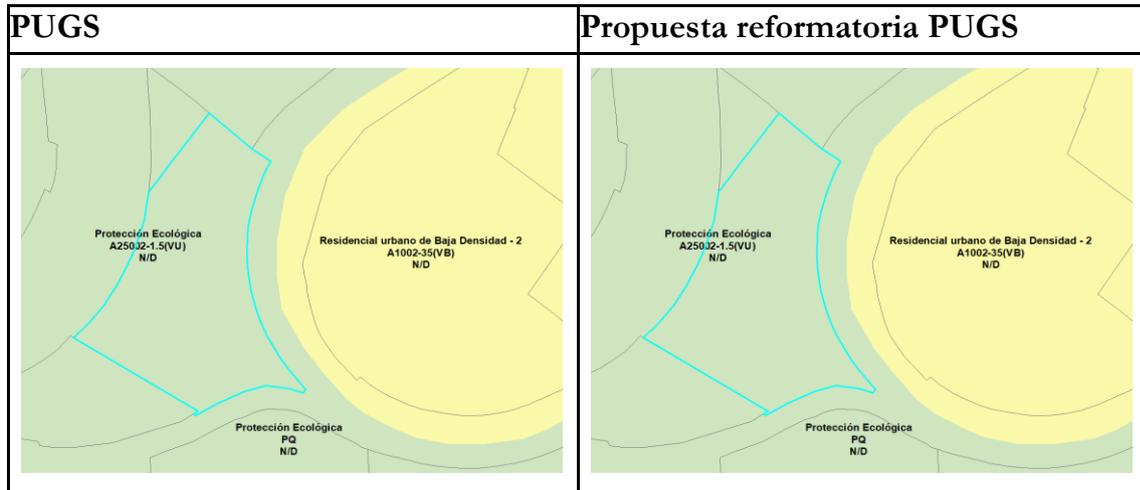
Sin embargo, la sugerencia de la presidenta de la CUS es no acoger la petición del administrado, limitar la habilitación del suelo, pero compensar con edificabilidad, podría asignarse la zonificación A1002-25(VU).



- Caso 26: MIGUEL ANGEL CHAVEZ HERNANDEZ

El administrado solicita cambio de zonificación a A603-35 en el predio 1267348 ubicado en la parroquia de Itchimbia. El PUOS le asigna A25002-1.5 en uso de suelo PE/CPN, el PUGS mantiene la edificabilidad añadiendo la condición de vivienda unifamiliar en el mismo uso de suelo.

El criterio de esta Secretaría es no recomendar porque se encuentra en suelo rural de protección y junto a una vía expresa.

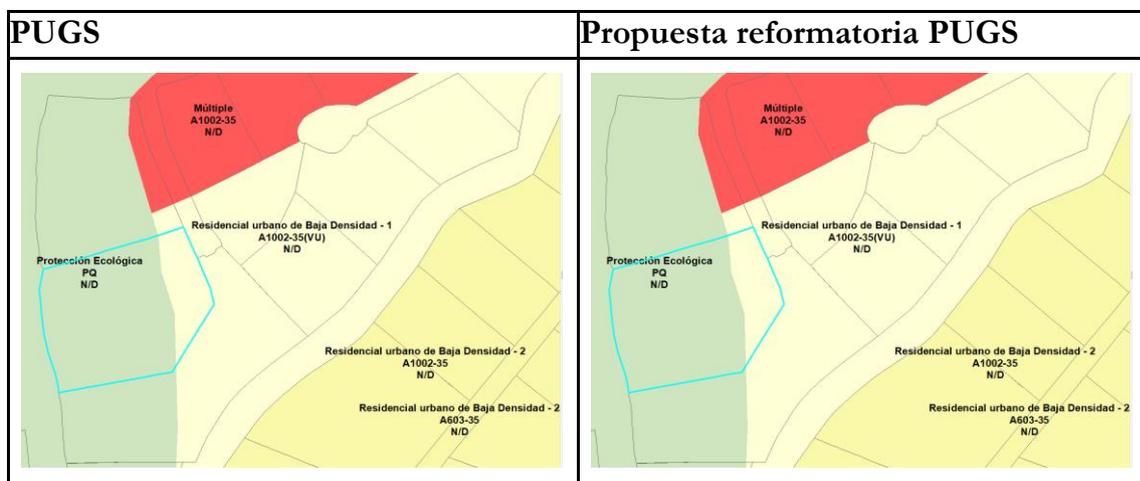


- Caso 27: ISACC ALVAREZ GRANDA INMB. MGLANDS CIA.L

El administrado solicita cambio de zonificación A604-50 en el predio 336770 ubicado en Tolagasí en la parroquia de Tumbaco. El PUOS le asigna la zonificación A603-35 en RU1 y protección de quebrada en PE, el PUGS mantiene esta edificabilidad en uso de suelo.

El criterio de esta Secretaría es que el predio al encontrarse dentro de borde de quebrada por lo que la asignación normativa para esa área del predio se mantiene como PQ, y para el área del predio en la cota más alta y fuera de la zona de protección es Residencial Urbano de Baja Densidad 1 con edificabilidad A1002-35.

Es necesario precisar que este predio se encuentra dentro del área de afectación por flujo de lahares del Cotopaxi, por lo que no se recomienda una consolidación con 4 pisos como se solicita.



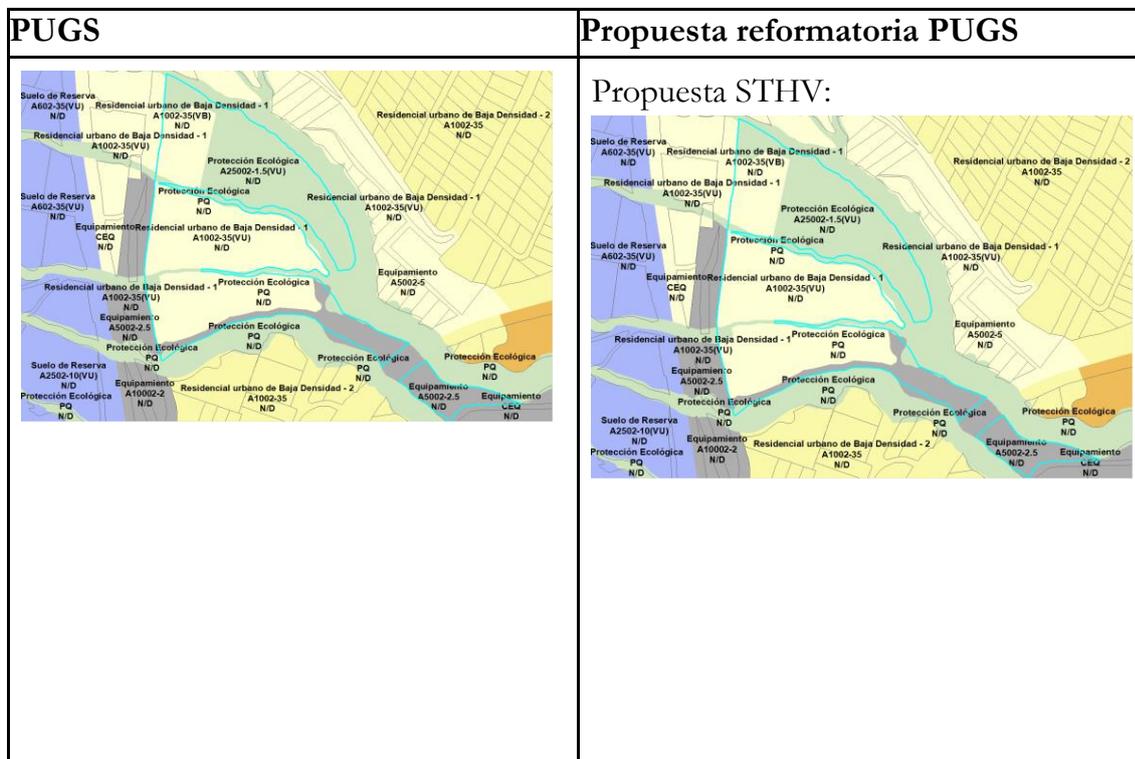
- Caso 28: ISENDORF S.A.

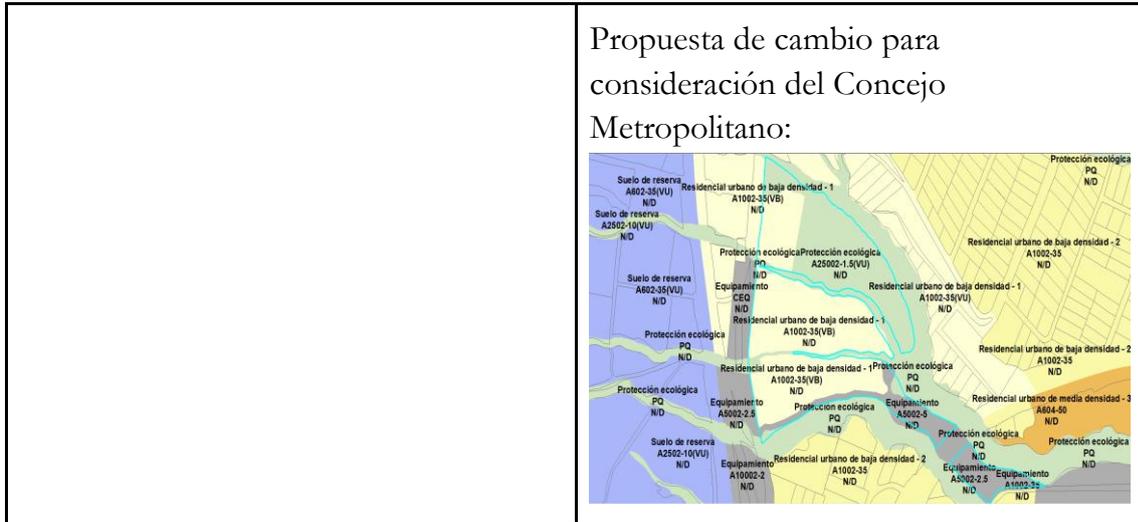
El administrado solicita cambio de zonificación a A604-50 en el predio 5328988 ubicado en la parroquia de Cumbayá, sector San Juan. El PUOS le asignó uso de suelo Equipamiento con zonificación ZC. El PUGS le asigna varias edificabilidades: en RUB-1 A1002-35(VU), A5002-2.5 como Equipamiento y A25002-1.5(VU) en PE.

Durante los debates del PUGS del año 2021 la norma asignada a la zonificación ZC fue discutida y concertada con el Concejo Metropolitano. Adicionalmente, no es posible tener una asignación de 4 pisos en los valles de Los Chillos y Cumbayá, fuera de centralidades, adicionalmente tampoco se asignan esas alturas en zonas de alta pendiente con bajas densidades.

El criterio de esta Secretaría es poner en consideración del Concejo Metropolitano una asignación de Vivienda Bifamiliar en la asignación residencial A1002-35, por tratarse de suelo de clasificación urbana.

A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:





- Caso 29: ISACC ALVAREZ GRANDA

El administrado solicita cambio de zonificación A604-50 con uso múltiple en el predio 1286796 ubicado en Los Aromitos, parroquia de Cumbayá. El PUOS le asigna la zonificación A1002-35(VU) con uso de suelo RU1A, mientras que el PUGS mantiene la edificabilidad sin la condición de Vivienda Unifamiliar en uso de suelo RUB-2.

Esta Secretaría recomienda la venta de un piso en edificabilidad máxima, que ya existe en la Av. Pampite, la cual se conecta con esta zona, sin cambio en el uso de suelo por ser una zona predominantemente residencial.

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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	

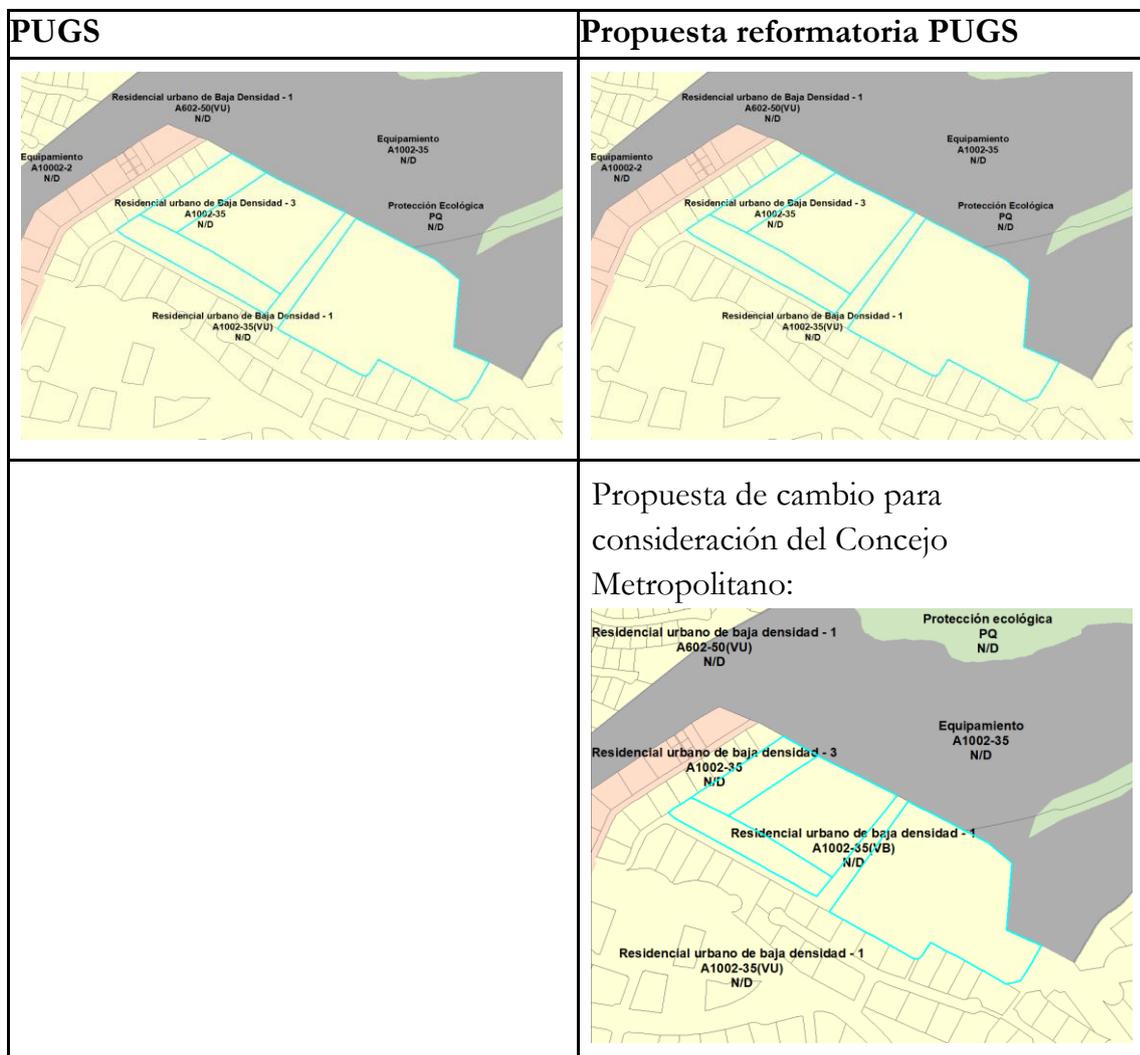
- Caso 30: ISACC ALVAREZ GRANDA

El administrado solicita cambio de zonificación A603-50 con uso de suelo múltiple en los predios 612999, 427623, 427614 y 612998 ubicados en la parroquia Cumbayá, Los Aromitos. A continuación, se anexa un cuadro con la zonificación y uso de suelo del PUOS, así como la edificabilidad del PUGS:

Predio	PUOS		PUGS		
	Zonificación	Uso de suelo	Edificabilidad Básica	Edificabilidad Máxima	Uso de suelo
612999	A1002-35(VU)	RU1A	A1002-35(VU)	N/D	RUB-1
	A1002-35	EQUIP.			
427623	A1002-35(VU)	RU1A	A1002-35(VU)	N/D	RUB-1
	A1002-35	EQUIP.			
427614	A1002-35(VU)	RU1A	A1002-35(VU)	N/D	RUB-1
	A1002-35	EQUIP.			
612998	A1002-35(VU)	RU1A	A1002-35(VU)	N/D	RUB-1

Cabe recalcar que, en los Valles no es posible llegar a alturas de 4 pisos fuera de centralidades. Adicionalmente, el sector se ha consolidado con una norma histórica de 2 pisos.

Los predios que se encuentran dentro de una zona con uso de suelo residencial de baja densidad tipología 1 que no admite mayor edificabilidad. Esta Secretaría recomienda la posibilidad de vivienda bifamiliar con el mismo coeficiente de ocupación de suelo, debido a que el predio se encuentra fuera de urbanización aprobada por el Concejo Metropolitano. A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformatoria para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

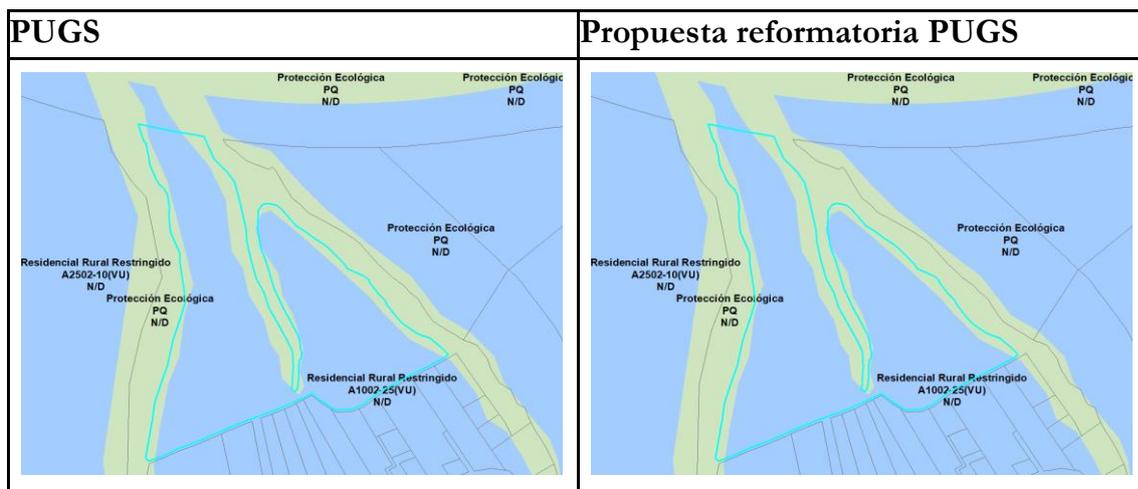


- Caso 31: VERÓNICA PAZ RODRÍGUEZ ESVERGLO S.A.

El administrado solicita cambio de zonificación a A603-35(VU) en el predio 5788623 ubicado en la parroquia de Tumbaco. El PUOS le asignó la zonificación A1002-35(VU) en uso de suelo ARR y PE con protección de quebrada (PQ), en el PUGS se asigna la edificabilidad A1002-25(VU) en uso de suelo Residencial Rural y manteniendo la protección de quebrada.

El criterio de la presidenta de la comisión de uso de suelo recomienda el cambio por localizarse en suelo rural con tratamiento de ocupación restringida, por lo que es posible aplicar el cambio de zonificación a A100 (A603-35VU).

Sin embargo, esta Secretaría no recomienda debido a que se localiza en suelo rural con tratamiento de ocupación restringida. En el suelo rural, a excepción de equipamientos, no es posible tener alturas mayores de 2 pisos. Se asigna en el PUGS la edificabilidad A1002-25, acorde a la asignación de edificabilidad de la zona.



- Caso 32: COMUNA SAN MIGUEL DEL COMÚN

### Antecedente

Mediante Oficio No.107-CSMC-2022 de 27 de Septiembre de 2022, ingresado con ticket No. GADDMQ-SGCM-2022-1204-E, el señor Franklin Simbaña, en calidad de Presidente de la Comuna “San Miguel del Común”, informó y solicitó: *“...que la definición de la Comuna San Miguel del Común como sector urbano ha violentado los derechos colectivos de la consulta previa, libre e informada (Art.57 de la Constitución de la República del Ecuador), así mismo el designar como sector urbano a la comuna se está afectando el derecho que tienen nuestros comuneros a acceder al Seguro Social Campesino debido*

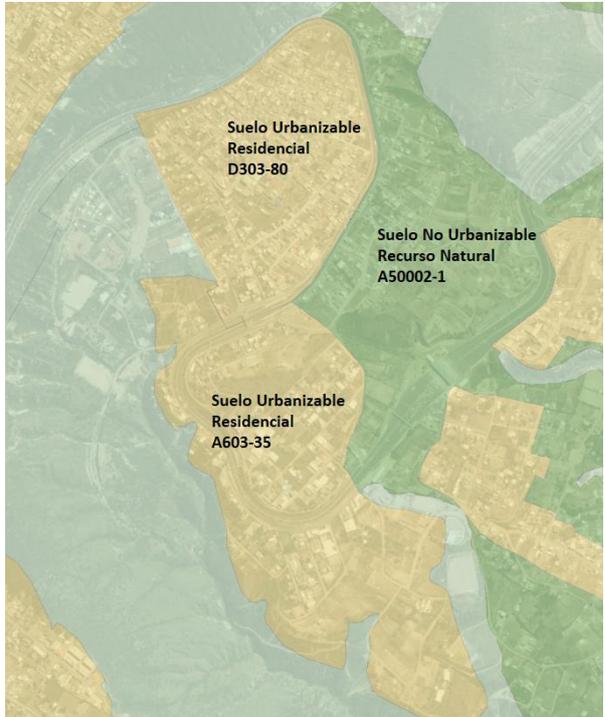
*a que este seguro se otorga a campesino que se encuentran ubicados en los sectores rurales. (...) Al respecto solicito a usted su ayuda para que esta afectación de derechos colectivos sea subsanada y se pueda abordar estos temas en las ordenanzas que se aprueben.”*

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6776-O el 20 de diciembre de 2022, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, puso en conocimiento la Resolución No. 082 de la Comisión de Uso de Suelo en la que se solicitó a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remitir el informe técnico respecto al texto normativo de la propuesta modificatoria al Plan de Uso y Gestión de Suelo. En alcance al citado documento, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6777-O de 20 de diciembre de 2022, la Secretaría General del Concejo remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda las solicitudes de revisión de zonificación de 74 casos a ser considerados para el análisis técnico y jurídico para las posibles modificaciones de aprovechamiento urbanístico (uso de suelo y edificabilidad) asignados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Dentro de los casos remitidos se encuentra la solicitud descrita en el párrafo precedente.

En consideración de los antecedentes citados, esta Secretaría informa lo siguiente:

### **Análisis histórico de clasificación de suelo y zonificación**

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda pone en conocimiento un análisis pormenorizado de las asignaciones normativas del sector donde se encuentra localizada la Comuna “San Miguel del Común” desde el año 2003 hasta la actualidad, de acuerdo a los datos registrados por las diferentes ordenanzas aprobadas por el Concejo Metropolitano.

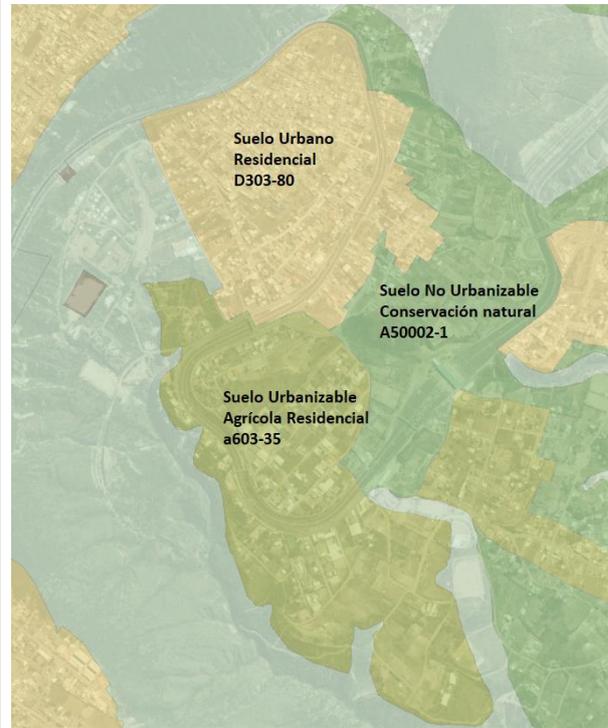
Ordenanza Metropolitana / Norma urbanística (zonificación)	Imagen referencial
<p><b>PUOS 2003 - Ord. M. 011</b></p> <p><b>Clasificación:</b> Suelo urbanizable <b>Uso:</b> Residencial <b>Zonificación:</b> D303-80</p> <p><b>Clasificación:</b> Suelo urbanizable <b>Uso:</b> Residencial <b>Zonificación:</b> A603-35</p> <p><b>Clasificación:</b> No urbanizable <b>Uso:</b> Recurso Natural <b>Zonificación:</b> A50002-1</p>	
<p><b>PUOS 2006 - Ord. M. 024</b></p> <p><b>Clasificación:</b> Suelo urbano <b>Uso:</b> Residencial <b>Zonificación:</b> D303-80</p> <p><b>Clasificación:</b> Suelo urbanizable <b>Uso:</b> Agrícola residencial <b>Zonificación:</b> A603-35</p> <p><b>Clasificación:</b> No urbanizable <b>Uso:</b> Recurso Natural <b>Zonificación:</b> A50002-1</p>	

**PUOS 2008 - Ord. M. 031**

**Clasificación:** Suelo urbano  
**Uso:** Residencial  
**Zonificación:** D303-80

**Clasificación:** Suelo urbanizable  
**Uso:** Agrícola residencial  
**Zonificación:** A603-35

**Clasificación:** No urbanizable  
**Uso:** Conservación natural  
**Zonificación:** A50002-1



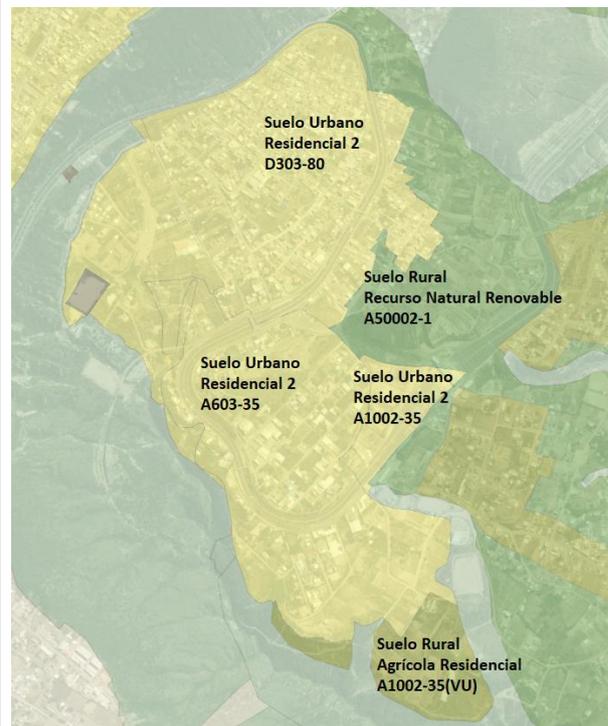
**PUOS 2011 - Ord. M. 171**

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** D303-80

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** A603-35

**Clasificación:** Rural  
**Uso:** Agrícola residencial  
**Zonificación:** A1002-35(VU)

**Clasificación:** Rural  
**Uso:** Recurso Natural Renovable  
**Zonificación:** A50002-1



**PUOS 2015 - Ord. M. 041**

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** D303-80

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** A603-35

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** A1002-35

**Clasificación:** Rural  
**Uso:** Agrícola residencial  
**Zonificación:** A1002-35(VU)

**Clasificación:** Rural  
**Uso:** Recurso Natural Renovable  
**Zonificación:** A50002-1



**PUOS 2016 - Ord. M. 127**

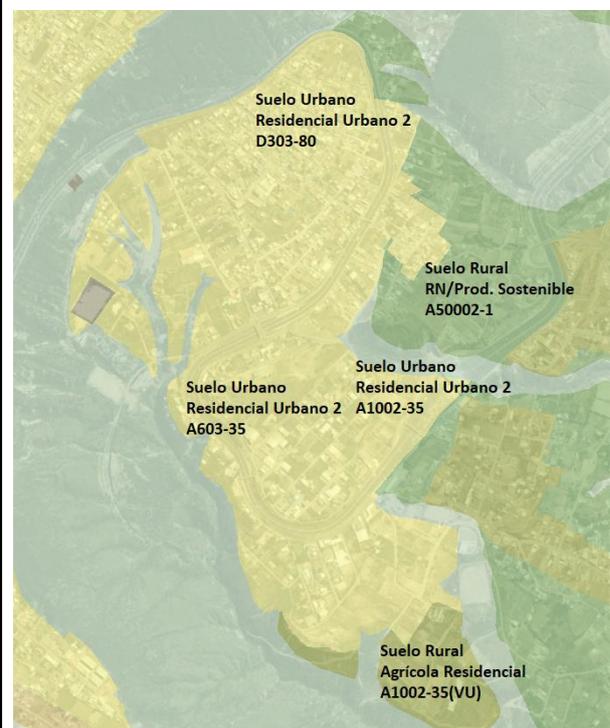
**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** D303-80

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** A603-35

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** A1002-35

**Clasificación:** Rural  
**Uso:** Agrícola Residencial  
**Zonificación:** A1002-35(VU)

**Clasificación:** Rural  
**Uso:** Recurso Natural Prod. Sostenible  
**Zonificación:** A50002-1



**PUOS 2017 - Ord. M. 192**

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** D303-80

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** A603-35

**Clasificación:** Rural  
**Uso:** Agrícola Residencial  
**Zonificación:** A1002-35(VU)

**Clasificación:** Rural  
**Uso:** Recurso Natural Prod. Sostenible  
**Zonificación:** A50002-1



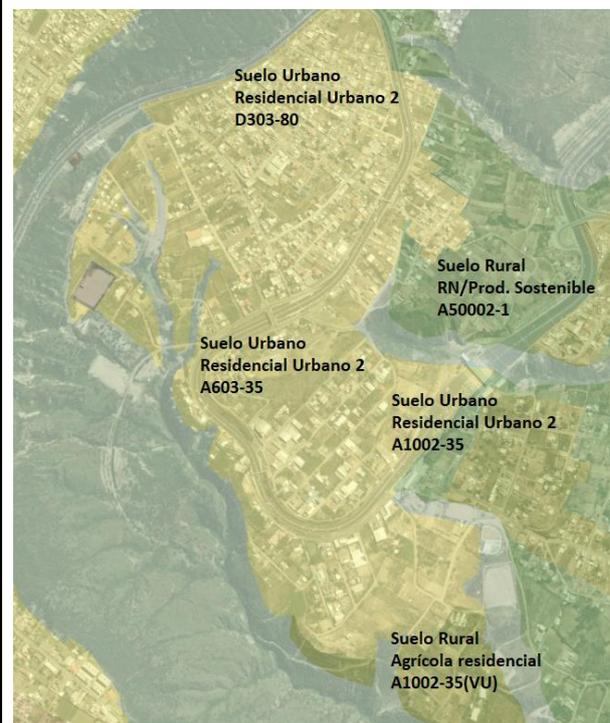
**PUOS 2018 - Ord. M. 210**

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** D303-80

**Clasificación:** Urbano  
**Uso:** Residencial 2  
**Zonificación:** A603-35

**Clasificación:** Rural  
**Uso:** Agrícola Residencial  
**Zonificación:** A1002-35(VU)

**Clasificación:** Rural  
**Uso:** Recurso Natural Prod. Sostenible  
**Zonificación:** A50002-1



**PUGS 2021 - Ord. M. PMDOT-PUGS  
001-2021**

**Clasificación:** Urbano

**Uso:** Residencial urbano de media densidad - 2

**Zonificación:** C303-60

**Clasificación:** Urbano

**Uso:** Residencial urbano de baja densidad - 1

**Zonificación:** C302-60

**Clasificación:** Urbano

**Uso:** Residencial urbano de baja densidad - 2

**Zonificación:** A602-50

**Clasificación:** Rural

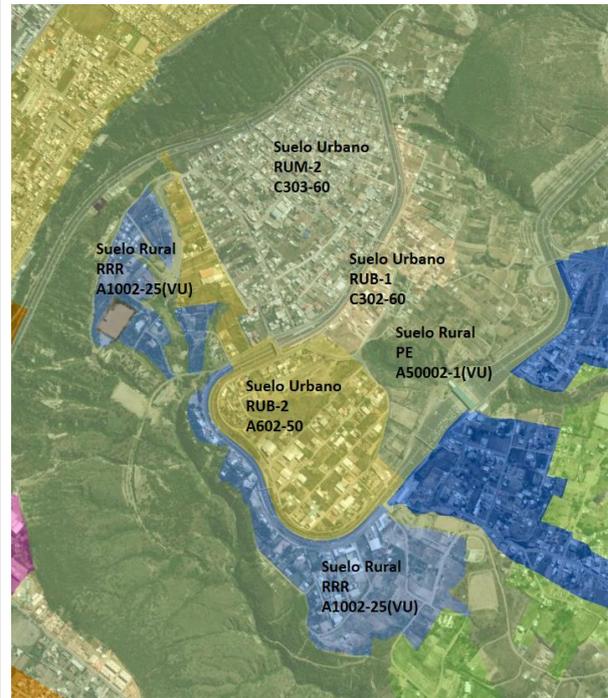
**Uso:** Protección ecológica

**Zonificación:** A1002-25(VU)

**Clasificación:** Rural

**Uso:** Residencial Rural Restringido

**Zonificación:** A1002-35(VU)

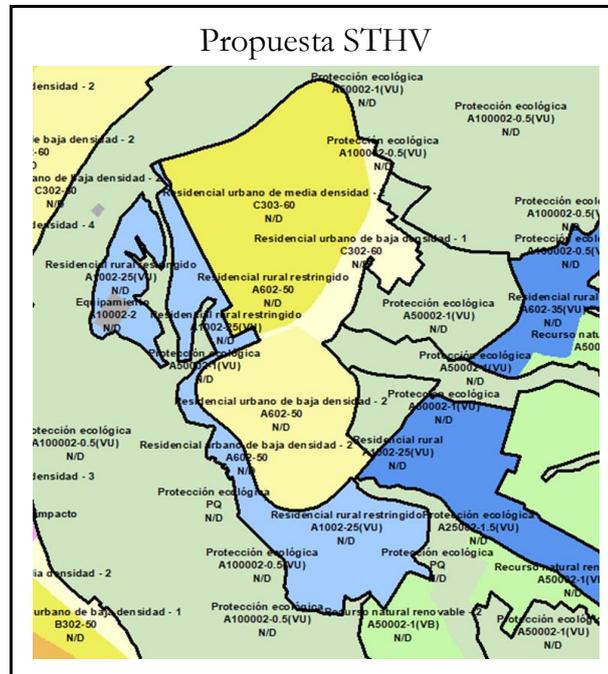


Se ha revisado la norma histórica del PUOS y se verifica que el PUGS aprobado en el año 2021 no cambió la clasificación de suelo rural a suelo urbano como se manifiesta y como se ha señalado sin fundamentos técnicos y probatorios en el Concejo Metropolitano. Al contrario, el Plan de Uso y Gestión del Suelo disminuyó el suelo urbano de la Comuna en comparación de los diferentes PUOS, incluyendo el que estuvo vigente desde el año 2011 hasta el 2021 con sus diferentes reformas.

La Ordenanza 011 del PUOS del año 2003 ya establecía el suelo de la comuna con clasificación de suelo urbano para la mayor parte del sector. El PUGS aprobado en 2021 disminuyó el área de suelo con clasificación urbano hacia el lado sur y oriental del sector donde se encuentra la comuna, considerando que la consolidación en este sector es baja y presenta amenazas a movimientos en masa. Sin embargo, se mantuvo la clasificación de suelo urbano únicamente en el sector de mayor consolidación donde existen lotes fraccionados entre 300 y 600 metros cuadrados con 2 y 3 pisos y características urbanas, a pesar de que la ley de comunas determina que estos territorios son indivisibles.

El criterio técnico de esta Secretaría contenido en la matriz de los 140 casos remitida a la Comisión de Uso de Suelo el 03 de mayo de 2023, recomienda ajustar la clasificación de suelo

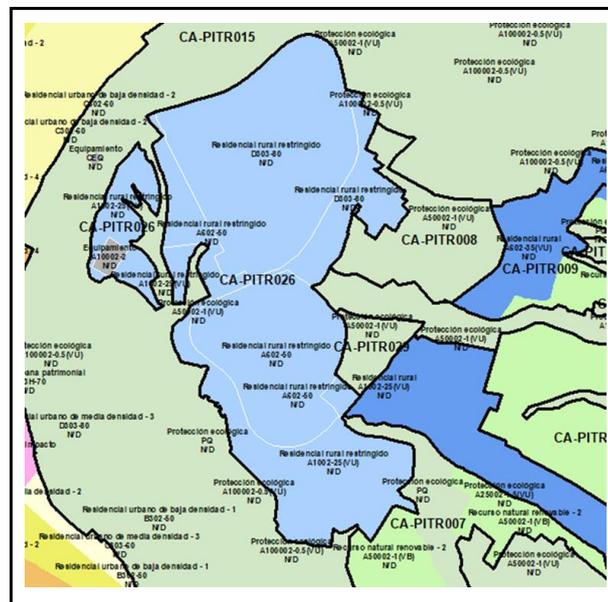
rural en la franja cercana a la quebrada adyacente al sector donde se encuentra la comuna como se observa en el siguiente gráfico.



Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se considera necesario poner en conocimiento a las y los señores concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano de Quito, la revisión y el análisis remitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para la respectiva decisión de cambio y aprobación legislativa correspondiente, que en caso de acoger lo solicitado por los representantes de la Comuna, implica un cambio en la clasificación de suelo urbano a rural, es decir un cambio del componente estructurante determinado en el PUGS y notificado a las entidades rectoras nacionales y la Superintendencia de Ordenamiento Territorial. Consecuentemente, al realizar un cambio total del sector a clasificación de suelo rural, se deberá también modificar la sub clasificación del suelo que forma parte del componente estructurante, las asignaciones normativas en el componente urbanístico deberán cambiar en relación a los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico con el uso y ocupación del suelo y edificabilidad, lo cual deberá ser modificado en toda la cartografía del PUGS, como en sus mapas normativos estructurantes y urbanísticos.

Por tratarse de componente estructurante será necesario no solo la actualización del PUGS, sino también la actualización de los mapas de clasificación de suelo del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PMDOT.

A continuación, se representa en el gráfico, el cambio total de clasificación de suelo urbano a rural requerido por la Comuna para consideración de los señores concejales:



### Criterio técnico legal

De la información presentada anteriormente se colige que el suelo de la Comuna “San Miguel del Común” se encuentra clasificado como suelo urbano desde el año 2003, situación que no ha variado hasta la actualidad en las diferentes actualizaciones del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, incluso en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del año 2021 se disminuye la superficie de suelo urbano de la Comuna.

Es competencia exclusiva del Concejo Metropolitano la asignación de normativa de clasificación y subclasificación del suelo que forma parte del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo según lo determina el artículo 28 de la LOOTUGS. Cabe destacar que la vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo es de doce años, en concordancia con el artículo 30 de la LOOTUGS y el artículo 12 del Reglamento a la LOOTUGS. En consecuencia, únicamente a través de una reforma del órgano legislativo metropolitano se puede actualizar o modificar este instrumento de planificación observando los requisitos establecidos en la normativa nacional que corresponde.

El cambio de clasificación urbana a rural, además implica un cambio en el uso de suelo a residencial rural restringido. La norma general que aplica en el Distrito Metropolitano de Quito no admite edificabilidades menores a 1002-25, esto significa, lotes de 1000 m2 de fraccionamiento, 2 pisos de altura y 25% de ocupación del suelo en planta baja.

El Concejo Metropolitano, en uso de la facultad edilicia consagrada en el artículo 8, numeral 1, y en el primer inciso del artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene la potestad para, de manera excepcional, tomar decisiones mediante ordenanza y a través de un Plan, que permitan modificar la asignación de clasificación del suelo en el territorio de la Comuna de “San Miguel del Común”, y en consecuencia, actualizar la subclasificación del suelo, los polígonos de intervención territorial, los tratamientos, el uso de suelo y generar una excepción a la edificabilidad en suelo rural contraria a la norma general vigente aplicable, a fin de que exista coherencia en la normativa asignada, conforme lo determina la normativa nacional y metropolitana vigente.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda como órgano administrativo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no posee la prerrogativa para la modificación de la clasificación del suelo, más allá de las recomendaciones de carácter técnico con las que se sustenta el ejercicio de planificación que en último término y en todos los casos, requiere la aprobación por el Concejo Metropolitano mediante el instrumento normativo correspondiente.

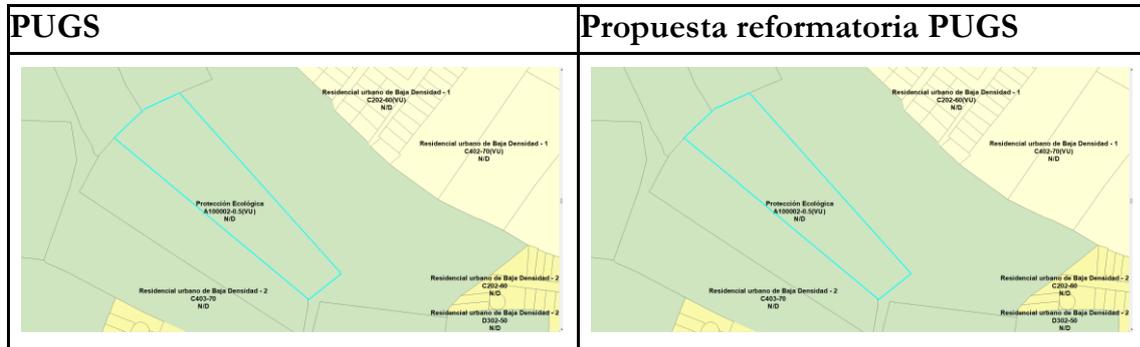
Durante la sesión No. 282 Extraordinaria del Concejo Metropolitano realizada el martes 09 de mayo de 2023, miembros del cuerpo edilicio metropolitano señalaron de manera expresa que los informes de las Secretarías no son vinculantes en las decisiones legislativas.

En este contexto, se remite el presente informe técnico no vinculante en el cual la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expone la normativa aplicable para el caso de análisis, que contiene la propuesta de cambio de clasificación urbana a rural solicitada la Comuna San Miguel del Común, con la finalidad de aportar con información y argumentos técnicos y legales para la decisión y aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

- Caso 33: EDMUNDO CAIZA ESPINOZA

El administrado solicita se cambie la clasificación a urbano o a Expansión Urbana en el predio 433069 ubicado en la parroquia de Chillogallo, El Tránsito. Tanto en el PUOS como en el PUGS se asigna clasificación rural con uso de suelo Protección Ecológica.

Por lo tanto, el criterio de esta Secretaría es no recomendar el cambio porque está dentro del Sistema Metropolitano Áreas Protegidas, bosque protector del sistema nacional y es clasificación de suelo rural.

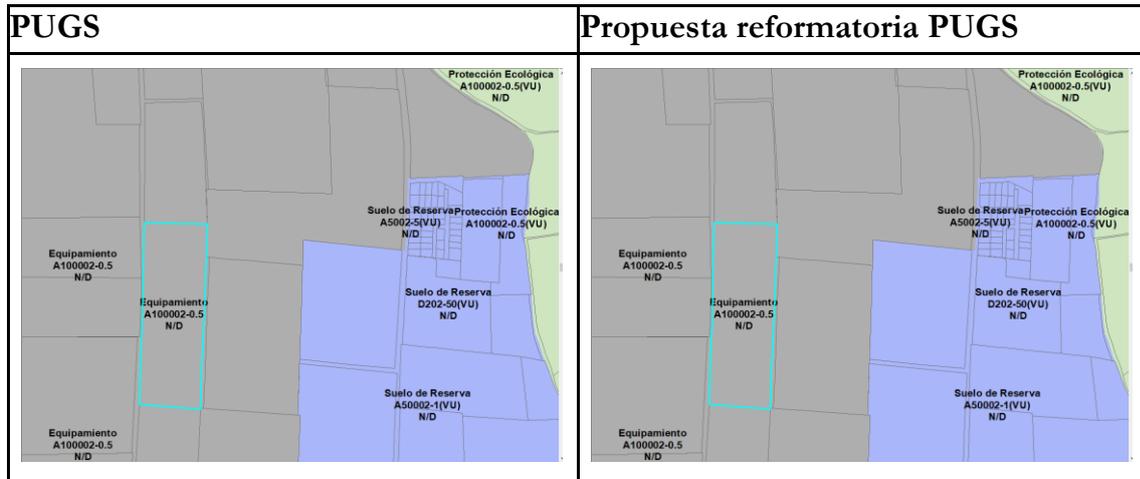


- Caso 34: COMITÉ PROM. PORTAL BABILONIA (ROSARIO G.)

El administrado solicita que se libere para regularizar como asentamiento humano en la unidad Regula tu Barrio al predio 5014361n ubicado en San Juan de Calderón. Tanto en el PUOS como en el PUGS el uso de suelo es Equipamiento, con zonificación A5002-5 y ZC, y edificabilidad A100002-05 respectivamente.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo recomienda el cambio a B202-50 (VU), a todo el polígono, que se aplicará a través de un Plan Parcial. Se recomienda retirar la asignación equipamiento. Para los AHHYC 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.

Esta Secretaría no 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 AHHYC para su regularización deben cumplir lo determinado por la LOOTUGS. No procede un cambio a 200 m<sup>2</sup> debido a que ese tamaño de lote mínimo no existe en suelo rural.

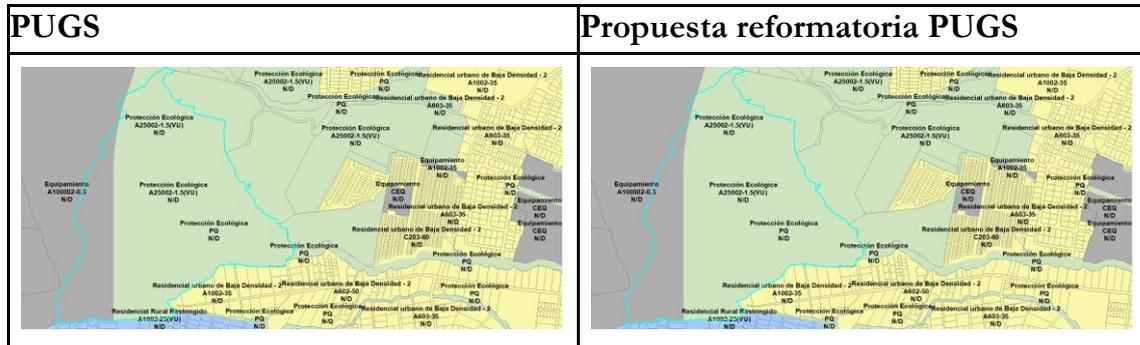


- Caso 35: JUAN BECDACH LASSO Y FRANCISCO. B. L.

El administrado solicita se unifique la zonificación a A1002-35, similar a los predios colindantes al predio 5201047 ubicado en la parroquia de Conocoto. A continuación, se anexa un cuadro con la zonificación y uso de suelo del PUOS, así como la edificabilidad del PUGS:

PUOS			PUGS			
Clasificación	Zonificación	Uso de suelo	Clasificación	Edificabilidad Básica	Edificabilidad Máxima	Uso de suelo
Rural	ZC	EQUIP.	Rural	A25002-1.5(VU)	N/A	PE
Rural	PQ	PE/CPN				
Rural	A25002-1.5	PE/CPN	Rural	A100002-05	N/A	E
Urbano	PQ	PE/CPN				
Rural	A5002-5	RN/PS	Rural	PQ	N/A	PE
Urbano	A1002-35	PE/CPN				
Urbano	A1002-34	RU1	Urbano	A1002-35	N/A	RUB-2
Rural	D203-80	RR1				

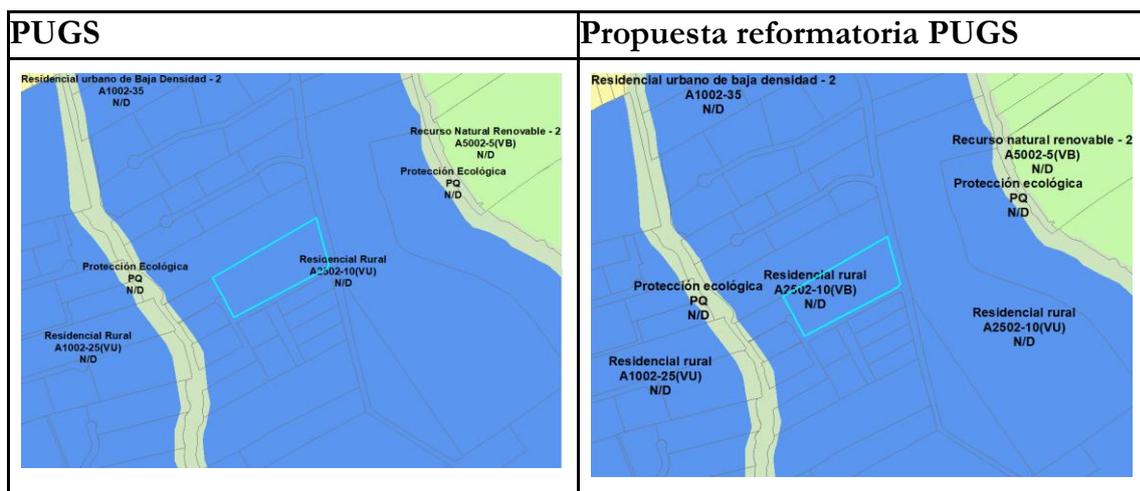
El criterio de esta Secretaría es no acoger la solicitud ya que el predio se encuentra dentro del suelo rural de protección y del Patrimonio Nacional Forestal (Bosque Protector).



- Caso 36: FERNANDO GANDARA ARMENDARIS

El administrado solicita la zonificación de los predios aledaños que tienen lote mínimo de 1000 m<sup>2</sup> en los predios 5151349, que se ubica en la parroquia Puembo y los predios 511341 y 5190568, los cuales no se existen en el sistema catastral y no existe la ubicación gráfica respectivamente. En el PUOS se asignó la norma A2502-10 en uso de suelo RN/PS y el PUGS mantiene la misma edificabilidad agregando la condición de vivienda unifamiliar en uso de suelo RR.

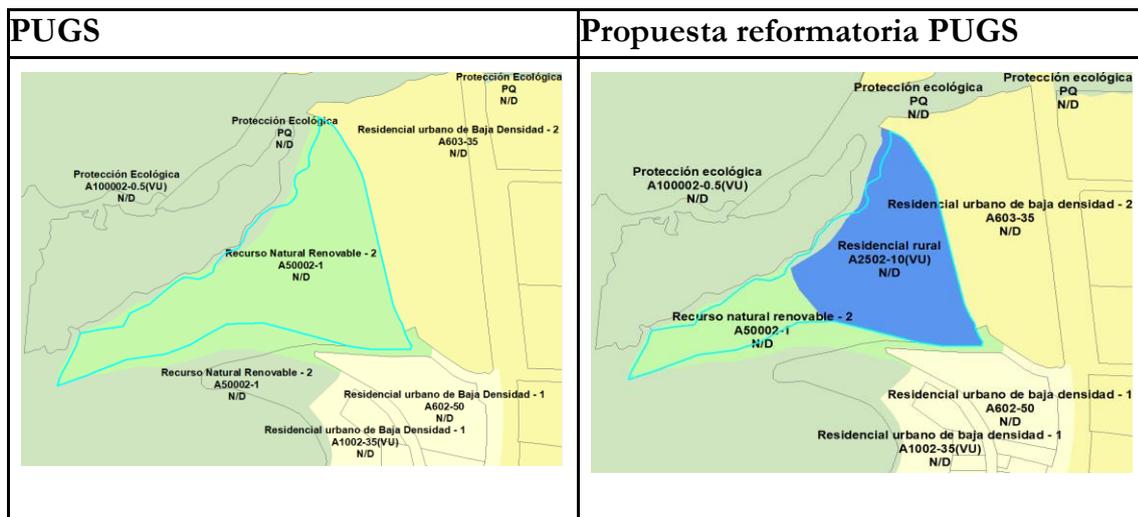
El criterio de esta Secretaría es recomendar la asignación de dos unidades de vivienda por lote mínimo. No se recomienda un cambio de tamaño de lote mínimo porque los lotes aledaños tienen edificabilidad 2502-10. La norma 1002-35 solicitada se encuentra en suelo con clasificación urbana pero el predio tiene clasificación rural.



- Caso 37: KARINA GARCIA DE ALVAREZ

El administrado solicita se conserve la zonificación que tenía en el PUOS, A1002-35(VU) en el predio 1225870 ubicado en el barrio San Luis de la parroquia de San Antonio.

Se recomienda el cambio manteniendo la clasificación de suelo rural. La parte oriental del predio con uso de suelo Residencial Rural, A2502-10 (VU); y para la parte occidental del predio el uso de suelo Protección Ecológica con edificabilidad A50002-1

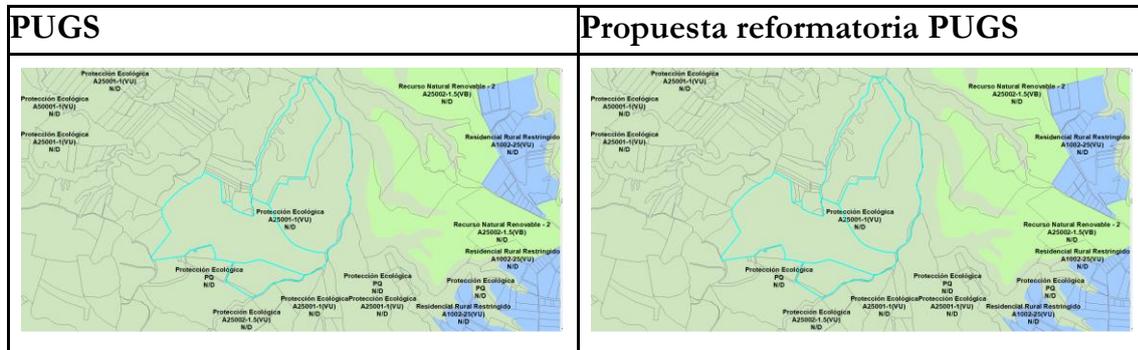


- Caso 38: FIDEICOMISO GARANTÍA HACIENDA REED TF-Q-440

Se solicita el que los predios 5116070, 5115996, 5047640 y 5127549 mantengan la zonificación del PUOS A2502-5 y Protección de Quebrada (PQ) en uso de suelo Protección Ecológica. En el PUGS se mantiene el uso y la Protección de Quebrada, sin embargo, la edificabilidad es A25001-1(VU) por lo que es criterio de esta Secretaría es no recomendar el cambio debido a que el PUOS contenía errores en la asignación de zonificaciones en suelo rural. No es técnicamente posible asignar una zonificación de 2500 a un uso de suelo de protección ecológica y tampoco urbanizar dado que la LOOTUGS vigente desde el año 2016 determina que el suelo de protección no debe ser urbanizado. Si el proyecto se encuentra aprobado con la normativa PUOS se encuentra protegido conforme al Régimen Administrativo del Suelo, por lo que puede terminar con la norma anterior sin realizar un cambio en el PUGS. Sin embargo, no es recomendable la modificación del aprovechamiento normativo de una zona que debe ser protegida y cuya urbanización es preocupante.

Mencionado esto, la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo recomienda el cambio en virtud de que existen procesos de habilitación del suelo con la zonificación del PUOS, por lo

que se trata de una restitución de zonificación que se encuentra protegido conforme al Régimen Administrativo del Suelo.



- Caso 39: BAYARDO EFREN RUILOVA LEÓN

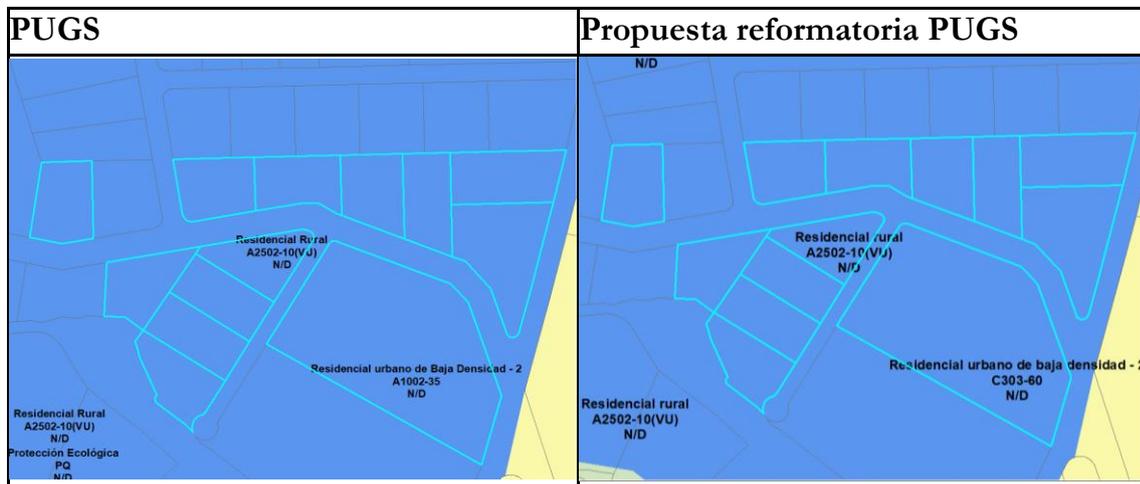
El administrado solicita por medio del oficio DC-MCSC-2021-0412-O donde se aprobó que todos los lotes (5782816, 5782822, 5782821, 5782820, 5782819, 5782818, 5782811, 5782810, 5782835, 5782834, 5782833, 5782832, 5782828) de la Urbanización Prados del Valle tengan los datos de la zonificación C303-70, ubicados en el barrio Miranda Grande, parroquia Amaguaña.

Esta Secretaría recomienda acoger la observación acorde las siguientes consideraciones:

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0656-O la Abg. Mónica Sandoval Campoverde informa a la SHTV que, "...con fecha 01 de octubre de 2021 la Secretaría General del Concejo mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-4286-O CERTIFICÓ que durante el tratamiento en segundo debate de la ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021 se acogieron las observaciones que fueron expuestas, por la Concejala Mónica Sandoval y también fueron remitidas a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, por escrito mediante oficio GADDMQ-DC-MCSC-201-0412-O (...)"
2. Se ha revisado el video de la Sesión de Concejo Metropolitano Nro. 173 del 13 de septiembre de 2021, en la cual se aprobó el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y se ha constatado las intervenciones de la Concejala Mónica Sandoval respecto a la Urbanización Prados del Valle solicitando revisar sus asignaciones normativas, toda vez que la urbanización cuenta con el instrumento legal correspondiente (Ordenanza Metropolitana Nro. 3832 de 29 de mayo de 2009) que habilita el suelo con una norma específica.
3. En el oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-201-0412-O, la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo remite una propuesta de aprovechamiento urbanístico para solventar la

problemática descrita en la Urbanización Prados del Valle, en la cual plantea un aprovechamiento con C303-70 y A2502-10, para ajustarse a lo aprobado en la ordenanza de urbanización.

Del análisis realizado de la normativa del entorno inmediato, se constata la asignación de edificabilidad A603-35 en los predios colindantes de la zona, razón por la cual se pone en consideración del Concejo Metropolitano utilizar la normativa C303-60 únicamente para el sector de la urbanización que contaba con norma C303-70, esta variación del 10% en el COS se fundamenta en que la zonificación C303-70 desapareció en el PUGS vigente, sin embargo, mantiene clasificación urbana, conforme lo citado por la actual presidenta de la Comisión de Uso de Suelo en su oficio del 13 de septiembre de 2021.



- Caso 40: RUBÉN BURBANO

Se solicita unificar la zonificación al entorno que tiene similares características en uso de suelo Protección Ecológica y edificabilidad A25002-1.5 en el predio 5551939 ubicado sobre la vía Intervalles, en la parroquia de Guangopolo. En el PUGS se asignó la edificabilidad A50001-1(VU) por encontrarse dentro del AIER Ilaló, la única diferencia con el PUOS es la disminución de pisos.

La presidenta de la Comisión de uso de Suelo recomienda el cambio de edificabilidad en el mismo uso de suelo y la misma clasificación de suelo rural: A25001-1 (VU) similar al predio colindante. Del análisis histórico se desprende que el predio tenía la consideración de clasificación urbana y por tener todos los servicios públicos y estar junto a una vía con proyecto de ampliación, se recomienda cambiar de clasificación a urbano con zonificación A1002-35.

Sin embargo, esta Secretaría recomienda el cambio de edificabilidad en el mismo uso de suelo y la misma clasificación de suelo rural: A25001-1(VU) similar al predio colindante. Es importante señalar que para el uso de suelo Protección Ecológica no existe una asignación de aprovechamiento urbanístico con lote mínimo que sea menor a los 25.000 m2.

<b>PUGS</b>	<b>Propuesta reformatoria PUGS</b>
	

- Caso 41: PATRICIO SOLINES CORONEL

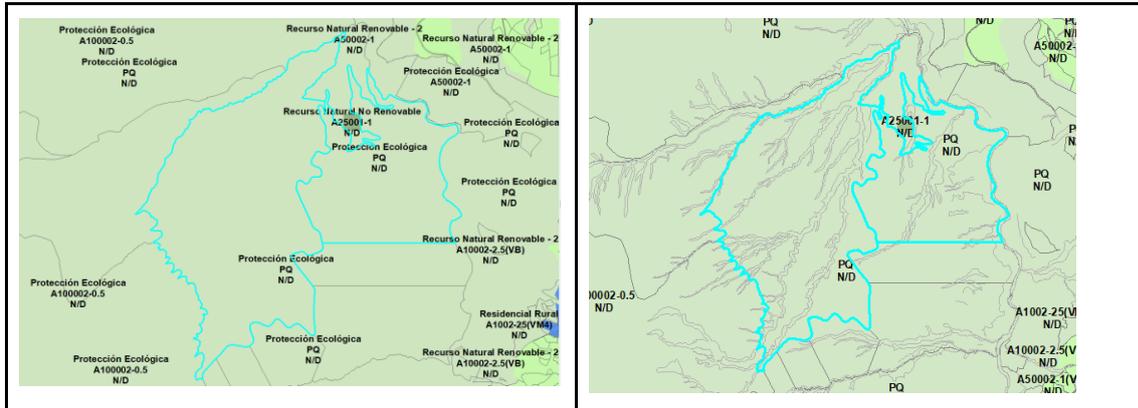
Se solicita se restituya la zonificación con la que fue aprobado el fraccionamiento A50002-1 con uso de suelo RNNR, o se aumente la zonificación A9 a los predios 5792659 y 5792660 ubicados en la parroquia San Antonio-Perucho, sector Tanlahua. En el PUOS estaba asignado uso de suelo Protección Ecológica y Recurso Natural No Renovable con zonificación Protección de Quebrada al predio 5792659 y solamente Protección Ecológica al predio 5792660.

Se verificó que en el PUOS contiene la misma normativa que el PUGS, sin embargo, se realizará una racionalización de los cuerpos de quebrada considerando la cobertura de geoaccidente de la Dirección Metropolitana de Catastro y manteniendo el uso de suelo de Protección Ecológica con zonificación A25001-1.

Se racionaliza la delimitación del uso, pero se incorpora la norma de A100002-0.5 que es la edificabilidad de todos los usos de Protección Ecológica de la zona.

Sin embargo, el criterio de la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo es asignarle la edificabilidad A25001-1.

<b>PUGS</b>	<b>Propuesta reformatoria PUGS</b>
-------------	------------------------------------



- Caso 42: ARQ. PATRICIO MONTALVO

El administrado solicita cambiar la condición de prohibida a restringida la actividad de prestación de servicios brindados por las gasolineras en usos de suelo PR en terrenos aledaños a los grandes ejes viales. Esta solicitud se encuentra acogida el cambio en las tablas de compatibilidades de la actualización del PUGS.

No aplica gráfico tema de compatibilidades.

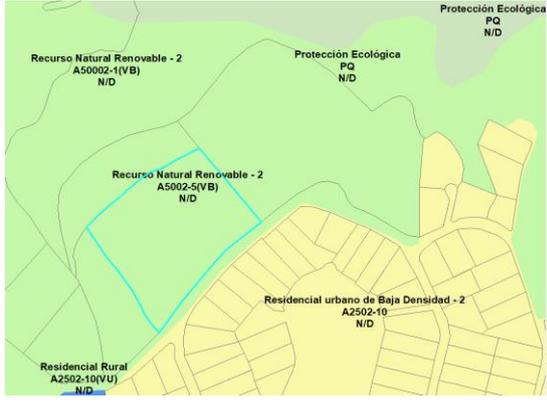
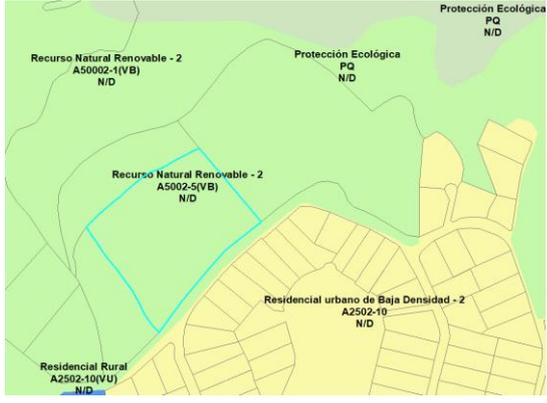
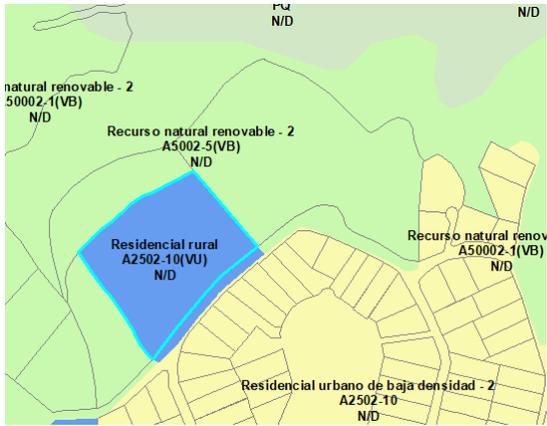
- **Caso 43: CARLOS MONTENEGRO SECRETARIO ASOC. AGRIC. LOS ARENALES**

El administrado solicita se cambie a uso de suelo residencial que permita fraccionar en lotes de 1000m<sup>2</sup> para dar escrituras individuales a los socios que son de la tercera edad ya que en el entorno está totalmente consolidado con uso residencial en el predio 5153564 ubicado en COOP. POLICÍA NA., parroquia Guayllabamba. El PUOS le asignó 2 zonificaciones, A2502-10 en ARR y A50002-1 en RN/PS, mientras que el PUGS las homologa en una sola, siendo esta A5002-5(VU) en uso de suelo RNR.

El criterio de la Secretaría es poner en consideración del Concejo Metropolitano que el predio se encuentra colindando con el suelo de clasificación urbana, por lo cual se puede recomendar un uso de suelo Residencial Rural con edificabilidad A2502-10(VU).

La asignación A2502-10 ya se encontraba establecida en el PUOS por lo cual no implica un incremento en el aprovechamiento urbanístico.

A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	<p>Propuesta STHV:</p> 
	<p>Propuesta de cambio para consideración del Concejo Metropolitano:</p> 

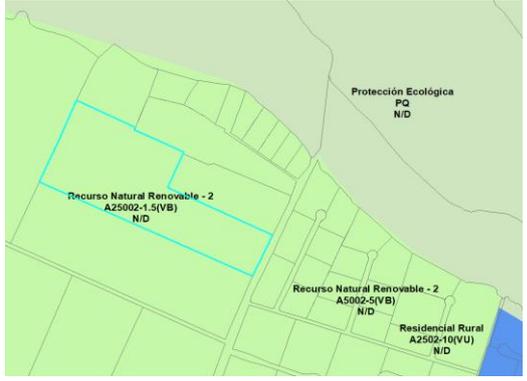
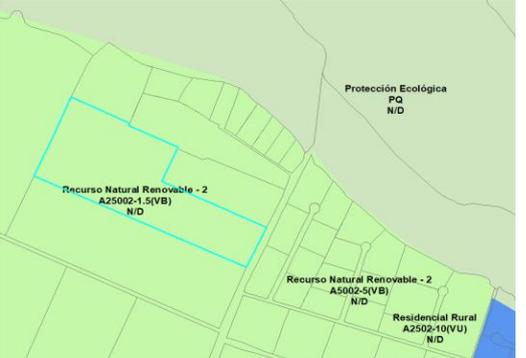
- **Caso 44: DR ALBERTO MONCAYO CALERO**

El administrado solicita revisión de coeficiente de ocupación y lote mínimo, para alcanzar suelo rural, recursos naturales, A35(A5002-5) (VB), lote mínimo 5000 m<sup>2</sup>, COS total 10%, COS en planta baja 5% en el predio 5606116 ubicado en el barrio Chilpecito, parroquia Checa. Tanto en el PUOS como en el PUGS se asigna el uso de suelo Recurso Natural Renovable y zonificación A25002-1.5, con la diferencia que en el PUGS se agrega la condición de Vivienda Bifamiliar.

El criterio de la Secretaría es poner en consideración del Concejo Metropolitano analizar la solicitud del administrado para ajustar la edificabilidad vigente considerando que el polígono oriental colindante cuenta con una edificabilidad de A5002-5(VB) con uso de suelo Recurso Natural Renovable - 2.

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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

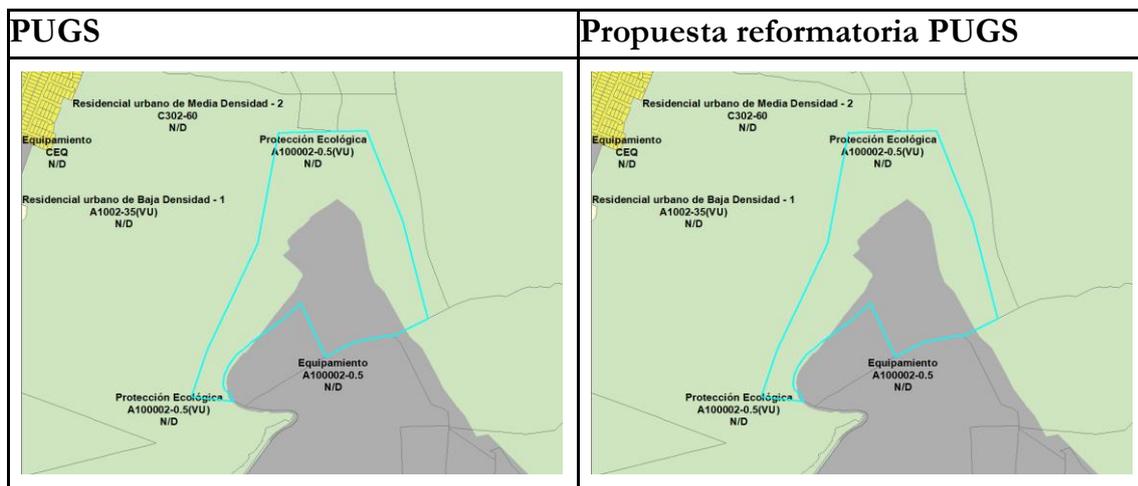
A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	<p>Propuesta STHV:</p> 
	<p>Propuesta de cambio para consideración del Concejo Metropolitano:</p> 

- **Caso 45: WILSON ÁLVAREZ SECRETARIO GENERAL SINDICATO UNICO TRAB. EMASEO**

El administrado solicita cambios que permitan ejecutar una unidad urbanística de interés social en beneficio de más de 600 trabajadores del Sindicato Único de Trabajadores de EMASEO, con lotes de 200m<sup>2</sup> en el predio 5548874 ubicado en el sector bellavista, parroquia Calderón. El PUOS le asignó zonificación A50002-1 en uso de suelo PE/CPN y el PUGS asignó doble edificabilidad con A100002-0.5(VU) en PE y A100002-0.5 en Equipamiento.

El criterio de esta Secretaría es no recomendar el cambio de normativa porque el desarrollo de esta zona debe estar sujeta a un plan parcial de acuerdo a la LOOTUGS por estar dentro de una gran zona que requiere una planificación urbanística integral.



- **Caso 46: DR FERNANDO DEL POZO COMPAÑÍA PROMOTORA Y PROYECTOS URBAN.-PROJECTS S.A.**

La solicitud del administrado es que se asigne las condiciones de zonificación con las que contaba en el PUOS, esto es edificabilidad básica, se restituya a 12 pisos en el predio 132975 ubicado en la Av. República y Pradera.

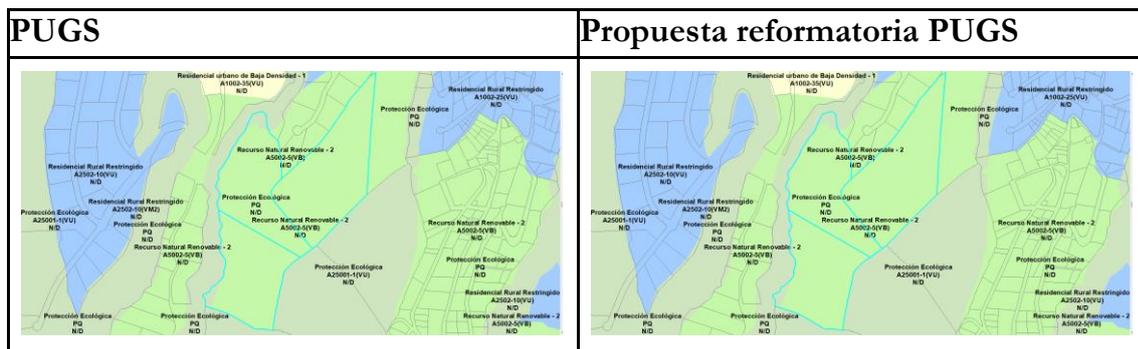
Se recomienda considerar que el predio tuvo una asignación de 12 pisos antes de ser aprobada la ordenanza del PUAE Plataforma Productiva, por lo que se pone en consideración del Concejo Metropolitano que un posible ajuste en la norma urbanística únicamente el área hacia la Av. República. Sin embargo, estos 12 pisos se localizan únicamente en la franja más cercana a la Avenida República, el resto del macrolote tenía una zonificación ZC.



Predio	Clasificación de suelo	Uso de suelo	Zonificación
5784160	Rural	ARR	A2502-10
		RN/PS	A5002-5
		PE/CPN	PQ
5555090	Rural	RN/PS	A5002.5
		ARR	A2502-10
		PE/CPN	PQ
5098476	Rural	ARR	A2502-10
		RN/PS	A5002-5

El PUGS le asigna la edificabilidad A5002-5(VB) con uso de suelo Protección Ecológica y respeta la Protección de Quebrada del PUOS.

El criterio de esta Secretaría es no recomendar el cambio debido a que la planificación del Ilaló fue un proceso concertado con la ciudadanía e investigaciones durante varios meses del año 2021. Sin embargo, la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, recomienda el cambio en virtud de que existen procesos de habilitación del suelo con la zonificación del PUOS, por lo que se trata de una restitución de zonificación que se encuentra protegido conforme al Régimen Administrativo del Suelo.



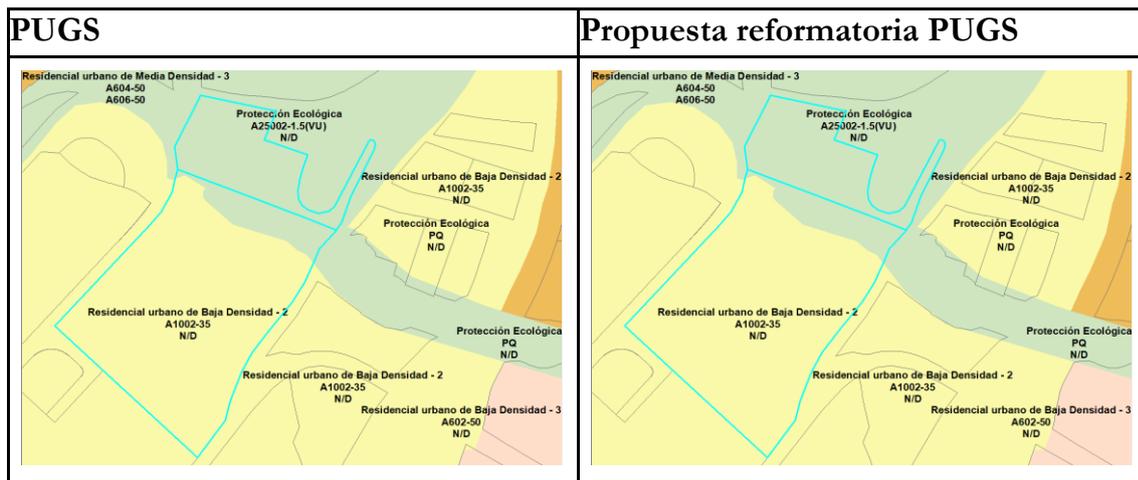
- Caso 48: FABIÁN GUDBERTO ORTIZ GÓMEZ

El administrado solicita cambio de zonificación a A608-50 a los predios 5555326 y 1286885 ubicados en la parroquia de Nayón. El PUOS le asignó la siguiente norma:

Predio	Clasificación de suelo	Uso de suelo	Zonificación
5555326	Rural	RU1	A1002.35
	Urbana	PE/CPN	PQ
	Rural	ARR	A1002-35(VU)
1286885	Urbana	RU1	A1004.40
	Rural	PE/CPN	PQ
	Urbana	RU1	A1002-35
	Rural	ARR	A1002-35(VU)

No se recomienda debido a que existe un caso de las mismas características que ha sido tratado en la Comisión de Uso de Suelo por solicitud del GAD de Nayón, en el cual se ha podido observar el respecto a la protección de las pendientes del sector.

Se evidencia proximidad a quebrada rellena y suelo con inestabilidad debido a erosión en el norte del predio. Debido a las futuras condiciones naturales de la zona no se recomienda acoger la solicitud.



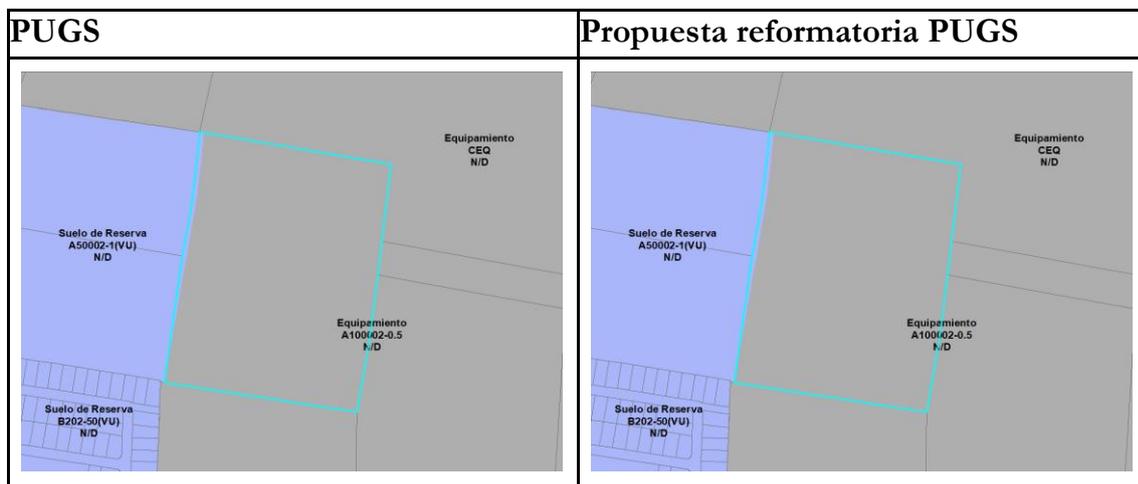
- Caso 49: LUIS DAMIAN VEGA BARRIONUEVO, COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "VALLE HERMOSO"

El administrado solicita se revise el estado de trámites en cuanto al cambio de zonificación para ingresar en zona de expansión urbana al predio 5009694 ubicado en San Juan de Calderón.

La presidenta de la Comisión de Uso de suelo recomienda el cambio a B202-50 (VU), a todo el polígono, que se aplicará a través de un Plan Parcial. Se recomienda retirar la asignación equipamiento. Para los AHHYC 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.

Sin embargo, esta Secretaría no recomienda el cambio debido a que la zona se planificará a través de un Plan Parcial. Sin embargo, para los AHHYC 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 200m<sup>2</sup> para suelo rural dentro de las edificabilidades básicas aprobadas en el PUGS.



- **Caso 50: ING. ADRIANA LASCANO PORTILLA APODERADA DE LABORATORIOS CHALVER DEL ECUADOR Cía.. Ltda.**

El administrado solicita el cambio del uso de suelo actual a uso de suelo "AR" Agrícola Residencial con tipología II2, Industrial Mediano Impacto y se proceda a determinar como permitido y compatible el ICUS en el predio 5200414 ubicado en La Concepción, Alangasí. Se pone en consideración que, en los cuadros de compatibilidades de uso de suelo, la actividad solicitada por ese predio se encuentre permitida bajo restricciones de distancia, sin considerar un cambio en el uso de suelo principal el cual permanecerá como suelo de reserva.

No aplica gráfico por ser tema de compatibilidades.

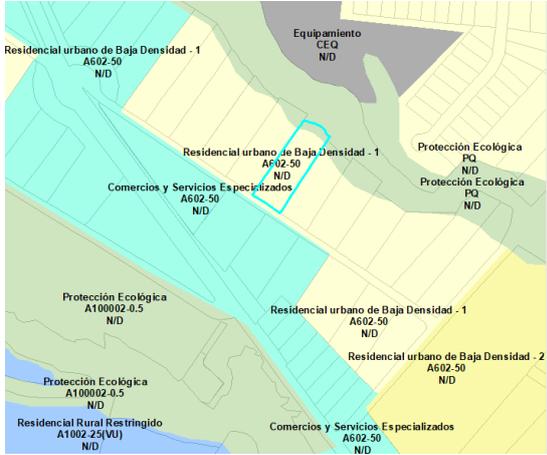
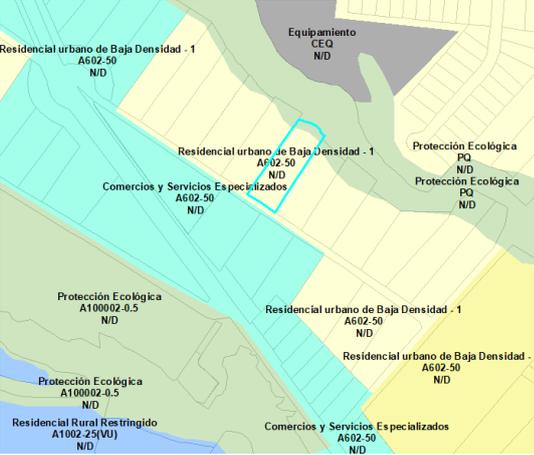
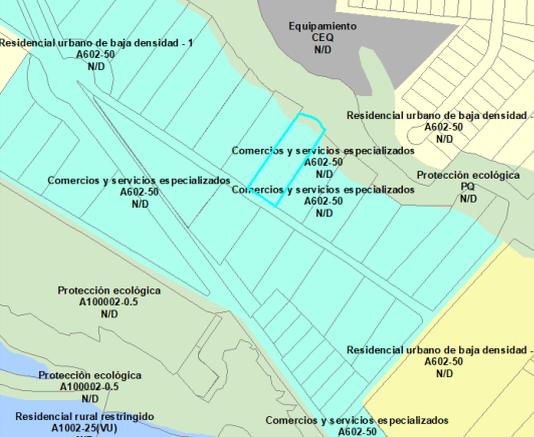
- **Caso 51: PAREDES GUTIERREZ IVER OMAR (ING. BYRON HEREDIA AYALA)**

El administrado solicita se cambie a una zonificación I2 debido a que en el predio existe construcción destinada a una fábrica envasadora de aceites más no de producción y que existen algunas fábricas alrededor del predio 387702 ubicado en la parroquia San Antonio, De Los Cedros.

El criterio de la Secretaría es mencionar que no es factible el cambio a uso de suelo Industrial debido a que la zonificación del entorno es residencial tanto en el PUOS como en el PUGS. Sin embargo, en la zona existen algunos polígonos industriales a 1 km de distancia aproximadamente.

Frente al predio existe uso de suelo Comercio y Servicios Especializados, por lo que se pone en consideración del Concejo Metropolitano una homologación del uso de suelo del entorno para todo el sector.

A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

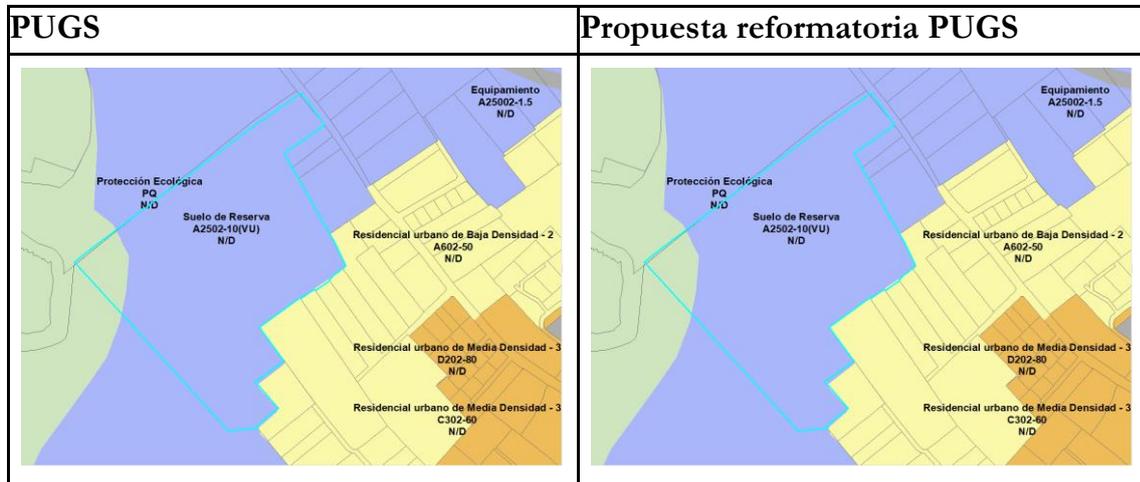
PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	<p>Propuesta STHV:</p> 
	<p>Propuesta de cambio para consideración del Concejo Metropolitano:</p> 

- **Caso 52: FIDEVAL S.A.**

El administrado solicita dar paso al cambio de uso de suelo con los siguientes términos: Residencial Urbano, A302-50, COS PB 50%, COS total 100% en el predio 5197582, ubicado en la parroquia de Tumbaco, en San Francisco de Churuloma.

El criterio de esta Secretaría es no recomendar el cambio debido a que la zonificación solicitada a 302-50 no aplica en suelo rural. El predio mantiene la misma zonificación del PUOS por lo que no se ha causado un posible perjuicio por cambio de norma urbanística. En esta zona

aplica un plan parcial en estricto cumplimiento de la ley nacional, su reglamento y norma técnica vigente.

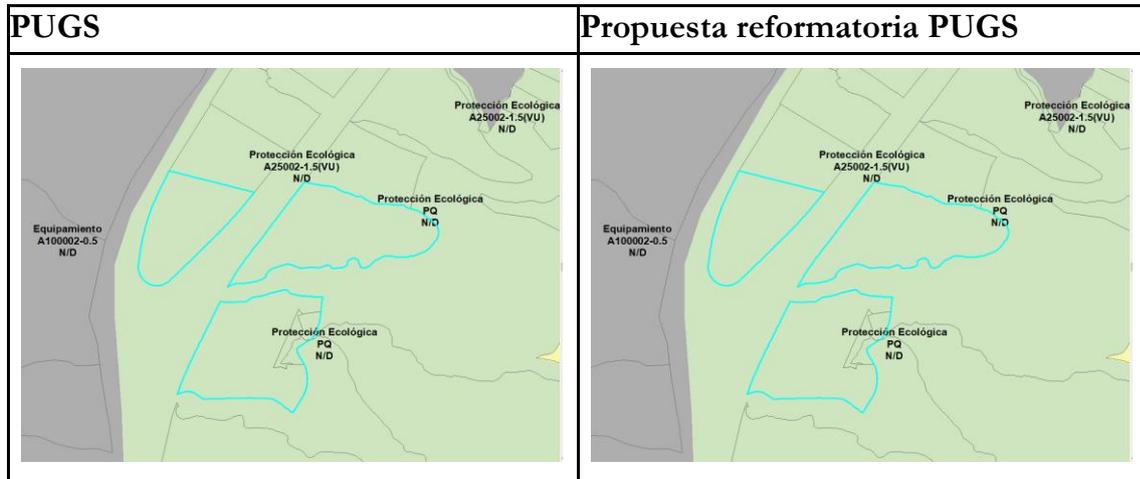


- **Caso 53: EDGAR RICARDO CORNEJO ALMEIDA**

El administrado solicita la revisión de las condiciones de implantación para el equipamiento funerario, en especial para la implantación se reduzca de 3000 metros a 1000 metros.

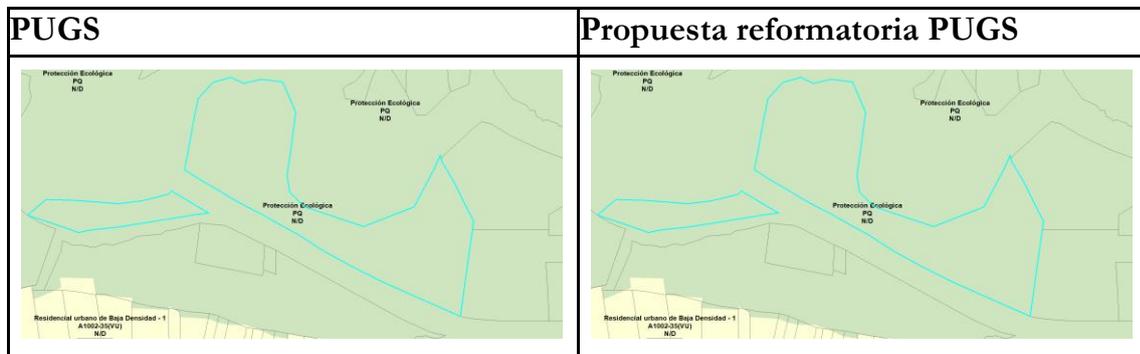
La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo sugiere revisar la posibilidad de reducir a 1000 m la distancia, con la normativa de 3000m estamos beneficiando a establecimientos preexistentes que tienen el monopolio de los servicios funerarios que se ven blindados. No puede existir esta distorsión en el mercado limitando la libre competencia.

La Secretaría de Territorio recomienda que la aplicación de la norma sea general y no para casos particulares. Se ha revisado el caso específico y debido a la escala de los equipamientos funerarios y su restricción con el uso de suelo asignado no es posible generar una excepción a la norma. Adicionalmente es importante señalar que inclusive con una posible condición de implantación de 1000 metros de distancia, el predio no cumple con el requerimiento normativo, debido a que también existen regulaciones de distancias con otros equipamientos.



- **Caso 54: JOSE ROGELIO PAILACHO CUÑAS**

El administrado solicita se tome en cuenta las consideraciones para que pueda solicitar los permisos y pueda abrir el negocio en el predio 392240 ubicado en la parroquia de Cumbayá. El predio se encuentra dentro de las áreas de alta amenaza de la cartografía del DMQ. No aplica un cambio a la asignación de Protección Ecológica PQ. Además, el administrado ha justificado preexistencia, por lo tanto, no aplica cambio de zonificación para la obtención de la LUAE.



- **Caso 55: JORGE ALBERTO ABEDRABBO LARACH, RIBEL S.A.**

Se solicita se contemple el cambio de uso de suelo I2 y así consolidar el polígono con una sola zonificación uniforme en el predio 503026, ubicado en Chaupiloma, en la parroquia de Pifo. El PUOS le asignó 3 diferentes usos y zonificaciones: Recurso Natural y Producción Sostenible A2502-10, Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural con Protección de Quebrada y Agrícola Residencial Rural A2502-10. El PUGS, le asigna

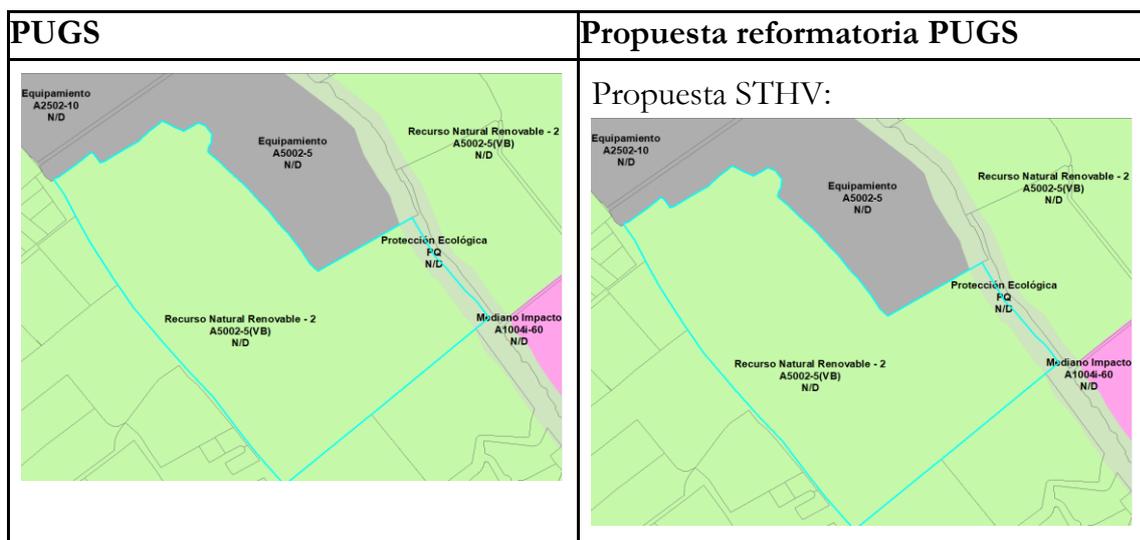
aprovechamiento con uso de suelo Recurso Natural Renovable A5002-5(VU) y mantiene la protección de quebrada.

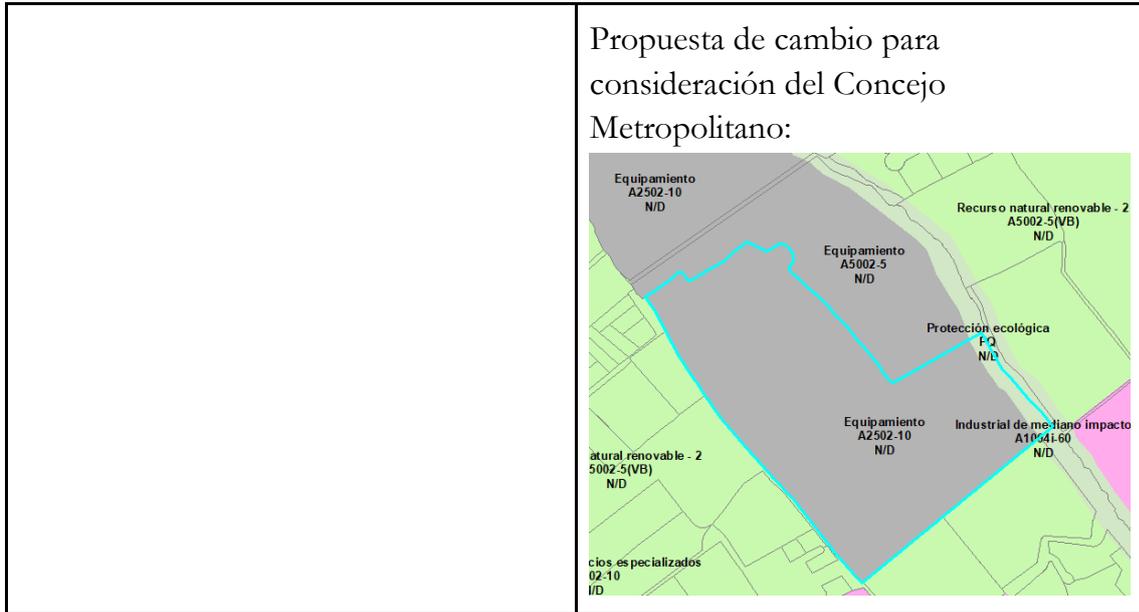
Esta Secretaría pone en consideración del Concejo Metropolitano que la solicitud de cambio a Industrial aplica en suelo de clasificación urbana, sin embargo, el predio se encuentra en suelo rural de Recurso Natural. Adicionalmente, junto al predio existe uso de suelo Equipamiento lo que ocasionará futuras incompatibilidades en las actividades de los establecimientos. Se pone en consideración del Concejo Metropolitano que un posible cambio en este sector sólo sería pertinente homologando la zona a un uso de suelo de Equipamiento y edificabilidad A2502-10 acorde a la norma de los predios de equipamiento del entorno.

La recomendación de la Secretaría de Territorio debe ser aprobada por el Concejo Metropolitano en razón que las recomendaciones no son vinculantes y no causan efectos legislativos sin su debida discusión y aprobación.

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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

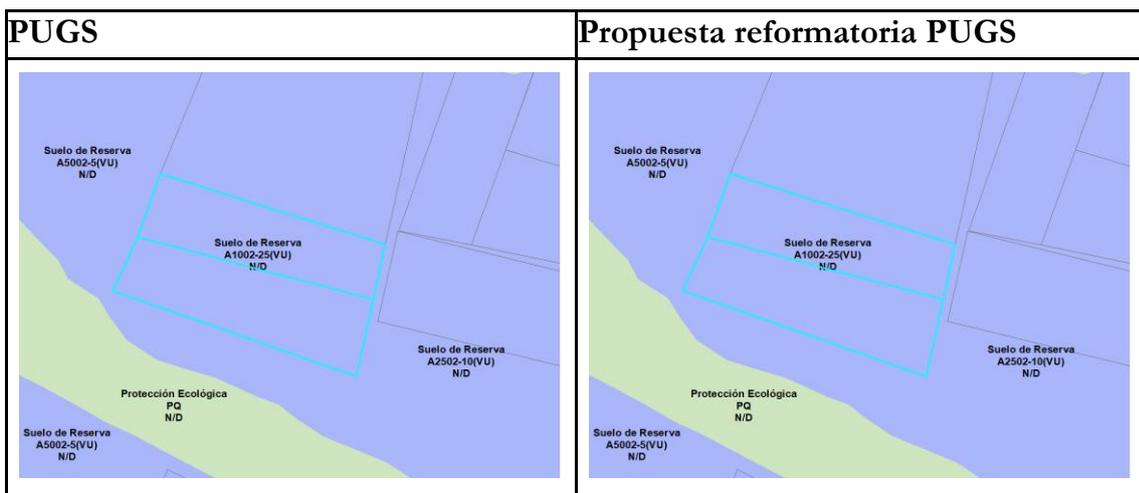




- **Caso 56: MAGGIO VLADIMIRO IRIGOYEN VARGAS**

El administrado solicita cambiar con el coeficiente 35%, planta baja y 70% COS total para realizar viviendas que ayudará a desarrollar el sector de manera ordenada a los predios 5108442 y 5203702 en la parroquia de Cumbayá, San Patricio.

El criterio de esta Secretaría es no recomendar el cambio porque no es posible debido a que se planificará el sector con un Plan Parcial de Expansión Urbana.

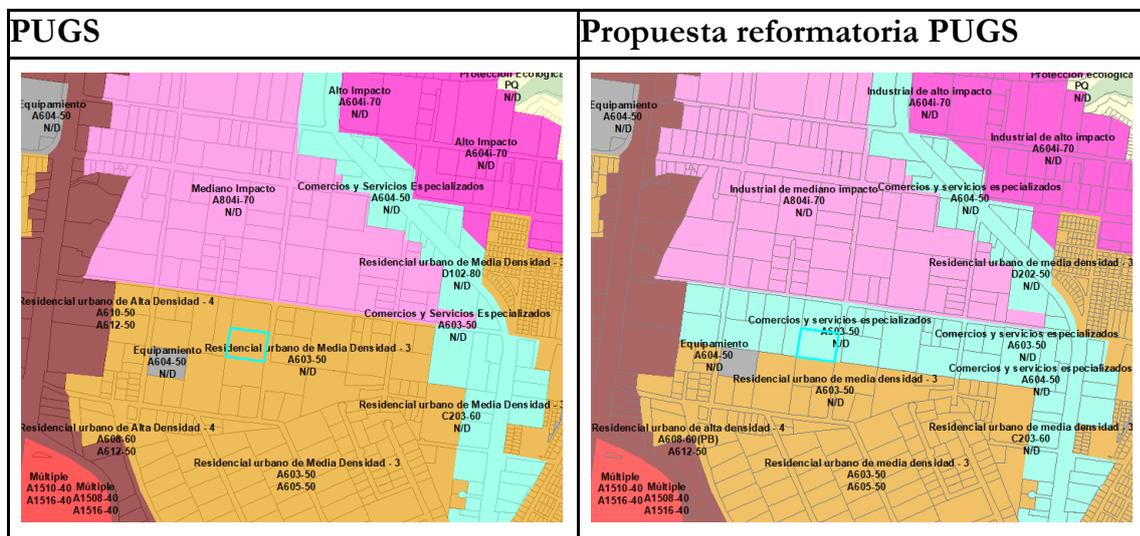


- **Caso 57: EDWIN MARCELO GUERRERO MORALES**

El administrado solicita uso múltiple (M) o industrial de alto impacto (IAI) que son compatibles con edificación del año 1985 en el predio 32499 ubicado en Callaloma 9 en la parroquia Comité del Pueblo.

Esta Secretaría verifica que las actividades asentadas en el polígono donde se encuentra el predio son en mayoría bodegas que son compatibles con uso de suelo residencial.

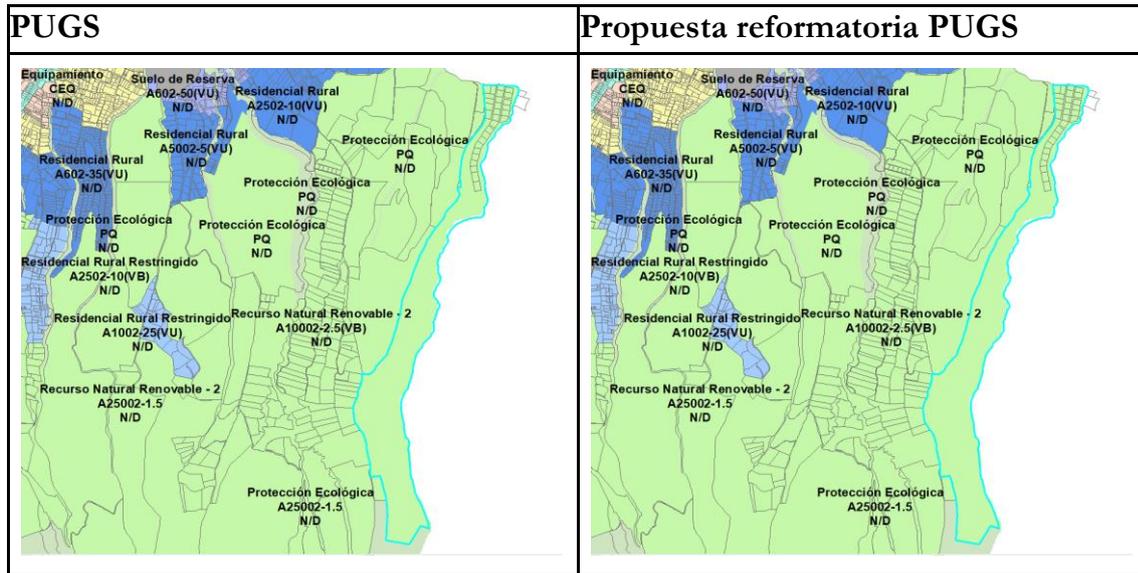
Para lograr una transición entre la residencia y la industria se recomienda la asignación del uso de suelo Comercio y Servicios Especializados.



- **Caso 58: JANNETH ELIZABETH MÚÑALA LLANEZ (OFICIO NRO. GADDMQ-DC-FME-2022-0297-O)**

El administrado solicita asignar zonificación residencial en el predio 5003038 ubicado en la parroquia de Amaguaña. Tanto el PUOS como el PUGS asignan al aprovechamiento A25002-1.5 en Recurso Natural Renovable.

Esta Secretaría recomienda acoger la observación expuesta por la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, que señala: *"Su superficie de 130 Ha, ser parte de un PIT (PITR002) de muchísima mayor superficie que tiene un tratamiento de PROMOCIÓN PRODUCTIVA, y al estar en el límite cantonal junto a una zona eminentemente rural, tiene que ser intervenido de forma integral y no de predio en predio. Cualquier modificación debería responder a un plan Especial o a un Plan Parcial"*.

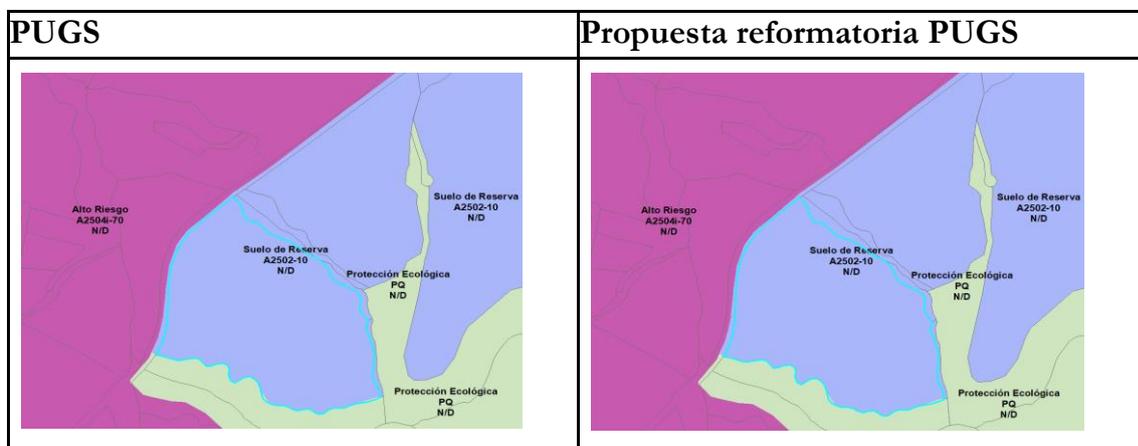


- **Caso 59: OFICIO NRO. GADDMQ-DC-FME-2022-0296-O**

El administrado realizó 3 solicitudes en diferentes predios en el Oficio mencionado.

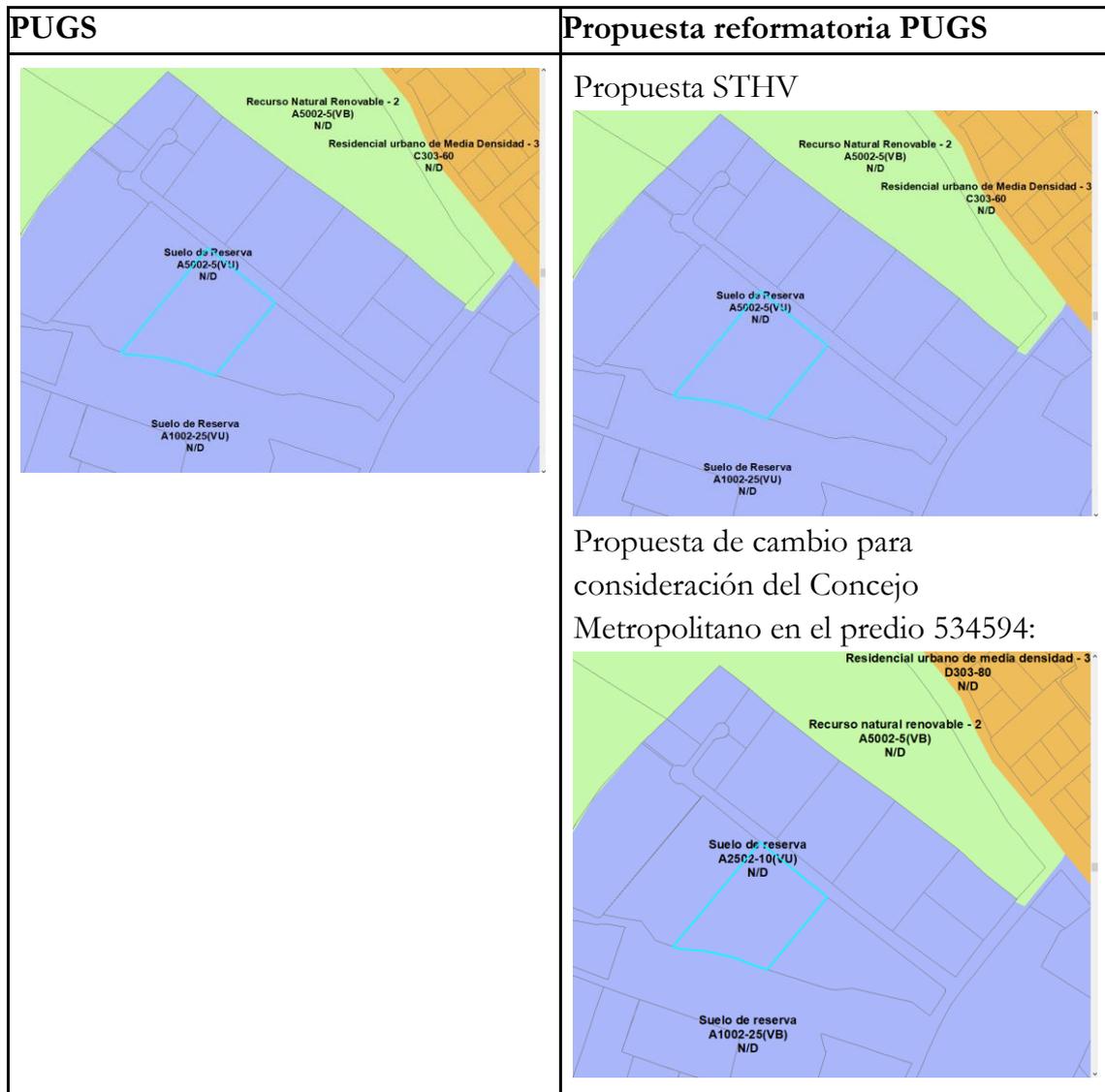
1. Predio 5190256

El administrado solicita asignar zonificación residencial al predio que se encuentra en la parroquia de Pifo, Inga. El PUOS le asignó A2502-10 en ARR, Protección de Quebrada en PE y A25002-1.5 en RN/PS, mientras que en el PUGS se asigna A2502-10 en Suelo de Reserva y mantiene la Protección de Quebrada. Esta Secretaría recomienda acoger la observación expuesta por la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, que señala: *"Está dentro de un gran polígono de área de Expansión Urbana en suelo rural. Por su superficie 8Ha, debe ser desarrollado con un Plan Parcial y puede obtener lo solicitado aplicando los instrumentos de gestión del suelo que contempla el Régimen de suelo vigente"*



2. Predio 534594

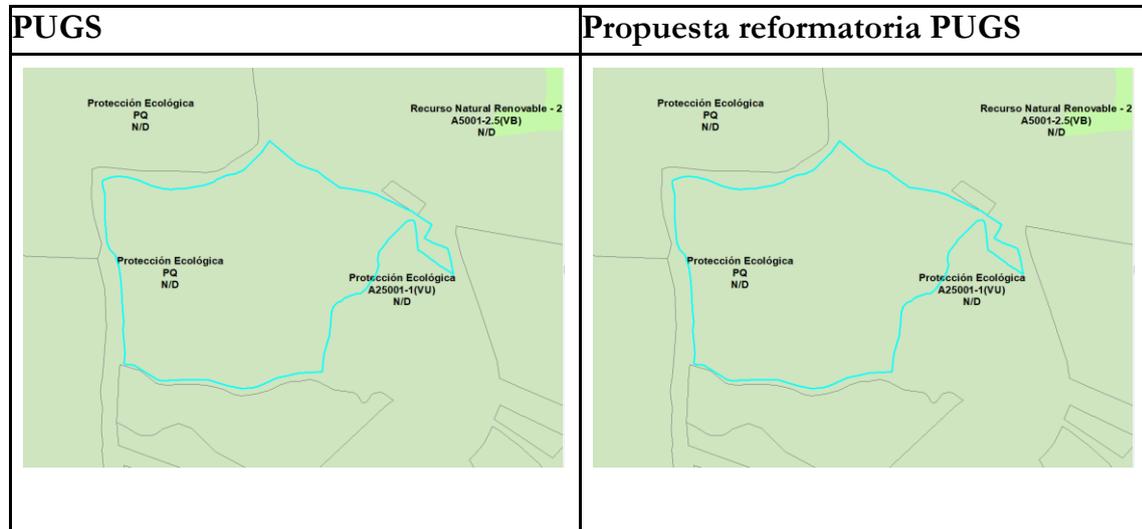
El administrado solicita asignar zonificación residencial, al predio ubicado en la parroquia de Pifo, San Francisco 2. El PUOS le asignaba una zonificación A2502-10, por lo cual se recomienda mantener la zonificación del PUOS incorporando una sola unidad de vivienda, la misma que coincide con el aprovechamiento de los lotes colindantes. En la zona se deberá desarrollar un Plan Parcial a futuro, por lo que se pone en consideración del Concejo Metropolitano la zonificación A2502-10 (VU).



3. Predio 5329521

El administrado solicita asignar y restituir la zonificación al predio ubicado en la parroquia de Guangopolo, La Toglla. El criterio de esta Secretaría es no recomendar el cambio debido a

que se realizó un estudio de riesgos y el predio se encuentra dentro del borde de quebrada y en la zona de riesgo no mitigable por los flujos de lahares volcánicos.



- **Caso 60: LUIS MANUEL STACEY CÓRDOVA, EN SU CALIDAD DE PROCURADOR GENERAL DEL SEÑOR CARLOS MANUEL STACEY CÓRDOVA (OFICIO NRO. GADDMQ-DC-AMGB-2022-0508-O)**

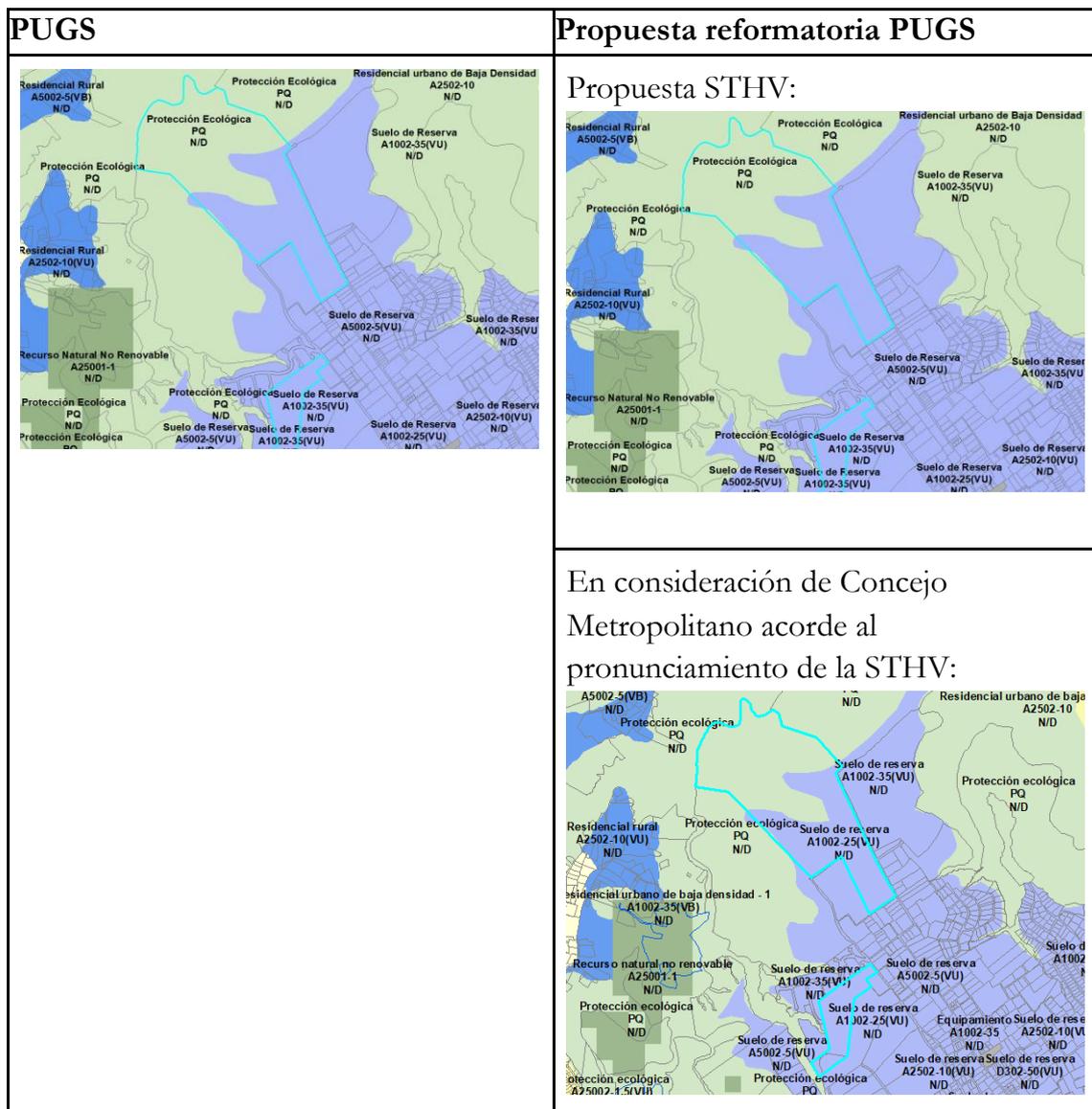
El administrado solicita se analice y asigne la zonificación A37 (A1002-35(VU)) agrícola residencial para el predio 5138111 ubicado en la parroquia de Tumbaco, barrio Collaquí, los predios 5138096 y 5553301 parte de la solicitud, no se encuentran registrados en el SIREQ.

El criterio de la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo es: no recomienda el cambio debido a que se encuentra dentro de una zona de expansión urbana en la cual la norma de los predios del entorno permite un fraccionamiento menor al requerido y, que de existir asuntos administrativos referentes a este predio que hayan sido motivados y aplicados por el PUOS deberá acogerse a la norma y continuar el trámite pertinente. Para este caso, debido a una aplicación de sentencia constitucional, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizará un análisis de restitución de zonificación, siguiendo el marco jurídico correspondiente, debido a que la solicitud ingresó con fecha anterior a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Esta Secretaría pone en conocimiento del Concejo Metropolitano que sobre este caso existe una sentencia de la Corte Constitucional que en su momento permitió al administrado elegir una asignación normativa, la cual se hizo efectiva en el PUOS. En ese sentido, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomienda al Concejo Metropolitano que la edificabilidad para este predio respete las asignaciones normativas del suelo rural de expansión urbana, mismas

que no deberían permitir fraccionamientos menores a 1000 m<sup>2</sup> ni porcentajes de ocupación mayores al 25% en planta baja y con las condiciones de vivienda unifamiliar por encontrarse el predio rodeado de pendientes y quebradas.

A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

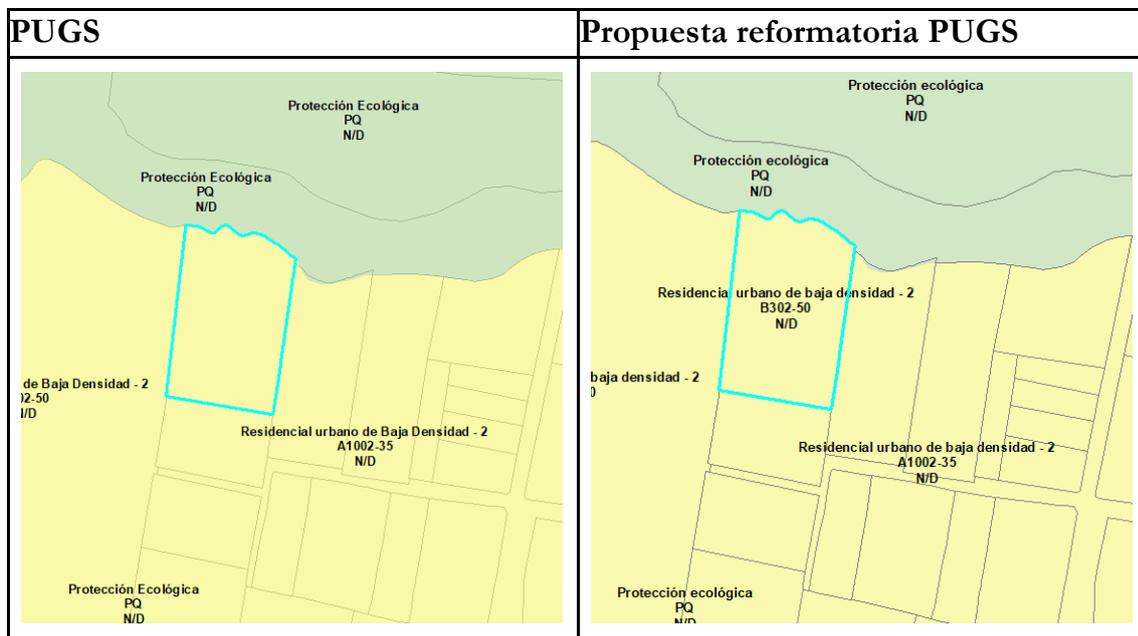


- **Caso 61: KEVIN ALEXIS RAMÍREZ CHILES, COOPERATIVA DE VIVIENDA 23 DE ENERO**

El administrado solicita cambio de zonificación de 1000 metros a 300 metros, acorde con la consolidación actual del sector, hay varios lotes aledaños o colindantes que cuentan con esa zonificación en el predio 3603215, ubicado en Ontaneda Alto de la parroquia de Conocoto.

El criterio de esta Secretaría y la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo sugieren el cambio bajo solicitud edilicia, dentro de suelo urbano colindante con edificabilidad B302-50, se recomienda al Concejo Metropolitano la revisión de la edificabilidad para homologarla al predio colindante. Se solicita la asignación de edificabilidad B302-50.

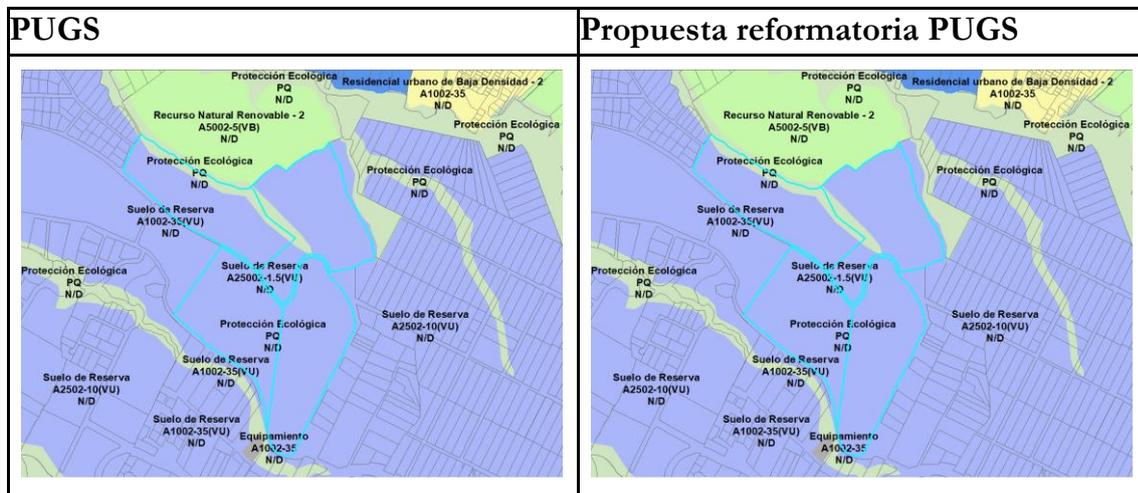
Los cambios normativos que generen un mayor aprovechamiento en relación al PUOS están sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos en cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Décimo Cuarta de la ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021 y reformada por la Disposición Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.



- **Caso 62: GALO FABIÁN, GUADALUPE NOEMÍ y RUTH EUGENÍA BAQUERO BUENO**

El administrado solicita cambio de uso de suelo cuyas regulaciones deben estar enmarcadas en la zonificación C25(C202-60) de manera que se regularice el sector con lotizaciones a los predios 5002935, 5788458, 5788459 y 5788460 ubicados en La Concepción de la Parroquia Alangasí.

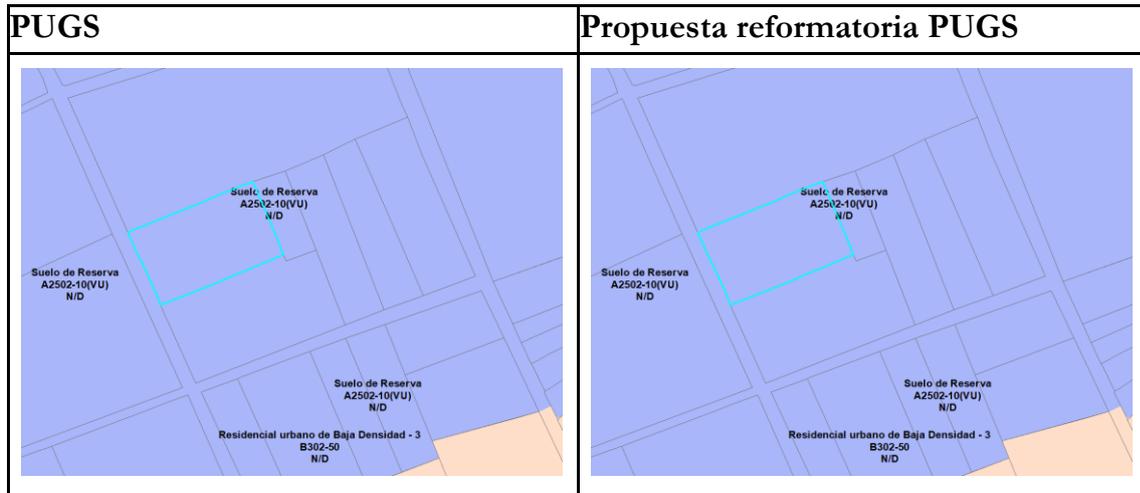
El criterio de esta Secretaría es no recomendar el cambio a C202-60 pues eso significaría un incumplimiento de la LOOTUGS y demás legislación nacional. El predio se encuentra en suelo rural tanto en el PUOS como el PUGS por lo tanto, debe mantener una edificabilidad con características rurales hasta que se desarrolle un plan parcial de expansión urbana. Se verifica que en el PUOS el predio tuvo una zonificación A2502-10.



- **Caso 63: MÓNICA GIOVANNA DÁVILA YÉPEZ**

El administrado solicita el cambio de uso de suelo con las regulaciones constantes en la zonificación B6 (B302-50) en el predio 5150075.

Esta Secretaría no recomienda el cambio por encontrarse en suelo rural, evidenciando que en el PUOS se asignó una zonificación A2502-10 misma que se mantiene en el PUGS. El predio ha sido sujeto a la aplicación de la Resolución de potencialidad por lo que la municipalidad ya ha resuelto el aprovechamiento urbanístico dentro de este predio.

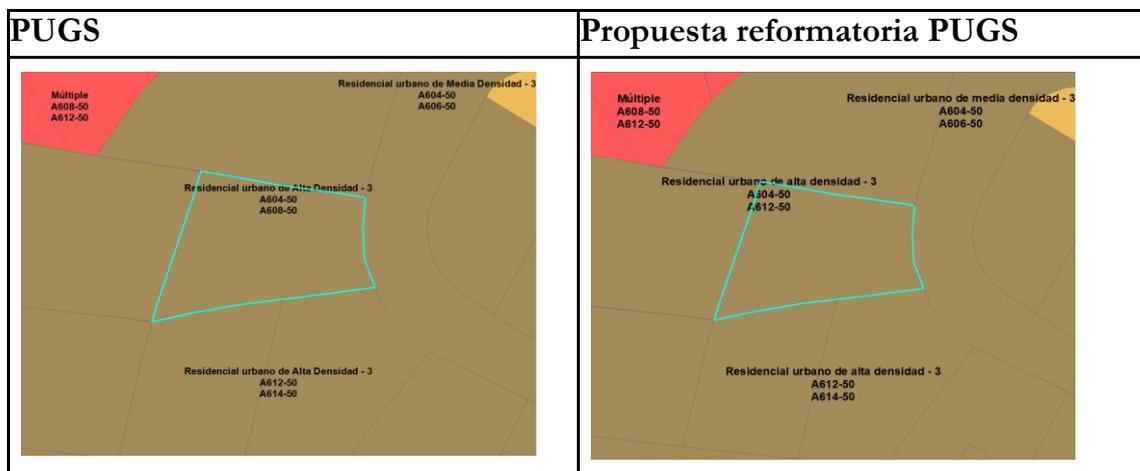


- **Caso 64: ZAIRA ZUNINO CALDERÓN**

El administrado solicita que el predio 1222110 sea considerado bajo las mismas regulaciones equitativas de las que goza el vecindario, en cuanto a la capacidad de construir edificaciones a la misma altura o mayor altura de las existentes en la zona.

Esta Secretaría recomienda asignar una edificabilidad general máxima de 12 pisos concordante a la edificabilidad de los predios colindantes.

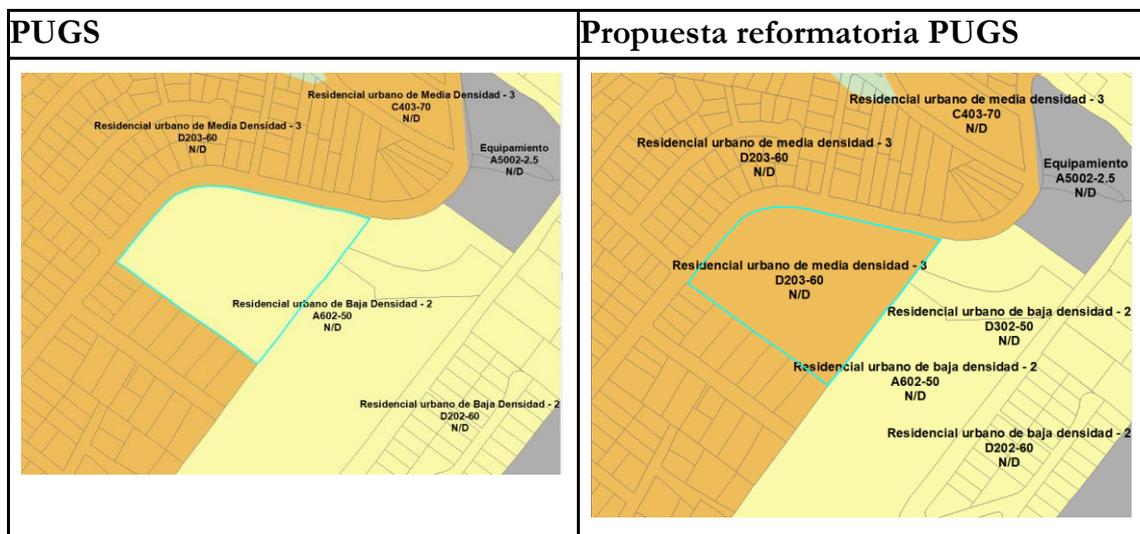
Los cambios normativos que generen un mayor aprovechamiento en relación al PUOS están sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos en cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Décimo Cuarta de la ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021 y reformada por la Disposición Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022



- **Caso 65: GONZALO VITERI GARZÓN**

El administrado solicita revisión de tratamiento discriminatorio en la asignación de parámetros de zonificación, sin ningún sustento técnico sobre el predio en la aprobación del PUGS y la restitución a su equivalente D32(D203-80) en el predio 176520 ubicado en la parroquia Ferroviaria.

El criterio de esta Secretaría es acoger la observación de la presidenta de la Comisión de Suelo y se recomienda asignar la norma del entorno de D203-60 con uso Residencial urbano de Media Densidad - 3.



- **Caso 66: Abg. TEÓFILO RODRIGO ESPINOZA PEÑAFIEL (ALVAREZ SIGUENCIA SILVIA CECILIA)**

El administrado solicita se asigne zonificación industrial, en virtud de que el entorno es industrial y el único predio que tiene residencial es el 5202248 ubicado en Caspigasi, San Antonio.

El criterio de esta Secretaría es no recomendar el uso de suelo Industrial debido a que existe un polígono que no ha sido consolidado hasta el momento.

Debido a la presencia de bodegas en el sector, se pone en consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y debate, el uso de suelo Comercio y Servicios Especializados, que permitiría generar una transición entre el uso residencial rural existente y las futuras actividades industriales dentro del polígono industrial ubicado frente a este predio.

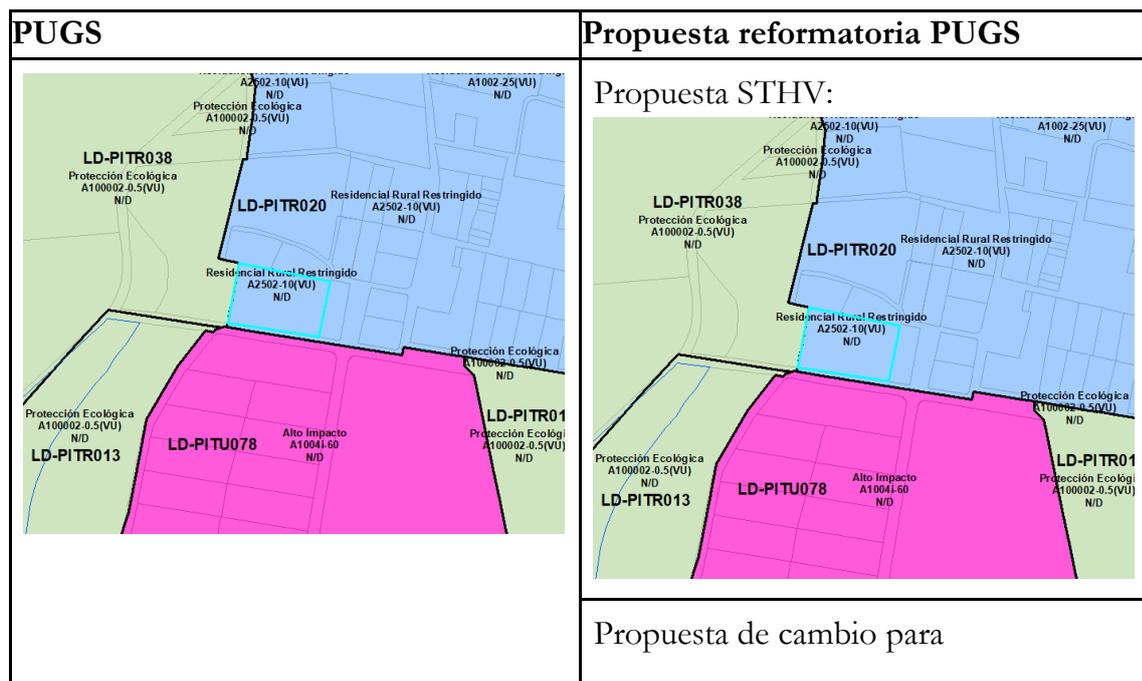
Este cambio requiere un ajuste en la clasificación del suelo que deberá ser considerada dentro del análisis.

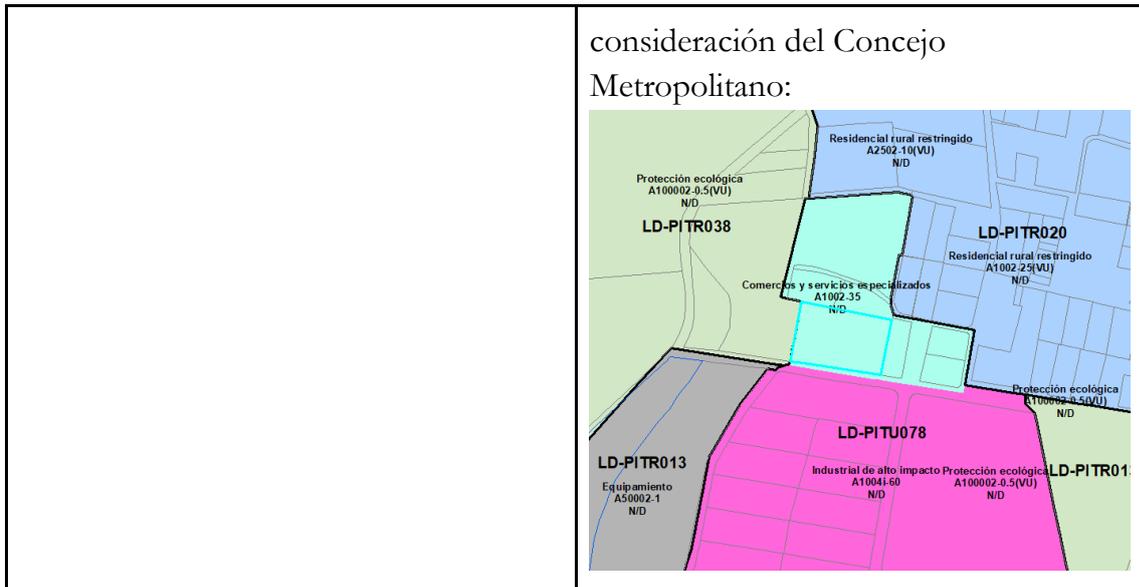
Los cambios normativos que generen un mayor aprovechamiento en relación al PUOS están sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos en cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Décimo Cuarta de la ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021 y reformada por la Disposición Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

Cualquier actividad industrial en suelo que en el PUOS haya tenido clasificación rural, requerirá la autorización del ente rector de agricultura previo a su habilitación.

Por ser un cambio solicitado desde la Comisión de Uso de Suelo y no por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, esta dependencia recomienda que para la aprobación de este caso exista la claridad legal en la aplicación de la Ley reformatoria a la LOOTUGS, que permita una actualización del componente estructurante, debido a que el cambio solicitado cambiaría la clasificación del suelo rural a urbano, razón por la cual esta dependencia no puede realizar interpretaciones de ley nacional.

A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformatoria para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

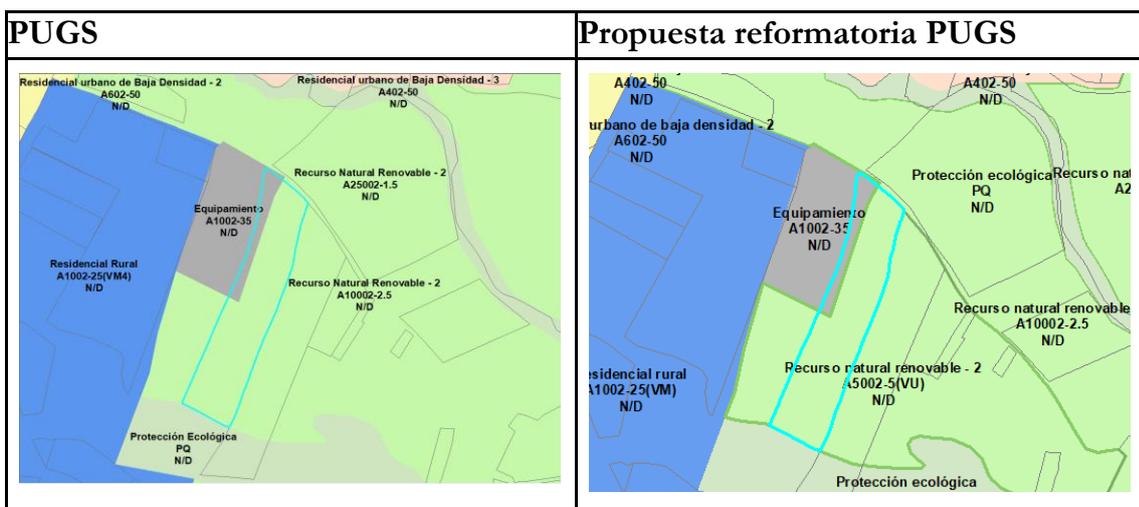




- **Caso 67: NORMA PIEDAD COBOS, (Oficio Nro. GADDMQ-DC-HEDH-2022-0138-O)**

El administrado solicita cambio de zonificación que permita un mayor aprovechamiento, con un lote mínimo mucho menor al asignado en el predio 5159392 ubicado en Santa Anita, parroquia San José de Minas.

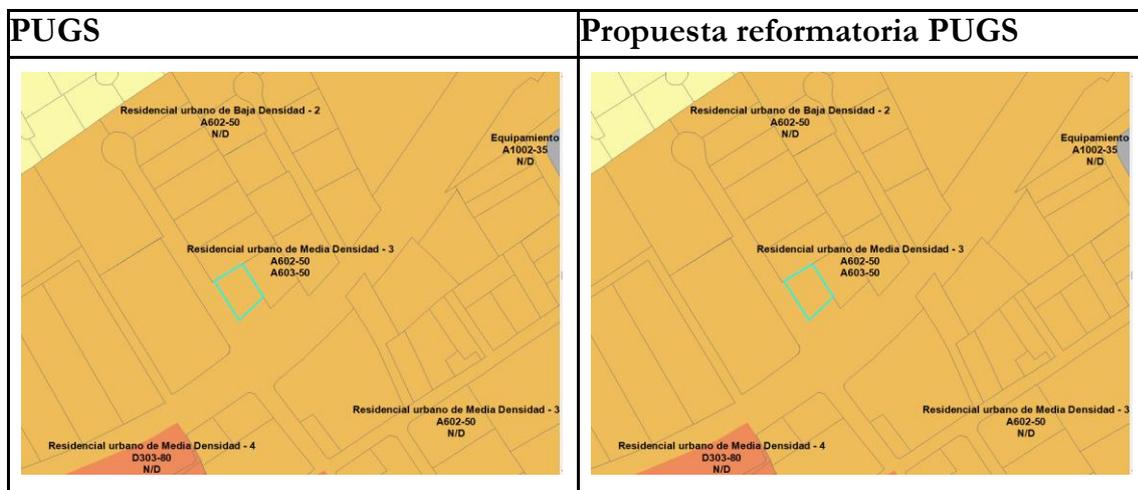
Esta Secretaría recomienda asignar la norma A5002-5 a la zona más cercana al uso de suelo residencial rural y no se recomienda cambiar el uso de suelo de Recurso Natural Renovable.



- **Caso 68: Dr. EDGAR MONCAYO SEVILLANO, LOGISTICA ANDINA S.A. LOGIANDINA**

El administrado solicita gestionar un uso de suelo de "comercios y servicios" para la parte frontal de la parroquia Pifo, actualmente tienen suelo RUM 3, por lo menos en los predios cercanos a la E-35, en el predio 3516855.

Esta Secretaría no recomienda el cambio por tratarse de una zona que fue planificada de manera concertada con el GAD de Pifo.



- **Caso 69: YOUSEF KHAMIS EL ALLAM**

El administrado solicita se proceda al cambio de zonificación A70(A1002-35), para que pueda construir edificaciones con fines de vivienda en el predio 105957 ubicado en Los Aromitos, Cumbayá.

Esta Secretaría no recomienda acoger la recomendación debido a que el tratamiento asignado al polígono de intervención territorial es de Sosténimiento, adicionalmente el uso de suelo para todo el sector oriental del reservorio de Cumbayá es Residencial Urbano de baja Densidad el mismo que ha sido determinado conforme a las características morfológicas, y urbanísticas relacionadas a la ocupación, edificabilidad y unidades de vivienda características del sector. El cambio de la condición de unidades de vivienda implicaría una mayor densidad en un sector que requiere mantener sus condiciones actuales. El predio se encuentra dentro de la urbanización "El Aromito" aprobada por ordenanza de Concejo No. 1600 que ya se encuentra consolidada, misma que en su artículo 4 establece: "No podrá construirse más de UNA casa para vivienda en cada lote..."

PUGS	Propuesta reformatoria PUGS

- **Caso 70: OFICIO NRO. GADDMQ-DC-MRAS-2022-0175-O, LOPEZ OBANDO CARLOS HOMERO Y CONTRATALEGAL CÍA. LTDA**

Se solicita cambio de clasificación del suelo, zonificación, el incremento de coeficiente de ocupación del suelo, si son susceptibles de acogerse a la concesión onerosa; cuales serían los nuevos parámetros de zonificación a los predios 5786839, 5786840 y 5190330 ubicados en la parroquia de Puembo. El PUOS asigna a los dos primeros predios con Agrícola Residencial Rural A2502-20 y al tercer predio Recurso Natural y Producción Sostenible A2502-20, por consiguiente, el PUGS unifica a los tres predios el uso de suelo Recurso Natural Renovable con edificabilidad A2502-10(VU), para los dos primeros predios y para el tercero A5002-5(VB).

El criterio que emite esta Secretaría es no recomendar acoger la solicitud, en concordancia con la observación de la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo. Se identifica que el suelo en el que se encuentran los predios referidos cuenta con un uso residencial rural y tratamiento de ocupación sostenible, debido a que el análisis desarrollado evidencia una vocación productiva del suelo, bajos niveles de ocupación y edificabilidad, y el fraccionamiento varía entre los 6.000 y los 95.000 metros cuadrados. El PUGS ya prevé para este uso de suelo el incremento de coeficiente de ocupación de 3% en planta baja y 6% en COS TOTAL, con la figura de concesión onerosa de derechos.

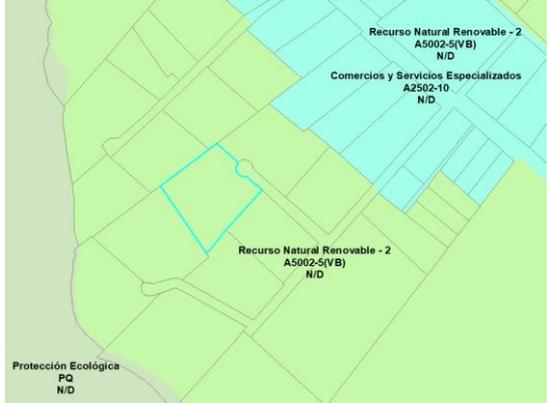
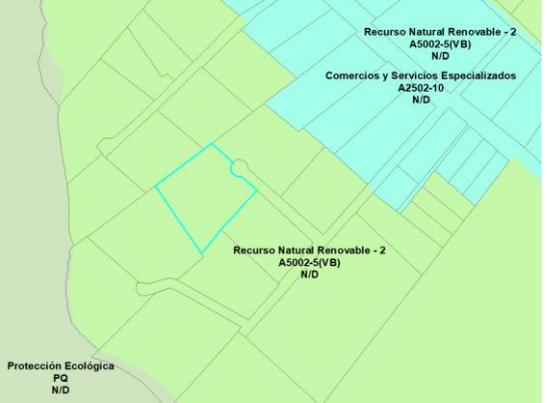
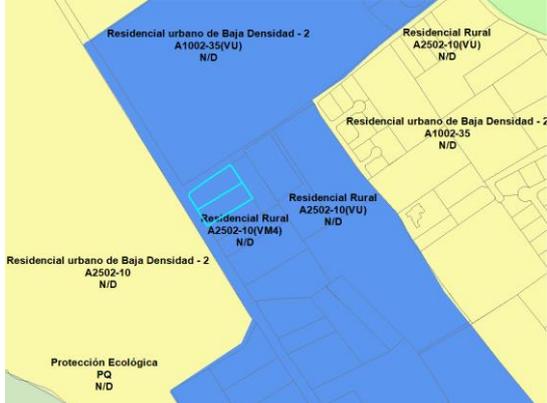
Al estar fuera de un tratamiento de conservación en suelo rural que no posee pendientes, se pone y al encontrarse en una zona con la normativa PUGS homologada a varios predios y no únicamente a un predio en particular, se pone en consideración del Concejo Metropolitano

para su análisis, un uso de suelo residencial rural y edificabilidad A1002-25 (VU) bajo la aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos, figura establecida por la LOOTUGS para el aumento del aprovechamiento urbanístico. Los cambios de aprovechamiento urbanístico no son posibles a un lote en particular, por esta razón, la posibilidad de cambio deberá aplicar al entorno inmediato donde se ubican los predios.

Para el predio 5190330 no es posible acoger la solicitud.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo pone en consideración que el oficio al respecto fue recibido por la Secretaría General del Concejo, esta solicitud ingresó a la Secretaría de Territorio con fecha 19 de septiembre de 2022 por lo que se pone en consideración del Concejo Metropolitano el presente caso. Además, su criterio es no cambiar la clasificación de suelo de rural a urbano. Sin embargo, al estar fuera de un tratamiento de conservación en suelo rural que no posee pendientes, se pone en consideración del Concejo Metropolitano para su análisis, un uso de suelo residencial rural y edificabilidad A1002-25 bajo la aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos, figura establecida por la LOOTUGS para el aumento del aprovechamiento urbanístico. Los cambios de aprovechamiento urbanístico no son posibles a un lote en particular, por esta razón, la posibilidad de cambio deberá aplicar a la zona inmediata donde se ubican los predios.

A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle para los predios 5786839, 5786840:

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
<p>5190330</p> 	<p>5190330</p> 
<p>5786839, 5786840</p> 	<p>Propuesta STHV: 5786839, 5786840</p> 
	<p>Propuesta de cambio para consideración del Concejo Metropolitano 5786839, 5786840:</p> 

- **Caso 71: SR. PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO, FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN ACCIONES CHACAPAMBA Y OTRO**

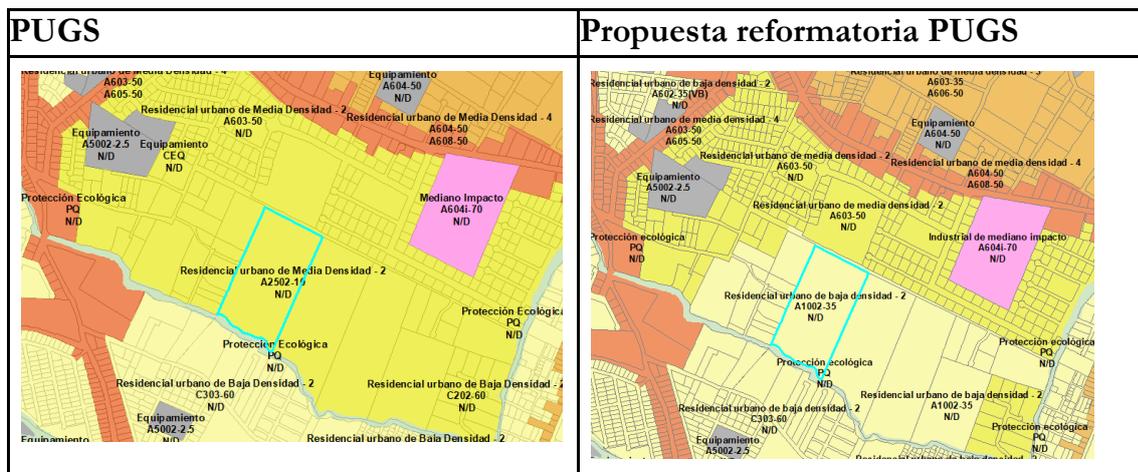
El administrado solicita que en los predios 3748782, 3748773 y 3748783 ubicados en el barrio Dean Bajo de la parroquia de Conocoto, se regrese a la zonificación anterior, se considere la posibilidad de asignarles zonificación A603-50.

Esta Secretaría recomienda parcialmente el cambio. El PUOS establecía una norma que generaba un aprovechamiento constructivo muy alto en una zona que carece de una estructura vial conectada, que permita además las futuras habilitaciones de suelo. Adicionalmente, el PUOS le asignaba a los predios del lado sur una zona de equipamientos.

Se recomienda mantener el área de equipamientos existente y asignar una norma residencial urbana de baja densidad tipo 2 con edificabilidad de A1002-35, que no genere mucha densidad hasta que la zona cuente con toda la infraestructura necesaria.

Se debe recalcar que la tendencia de fraccionamiento de 600 metros cuadrados que se menciona en la solicitud, se evidencia únicamente en el norte de los predios señalados.

Adicionalmente se destaca que los predios indicados se encuentran dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Urbano Conocoto, dentro del cual se establecerán los instrumentos de gestión y norma urbanística aplicable al sector, debido a que por su cercanía con la Avenida Ilaló, esta zona tiene un potencial de incremento de edificabilidad mediante una planificación complementaria como lo determina la ley nacional.





- **Caso 73: LUPERA ASTUDILLO EDWIN PATRICIO GERMÁN Y OTRO**

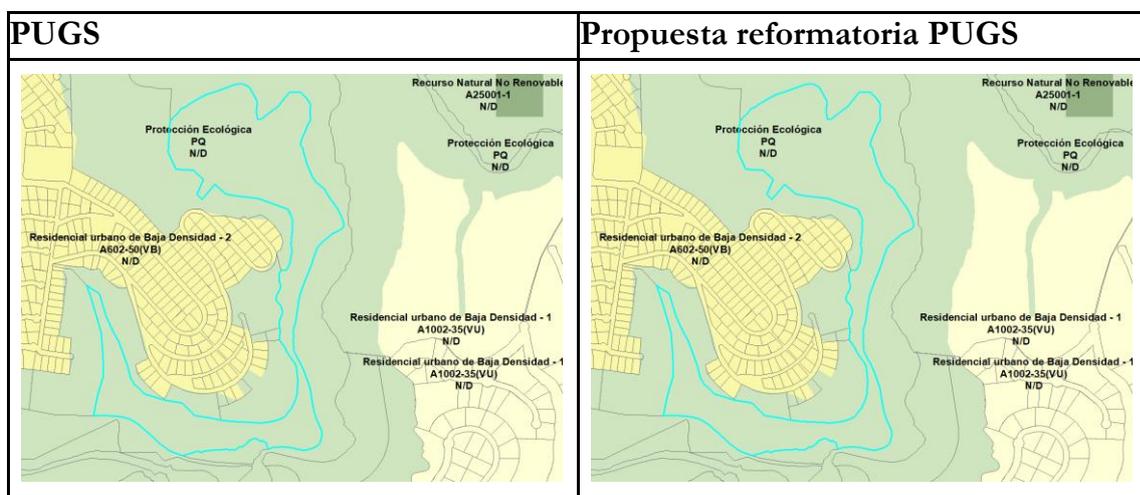
El administrado solicita la homologación del predio 5552676, para que sea la misma zonificación de los predios colindantes, Urb. Juan Montalvo, Santa Rosa de Nayón, El Quinche, que tanto en el PUOS como en el PUGS su normativa es Protección de Quebrada. Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que el predio indicado se encuentra dentro del uso de suelo principal de protección ecológica y edificabilidad de protección de quebrada "PQ".

Se ha contrastado la información referente al geoaccidente procedente de la Dirección Metropolitana de Catastro, y se constata que el predio se encuentra atravesado de manera longitudinal con taludes naturales, depresiones abiertas y el Río Machángara.

Finalmente, la solicitud de asignación de edificabilidad similar a la Urb. Juan Montalvo, Santa Rosa de Nayón no procede debido a que implicaría cambios en el componente estructurante del PUGS, puesto que la clasificación de suelo del predio 5552676 es rural por sus condiciones ambientales y topográficas, mientras que la clasificación de suelo de las urbanizaciones en mención es urbana.

No aplica una edificabilidad de tal tipo en suelo rural, y en concordancia con la normativa local y nacional vigente, no se permite edificar en inmediaciones de cuerpos de quebrada.

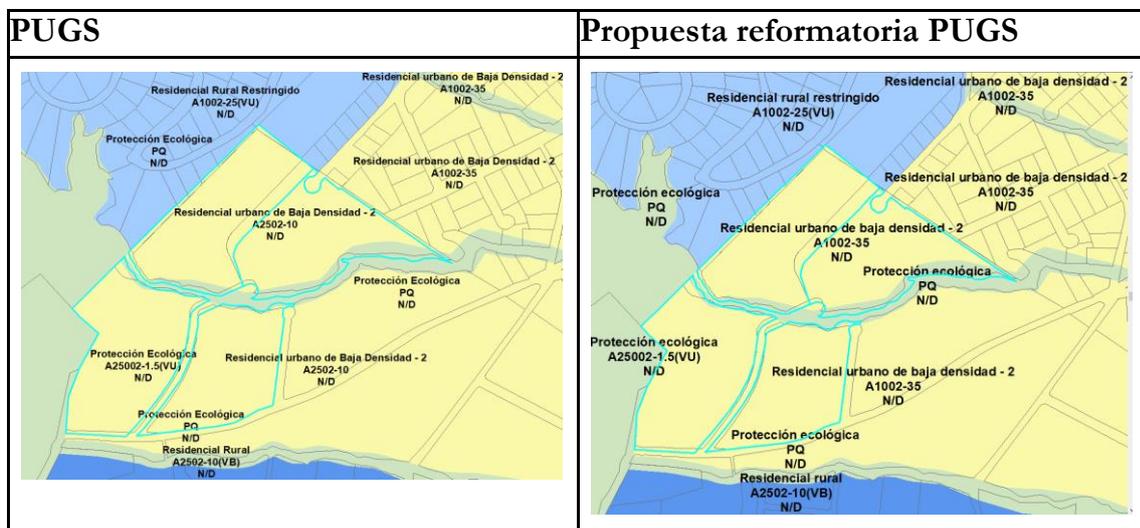
Se racionaliza el uso de suelo y edificabilidad acorde al borde superior de quebrada, diferenciando lo que corresponde a Protección Ecológica con norma y Protección Ecológica con Protección de Quebrada.



- **Caso 74: Dr. FABIÁN FLORES PAREDEZ, JARDINES DEL CHAMIZAL JARDICHAMI CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN**

El administrado solicita realizar el ajuste respectivo y restituir la zonificación con la que ya contaban los predios 1345975, 5604505, 1345999, 5604496 a A1002-35 ubicados en San José del Valle, Conocoto.

El criterio de esta Secretaría es acoger la observación porque los predios se encuentran en una zona urbana que el PUOS normaba con A1002-35.

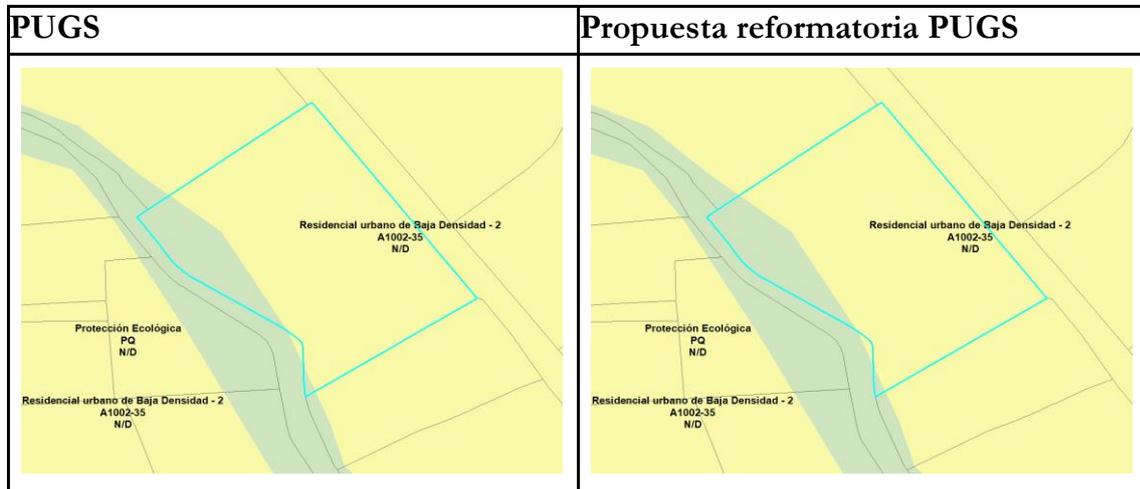


- **Caso 75: SR. PEDRO JOSÉ RIBADENEIRA MONTALVO, RMM CONSTRUCCIONES**

El administrado solicita asignar la zonificación: Uso general: RESIDENCIAL; A603- 50, Uso de suelo principal: Residencial urbano Media Densidad-3; edificabilidad básica: A603-50; Edificabilidad general máxima: 605-50, la misma que según el PUGS aplica y beneficia a otros predios y lotes colindantes al predio de propiedad. El PUOS y el PUGS mantienen la zonificación y uso de suelo de protección de quebrada.

El criterio de esta Secretaría es no acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra en un sector ubicado entre dos cuerpos de quebrada (Q. Shullún y Q. Seca) en dicho sector se ha determinado un uso de suelo Residencial urbano de Baja Densidad Tipo - 2 acorde a los lineamientos generales de asignación de usos de suelo y edificabilidades. Adicionalmente se ha evidenciado que ninguno de los predios colindantes presenta la norma solicitada por el administrado. El uso principal RUM-3 y edificabilidad A603-50 se encuentra asignado a

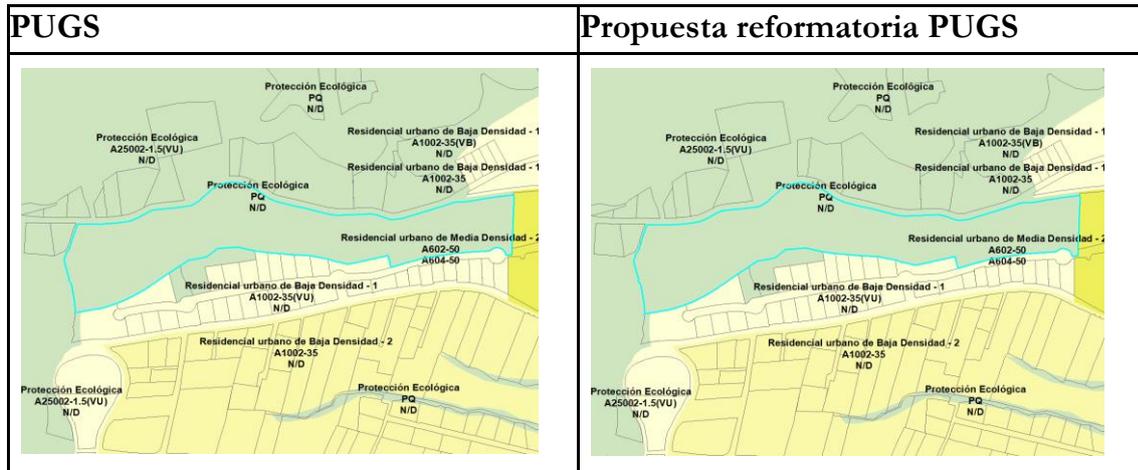
predios ubicados a más de 500 m del predio consultado, cuya asignación responde a la ubicación frente a la vía de tipo expresa (Ruta Viva).



- **Caso 76: MARIA VIRGINA DE PILAR VILLAMAR ANDRADE**

La administrada solicita ser tratada de la misma manera que sus colindantes y que se asigne al predio 3612057 ubicado en El Cebollar, parroquia de Tumbaco la zonificación RUB-2 Residencial Urbana baja densidad.

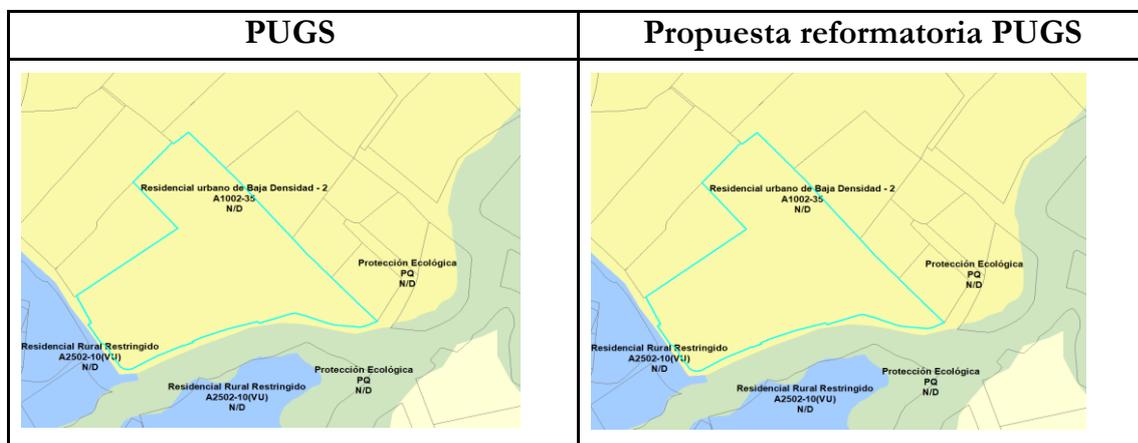
El criterio de esta Secretaría es no acoger el cambio solicitado debido a que el predio se encuentra en protección ecológica y un cambio a residencial urbano significaría urbanizar una zona que presenta susceptibilidad muy alta a movimientos en masa en la totalidad del predio. El talud que se evidencia es parte de la porción sur del tramo del Río Machángara. Además, se analizó la norma histórica del predio y del sector evidenciando que siempre ha tenido una clasificación de suelo rural y uso de suelo protección ecológica con protección de quebrada. El PUOS asigna las zonificaciones A25002-1.5 en uso de suelo RN/PS y PE/CPN con protección de quebrada, el PUGS homologa la protección de quebrada.



- **Caso 77: PAOLA GABRIELA CEVALLOS VALDIVIEZO**

Solicita cambio de uso de suelo de Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2 a uso Múltiple con código de edificabilidad A70 (A1002-35) lo que permitirá equilibrar de manera armónica lo urbano con lo rural, promoviendo e incentivando la vocación de esta nueva centralidad, dinamizando la economía y permitiendo el acceso al empleo adecuado y digno al predio 392641 ubicado en Rumihuayco, parroquia de Tumbaco. El PUOS asignó la zonificación A1003-35 y A603-35 con uso de suelo RU1, el PUGS la homologa a una sola edificabilidad, a A1002-35 con uso de suelo RUB-2.

El uso de suelo múltiple se encuentra asignado únicamente en centralidades urbanas con la finalidad de consolidar la diversidad y densificación de actividades económicas y residenciales en el distrito. El predio señalado se encuentra en las faldas del Cerro Ilaló colindando con el tratamiento de Ocupación Restringida, con la finalidad de contener la urbanización acelerada del sector. Por lo tanto, no se recomienda acoger el cambio solicitado.

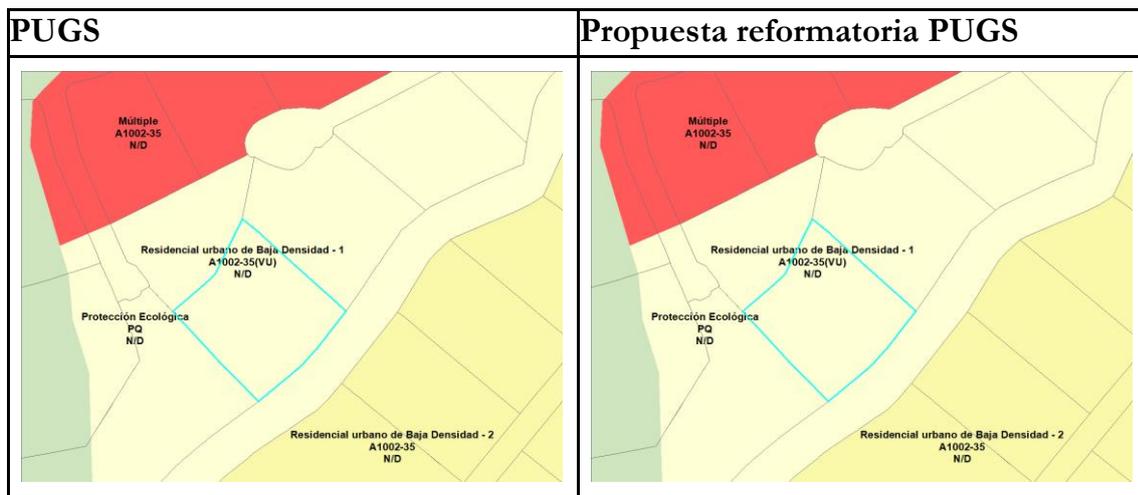


- **Caso 78: DAVID ESTEBAN MOREANO ANDRADE**

El administrado solicita el cambio del Uso del Suelo de Residencial Urbano de Baja Densidad RUB-2 con código de edificabilidad A102 (A602-50) a Residencial Múltiple, con código de edificabilidad A102 (A602-50), incentivando el adecuado intercambio de bienes y servicios en este nuevo polo de desarrollo del Valle Cumbayá-Tumbaco Puenbo, dinamizando la economía local y generando plazas de empleo adecuado. El PUOS le asignó la zonificación A603-35 con uso de suelo RU1, el PUGS modifica el aprovechamiento en la edificabilidad básica a A1002-35 con uso de suelo Residencial urbano de baja densidad - 1.

Lo solicitado no se puede aplicar a un solo predio y debe ser el resultado de un planteamiento integral a todo el polígono de intervención territorial. Lo solicitado no se encuentra asignado a ninguno de los predios colindantes ni cercanos. El cambio de zonificación y uso es factible únicamente con un Plan Parcial, de acuerdo a lo que determinan la normativa vigente en el PUGS y en el RAS.

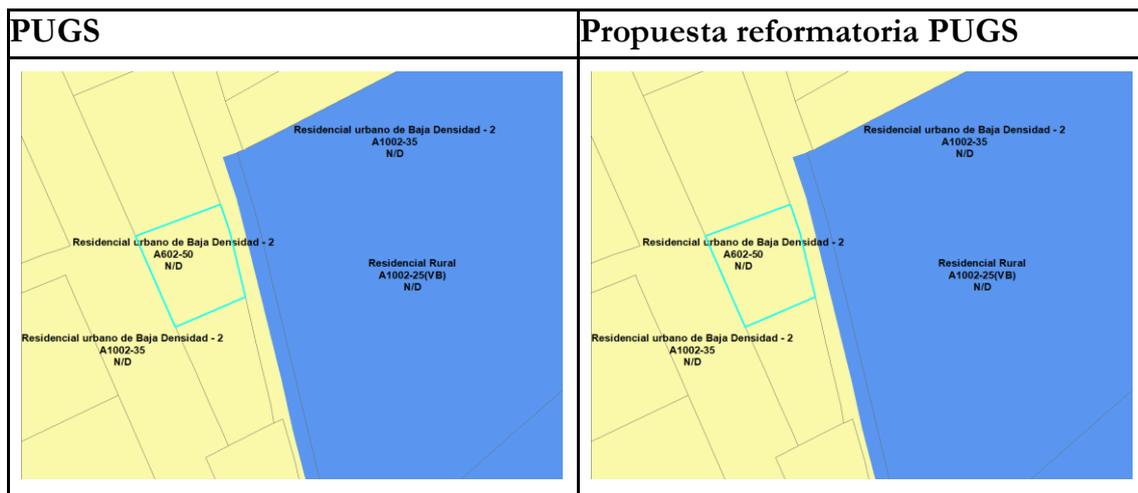
La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda considera que no es técnicamente procedente la solicitud debido a que el predio se encuentra ubicado dentro de la franja colindante al Río San Pedro con susceptibilidad alta y moderada a movimientos en masa, así como también está afectado por la cobertura de lahares primarios del volcán Cotopaxi. Todos los temas relativos a este fenómeno se encuentran siendo analizados en mesas por todas las entidades municipales para evitar futuras exposiciones a la población. La norma asignada con uso de suelo RUB-1 y vivienda unifamiliar es acorde a los lineamientos establecidos para zonas con susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales.



- **Caso 79: DAVID ESTEBAN MOREANO ANDRADE**

El administrado solicitó el cambio del Uso del Suelo de Residencial Urbano de Baja Densidad RUB 2 con código de edificabilidad A102 (A602-50) a Residencial Múltiple, con código de edificabilidad A102 (A602-50), incentivando el adecuado intercambio de bienes y servicios en este nuevo polo de desarrollo del Valle Cumbayá — Tumbaco Puenbo, dinamizando la economía local y generando plazas de empleo adecuado.

El uso de suelo Múltiple únicamente se asigna en centralidades urbanas. Por lo que esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que se encuentra a más de 7,3 km de la centralidad más cercana (Centralidad Tumbaco). Adicionalmente se encuentra frente a una vía arterial y en intersección con la vía expresa (Ruta Viva) en las que es necesario evitar la aglomeración de actividades comerciales debido al tipo de flujo vehicular.

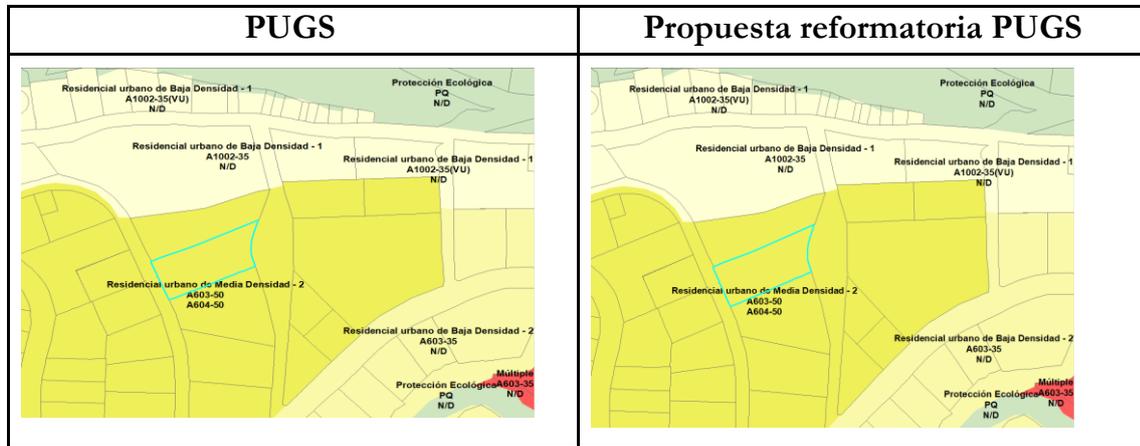


- **Caso 80: MIRAMONTES JUAN CARLOS FARTO RIBADENEIRA**

Solicita ser tratado de la misma manera que sus colindantes y se asigne al predio 122665 ubicado en la parroquia de Cumbayá, sector Cebollar, los mismos beneficios que sus colindantes, es decir, se incrementa a 5 pisos. El PUOS le asignó la zonificación A603-35 con uso de suelo RU1, el PUGS modifica el aprovechamiento en la edificabilidad básica a A603-50 incrementando el COS además de asignarle edificabilidad máxima de A604-50.

Todo el polígono tiene la misma edificabilidad y no existe ningún predio colindante o frentista con edificabilidad que permita la construcción de 5 pisos, adicionalmente el predio puede acceder a edificabilidad máxima de 4 pisos, pagando la concesión onerosa de derechos de

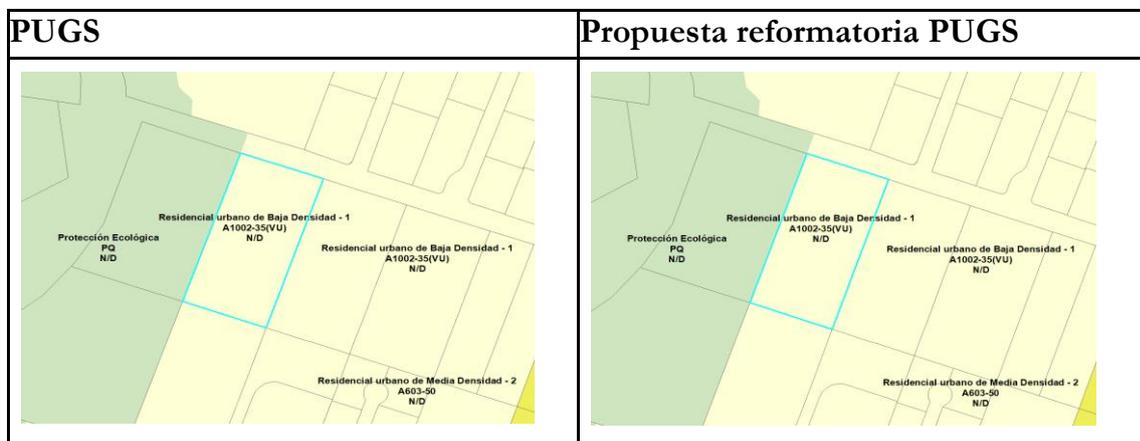
acuerdo a todo el sector aledaño determinado por el PUGS. Por ello, esta Secretaría recomienda no acoger la solicitud.



- **Caso 81: CARLOS DAVID PINOS VARGAS**

Solicita cambio de uso de suelo a Residencial Múltiple al predio 353103 ubicado en Pomasqui. El PUOS le asignó la zonificación A1002-35(VB) con uso de suelo RU1, el PUGS mantiene la misma edificabilidad, agregando la condición de restricción a Vivienda Unifamiliar.

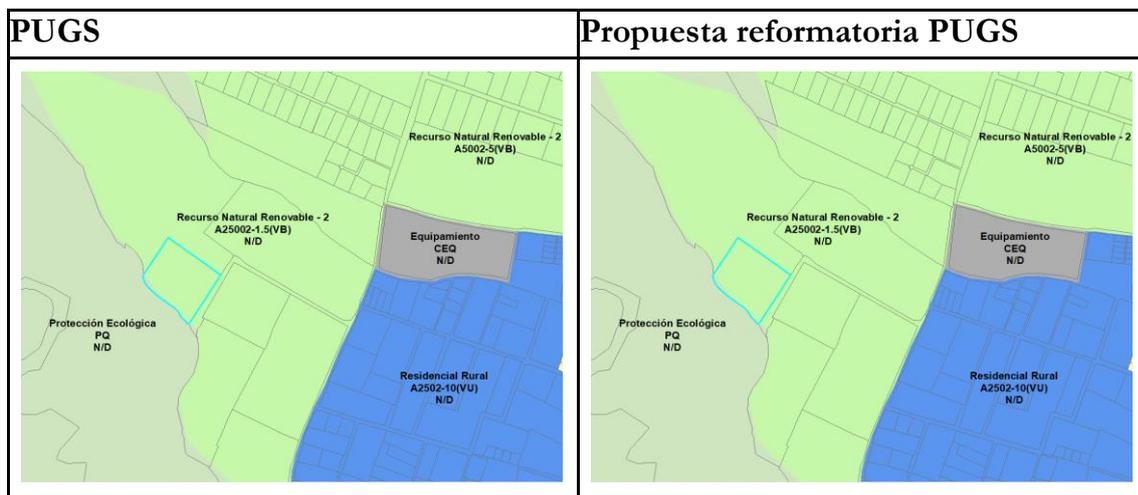
El uso de suelo múltiple se encuentra asignado en sectores de centralidades y vías principales de la ciudad con la finalidad de consolidar la diversidad y densificación de actividades económicas y residenciales en el distrito. Este predio se encuentra limitando con la franja de protección del río Monjas con un uso de suelo RUB-1 acorde a los lineamientos para normar zonas con susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales. Esta zona se encuentra catalogada como zona de susceptibilidad y alta a movimientos en masa por lo que esta Secretaría recomienda no acoger el cambio solicitado.



- **Caso 82: BYRON MAURICIO SALAZAR LOZADA**

El administrado solicita revisar la zonificación y usos de suelo con los que cuentan los terrenos de la zona y contiguos al lote 5301724, ubicado en la parroquia de Checa, Chilpecito y se haga justicia ya que se encuentran ante un claro acto de discriminación por parte de la autoridad ya que los lotes contiguos cuentan con opciones de fraccionamiento y división como los requeridos. El PUOS asigna las zonificaciones A25002-1.5 en uso de suelo RN/PS y PE/CPN con protección de quebrada, el PUGS mantiene la misma edificabilidad y uso, agregando la condición de Vivienda Bifamiliar en la edificabilidad del uso RNR-2.

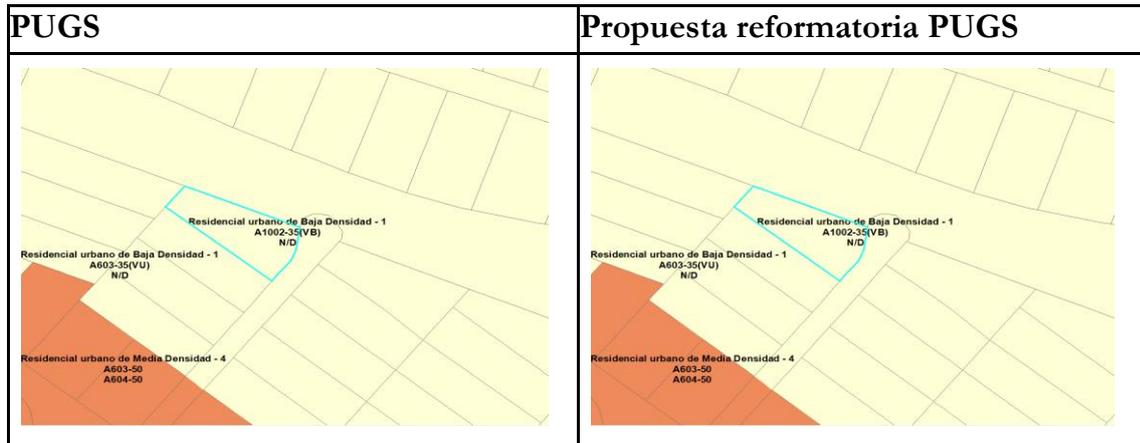
El criterio de esta Secretaría es no recomendar acoger la solicitud debido a que el uso de suelo y edificabilidad en los registros históricos mantenían la misma asignación.



- **Caso 83: VLADIMIRO PLATANOFF TARNOFF**

El administrado solicita se realice un cambio de zonificación al predio 111497, ubicado en Jacarandá, parroquia de Cumbayá, lo mismo que le permita la construcción de hasta 5 pisos, pues merecen ser tratados de la misma manera que sus colindantes. El PUOS le asignó la zonificación A1002-35(VB) con uso de suelo RU1A, el PUGS mantiene el mismo aprovechamiento en uso y en la edificabilidad básica, modificando la condición de restricción a Vivienda Unifamiliar.

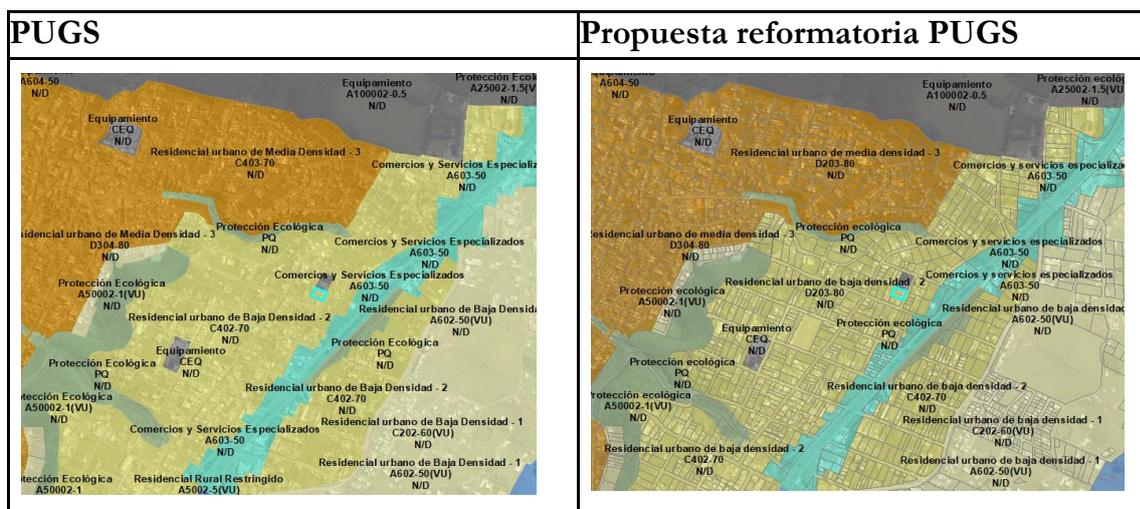
Esta Secretaría expone la imposibilidad de acoger la solicitud por cuanto Jacarandá tiene una norma específica aprobada por el Concejo Metropolitano que contiene sus propias condiciones de ocupación, y donde la altura no puede sobrepasar los 2 pisos.



● **Caso 84: VÍCTOR BUNGACHO LAMAR**

El administrado solicita a clamor de toda la comunidad de la Parroquia de la Argelia, por esta razón estimo que será acogido mi reclamo y se dispondrá se verifique la asignación de los respectivos polígonos para el Aprovechamiento Urbanístico tanto en su: Componente Estructurante, Componente Urbanístico; Edificabilidad Básica. El PUOS le asignó la zonificación D203-80 con uso de suelo RU2, el PUGS modifica el aprovechamiento en la edificabilidad básica a C402-70, el uso de suelo pasa a ser RUB-2.

Es procedente acoger lo solicitado y realizar el ajuste en el sector de la Argelia, por tener un nivel de consolidación muy alto y habiéndose desarrollado a través de habilitaciones del suelo con una edificabilidad D203-80, el mismo que concuerda con el criterio de la presidenta de Uso de Suelo.

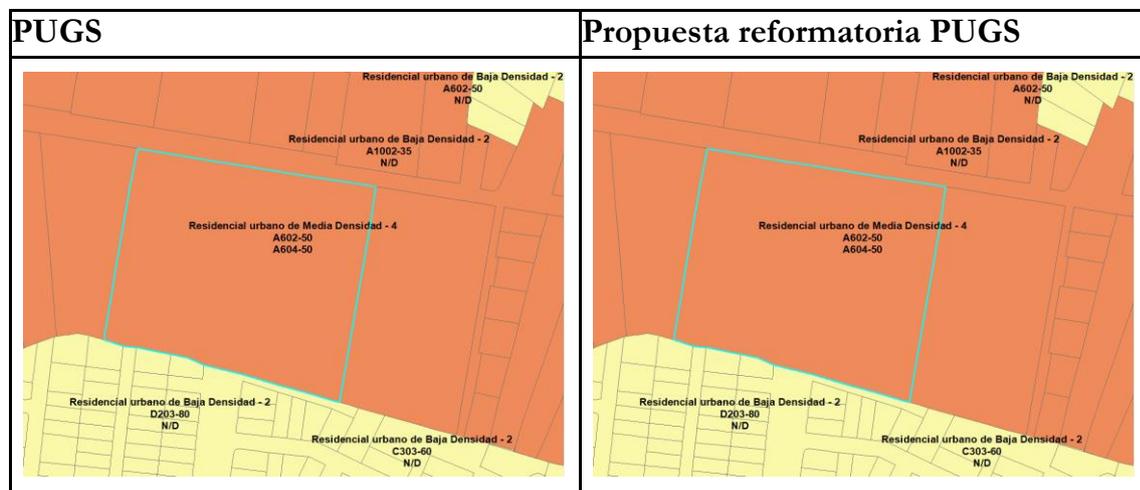


- **Caso 85: GLADYS GALVEZ SOTO, GERENTE COOP. DE INTERES SOCIAL BENITO JUÁREZ**

La administrada solicita que, a todos los dueños de estos lotes, quienes ya tienen todas las obras de infraestructuras, alcantarillado, agua potable, luz eléctrica, teléfonos, adoquinado de las vías, obras efectuadas a base de sus esfuerzos y ahorros, necesitan de la aprobación a 300 metros de cada lote, para entregar escrituras a cada uno de los socios. El PUOS le asignó la zonificación A1002-35 con uso de suelo RU1, el PUGS modifica el aprovechamiento en la edificabilidad básica a A602-50, el uso de suelo pasa a ser RUM-4.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo sugiere que siendo un pedido de una cooperativa de vivienda que tiene un trabajo comunitario ya ejecutado y por tener la colindancia una zonificación D203-80, es factible acoger lo solicitado.

Sin embargo, esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud, debido a que la edificabilidad se asigna a polígonos y ejes, no se realizan cambios a lotes específicos. Adicionalmente en el PUGS vigente ya se revisó la normativa aplicable al predio a través de una medición del fraccionamiento real.

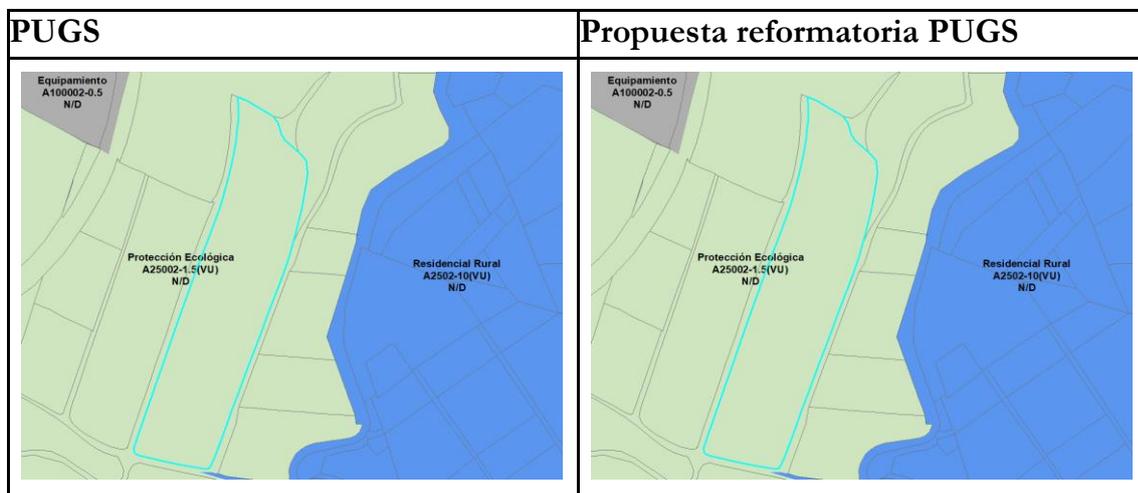


- **Caso 86: FUNERARIA JARDINES DEL SUR- QUITO**

El administrado solicita mantener el ICUS 2021, que permitía las actividades de: (S96030104) Cementerios con salas de velaciones, etc. Cambiar el uso de suelo ya que en el área no tiene vegetación ni árboles que proteger, se encuentra además al lado del Cementerio Monteolivo Sur.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo sugiere que es factible mantener la compatibilidad solicitada, permitiendo el crecimiento de la actividad, lo que debe ser analizado y ajustado en el cuadro de compatibilidades.

Sin embargo, esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que el uso de suelo permite la actividad solicitada, sin embargo, se encuentra sujeto al cumplimiento de condiciones de implantación, cuyo funcionamiento implica licenciamiento en orden de prelación. El PUOS le asignó la zonificación A25002-1.5 con uso de suelo PE/CPN, el PUGS mantiene el mismo aprovechamiento en la edificabilidad básica, agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar en uso de suelo pasa a ser PE.



- **Caso 87: SRA. CONSUELO DE LA DOLOROSA RIVADENEIRA VILLACRES**

La administrada solicita el cambio de zonificación y uso de suelo, se mejore la edificabilidad básica a: A1002-35, la misma que según el PUGS, aplica y beneficia a otros predios y lotes colindantes de su propiedad.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que se encuentra en el extremo norte de la parroquia de Puembo, adicionalmente se encuentra a más de 5000 metros del centro ubicado en la cabecera parroquial. El PUGS ya le otorga un mayor aprovechamiento en relación a la norma histórica del predio asignada en el PUOS, es decir pasó de contar con uso Agrícola Residencial A5002-5 en el PUOS a Residencial Rural A2502-10(VU) en el PUGS. La edificabilidad asignada guarda coherencia con las determinaciones y objetivos establecidos para el tratamiento de Ocupación Sostenible. Es necesario precisar que en el año 2011 la zona en la que se ubica el predio tenía uso de suelo de protección ecológica A25002-1.5.

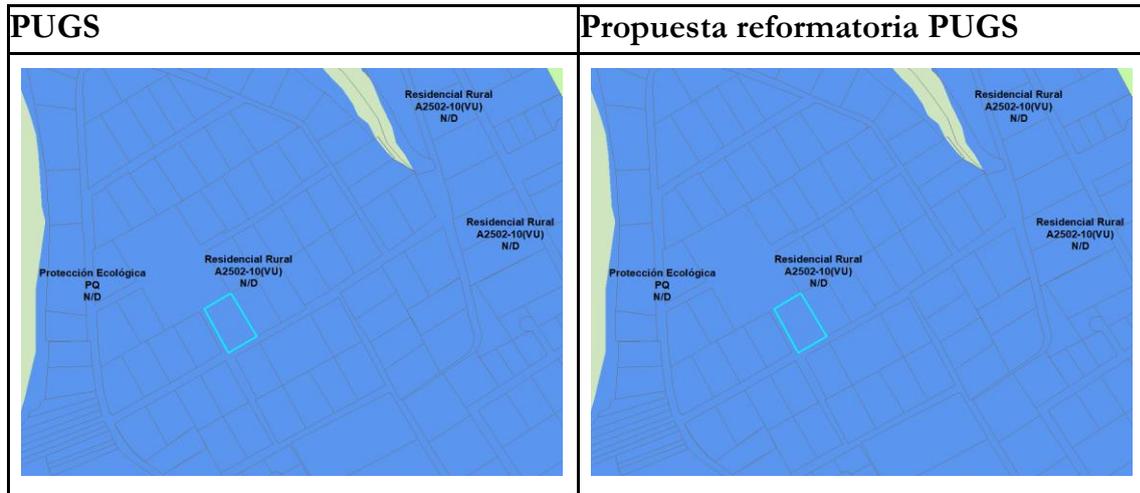
Los cambios normativos que generen un mayor aprovechamiento en relación al PUOS están sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos en cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Décimo Cuarta de la ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021 y reformada por la Disposición Reformativa Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	

- **Caso 88: DIEGO FERNANDO GARCÍA PROAÑO**

El administrado solicita el cambio de zonificación y uso de suelo, para que se mejore la edificabilidad básica a A1002-35, la misma que según el PUGS, aplica y beneficia a otros predios y lotes colindantes.

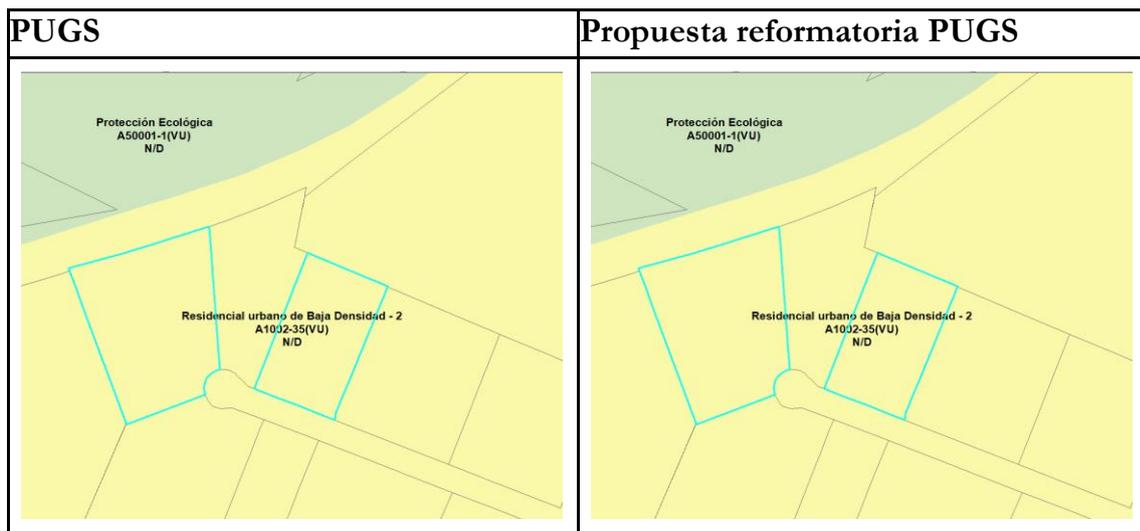
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que se encuentra en el extremo norte de la parroquia de Puembo, adicionalmente se encuentra a más de 5000 metros del centro ubicado en la cabecera parroquial. Es necesario precisar que el PUGS ya le otorga un mayor aprovechamiento en relación a la norma histórica del predio asignada en el PUOS, es decir pasó de contar con uso de suelo Agrícola Residencial A5002-5 en el PUOS a Residencial Rural A2502-10(VU). La edificabilidad asignada guarda coherencia con las determinaciones y objetivos establecidos para el tratamiento de Ocupación Sostenible. Finalmente, el predio se encuentra dentro del ámbito del Plan Zonal de Puembo, instrumento que permitirá analizar mediante un diagnóstico puntual la zona y proponer ajustes de ser el caso.



- **Caso 89: DARWIN STEVE DIAZ PEÑAHERRERA**

El administrado solicita el cambio a A1002-35(VM-5). Al predio 5792788, el PUOS le asignó la zonificación A2502-10(VM-2) con uso de suelo ARR y al predio 5792779 le asignó la zonificación A2502-10 con con el mismo uso de suelo. Ahora el PUGS les asigna la zonificación A1002-35(VU) con uso de suelo RUB-2.

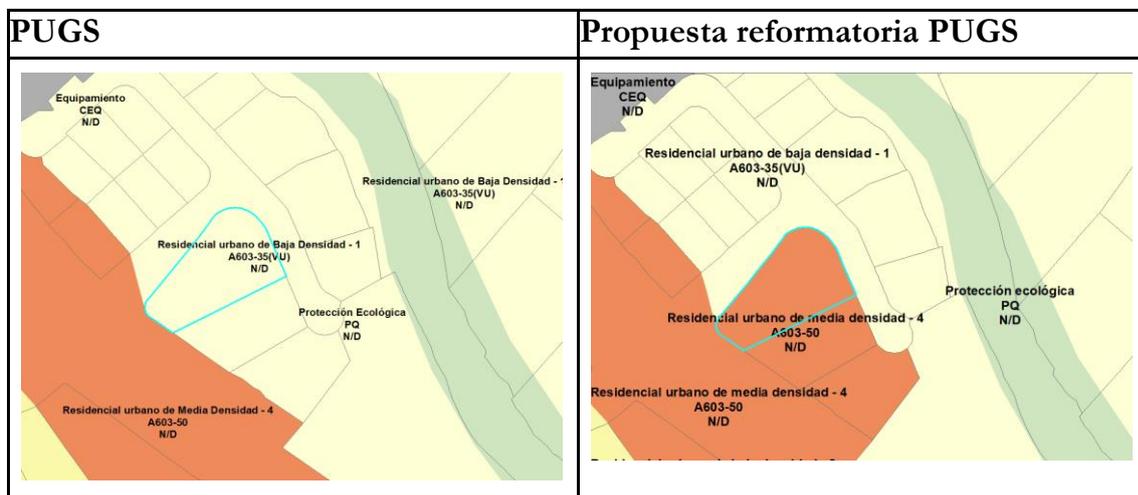
La Secretaría menciona que no se puede acoger el requerimiento ya que la potencialidad era un procedimiento administrativo, la zonificación solicitada responde a un proceso previo en el que los predios fueron sujetos de una resolución favorable de potenciación.



- **Caso 90: MARIA VICTORIA SALVADOR HOLGUIN**

El administrado solicita obtener un ajuste cartográfico, amparado en el numeral 6 del art. 2138 del Código Municipal en el predio 3621261 ubicado en Santa Lucia, Cumbayá. El PUOS le asignó la zonificación A603-35 con uso de suelo RU3, el PUGS mantiene el mismo aprovechamiento en la edificabilidad básica, agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar con uso de suelo RUB-1.

Esta Secretaría recomienda acoger la solicitud en vista que los lotes frentistas a la Av. Guayasamín al igual que los lotes colindantes. Adicionalmente el PUOS asignaba ya la norma solicitada.



- **Caso 91: CAMILO ONTANEDA**

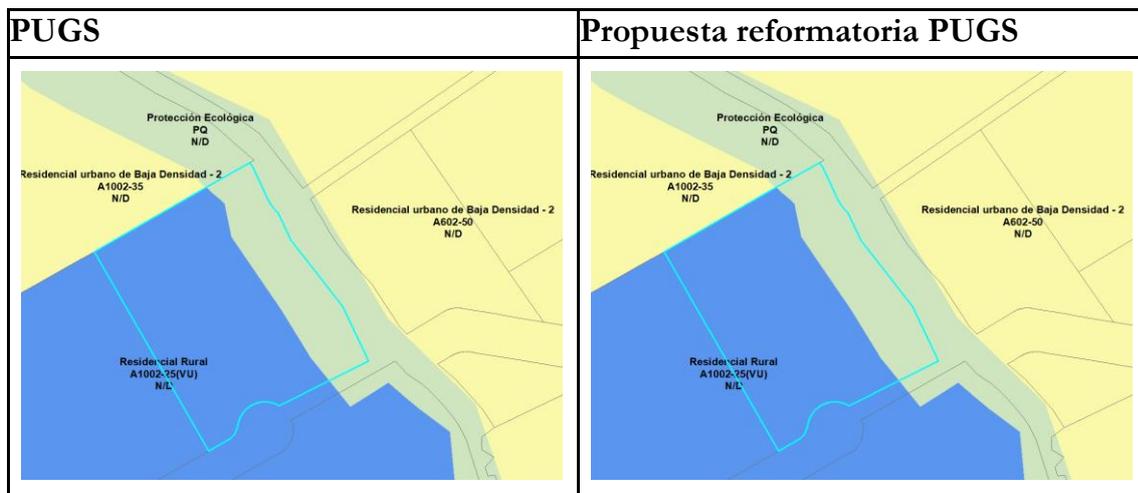
El administrado solicita mantener la zonificación original en el predio 5797939 que es A1002-35, y sea bifamiliar. El PUOS asigna las zonificaciones A1002-35 en uso de suelo ARR y PE/CPN con protección de quebrada y el PUGS modifica la edificabilidad básica a A1002-25 agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar con uso de suelo RR.

El criterio de la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo menciona que es factible acoger lo solicitado por cuanto corresponden al mismo fraccionamiento este predio y seis más que guardan similares características urbanísticas por encontrarse dentro del mismo polígono de intervención, con los parámetros de edificabilidad A1002-35 y uso RUB-2 de acuerdo a su entorno inmediato.

Esta Secretaría menciona que en este caso, en vista que el trámite ingresó con fecha 12 de julio de 2022 previo a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo (O.M. PMDOT-PUGS-001-2021), el trámite está siendo gestionado y se encuentra en la fase de solicitud de informes a las empresas públicas, el administrado con fecha 03 de marzo 2023 realizó el alcance con información solicitada desde julio 2022 a fin de continuar el trámite y análisis pertinente.

En caso de que el predio cumpla con las condiciones establecida en la Resolución STHV-032-2020 se emitirá la resolución de potencialidad de vivienda aplicable y constará como nota adjunta al IRM con la finalidad de habilitar acorde al procedimiento administrativo aplicable, como lo dispone la disposición general tercera de la OM. 044-2022

*TERCERA.- Las asignaciones del número de unidades de vivienda por lote mínimo resultantes de la aplicación de la ordenanza metropolitana No. 0210, sancionada el 12 de abril de 2018, del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, no modifican la información cartográfica aprobada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin embargo, serán registradas de manera independiente a través de una nueva capa cartográfica y generará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana para efectos del cumplimiento de la norma asignada.*

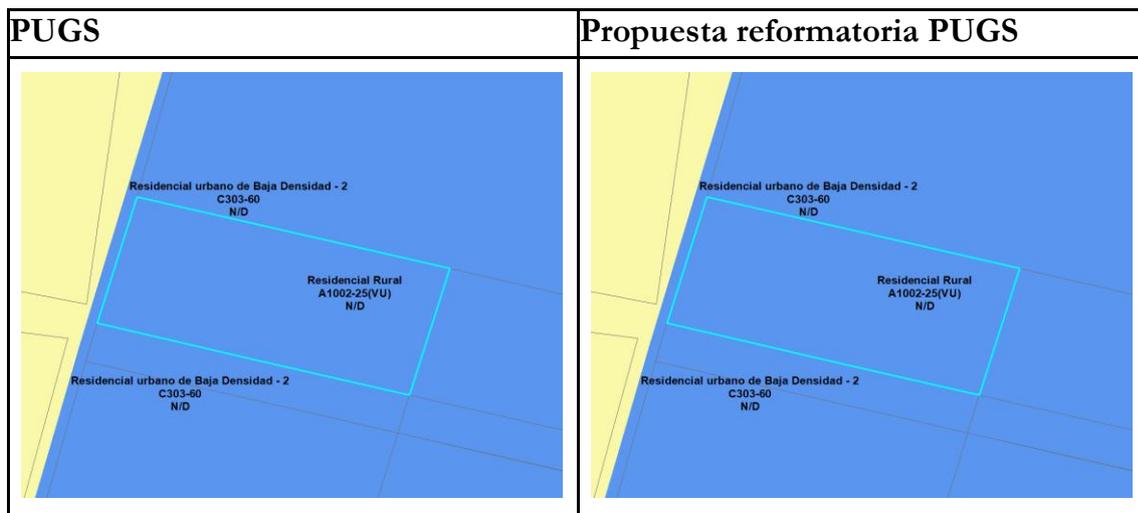


- **Caso 92: AGUIRRE ROSAS LILIA MARIA DE LOS DOLORES Y FLORES AGUIRRE CARLOTA MERCEDES**

Las administradas solicitan zonificación igual de los predios colindantes C18 (C303-60) a los predios 5008670 y 5012064 ubicados en las Laderas de San Francisco, parroquia de Calderón. El PUOS les asignó la zonificación A1002-35(VU) en uso de suelo ARR y el PUGS modifica la edificabilidad básica a A1002-25(VU) con uso de suelo RR.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo recomienda el cambio a C18 (C303-60) a todo el polígono, que se aplicará a través de un Plan Parcial.

Sin embargo, esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud en vista que es necesario evitar la consolidación en sectores con altos niveles de pendiente. Adicionalmente, se encuentra en suelo de clasificación rural y dentro de esta clasificación no existe edificabilidad que permita una asignación de lotes mínimos de 300 m<sup>2</sup>.



- **Caso 93: SOCIOS Y COPROPIETARIOS MACRO LOTES 60, 61, 62, 43, 44, 45 y 46 COMITÉ PROMEJORAS PRADOS DEL VALLE**

Los administrados solicitan se cambie la zonificación D3-D203-80 y se dé de baja la zonificación A70-A1002-35.

En los predios 1335004, 1334983, 1334986, 1335002, y 1335000, el PUOS asigna la zonificación C303-70, con uso de suelo ARU y el PUGS modifica la edificabilidad básica a A1002-35 con uso de suelo RUB-2. Para el predio 1334984, el PUOS asigna las zonificaciones C303-70 con uso de suelo ARU y A1002-35 con uso de suelo RU1 y el PUGS homologa la edificabilidad básica a A1002-35 con uso de suelo RUB-2.

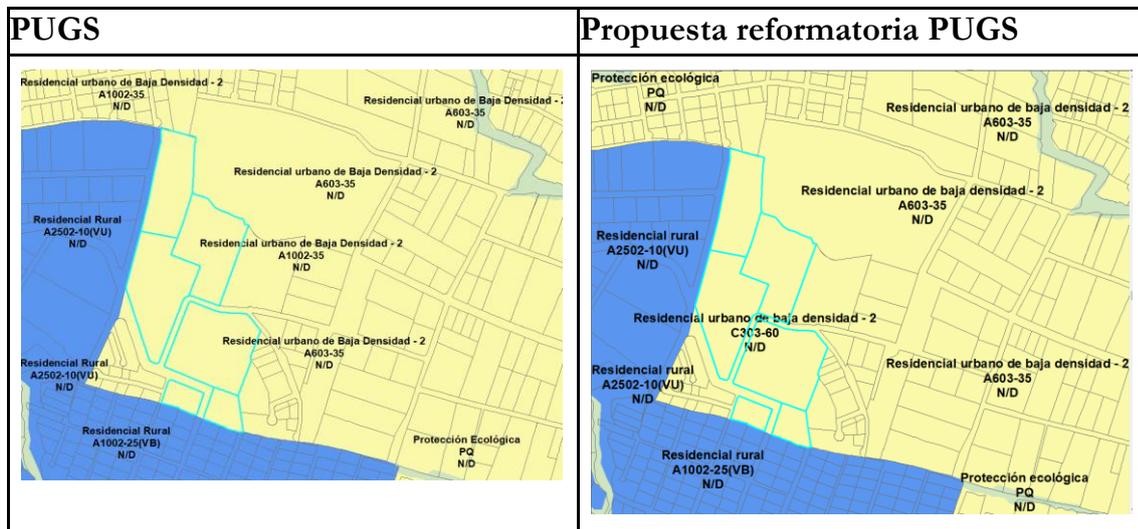
La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, recomienda que por los diferentes niveles de consolidación a pesar de originarse en una misma urbanización, el PUGS considera un tratamiento diferente por zonas de estudio con el cruce de varias variables y de acuerdo al interés de la ciudadanía, por lo que cualquier modificación para poder atender lo planteado, debe responder a un estudio integral de todo el sector y hacer un planteamiento que acoja a

todos los administrados del sector interesado, mediante un Plan parcial que actualice parámetros y usos de ser pertinente. En esta actualización del PUGS no se puede acoger lo solicitado.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud planteada respecto al cambio de edificabilidad a D203-80, en virtud que dicho caso ya fue analizado y puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo el 30 de diciembre de 2022. En el pronunciamiento de la STHV posterior al análisis técnico y legal se informó lo siguiente:

*"Del análisis realizado de la normativa del entorno inmediato, se constata la asignación de edificabilidad A603-35 en los predios colindantes de la zona, razón por la cual se pone en consideración del Concejo Metropolitano utilizar la normativa C303-60 únicamente para el sector de la urbanización que contaba con norma C303-70, esta variación del 10% en el COS se fundamenta en que la zonificación C303-70 desapareció en el PUGS vigente, sin embargo, mantiene clasificación urbana, conforme lo citado por la actual presidenta de la Comisión de Uso de Suelo en su oficio del 13 de septiembre de 2021."*

Adicionalmente, es preciso señalar que dicho ajuste normativo se encuentra justificado en la celda 39 de la Matriz remitida por la CUS. En el caso señalado caso se recomendó acoger los aprovechamientos de la Ordenanza Metropolitana 3832 (2009) con los ajustes respecto al COS que contempla las edificabilidades del Proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021.

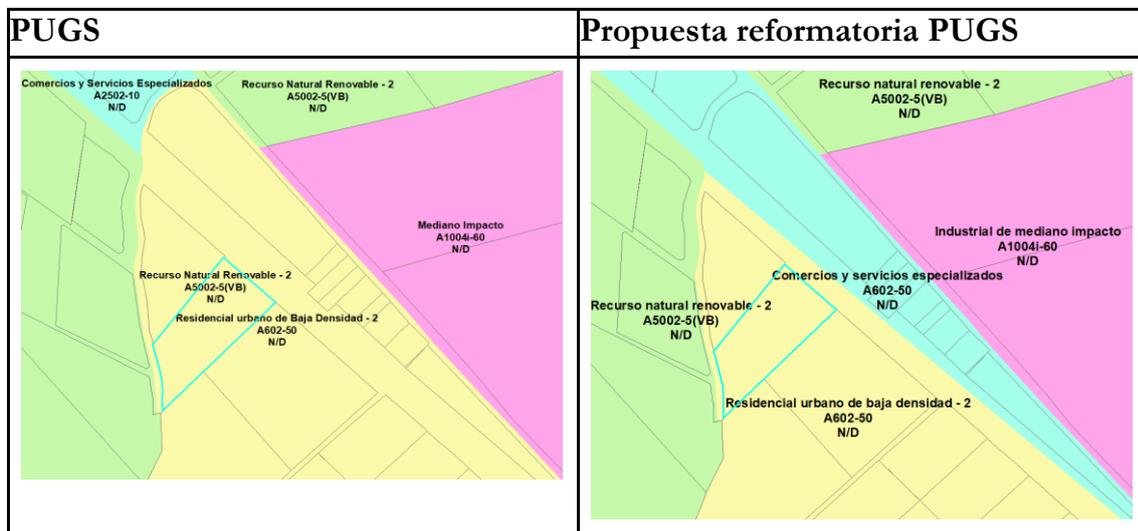


- **Caso 94: DR. PACO RICAURTE ORTIZ, INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**

Solicita la revisión de zonificación para el predio 5558632 ubicado en la parroquia de Pifo. El PUOS asigna la zonificación A1002-35 con uso de suelo ARR y el PUGS modifica la edificabilidad básica a A602-50 con uso de suelo RUB-2.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud, actualmente ambos predios cuentan con el mismo uso de suelo y edificabilidad. Se ha evidenciado que el PUGS ya realizó una mejoría en la clasificación, uso de suelo y edificabilidad, pasando de Agrícola Residencial Rural A1002-35 a Residencial Urbano de Baja Densidad Tipo 2 A602-50. Las compatibilidades para estaciones de servicio son compatibles únicamente en los usos de suelo Residencial Urbano Tipo 3 y 4, SR, RR, M, CSE, IMI e IAI. Por lo señalado anteriormente no se puede colocar una compatibilidad de tal tipo al uso RUB-2.

Respecto a la franja en la cual se encuentra el lote 5030028 se recomienda incorporarlo a Comercio y Servicios Especializados con la finalidad de consolidar el eje que se encuentra separado por dos vías colectoras y cuenta con licenciamiento de estación de servicio (gasolinera).



- **Caso 95: MICHAEL DEGETAU, DEHOF S.A., ADKYBUSINESS CÍA. LTDA.**

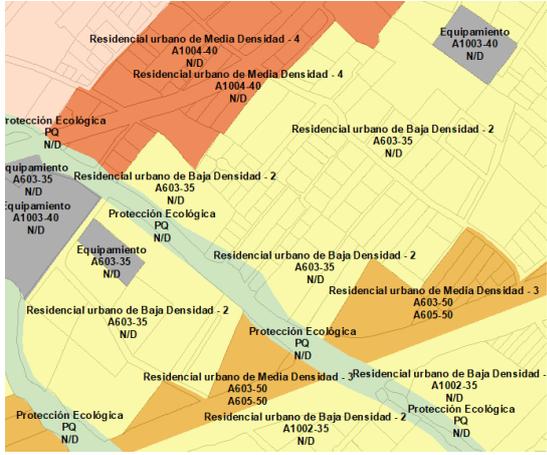
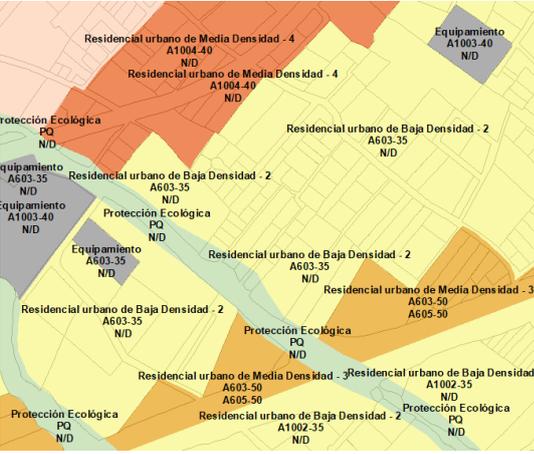
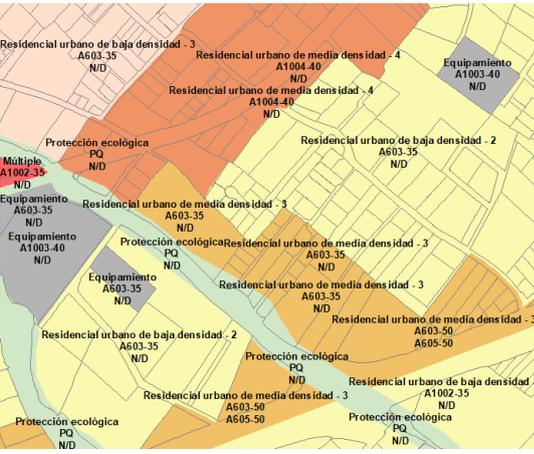
El administrado solicita realizar una revisión de la ordenanza para el predio 280612. Las asignaciones se mantienen tanto en el PUOS como en el PUGS, donde se asigna las zonificaciones A603-35 y PQ, en uso de suelo RU1 y PE, considerando que el uso RUB-2 es el equivalente al RU1.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo menciona que es factible acoger lo solicitado por estar colindante y tener las mismas características morfológicas y urbanísticas, a los parámetros A1004-40, residencial urbano de media densidad 4. 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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

Sin embargo, la Secretaría de Territorio no recomienda acoger la observación debido a que ninguno de los predios colindantes cuenta con uso de suelo múltiple como menciona la solicitud del administrado. Adicionalmente, se informa que el uso de suelo Múltiple se encuentra asignado en zonas determinadas como centralidades del Distrito Metropolitano de Quito.

Se pone en consideración del Concejo Metropolitano que una asignación de uso de suelo residencial urbano de baja densidad tipología 3 es factible por no ser una centralidad.

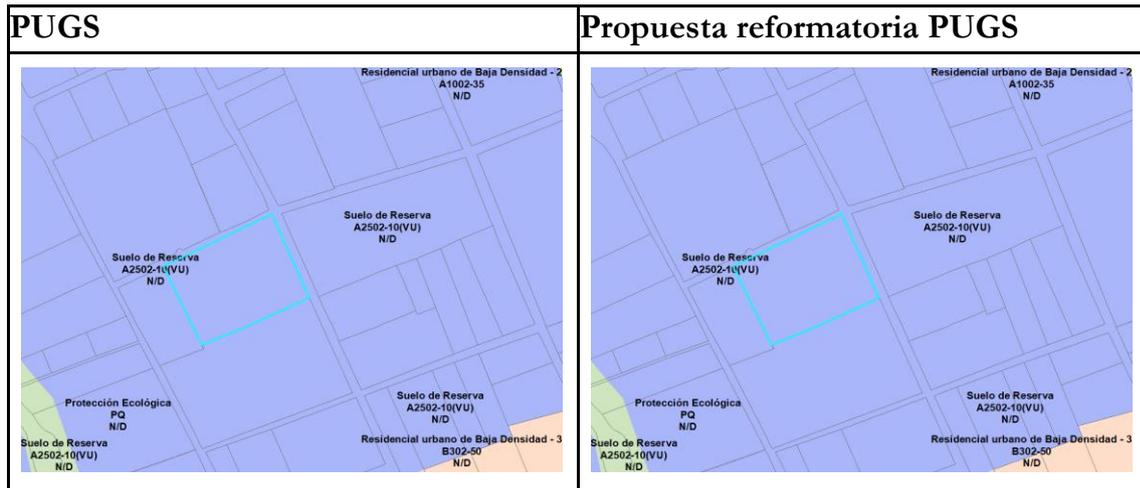
A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	<p>Propuesta STHV:</p> 
	<p>Propuesta de cambio para consideración del Concejo Metropolitano:</p> 

- **Caso 96: DR. BYRON AYALA MONTAÑO, DUQUE SILVA JULIO ARTURO Y OTROS**

El administrado solicita se mejore la edificabilidad básica a: A602-50, B302-50 o A1002-35, la misma que según el PUGS, aplica y beneficia a otros predios y lotes colindantes a su propiedad. El PUOS le asignó la zonificación A2502-10 con uso de suelo ARR, el PUGS mantiene el mismo aprovechamiento en la edificabilidad básica, agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar en uso de suelo SR.

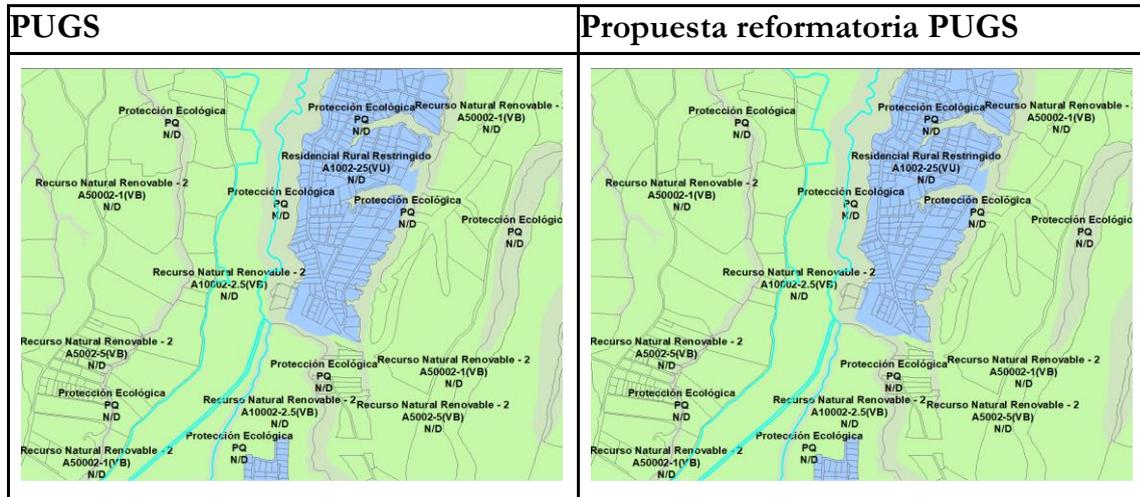
Esta Secretaría no recomienda acoger la observación debido a que las edificabilidades básicas solicitadas son asignadas en suelos de clasificación urbana y el predio en cuestión se encuentra en clasificación rural, con uso de suelo principal Suelo de Reserva, el mismo que mediante el diagnóstico del Plan Parcial de Expansión Urbana pertinente determinará un factible cambio a suelo urbano y sus fases de incorporación al mismo.



- **Caso 97: FAUSTO ESTUPIÑAN, PROGRAMA PINTAG SOCIEDAD ACCIDENTAL**

Solicita se restituya la zonificación A2502-10(VU), lote mínimo 2500m<sup>2</sup>, que tenía los sectores Santa Inés y La Granja para el predio 5030702 ubicado en El Batán de la parroquia de Pintag. El PUOS le asignó la zonificación A10002-3 con uso de suelo RN/PS, el PUGS modifica el aprovechamiento en la edificabilidad básica a A10002-2.5(VB), agregando la condición de restricción de Vivienda Bifamiliar en uso de suelo RNR-2.

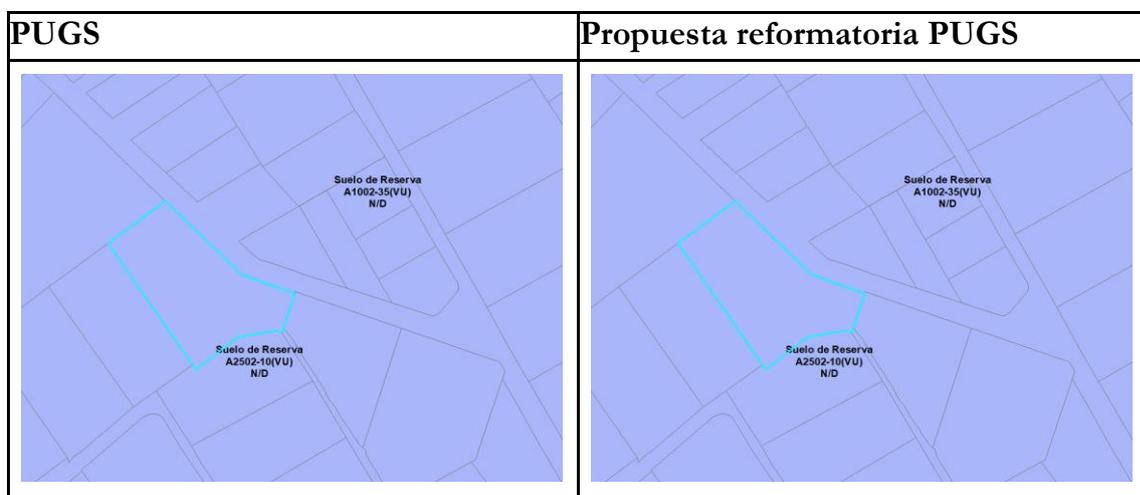
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que el predio señalado comprende un macrolote con escaso nivel de consolidación, el mismo que pertenece a un tratamiento de Promoción o cuenta con edificabilidades con lotes mínimos menores a los 5.000 m<sup>2</sup>.



- **Caso 98: GABRIELA OCAMPO IZA**

La administrada solicita se revise la zonificación para 4 lotes de 1050m2 cada uno al predio 5047308 ubicado en la parroquia Tumbaco. El PUOS le asignó la zonificación A2502-10 con uso de suelo ARR y el PUGS mantiene el mismo aprovechamiento en la edificabilidad básica, agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar en uso de suelo SR.

Esta Secretaría no recomienda acoger el cambio solicitado en vista que la asignación de edificabilidad se realiza a sectores o ejes en conjunto y no a lotes individuales específicos. Adicionalmente el sector en el cual se ubica el predio tiene planificado un Plan Urbanístico Complementario (Plan Parcial de Expansión Urbana Collaqui) instrumento mediante el cual el diagnóstico específico determinará los aprovechamientos urbanísticos y sus fases de incorporación al suelo urbano.

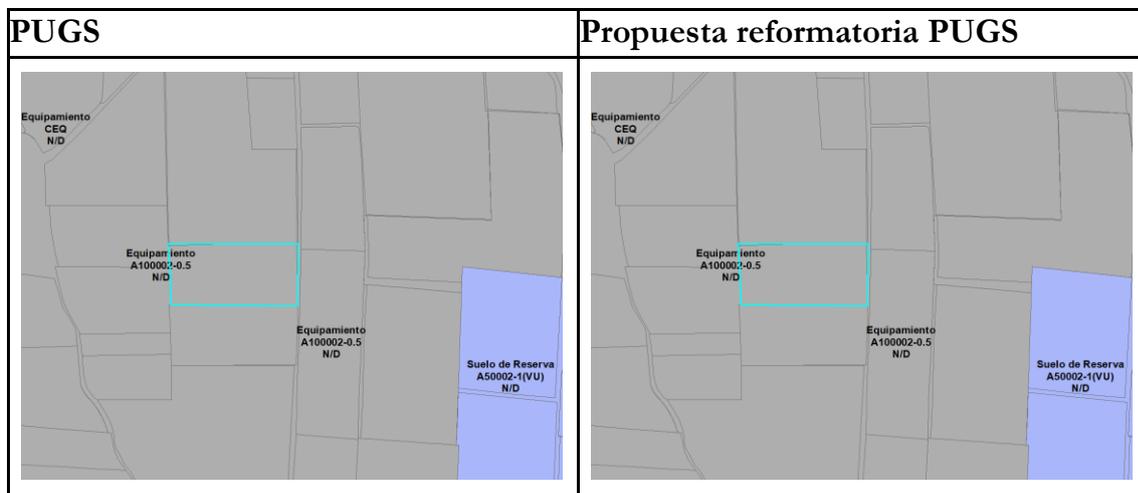


- **Caso 99: JAVIER GUALOTO**

El administrado solicita cambio de zonificación y el uso de suelo porque son varios copropietarios del predio 5009233 ubicado en Bellavista de Calderón. El PUOS le asignó una zonificación ZC, con uso de suelo Equipamiento y el PUGS mantiene el uso de suelo asignando la edificabilidad básica de A100002-0.5.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo recomienda el cambio a B202-50 (VU), a todo el polígono, que se aplicará a través de un Plan Parcial. Se recomienda retirar la asignación equipamiento. Para los AHHYC 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.

Sin embargo, la STHV no 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.



- **Caso 100: GADDMQ-SGCM-2023-1150-O**

En el mencionado oficio se solicitan varios cambios en los barrios del sector de Bellavista, parroquia Calderón.

El criterio de la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo recomienda el cambio a B202-50 (VU), a todo el polígono, que se aplicará a través de un Plan Parcial. Se recomienda retirar la asignación equipamiento. Para los AHHYC 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.

Sin embargo, esta Secretaría realiza las siguientes recomendaciones:

1. Predios: 5009044, 5198529, 5206623, 5556965

El administrado solicita asignar zonificación como Residencial Rural, lote mínimo de 200m<sup>2</sup>, somos barrios consolidados.

El PUOS asignó una zonificación ZC, con uso de suelo Equipamiento, el PUGS modifica la edificabilidad básica a A50002-1(VU) agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar con uso de suelo SR.

Esta secretaría 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.

2. Predio: 5014361

El administrado solicita se excluya de Equipamiento, asignar zonificación como Residencial rural y lote mínimo de 200m<sup>2</sup>. El PUOS asignó una zonificación A5002-5, con uso de suelo de equipamiento y el PUGS modifica la edificabilidad básica a EQ(A100002-0.5), manteniendo el uso de suelo E.

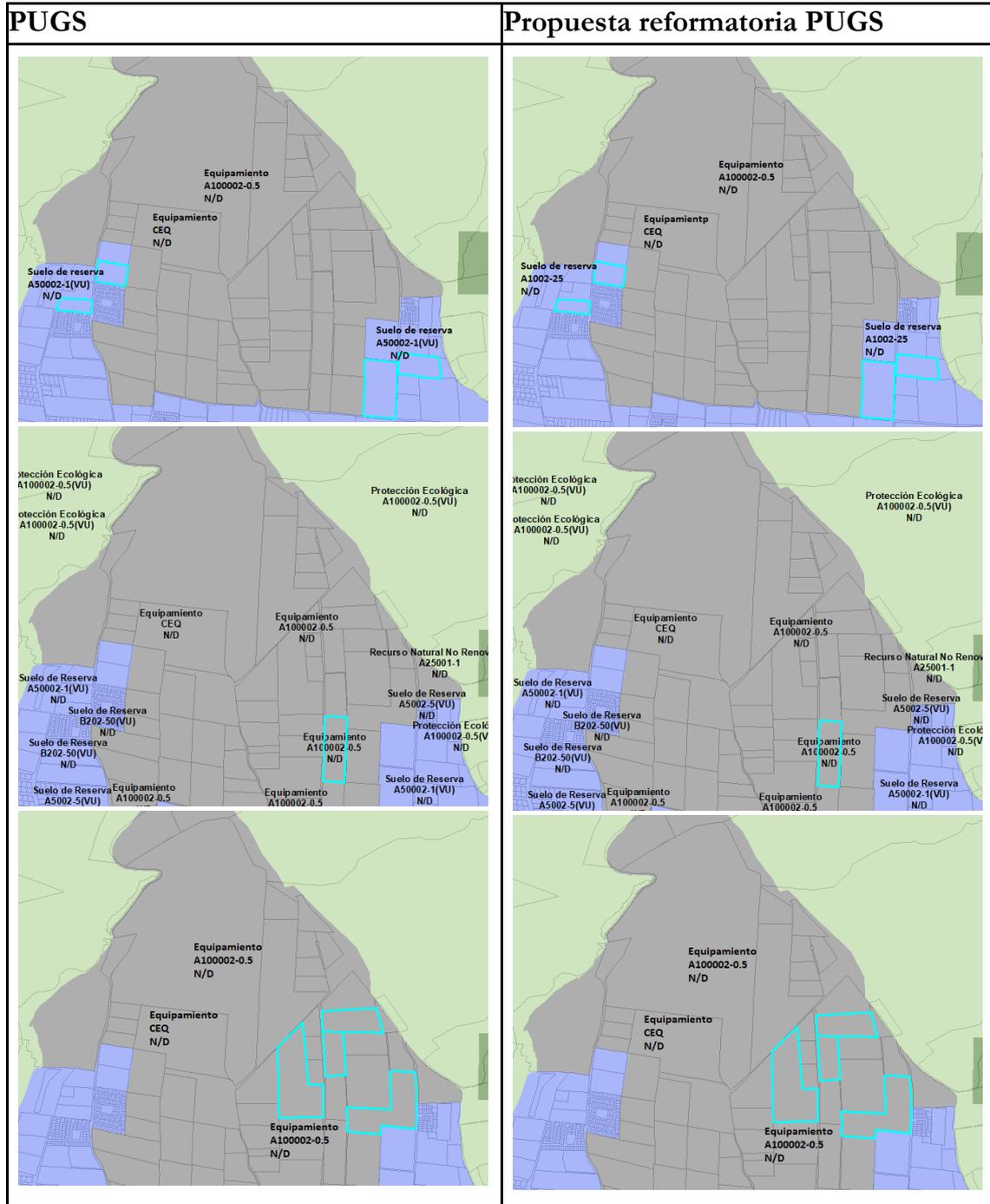
Esta secretaría no recomienda el cambio solicitado debido a que el sector carece de consolidación y se encuentra dentro del uso de suelo de equipamiento para la conformación del Parque Metropolitano de Calderón. No se encuentra colinado a suelo de reserva, ni a suelo urbano.

3. Predios: 5332431, 5010284, 5333447, 5198067

El administrado solicita se excluyan de Equipamiento, asignar zonificación como Residencial rural, lote mínimo de 200m<sup>2</sup>. En este caso, el PUOS asignó una zonificación ZC, con uso de suelo Equipamiento y el PUGS modifica la edificabilidad básica a EQ(A100002-0.5) manteniendo el uso de suelo E.

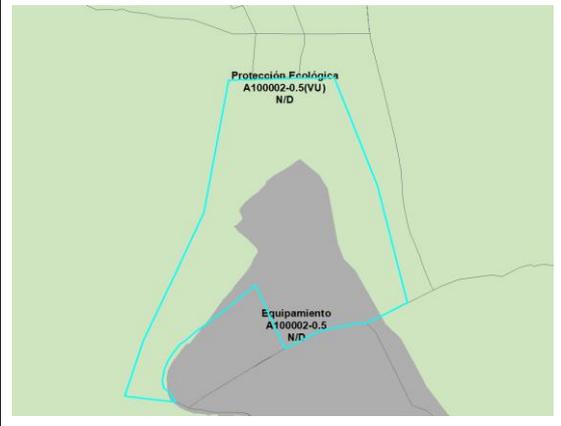
Esta secretaría no recomienda el cambio solicitado debido a que el sector carece de consolidación y se encuentra dentro del uso de suelo de equipamiento para la conformación del Parque Metropolitano de Calderón. No se encuentra colindando con suelo de reserva, ni con suelo urbano.

Actualmente, para todos los predios antes mencionados, 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, en dicho instrumento se desarrollará un diagnóstico que determine su aprovechamiento urbanístico y sus fases de incorporación progresiva al suelo urbano.



- **Caso 101: LUIS GILBERTO MONTA USHINIA**

En la primera matriz existe el pedido del señor WILSON ÁLVAREZ, SECRETARIO GENERAL del SINDICATO UNICO TRAB. EMASEO, con No.45 en el predio 5548874. El PUGS asignó al predio un uso principal de equipamiento el cual es compatible con la actividad económica planteada.

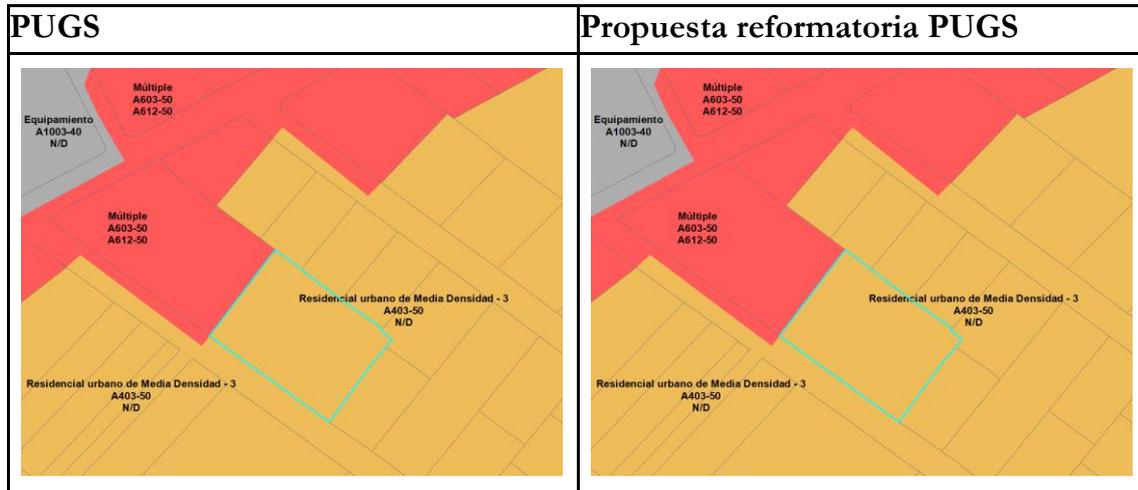
PUGS	Propuesta reformatoria PUGS
	

- **Caso 102: MARIA DELIA CARRERA SAMUEZA**

La administrada solicita una solución de la zonificación para fraccionar en lotes de 200m<sup>2</sup> al predio 609380 ubicado en Paredes, parroquia de Calderón. El PUOS asignó la zonificación A603-35 con uso de suelo RU2 y el PUGS modifica la zonificación básica a A403-50 con uso de suelo RUM-3.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo menciona que no se puede acoger lo solicitado por cuanto la colindancia tiene A603-50, mayor incluso a lo solicitado.

Esta Secretaría no recomienda acoger la observación debido a que la asignación normativa cuenta con análisis de tamaño promedio de lote del sector y no es factible asignar norma a predios específicos.



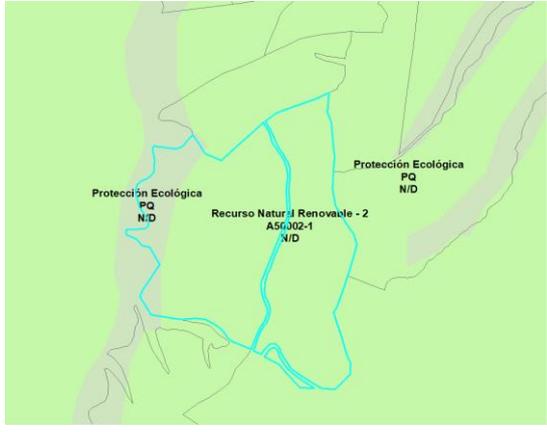
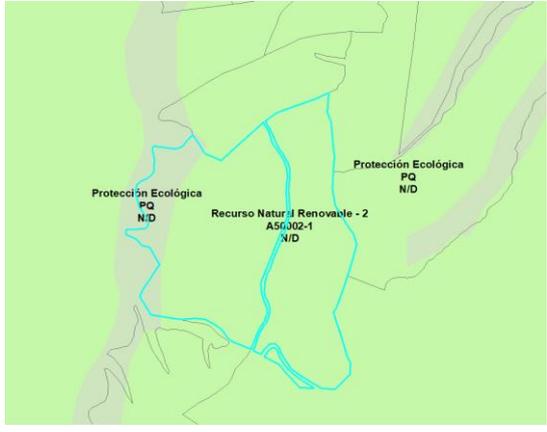
- **Caso 103: ALICIA BEATRIZ GALARZA SUÁREZ**

Solicita cambio a lote mínimo de al menos 25000m<sup>2</sup> al predio 5128596 ubicado en la parroquia de Nanegal. El PUOS asignó la zonificación A50002-1 en uso de suelo RN/PS y el PUGS mantiene la edificabilidad básica con uso de suelo RNR-2.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo menciona que los parámetros de edificabilidad están atados a la subclasificación de Producción y al tratamiento de ocupación sostenible, por lo que las consideraciones de copropiedad no son determinantes para modificar el lote mínimo dentro de una zonificación. No se puede acoger lo solicitado.

La STHV no 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 y PUGS) la edificabilidad se asigna por sectores y no se efectúan asignaciones específicas a lotes individuales.

PUGS	Propuesta reformatoria PUGS
	

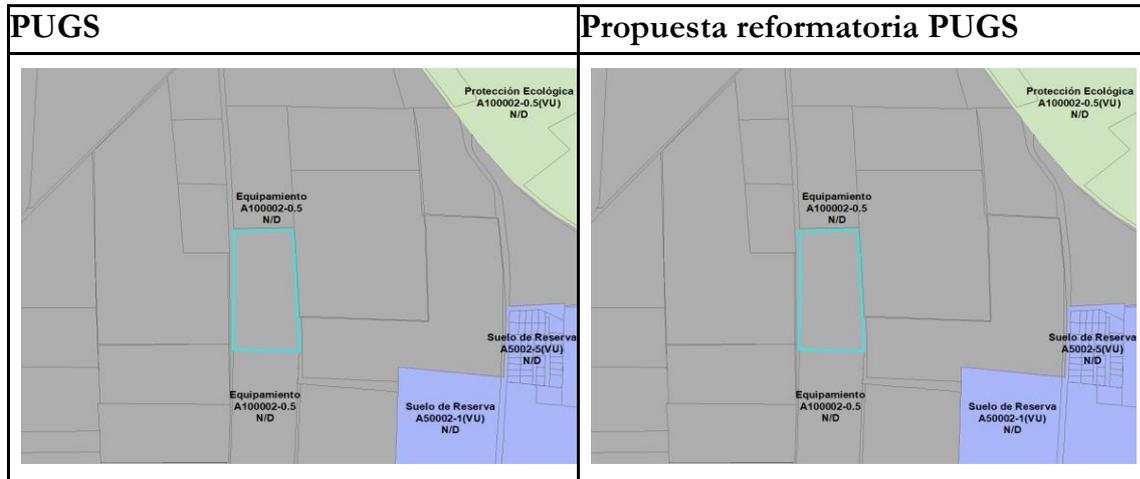
- **Caso 104: JULIANA GUALOTO MUQUINCHE**

Solicita cambio de zonificación y uso de suelo porque son varios copropietarios en el predio 5009281 ubicado en Bellavista de Calderón. El PUOS asignó una zonificación ZC, con uso de suelo Equipamiento y el PUGS mantiene el uso asignando la edificabilidad básica a de A100002-0.5.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo recomienda el cambio a B202-50 (VU), a todo el polígono, que se aplicará a través de un Plan Parcial. Se recomienda retirar la asignación equipamiento. Para los AHHYC 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.

Sin embargo, esta Secretaría no 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 colindando a suelo de reserva, ni con 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.

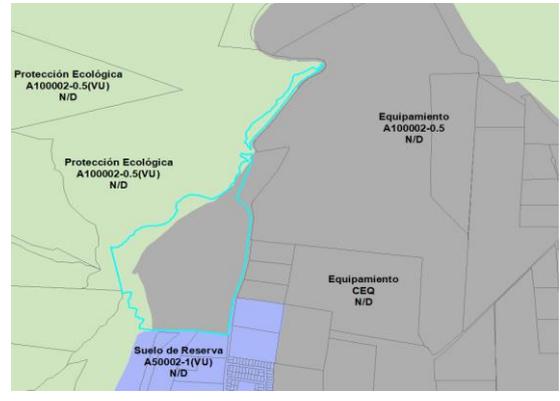
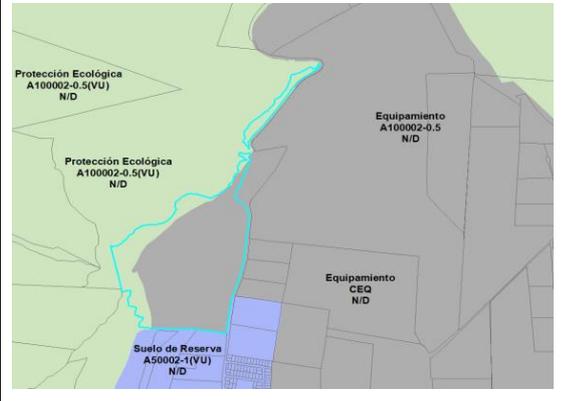


- **Caso 105: MARÍA ORFELINA ALMEIDA HURTADO**

Solicita se le asigne como suelo agrícola por cuanto toda su vida ha cultivado productos alimenticios al predio 5333364 ubicado en Bellavista de Calderón. El PUOS asignó una zonificación ZC, con uso de suelo Equipamiento y el PUGS mantiene el uso asignando la edificabilidad básica a de A100002-0.5.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo recomienda el cambio a B202-50 (VU), a todo el polígono, que se aplicará a través de un Plan Parcial. Se recomienda retirar la asignación equipamiento. Para los AHHYC 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.

Sin embargo, esta Secretaría menciona que el predio no se encuentra consolidado, ni en proceso de consolidación por lo que deberá aplicarse el Plan Parcial de Expansión Urbana Establecido en el PUGS para su futuro desarrollo. Además, cabe recalcar que en suelo rural no existen en lotes de 200 m<sup>2</sup> dentro de los códigos de edificabilidad aprobados en el PUGS.

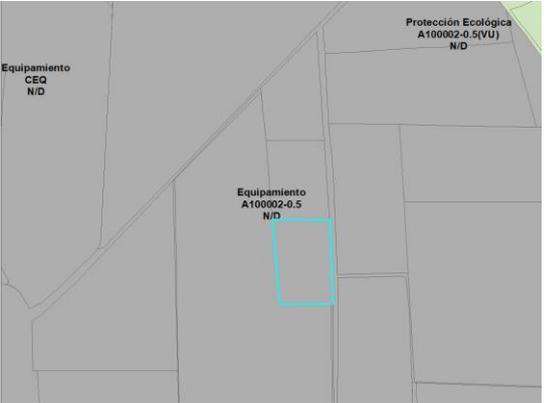
PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	

- **Caso 106: FRANCISCO LOYA NASIMBA**

El administrado solicita cambio de zonificación y uso de suelo al predio 5549982 ubicado en Bellavista de Calderon El PUOS asignó una zonificación ZC, con uso de suelo E y el PUGS mantiene el uso asignando la edificabilidad básica a de A100002-0.5.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo recomienda el cambio a B202-50 (VU), a todo el polígono, que se aplicará a través de un Plan Parcial. Se recomienda retirar la asignación equipamiento. Para los AHHYC 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.

Sin embargo, la STHV menciona que el predio no se encuentra consolidado, ni en proceso de consolidación por lo que deberá aplicarse el Plan Parcial de Expansión Urbana Establecido en el Pugs para su futuro desarrollo. Además, cabe recalcar que en suelo rural no existen en lotes de 200 m2 dentro de los códigos de edificabilidad aprobados en el PUGS.

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	

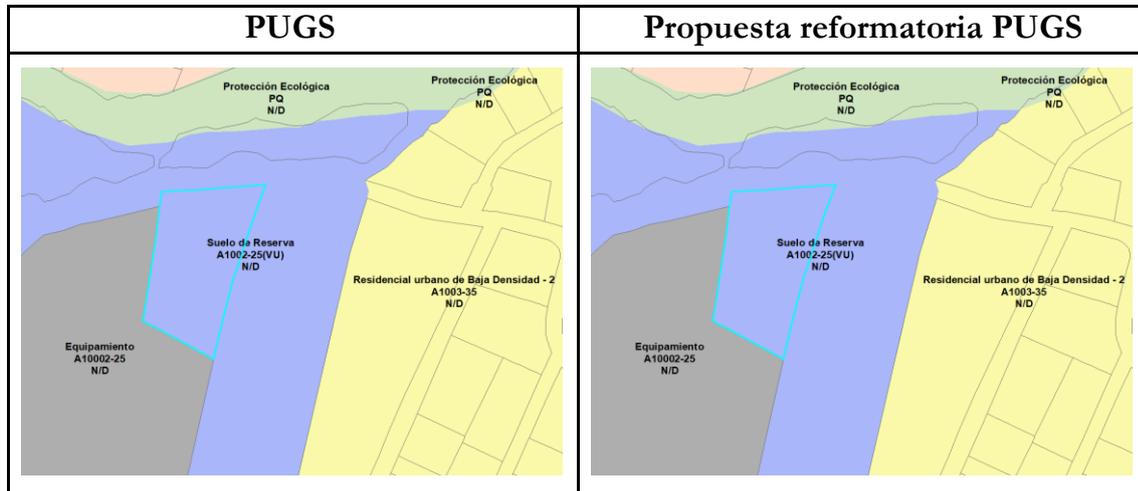
- **Caso 107: ARQ. JOSÉ EDUARDO VILLACRÉS GRIJALVA**

En su solicitud menciona que es el único predio que queda fuera del uso de suelo de baja densidad sin posibilidades de generar integración urbana con el resto de los sectores aledaños y cercanos al mismo. Razón por lo que es imperioso que se integre a la clasificación de suelo urbano con uso de suelo residencial y altura de tres (3) pisos, los coeficientes que predominan en el sector es del 35 % al predio 5553407 ubicado en San Francisco de Pinsha, Cumbayá. El PUOS asignó la zonificación A1002-35(VU) en uso de suelo ARR y el PUGS modifica la edificabilidad básica a A1002-25(VU) con uso de suelo RR.

El criterio de la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo es que, a pesar de tener similares características que los predios del entorno, este terreno está dentro del área de protección del Franco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito. Además, es parte del polígono que tiene la subclasificación de suelo de expansión urbana, por lo que, para modificar el cambio solicitado, se debe proceder con un estudio de la tendencia y el nivel de consolidación del entorno y el cruce de las demás variables urbanísticas, para que pueda ser modificado sus parámetros de edificabilidad, lo que tiene que ser definido por la STHV. Este es un sector en donde la STHV deberá realizar un Plan Especial.

Esta Secretaría, a su vez, coincidiendo con el criterio de la CUS, no recomienda acoger la solicitud, el predio se encuentra bajo clasificación rural y no es factible un cambio en el componente estructurante, para ello se deberá aplicar el Plan Parcial de Expansión Urbana San Juan de Cumbayá con la finalidad de planificar el desarrollo del Parque Metropolitano Cumbayá y el suelo de reserva bajo un diagnóstico específico determinará su edificabilidad, uso de suelo y fases de incorporación al suelo urbano.

Adicionalmente es importante señalar que en suelo rural no se establecen alturas mayores a 2 pisos en edificabilidad (con excepción de equipamientos) ni coeficientes de ocupación de suelo superiores al 25%



- **Caso 108: BRUNO ESTEBAN ULLAURI PAREDES**

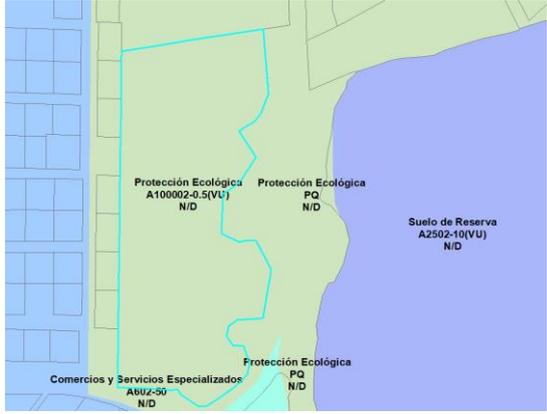
Solicita cambio de uso de suelo a la zonificación A79(A1004i-60) en el predio, 5135513 ubicado en Caspigasí, San Antonio. El PUOS asignó la zonificación A2502-10 en uso de suelo ARR y el PUGS modifica la edificabilidad básica a A10002-0.5(VU) agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar con uso de suelo PE.

El criterio de la presidenta de la Comisión de Uso de suelo es que la solicitud es factible acoger lo solicitado, ya que los predios del entorno inmediato tienen el uso de comercio y servicios, y también por estar frentistas a la misma vía pública. Se recomienda considerar para definir los parámetros de edificabilidad A602-50, que es parte del Bosque Protector con uso PE, por lo que lo solicitado se puede acoger de forma condicionada.

Sin embargo, la STHV no recomienda acoger la solicitud debido a que no es posible realizar asignaciones normativas diferenciadas en predios específicos. De la misma forma es necesario precisar que el suelo rural no contempla usos específicos industriales, ni edificabilidades superiores a 4 pisos, ni mayores a 25% de COS. Es importante señalar que el PMDOT y PUGS delimitaron y definieron los polígonos industriales con la finalidad de generar polos de desarrollo y competitividad, en este caso el Polígono Industrial más cercano para la implantación de actividades industriales se ubica en Calacalí.

Se pone en consideración del Concejo Metropolitano que el único cambio normativo posible es el uso de suelo residencial rural restringido con edificabilidad A2502-10 (VU).

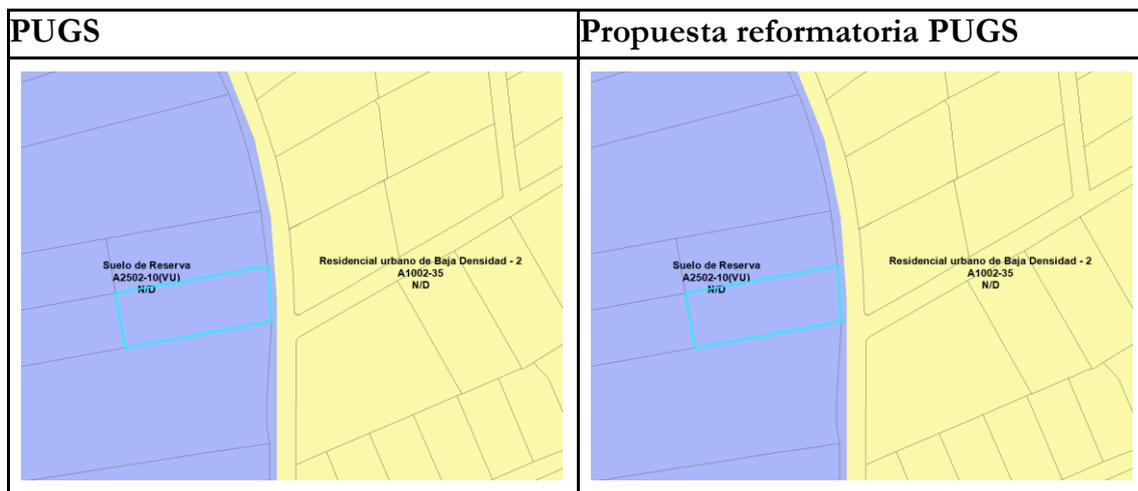
A continuación conforme la recomendación y pronunciamiento de la Secretaría se establece los escenarios de propuesta reformativa para consideración del Concejo Metropolitano con el siguiente detalle:

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	<p>Propuesta STHV:</p> 
	<p>Propuesta de cambio para consideración del Concejo Metropolitano:</p> 

- **Caso 109: JUAN SEBASTIÁN CORRAL AGUILAR**

Se solicita se homogenice la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente. La propuesta sería la anterior zonificación A1002-35 VM en el predio 5784371 ubicado en la parroquia de Puembo. El PUOS asignó la zonificación A2502-10 en uso de suelo ARR y el PUGS modifica la edificabilidad agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar con uso de suelo SR.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud en vista que el predio es parte del Plan Parcial de Expansión Urbana Puembo, instrumento en el cual mediante diagnóstico territorial se evaluará el sector en de manera integral y se asignarán las edificabilidades pertinentes y sus fases de incorporación al suelo urbano.



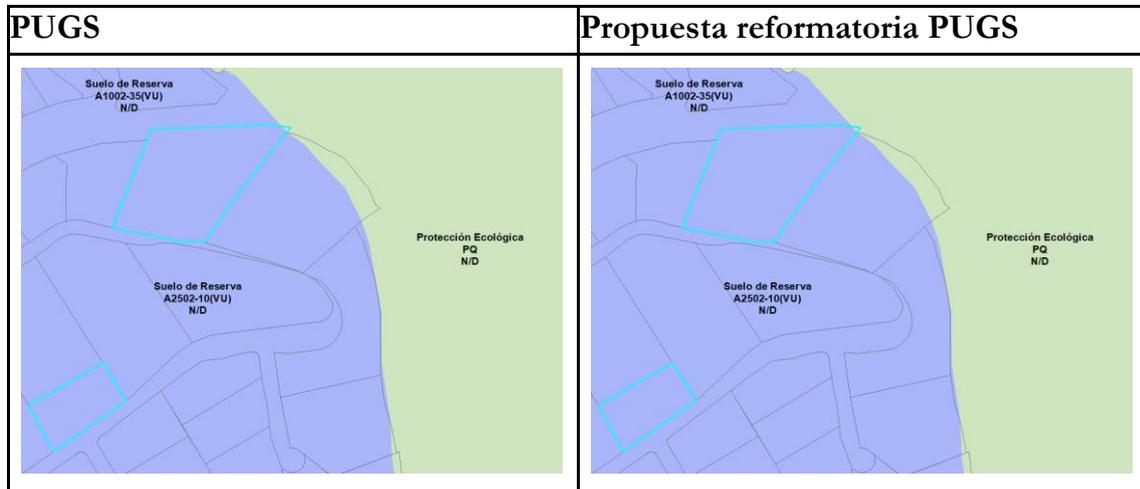
- **Caso 110: HUGO GRIJALVA COBO**

Se solicita se homogenice la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente, estos predios son producto de fraccionamiento y se aprobaron con la zonificación que se propone A1002-35 VM.

A los predios 5790836 y 5555271 el PUOS asignó la zonificación A2502-10 en uso de suelo ARR y el PUGS modifica la edificabilidad agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar con uso de suelo SR.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra colindando a uso de protección en el extremo nororiental del sector de Collaquí. Adicionalmente, el predio es parte del Plan Parcial de Expansión Urbana Collaquí, instrumento en el cual mediante diagnóstico territorial se evaluará el sector en de manera

integral y se asignarán las edificabilidades pertinentes y sus fases de incorporación al suelo urbano.



- **Caso 111: TANIA MARGARITA VISCARRA NARANJO**

Se solicita se homogenice la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente la propuesta sería zonificación A602-35 VM.

Al predio 5191303, el PUOS asignó la zonificación A1002-35(VU) en uso de suelo ARR y el PUGS mantiene la edificabilidad modificando el uso de suelo a SR.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud en debido a que el predio se encuentra colindando a uso de protección en el extremo nororiental del sector de Collaquí. El predio no registra cambios respecto a la normativa anterior, mantiene la misma edificabilidad. Adicionalmente, el predio es parte del Plan Parcial de Expansión Urbana Collaquí, instrumento en el cual mediante diagnóstico territorial se evaluará el sector en de manera integral y se asignarán las edificabilidades pertinentes y sus fases de incorporación al suelo urbano.

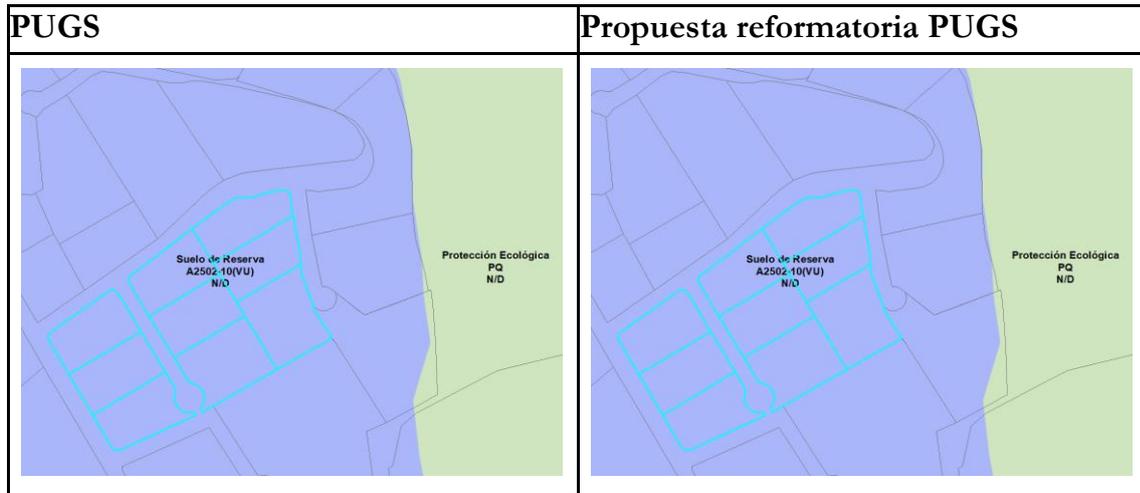
PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	

- **Caso 112: MARIA DE LOS ÁNGELES DÁVILA CAJAS**

Se solicita se homogenice la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente, estos predios son producto de fraccionamiento y se aprobaron con la zonificación que se propone A1002-35 VM.

A los predios 5796487, 5796484, 5796483, 5796481, 5796480, 5796478, 5796477, 5796476 y 5796475, el PUOS le asignó la zonificación A2502-10 en uso de suelo ARR y el PUGS lo modifica agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar con uso de suelo SR. Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud en debido a que el predio se encuentra colindando a uso de protección en el extremo nororiental del sector de Collaquí. El predio no registra cambios respecto a la normativa anterior, mantiene la misma edificabilidad.

Adicionalmente, el predio es parte del Plan Parcial de Expansión Urbana Collaquí, instrumento en el cual mediante diagnóstico territorial se evaluará el sector en de manera integral y se asignarán las edificabilidades pertinentes y sus fases de incorporación al suelo urbano.

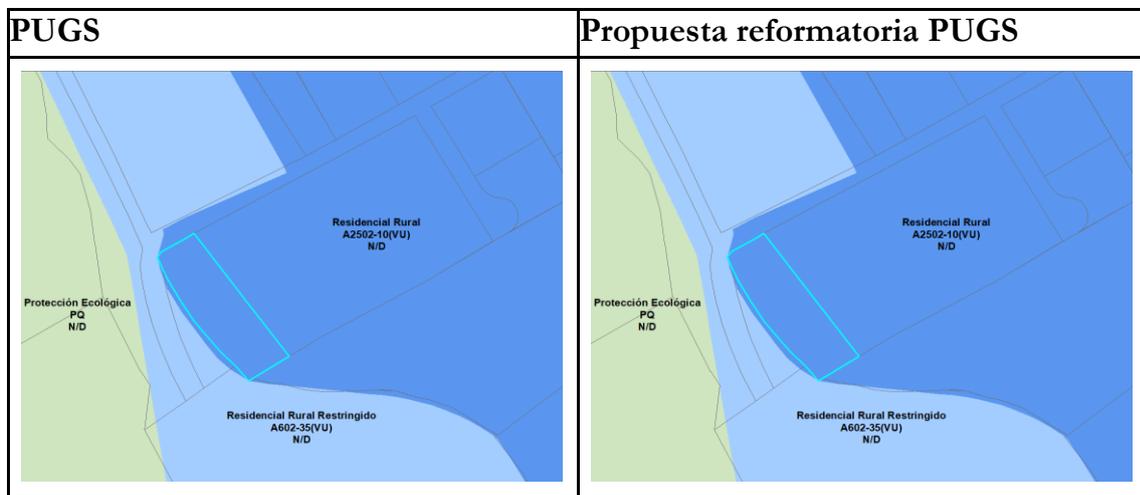


- **Caso 113: WALTER NICANOR TORRES TORRES**

EL administrado solicita se homogenice la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente, la propuesta sería zonificación A1002-35 VM. Al predio 5191545, el PUOS le asignó la zonificación A1002-35 en uso de suelo ARR y el PUGS lo modifica con la edificabilidad básica A2502-10(VU) en uso de suelo RNR.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo sugiere acoger lo solicitado, pero tomando en cuenta los parámetros de los alrededores el cambio sería a A602-35(VU) con uso residencial rural restringido, por guardar similares características de consolidación y urbanísticas en el entorno inmediato.

Sin embargo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no recomienda acoger la solicitud, ya que la norma de los predios frentistas corresponde a un asentamiento humano de hecho.

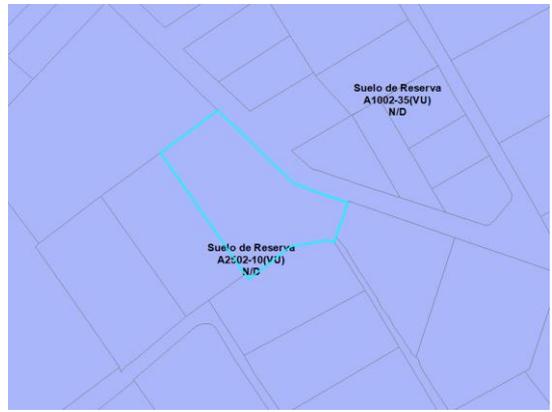
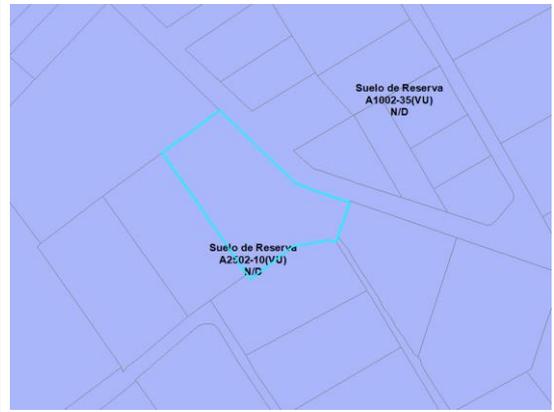


- **Caso 114: DAVID NICOLAS BANDERAS GARCÍA**

El administrado solicita se homogenice la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente a las características de los lotes del entorno, la propuesta es cambiar la zonificación a A1002-35.

Al predio 5047308, el PUOS asignó la zonificación A2502-10 en uso de suelo ARR, el PUGS mantiene la edificabilidad agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar con uso de suelo SR.

La Secretaría no recomienda acoger el cambio solicitado en vista que la asignación de edificabilidad se realiza a sectores o ejes en conjunto y no a lotes individuales específicos. Adicionalmente el sector en el cual se ubica el predio tiene planificado un Plan Urbanístico Complementario (Plan Parcial de Expansión Urbana Collaqui) instrumento mediante el cual el diagnóstico específico determinará los aprovechamientos urbanísticos y sus fases de incorporación al suelo urbano.

<b>PUGS</b>	<b>Propuesta reformatoria PUGS</b>
	

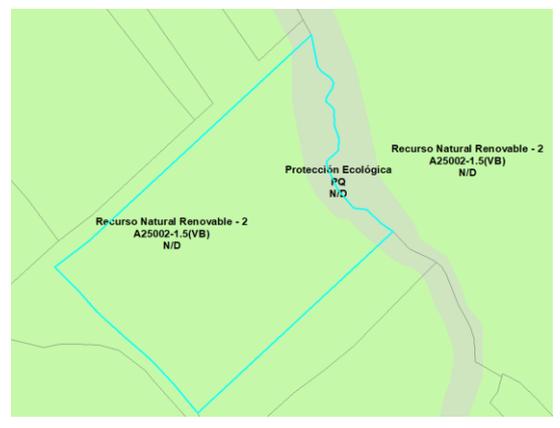
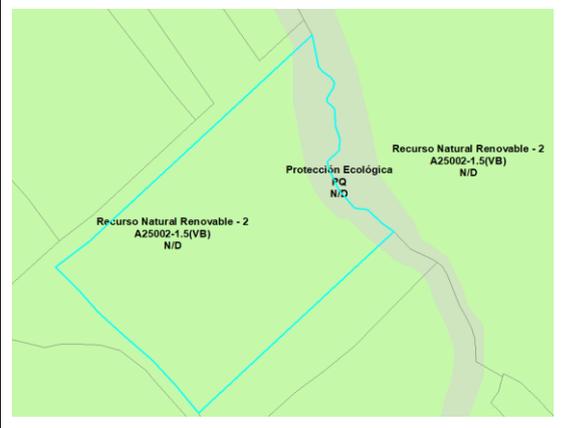
- **Caso 115: NELSON EDMUNDO CRUZ HIDALGO**

El administrado solicita se homogenice la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente, la propuesta sería la zonificación A1002-35 VM.

Al predio 5030506, el PUOS asignó la zonificación A25002-1.5 en uso de suelo RN/PS y el PUGS mantiene la edificabilidad básica agregando la condición de restricción de Vivienda Bifamiliar con uso de suelo RNR-2.

El criterio de la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo es que se podría acoger un cambio por guardar similares características de consolidación y tendencia en el sector, con el predio 5782437 que tiene parámetros de edificabilidad A1002-25(VU) con uso residencial rural restringido. Lo que debe ser evaluado por la STHV.

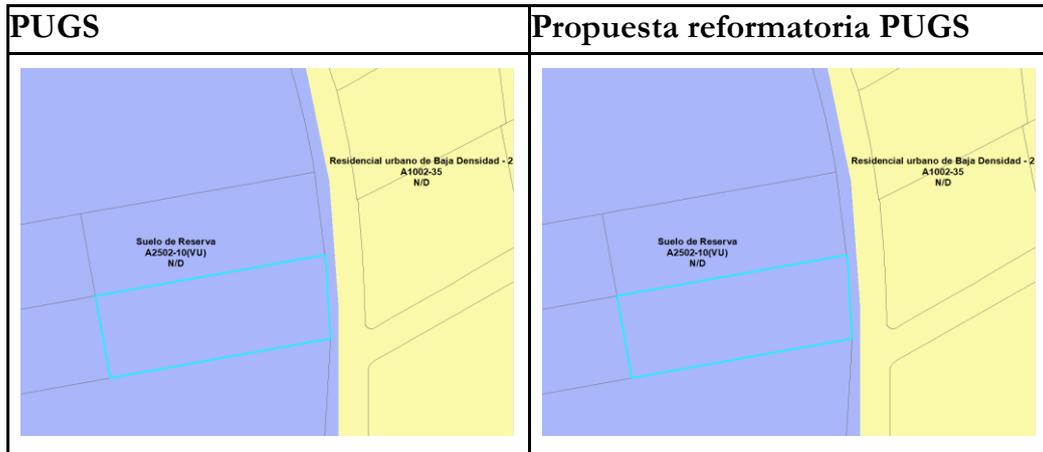
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que el predio cuenta con uso de suelo Recurso Natural Renovable Tipología 2 en suelo de clasificación rural, y en los lineamientos del PUGS dicho uso de suelo no contempla lotes mínimos menores a los 5000 m<sup>2</sup>, adicionalmente en suelo rural no se permiten aprovechamientos mayores al 25% de COS.

PUGS	Propuesta reformatoria PUGS
	

- **Caso 116: JUAN SEBASTIÁN CORRAL AGUILAR**

El administrado solicita se homogenice el predio 5784371 a la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente. La propuesta del administrado sería la anterior zonificación, A1002-35 VM. El PUOS le asigna la zonificación A2502-10 en ARR y el PUGS le asigna uso Suelo de Reserva manteniendo la edificabilidad con la condición de vivienda unifamiliar.

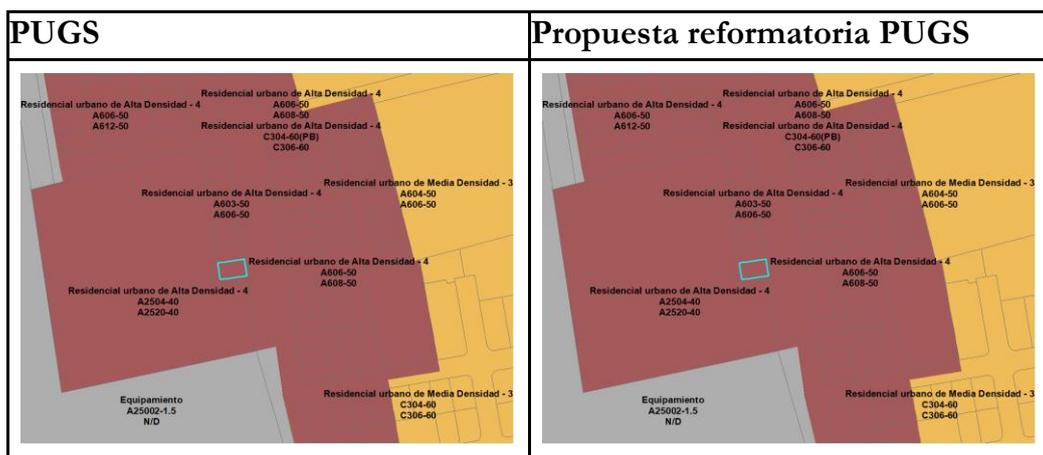
El criterio de esta Secretaría es no acoger la solicitud en vista que el predio es parte del Plan Parcial de Expansión Urbana Puembo, instrumento en el cual mediante diagnóstico territorial se evaluará el sector en de manera integral y se asignarán las edificabilidades pertinentes y sus fases de incorporación al suelo urbano.



- **Caso 117: WALTER NICANOR TORRES TORRES**

El administrado solicita se homogenice el predio 435374 ubicado en la Concepción, Aeropuerto, a la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente y la propuesta sería la anterior zonificación, C303-70.

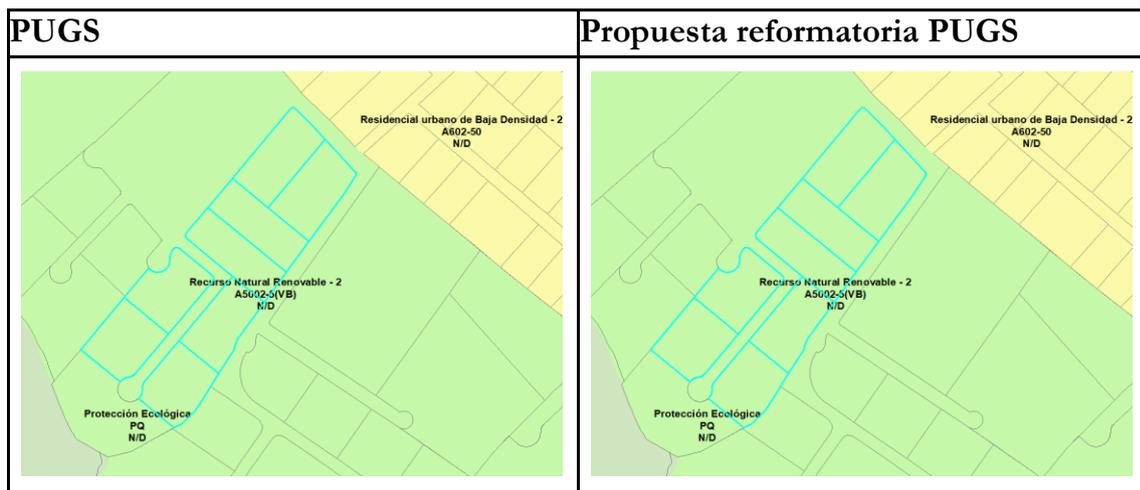
El criterio de esta Secretaría es no acoger lo solicitado ya que luego de la liberación normativa que existía en la zona del aeropuerto en el norte de la capital, el modelo territorial contempla densificar toda la zona con la finalidad de consolidar el suelo urbano subclasificado como No Consolidado, por lo que se definió para estos predios de áreas pequeñas incluso, una edificabilidad máxima de 6 pisos, por lo que no procede cambiar a un lote mínimo que restrinja la edificabilidad.



- **Caso 118: MARIA PAZ CORDOVEZ BORJA**

El administrado solicita cambio de zonificación en los predios: 5795132, 5795133, 5795134, 5795135, 5795136, 5795141, 5795138, 5795140 ubicados en la parroquia de Pifo, ya que el predio de su padre es colindante tiene área de 2500m<sup>2</sup>, frente de 51 metros, fondo 48 metros, COS en planta baja 15% COS TOTAL coeficiente de ocupación suelo total de 30%, número de pisos permitidos 2, por lo que solicita el mismo trato del predio colindante ya que pertenece al mismo fraccionamiento.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que el uso de suelo asignado RNR-2 no contempla lotes mínimos menores a 5000 m<sup>2</sup>, la solicitud solicitada por el administrado pertenece al sector urbano de la parroquia la cual no es aplicable al suelo con clasificación rural y uso RNR-2.

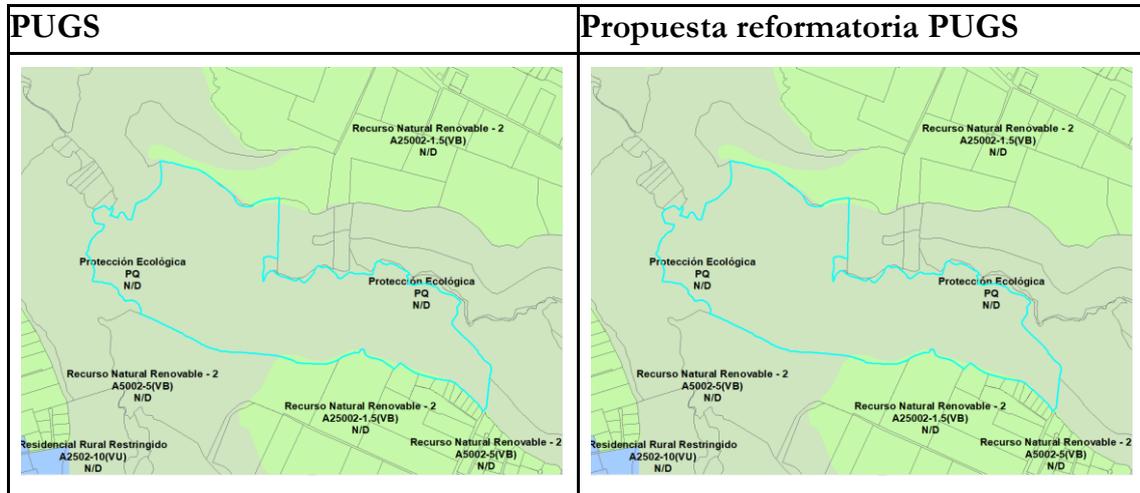


- **Caso 119: MARÍA CRISTINA LÓPEZ JARAMILLO**

El administrado solicita un cambio de zonificación para poder dividir el terreno como tenía antes en el predio 5151095 ubicado en la parroquia de Checa.

El criterio de esta Secretaría es no acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra atravesado por varios cuerpos de quebrada y el río Urvia, adicionalmente presenta amenaza a movimientos en masa en nivel alto y muy alto.

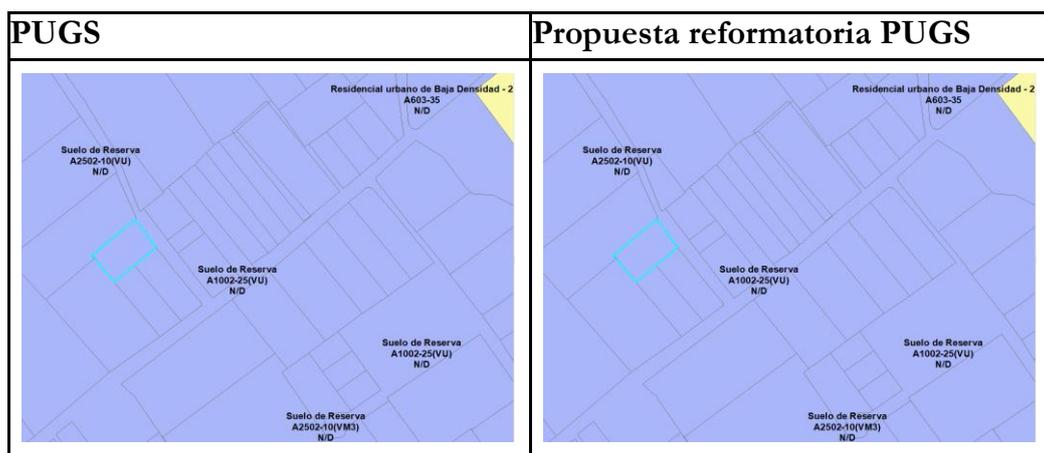
La asignación normativa que el PUOS realizó a la zona fue de Protección Ecológica con zonificación PQ protección de Quebrada y Protección Ecológica A25002-1.5, se ha evidenciado contradictoria con la realidad topográfica del terreno.



- **Caso 120: ADRIANA DEL ROCÍO ARIAS RENDÓN**

El administrado solicita ser incluido para desarrollar el proyecto similar a muchos que están a pocos cientos de metros del predio 5789691 ubicado en Collaquí, parroquia de Tumbaco.

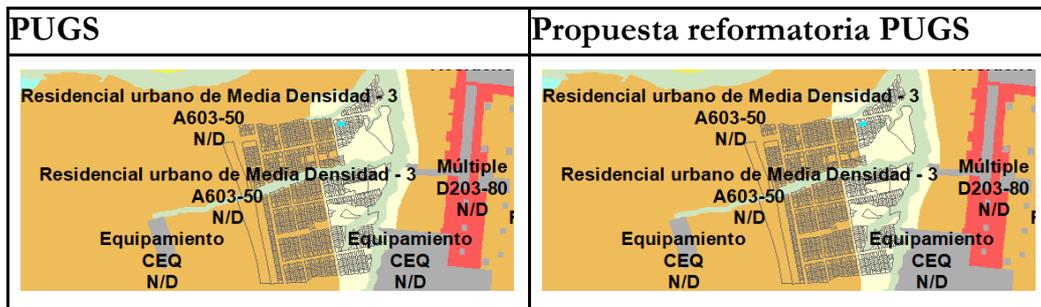
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra dentro de la planificación del Plan Parcial de Expansión Urbana Collaquí, instrumento de planificación mediante el cual se deberá desarrollar un diagnóstico específico que determine los aprovechamientos específicos de suelo, así como también la incorporación del mismo mediante fases.



- **Caso 121: JAIME MODESTO IZURIETA MALDONADO / EDGAR VINICIO QUEVEDO LÓPEZ**

Los administrados solicitan que en la revisión al PUGS, se reviertan las modificaciones de zonificación y uso de suelo introducidas a los lotes que forman parte de la Urbanización 145-C Carretas.

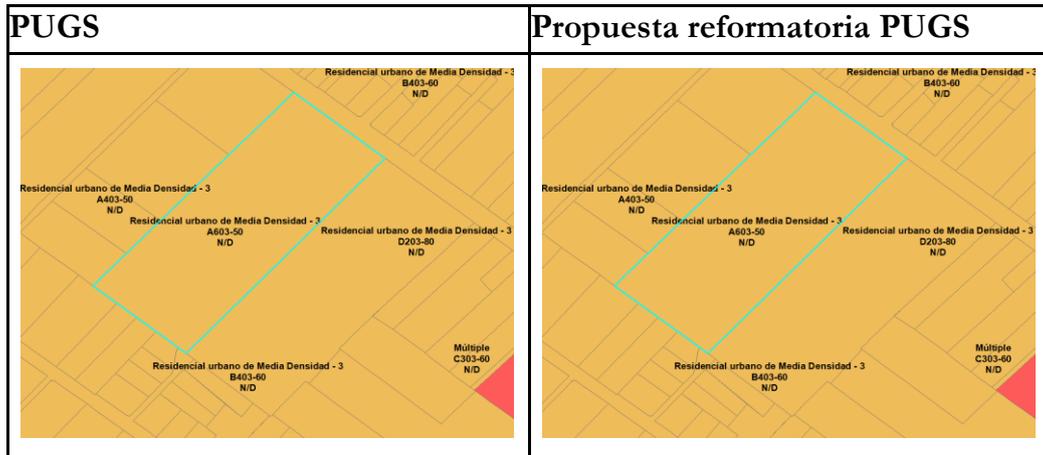
La Secretaría de Territorio no recomienda acoger la solicitud debido a que la resolución menciona la normativa que ya ha sido aplicada en el período de tiempo establecido en ese trámite legislativo. Adicionalmente se recomienda revisar el planteamiento y disposición de la corte constitucional en el cual dispone protección de las quebradas e incluye la Quebrada Carretas y Río Monjas.



- **Caso 122: FORNAX GROUP CORP**

El administrado solicita se cambie el uso de suelo de residencial mediana densidad 3 a Uso Múltiple o Comercios Especiales en el predio 385801 ubicado en El Inca, parroquia de Calderón.

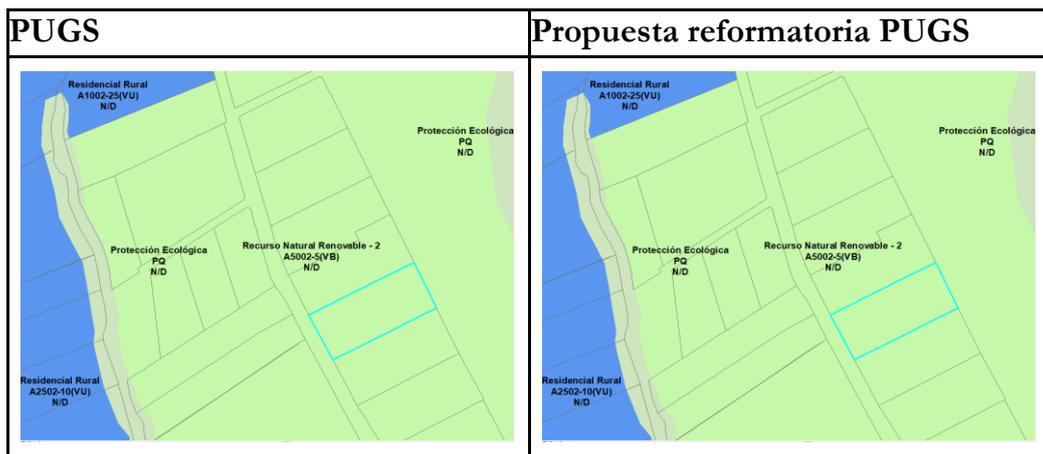
Esta Secretaría menciona que el uso de suelo Múltiple se aplica únicamente en centralidades por lo que no es posible asignarlo al predio solicitado y el uso Comercios y Servicios Especializados se encuentra definido en un polígono específico en la zona norte de Llano Grande.



- **Caso 123: ANTONIO BATLLE CARRIÓN**

El administrado solicita cambio de zonificación de la A35 (A5002-5(VB)) a la zonificación A44-2(A2502-10(VM-2)), para aprovechar mejor el suelo en el predio 5556471 ubicado en San José de Puenbo.

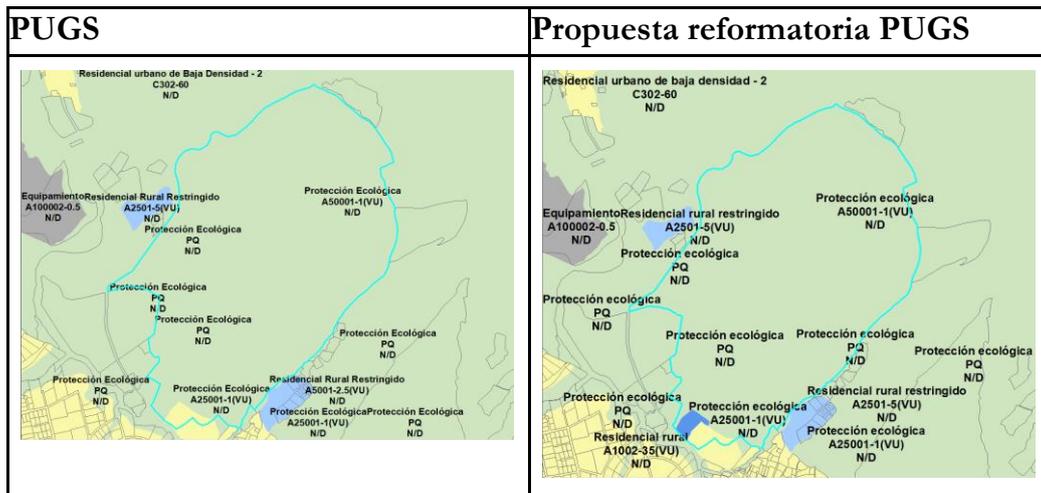
Esta Secretaría no recomienda acoger el cambio debido a que la asignación normativa del PUGS acoge lo histórico designado en el PUOS. Adicionalmente, si está establecido la condición de vivienda hasta 2 unidades. El uso de suelo Residencial Rural (RR) se encuentra ubicado en el PIT occidental debido al nivel de fraccionamiento y mayor consolidación; y, se encuentra separado por un cuerpo de quebrada.



- **Caso 124: JOSÉ MARÍA LASO CHIRIBOGA**

El administrado solicita se proceda a la restitución de la zonificación, debiendo constar en el IRM los datos y zonificaciones anteriores en el predio 5000509.

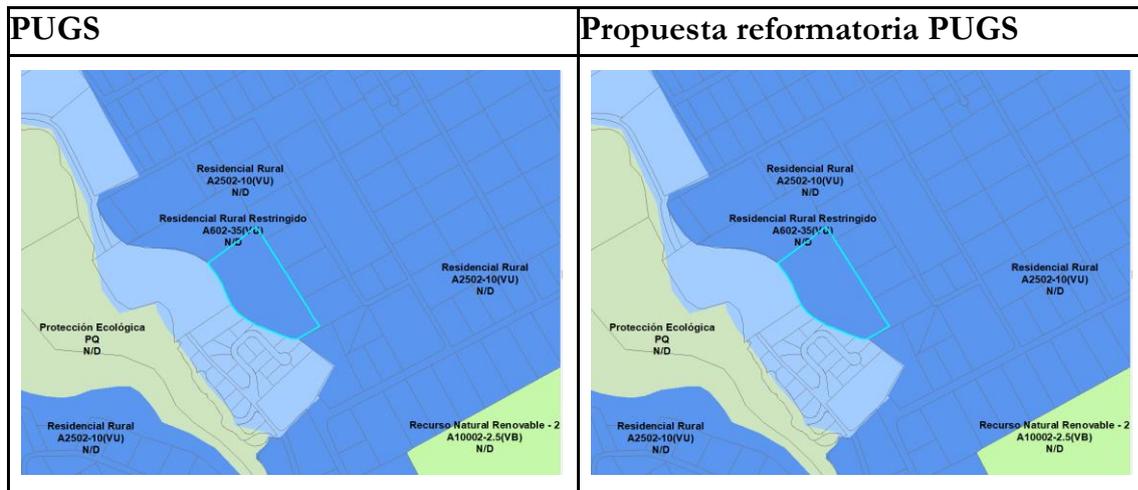
Esta Secretaría no recomienda acoger la observación debido a que las asignaciones normativas responden a los lineamientos de planificación y de protección del Ilaló (variables ambientales y de producción). Adicionalmente, se puede mencionar que existe ya una actualización normativa para el predio en lo referente a la edificabilidad de 1000 m el lote mínimo. Se recomienda el cambio de uso de suelo de Protección Ecológica a Residencial Rural en la zona adyacente plana al RUB-1 y la vía Intervalles.



- **Caso 125: CARLOS MILTON ENRÍQUEZ GARZÓN**

El administrado solicita para el predio 5147481 ubicado en el sector de los Arrayanes en la parroquia de Puembo, acogerse a la edificabilidad básica A602-35(VU), ya que el predio colindante de un familiar tiene esa zonificación. El PUGS asignó la edificabilidad A2502-10(VU) con uso de suelo Residencia Rural.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que los aprovechamientos urbanísticos en el sector fueron debatidos y consensuados a profundidad por el Concejo Metropolitano previa la aprobación de la OM PMDOT PUGS 001-2021.



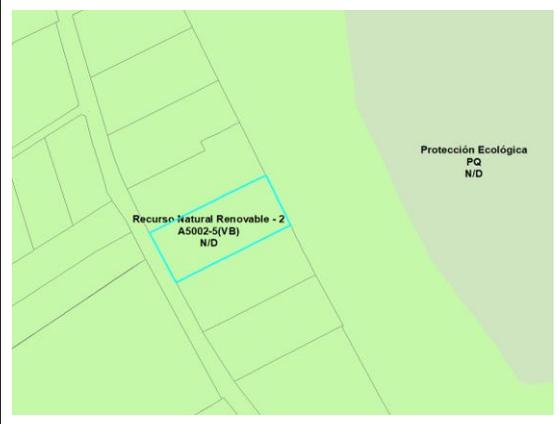
- **Caso 126: ORLANDO ROBYNSON PAZMIÑO ARTEAGA**

Solicita la posibilidad de extender el polígono de uso de suelo Residencial Rural que colinda con el polígono donde está ubicado el predio 5793907 en el sector del Vergel bajo en Tababela. El PUOS determinó para ese sector el uso de suelo Recurso Natural Producción Sostenible, el PUGS asignó el uso de suelo equivalente al PUOS, es decir Recurso Natural Renovable – 2. La STHV recomienda no acoger la observación debido a que no existe ningún uso de suelo colindante establecido como Residencial Rural.

La Comisión de Uso de Suelo menciona que es factible acoger lo solicitado, por cuanto el administrado desea acogerse a la zonificación del colindante frentista, lo que puede ser tratado como un ajuste cartográfico por parte de la STHV.

Esta Secretaría no recomienda acoger la observación debido a que no existe ningún uso de suelo colindante establecido como Residencial Rural. El predio se encuentra en suelo rural y el cambio implicaría un cambio de clasificación de suelo lo cual no es viable. Adicionalmente el predio siempre tuvo el uso de suelo asignado en el PUGS, por lo que no ha existido una posible afectación en su norma.

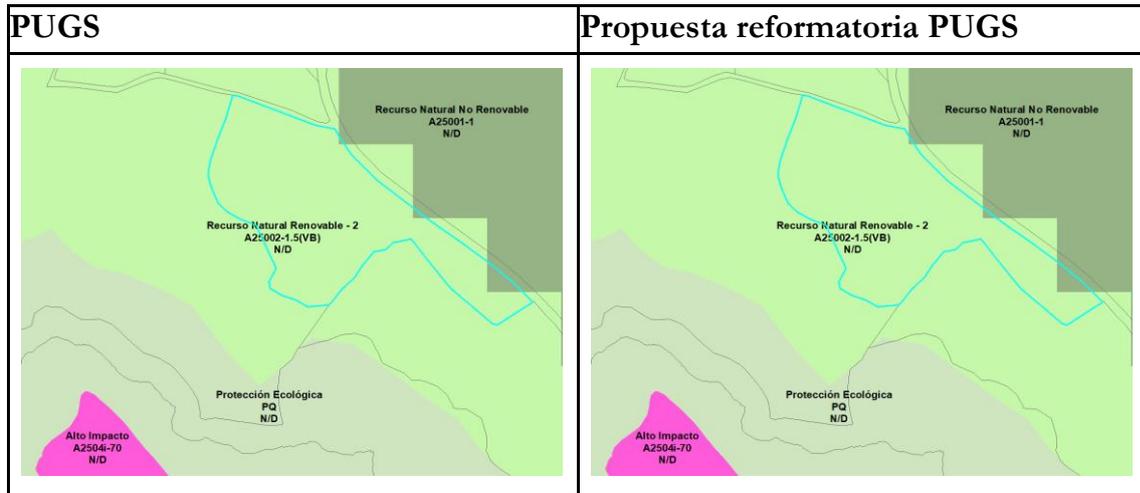
Adicionalmente el caso no es un ajuste cartográfico.

PUGS	Propuesta reformatoria PUGS
	

- **Caso 127: ROQUE BERNARDO BUSTAMANTE ESPINOSA**

Solicita cambio de uso de suelo para el predio 5205842 ubicado en el sector de Itulcachi en la parroquia de Pifo, ya que en el PUOS anterior constaba como permisible el proyecto de implantación de una unidad educativa; y, se considere mis derechos al lote mínimo de 5000 m<sup>2</sup> y un COS total de 10% y demás beneficios del PUOS anterior. El PUOS determinó una zonificación de A5002-5 con el uso de suelo Recurso Natural Producción Sostenible; mientras que el PUGS asigna la edificabilidad A25002-1.5(VB) con uso de suelo Recurso Natural Renovable – 2. En este contexto esta entidad recomienda no acoger el cambio solicitado debido a que, se requiere evitar la consolidación del polígono por encontrarse colindante al uso de suelo RNNR, PE y el polígono industrial de Alto Impacto en el sector de Itulcachi.

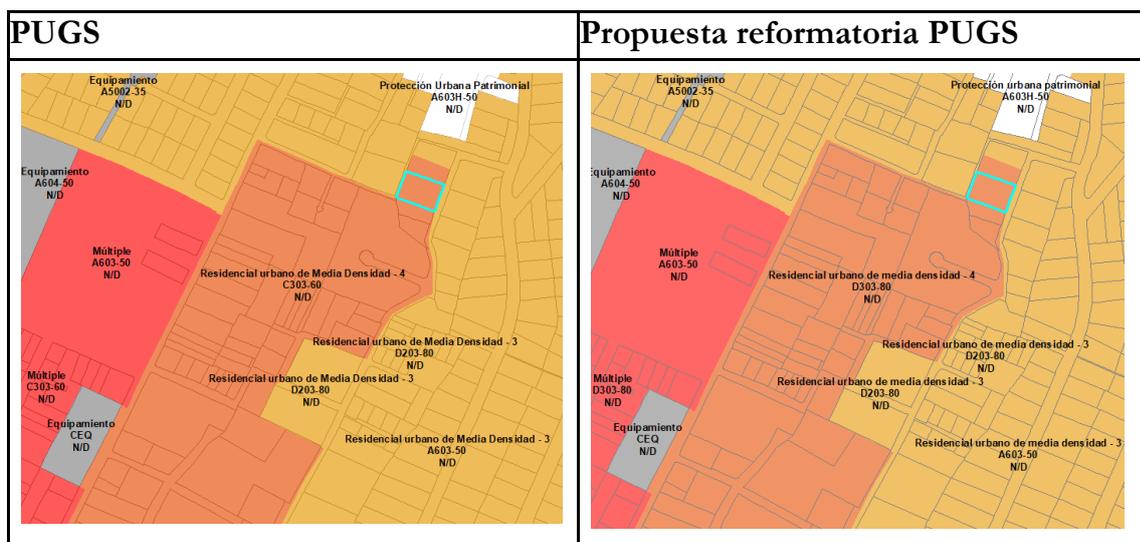
De haberse otorgado alguna autorización o acto administrativo que otorgue derechos al administrado, se deberá respetar las consideraciones planteadas en el planteamiento ingresado a la Comisión de Suelo; pero únicamente si se tiene documentos informativos y verificables. La Ley no otorga derechos sobre una mera expectativa que considera la planificación urbana y las asignaciones de parámetros de zonificación, los que pueden ir cambiando en el tiempo, con base a la competencia otorgada por la constitución y la Ley a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.



● **Caso 128: MARIA GLADYS CAIZA PAUCAR**

La administrada solicita la restitución de la zonificación D303-80 para el predio 278698, ubicado en Conocoto. El PUOS determinó la zonificación D303-80 con uso Residencial Urbano 3, el PUGS asigna al predio en cuestión la edificabilidad C303-60 dentro del uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad tipo 4.

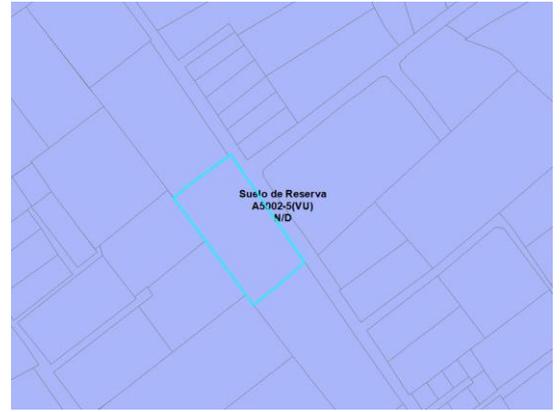
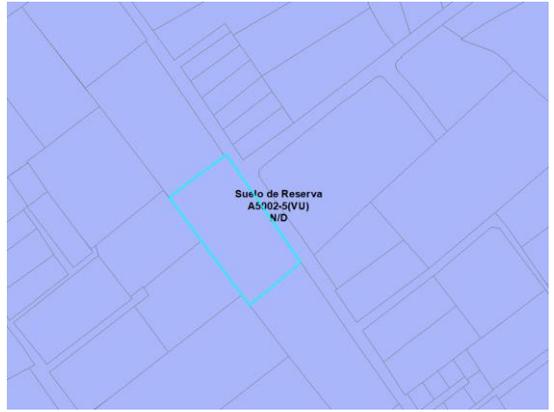
Esta Secretaría recomienda acoger la solicitud y adicionalmente se revisarán las formas de ocupación de todo el polígono de edificabilidad básica C303-60 en el uso de suelo múltiple con la misma forma de ocupación. Se recomienda el cambio de la forma de ocupación C a D conforme tenía en el PUOS, sin embargo, se aplicará este criterio para toda la zona que antes estuvo definida por el PUOS y no únicamente para el predio que solicita el cambio.



- **Caso 129: MARIA CRISTINA YANDÚN VALDIVIESO**

El administrado solicita revisión y cambio en el coeficiente de ocupación del suelo para el lote 5138113 ubicado en el sector de Collaquí en Tumbaco, en virtud que en el sector ya existe COS-PB 35 / COS Total 70 y lotes mínimos desde 1000m<sup>2</sup>. El PUGS le asigna la edificabilidad A5002-5(VB) dentro del uso Suelo de Reserva.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud presentada debido a que se encuentra dentro del Plan Parcial de Expansión Urbana Collaquí, instrumento de planificación que determinará los aprovechamientos específicos, así como sus fases de incorporación al suelo urbano.

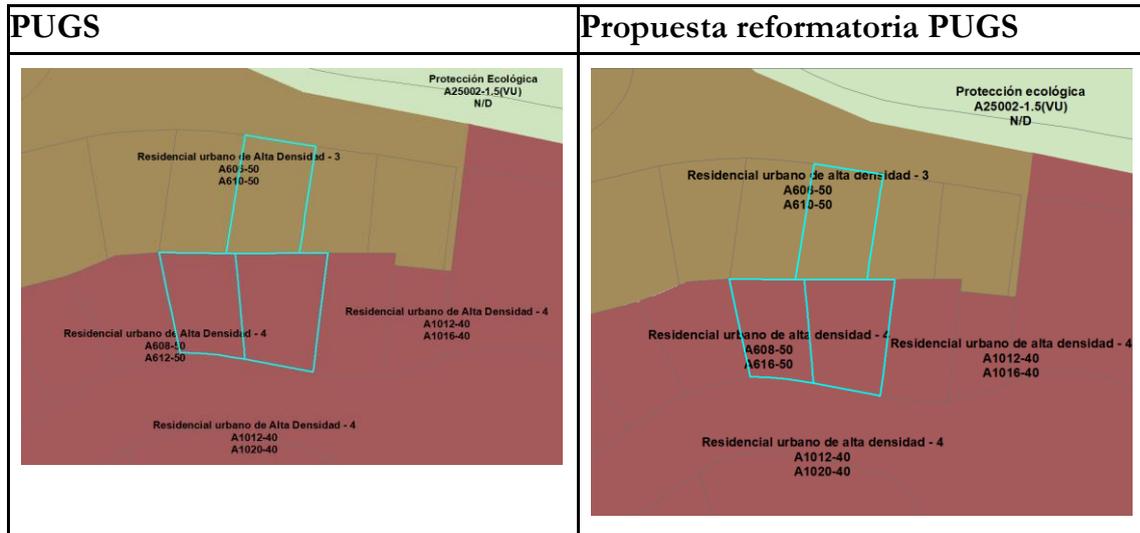
PUGS	Propuesta reformatoria PUGS
	

- **Caso 130: JORGE MARCOS SANS**

Solicita se proceda al cambio de uso de suelo a múltiple con código de edificabilidad A606-50 con opción de compra de seis pisos adicionales para el predio 254878 en el sector de Carcelén. El PUGS le asignó la edificabilidad A604-50 con uso de suelo equipamiento, en este contexto esta Entidad no recomienda el cambio de uso de suelo, sugiere mantener la misma edificabilidad básica establecida en el PUGS A604-50 (igual a la establecida en el PUOS).

Por localización y no ser una centralidad, cambios como el solicitado requieren un análisis integral incluyendo condiciones de flujo y movilidad, por lo que la figura de Plan Parcial podría considerar en un futuro la normativa solicitada y aplicando el reparto equitativo de cargas y beneficios.

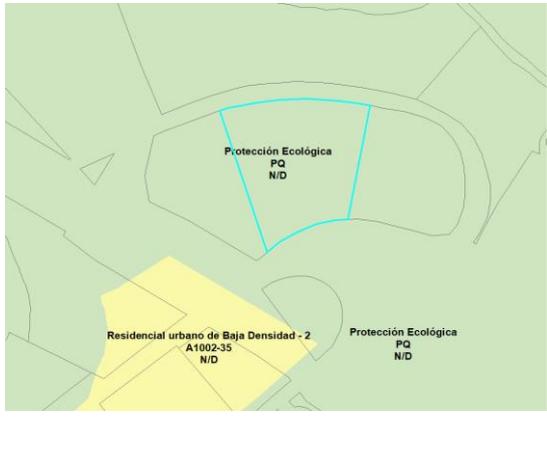
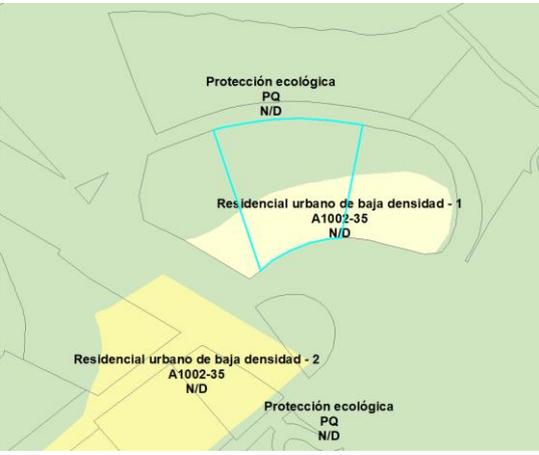




- **Caso 132: MARÍA FERNANDA ARROYO HERNÁNDEZ**

Solicitó la revisión de la norma urbanística, esto es uso de suelo protección ecológica PE y código de edificabilidad A135 PQ; y se analice la posibilidad de la restitución de la norma urbanística A2 (A1002-35) que ha tenido durante varios años, el predio 429035 ubicado en Tumbaco ha sido expropiado para la construcción de una arteria vial principal y no se encuentra colindante con ninguna quebrada. En el PUOS contaba con la zonificación A1002-35 en uso Residencial Urbano 1, el PUGS le asigna como edificabilidad básica Protección de Quebrada (PQ) con uso de suelo Protección Ecológica.

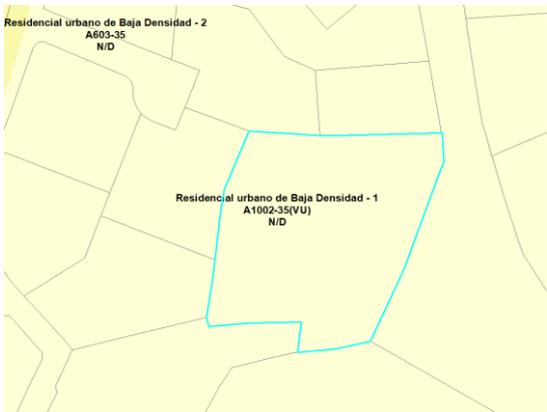
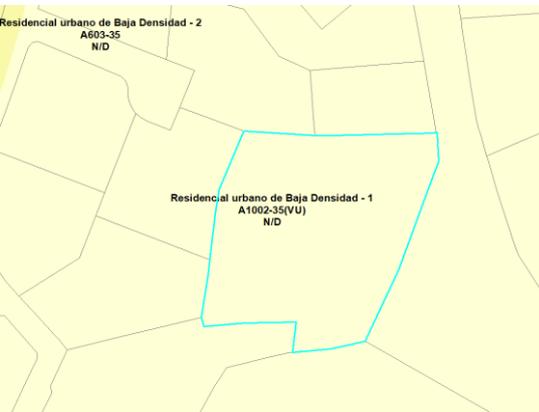
Esta entidad recomienda acoger la solicitud y asignar la edificabilidad A1002-35 y uso de suelo RUB1 considerando que el predio no se encuentra totalmente dentro de un borde de quebrada y que en el PUOS el predio tenía uso de suelo residencial urbano con zonificación A1002-35. Esta consideración de ajuste 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.

PUGS	Propuesta reformatoria PUGS
	

- **Caso 133: CARLOS EDMUNDO CARRIÓN GRIJALVA**

Solicita se proceda al cambio de zonificación A70 (A1002-35) con uso de suelo Residencial Urbano Alta Densidad 3 para el predio 595700 ubicado en las Lomas de Cumbayá. El PUGS vigente le asigna el código de edificabilidad A1002-35(VU) con uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 1.

No se recomienda acoger el cambio de uso de suelo planteado debido a que dicho uso es asignado a sectores próximos a centralidades y zonas urbanas consolidadas, en este caso el predio se encuentra ubicado entre la Ruta Viva y las faldas del Volcán Ilaló. Adicionalmente se encuentra dentro de un conjunto residencial privado (urbanización).

PUGS	Propuesta reformatoria PUGS
	

- Caso 134: MAURICIO LETORT MENA

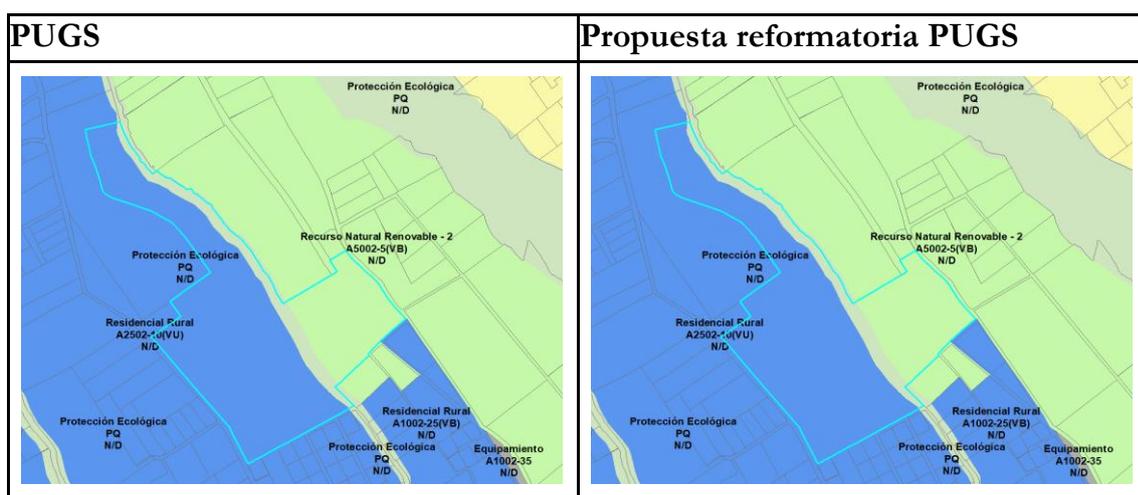
El administrado solicita cambio del código actual A45 (A2502-10(VU) por A46 (A2005-10(VB), para el predio 5155742 ubicado en Puenbo. El PUOS le asignó la zonificación A2502-10 en uso de suelo Recurso Natural Producción Sostenible, el PUGS mantiene la misma zonificación asignada y aumenta la condición de (VU) una unidad de vivienda por lote mínimo con uso de suelo Residencial Rural.

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud realizada debido a que el sector cuenta con la edificabilidad asignada debido a los niveles de consolidación diagnosticados. Adicionalmente el predio se encuentra dentro del Plan Zonal Puenbo, instrumento que determinará sus aprovechamientos urbanísticos de ser el caso.

Finalmente, en suelo rural no existen edificabilidades superiores a los 2 pisos y no existe una edificabilidad básica de A2505-10 aprobada en el PUGS vigente.

Es necesario mencionar que el PUOS asignaba la misma norma urbanística que el PUGS por lo que no existe una afectación en la normativa del predio, que es acorde a las condiciones rurales y al modelo territorial del PMDOT.

La Comisión de Uso de Suelo menciona que se puede acoger la solicitud de dos unidades de vivienda por lote mínimo lo que no influye en el tamaño del lote en el caso de habilitación del suelo.

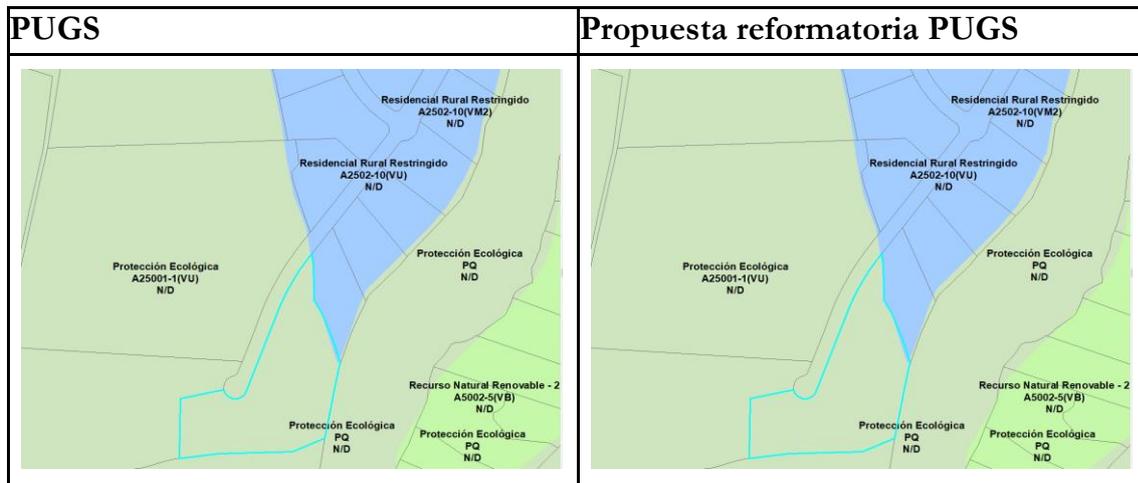


- Caso 135: VÍCTOR PEÑAHERRERA LETORT

Solicita se restituya la zonificación del PUOS para el predio 5785386 ubicado en Tumbaco, por la que corresponda en el PUGS, por cuanto es el único predio del mismo fraccionamiento como acto administrativo que otorgó derechos, que ha sido excluido y afectado por esta nueva zonificación. El PUOS asignó la zonificación A5002-5 con uso de suelo Recurso natural Promoción Productiva, el PUGS vigente le asigna el código de edificabilidad A25001-1(VU) con uso de suelo Protección Ecológica.

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud debido a que no existe la restitución de zonificación. El uso de suelo asignado de Protección Ecológica no establece edificabilidades básicas superiores a 25000 m<sup>2</sup>.

De existir un acto administrativo que haya otorgado derechos a favor del administrado, se deberá actuar conforme la protección a la habilitación del suelo normada en el Código Municipal.

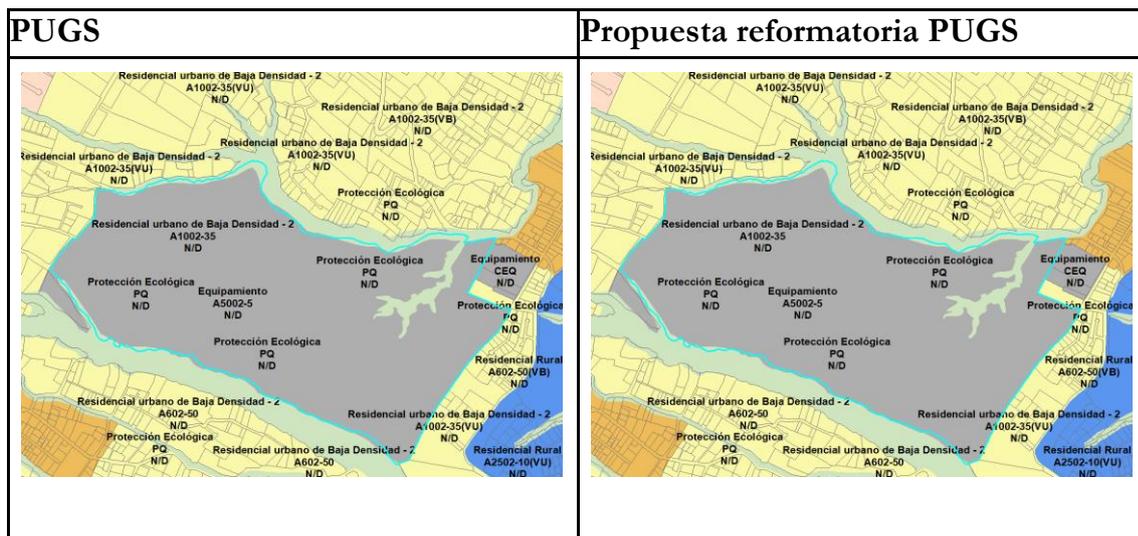


- Caso 136: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

Solicita se le asigne los parámetros de edificabilidad y uso que se plantearon en el Plan Masa aprobado por el Concejo Metropolitano para poder continuar con el desarrollo urbanístico de las áreas planificadas en dicho Plan Masa. Es necesario precisar que el macrolote debe ser planificado para dar un servicio a la comunidad, en un proceso de planificación que asegure la garantía del interés colectivo sobre el particular, principio básico del ordenamiento territorial.

Actualmente el PUGS le asigna el código de edificabilidad A5002-5 con uso de suelo Equipamiento, en este contexto, esta entidad sugiere que es posible el cambio generando edificabilidades acordes al entorno inmediato y manteniendo la mayor parte del predio como Equipamiento de acuerdo al Plan Masa aprobado por el Concejo Metropolitano el año 2011 y reformado el año 2013. 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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

La Comisión de Uso de Suelo menciona que, del análisis preliminar, se desprende que no es necesario sacarle de la consideración de desarrollo mediante un Plan Parcial, para que al final toda la intervención urbanística pueda incorporar el entorno y a la comunidad beneficiada con la presencia de la prestigiosa Universidad Ecuatoriana, integrándose a la red vial del entorno inmediato y a la planificada por el municipio del DMQ.



- Caso 137: ESTEBAN MARTÍNEZ EN REPRESENTACIÓN DEL SR. CARLOS BURNEO

El administrado solicita se eliminen las proyecciones viales en el sector rural y en particular la vial local proyectada por el Municipio que atraviesa el predio 5301305 ubicado en el sector Chiche Obraje en Puembo, por ser inviable y cuya ejecución no se realizará, lo cual genera afectaciones innecesarias a los propietarios de inmuebles del sector. Esta entidad no recomienda proceder con lo solicitado, debido a que las Administraciones Zonales se

encuentran elaborando los Planes Viales Locales, y una vez que este proceso finalice se determinarán cuáles vías permanecen y cuáles han sido eliminadas.

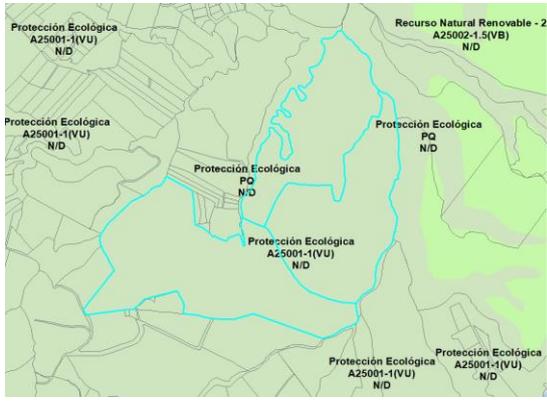
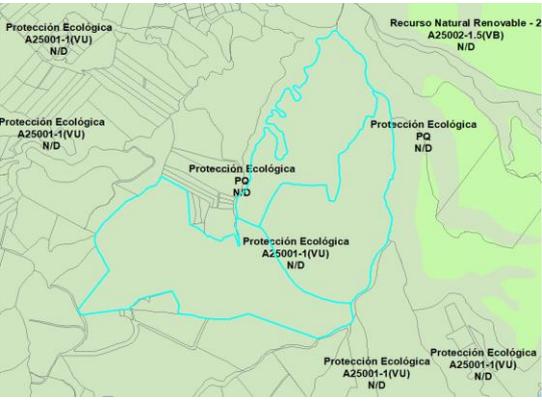
La Comisión de Uso de Suelo menciona que corresponde pronunciarse a la Secretaría de Movilidad, certificar la planificación y proyección de ejecución de la vía proyectada, para mediante el acto administrativo que corresponda acoger lo solicitado, con la finalidad de proponer al Concejo Metropolitano la modificación de la ordenanza que contempla las vías ya aprobadas y poder levantar las afectaciones viales que correspondan.

No aplica mapas por no ser cambio de uso y/o edificabilidad.

- Caso 138: MARIA CASTILLO

Solicita se restituya la zonificación A2502-5, y en el caso particular predio 5116070 la asignación de usos se realice de conformidad con la propuesta que adjuntan en plano para facilitar su análisis, es decir que el área señalada con color verde sea definida como equipamiento educativo, en tanto que el área restante se asigne la zonificación A2502-5. La administrada realiza la solicitud para los predios 5116070, 5115996, 5047640, 5127549 ubicados en el sector de Cashaloma en Tumbaco. Actualmente en el PUGS tiene asignado para los cuatro predios el código de edificabilidad A25001-1(VU) con uso de suelo protección ecológica.

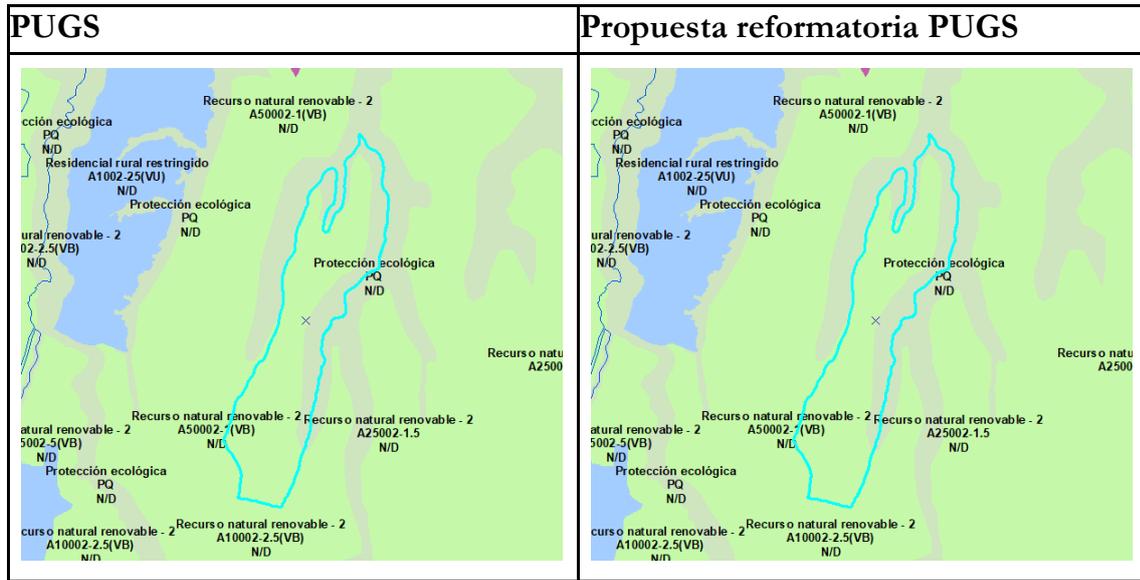
El criterio técnico emitido por esta entidad y acogido por la Comisión de Uso de Suelo, menciona que no se puede acoger el cambio porque el PUOS contenía errores en la asignación de zonificaciones en suelo rural. No es técnicamente posible asignar una zonificación de 2500 a un uso de suelo de protección ecológica y tampoco urbanizarlo porque la LOOTUGS vigente desde el año 2016 determina que el suelo de protección no debe ser urbanizado. Si el proyecto se encuentra aprobado con la normativa PUOS entonces se encuentra protegido conforme al Régimen Administrativo del Suelo, por lo que puede terminar con la norma anterior sin realizar un cambio en el PUGS.

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
	

- Caso 139: ARQ. VICENTE ADOLFO DOMÍNGUEZ ZAMBRANO

El administrado hace referencia a los predios 5603577 y 5603578 ubicados en la parroquia de Pintag, en los cuales menciona la existencia de un convenio de permanencia del relleno sanitario ubicado en el Inga Bajo, entre las comunidades de la zona de influencia y amortiguamiento comarca del Inga y las no pertenecientes a esta organización de hecho y el MDMQ. Con este convenio obtuvieron el cambio de zonificación en los dos casos lotes mínimos de 2500m<sup>2</sup>. En el PUOS estaba asignada la zonificación A10002-3 con uso de suelo Recurso Natural Producción Sostenible correspondiente a suelo rural. En el PUGS vigente, los dos predios tienen asignada la edificabilidad A50002-1 (VB), sin embargo, el predio 5603577 con uso de suelo Recurso Natural Renovable, mientras que el predio 5603578 con uso de suelo protección ecológica.

El caso ha sido analizado en la Comisión de Uso de Suelo y en conjunto con esta entidad concuerdan que no se puede atender la solicitud, ya que no se encuentra en los documentos adjuntos el compromiso u obligación municipal de asignar zonificación de 2500m. Por otro lado, el sector en el cual se encuentran los predios solicitados se encuentra en el tratamiento de Promoción Productiva acorde a lo identificado en las Coberturas de Capacidad de Uso de la Tierra (CUT).

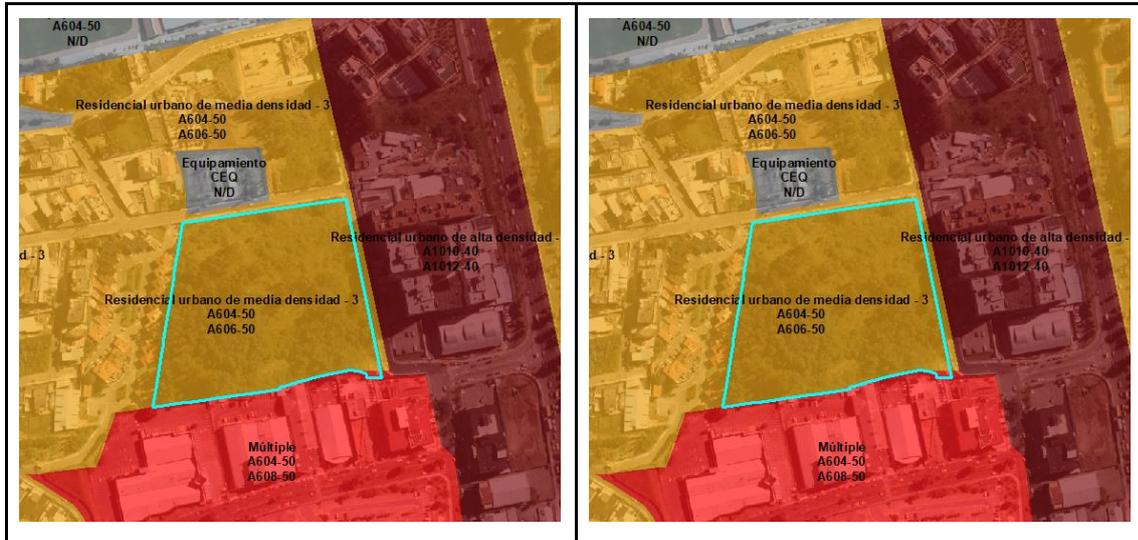


- Caso 140: PATRICIO VILLACIS TOBAR

El administrado solicita se pase de zonificación con edificabilidad máxima otorgada por el PUGS vigente de A606-50 a la edificabilidad máxima de A608-50 en el predio 644280 ubicado en el barrio de Cochapamba. El PUOS le asignó la zonificación A604-50 con uso de suelo RU2, el PUGS mantiene el mismo aprovechamiento en la edificabilidad básica y se agrega edificabilidad máxima de A606-50.

La presidenta de la Comisión de Uso de Suelo menciona que es factible el ajuste por colindancia y porque tiene las mismas características urbanísticas del entorno inmediato que tiene esta zonificación con edificabilidad máxima de A608-50, sin embargo, esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud planteada en vista que, parte del predio cuenta con un nivel alto de susceptibilidad a movimientos en masa y debido al historial de eventos registrados en el sector se busca evitar densificar la zona. Adicionalmente, el predio se encuentra rodeado por vías de categoría local.





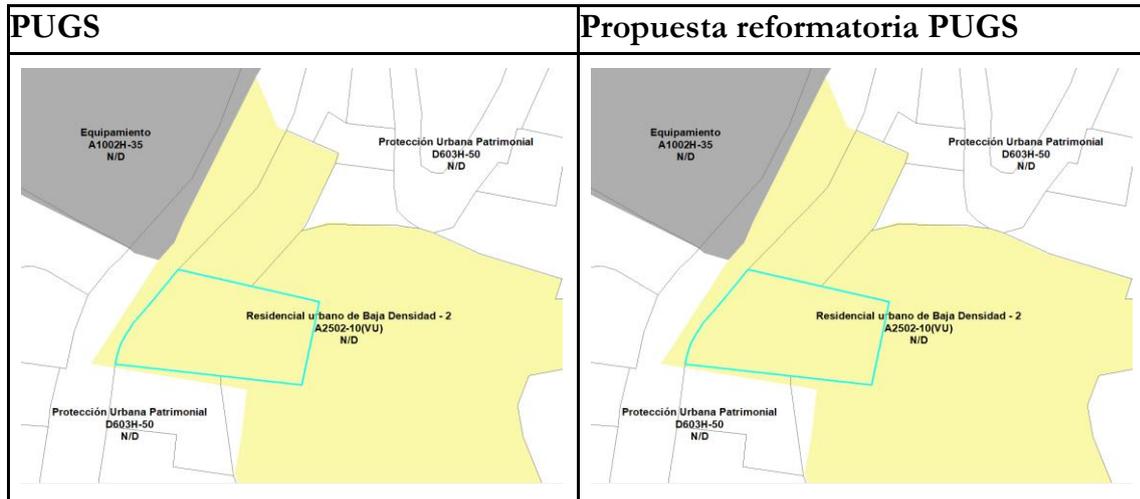
**g) Justificación matriz de ajustes en aprovechamiento urbanístico solicitado por administrados a la STHV**

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en el periodo comprendido entre enero y abril del 2023, ha recepcionado un total de 22 solicitudes de revisión y cambio de aprovechamiento urbanístico y compatibilidades de usos de suelo, los cuales han sido estudiados técnica y legalmente a fin de verificar su pertinencia de una posible reforma; a continuación, se presenta el análisis y criterio de esta secretaría, mismo que se complementa con el “**Anexo 3. Matriz de Observaciones y Solicitudes de Administrados a la STHV**” adjunto al presente.

- **Caso 1: PREDIO 36435 SECTOR GUÁPULO**

El administrado mediante Oficio Nro. STHV-2023-0403-E pone en conocimiento el caso de su predio en Guápulo 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 que se analizará la definición de un ajuste cartográfico o asignación normativa.

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 PUOS que asignaba una normativa A50002-1.



- Caso 2: GREMIO DE ARTESANOS FABRICANTES Y COMERCIANTES DE PIROTECNIA

Los artesanos pertenecientes al gremio de fabricantes y comerciantes de pirotecnia, mediante Oficio Nro. STHV-2023-0224-E solicitan una reunión a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la finalidad de exponer su problemática. Los artesanos mencionan que no es posible ofertar su producto al estar alejados de la mancha urbana, solicitando solamente que esta actividad se permita en suelos urbanos. Además, explican que se debería crear un parámetro para controlar que en las instalaciones para venta de productos de pirotecnia que se permitan en suelo urbano sean solamente actividades de venta con exhibición de muestras inertes, mientras que los sitios de fabricación permanezcan fuera del área urbana, diferenciando así las actividades económicas.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomienda que se pueda subdividir esta actividad, cambiar su tipología o crear una nueva exclusivamente de venta con exhibición de muestras inertes para que conste en los usos residenciales. Y aquellas actividades de fabricación y almacenamiento de pirotecnia se permiten solamente en usos Industriales y Recurso Natural Renovable.

No aplica gráfico tema de compatibilidades

- Caso 3: SBA COMMUNICATIONS

Los representantes de SBA Communications, mediante Oficio Nro. STHV-2023-0127-E solicitan una reunión para exponer su preocupación por las restricciones relacionadas a la posibilidad de instalar antenas de telecomunicaciones en algunos usos de suelo del DMQ.

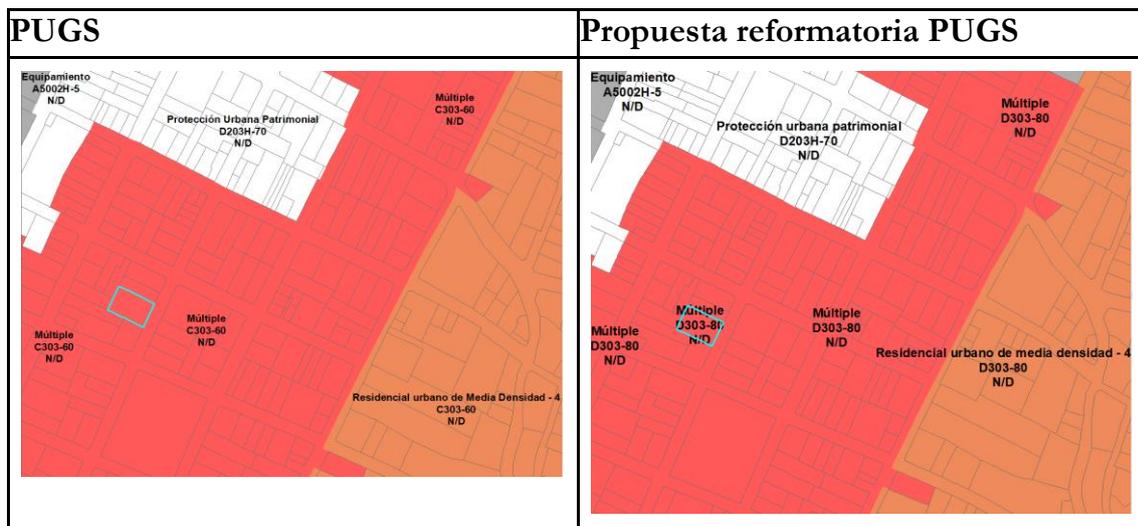
Adicionalmente, menciona que las antenas deben ser instaladas en base a la demanda existente por lo que no se podría restringir por distancia.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomienda permitir dicha actividad económica en todos los usos principales de suelo a excepción de los usos Protección Arqueológica (PA), Protección Ecológica (PE) únicamente en la edificabilidad básica de Protección de Quebrada (PQ); y se recomienda eliminar la condición de implantación por distancia.

No aplica gráfico tema de compatibilidades

- Caso 4: PREDIO 226683 SECTOR CONOCOTO

Varios administrados han ingresado trámites para cambiar la forma de ocupación de Continua (C) a Línea de Fábrica (D) como lo tenían en el PUOS, se ha puesto en conocimiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio Nro. STHV-2023-0285-E. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomienda acoger la solicitud en observancia de las formas de ocupación predominantes en el sector.



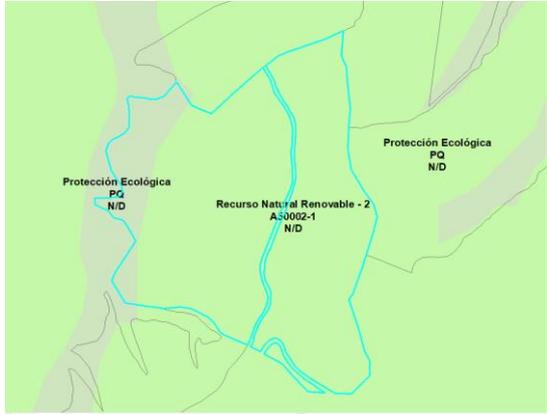
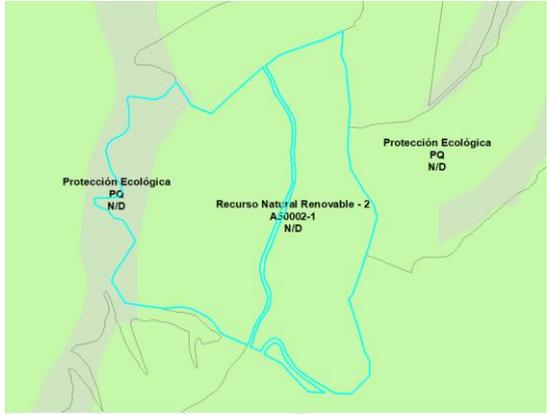
- Caso 5: PREDIO 5128596 SECTOR NANEGAL

El administrado mediante Oficio Nro. STHV-2023-0445-E pone en conocimiento que es propietario de un macrolote que requiere ser fraccionado, solicita que el lote mínimo cambie de 50.000 a 25.000.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no recomienda acoger 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 y PUGS) la edificabilidad se asigna por sectores y no se efectúan asignaciones específicas a lotes individuales.

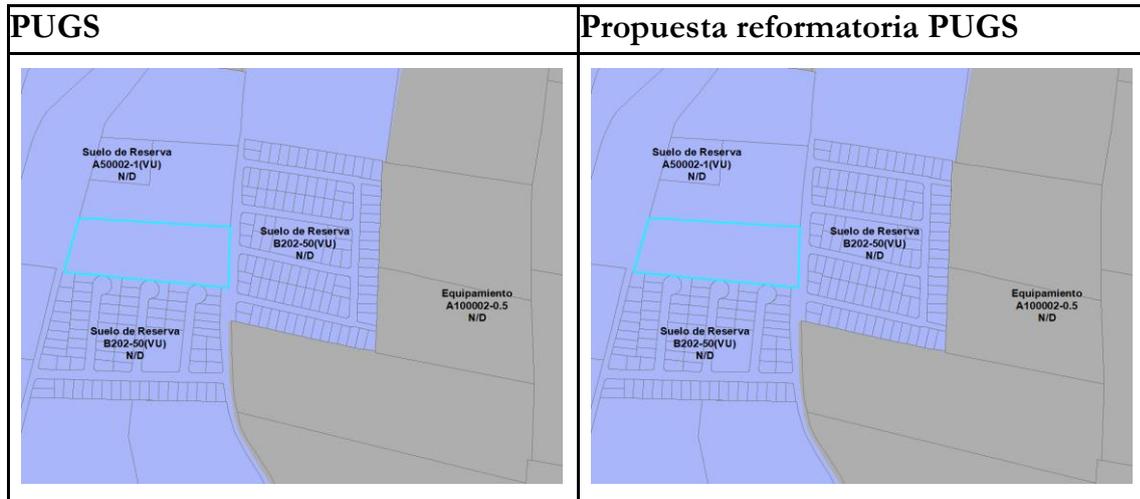
PUGS	Propuesta reformatoria PUGS
	

- Caso 6: PREDIO 5206623 SECTOR CALDERÓN NORTE
- 

El administrado mediante Oficio Nro. STHV-2023-0444-E pone en conocimiento que es propietario de un 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. Colinda con barrio regularizado con aprovechamiento D203-80.

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.

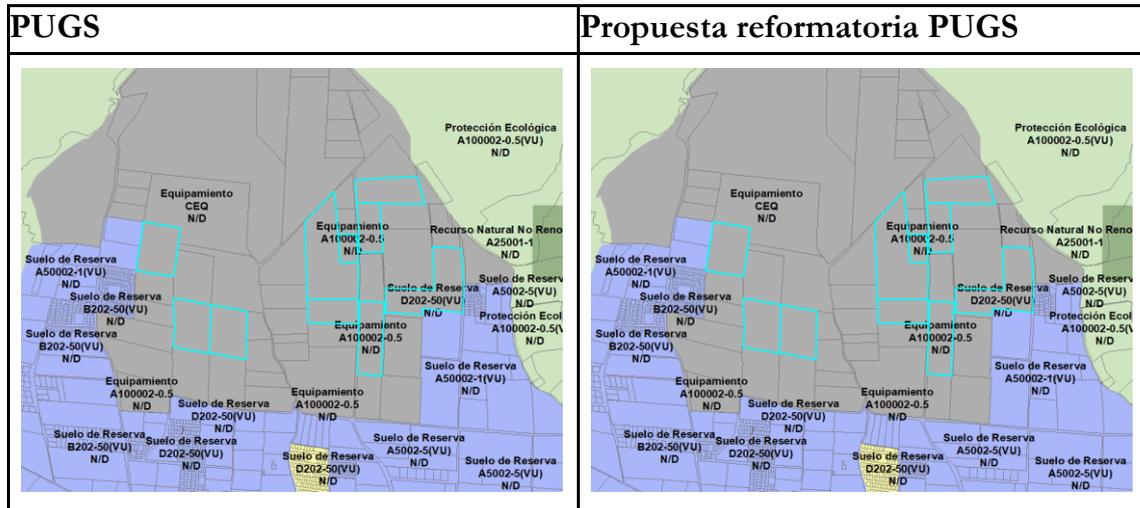


- Caso 7, 8, 9 10, 12, 13, 14, 15, 19, 20: SECTOR CALDERÓN NORTE – PARQUE METROPOLITANO DE CALDERÓN

Los administrados, propietarios de los predios Nro. 5009694, 5009233, 5198067, 5014361, 5332431, 5333447, 5010284, 5549982, 5014415 y 5010460 mediante oficios Nro. STHV-2023-0452-E, STHV-2023-0454-E, STHV-2023-0455-E, STHV-2023-0456-E, STHV-2023-0463-E, STHV-2023-0465-E, STHV-2023-0466-E, STHV-2023-0510-E, NL-CPMBSA2-001-2022, y NL-CPBLP-001-2022 solicitan que se modifiquen las asignaciones normativas debido a la ocupación y en algunos de los casos lo solicitan para poder aplicar a procedimientos de regulación de asentamientos humanos de hecho.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no recomienda acoger los cambios solicitados 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 colindando 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.

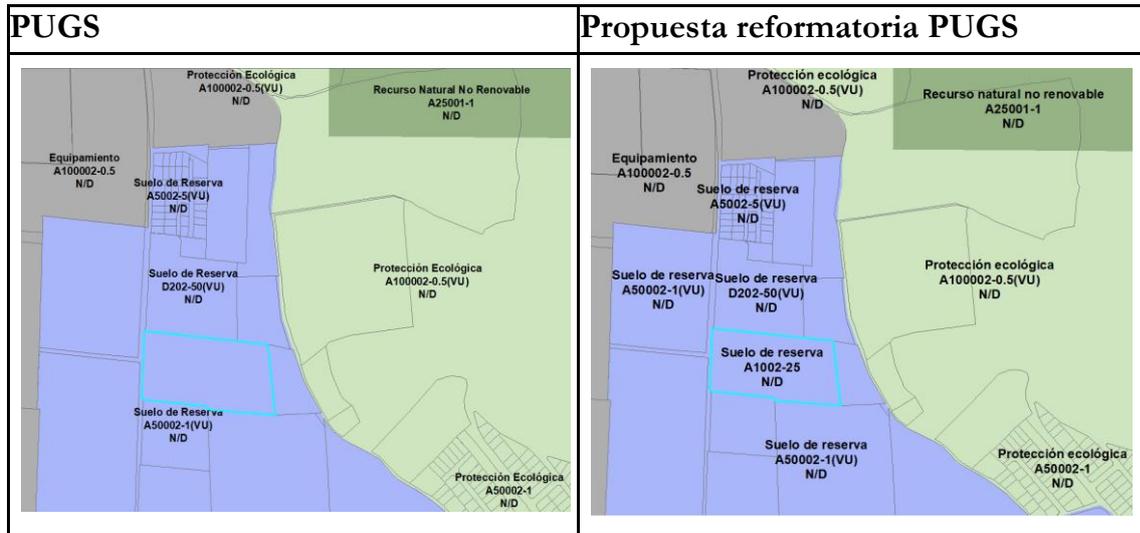


- Caso 11: PREDIO 5009044 SECTOR CALDERÓN NORTE – PARQUE METROPOLITANO DE CALDERÓN

El administrado mediante Oficio Nro. STHV-2023-0458-E solicita que su predio con uso de suelo Equipamiento en el PUOS y que en el PUGS es cambiado a Suelo de Reserva, sea cambiado en la reforma a uso de suelo Residencial Rural con la finalidad de regularizar el barrio.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomienda acoger parcialmente el cambio a una edificabilidad a A1002-25 considerando y manteniendo el mismo uso de suelo "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.



- Caso 16: PREDIO 5027598 SECTOR PUCE NAYÓN

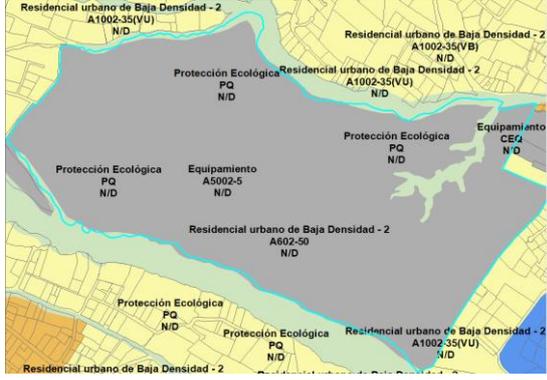
La Pontificia Universidad Católica del Ecuador mediante Oficio Nro. STHV-2023-0292-E y Oficio Nro. GADDMQ-AM-AGD-2023-1044-E solicita emitir un criterio técnico relacionado con las implicaciones técnicas y jurídicas a tomar en cuenta para aplicar en el predio en el cual existe un Plan Masa aprobado por Resolución de Concejo Metropolitano (10/jun/2010 y modificado 3/may/2011) y que actualmente cuenta como Plan Parcial de Desarrollo Pue Nayón. Solicita revisión de aprovechamiento urbanístico y de todas las determinaciones del PUGS en el predio, para complementar el Campus Nayón de la PUCE.

El PUGS establece: Suelo Urbano, Tratamiento de Desarrollo, Uso: Equipamiento, Edificabilidad: A5002-5, PUC: Plan Parcial Urbano PUCE-Nayón. Adicionalmente solicita se asigne edificabilidad y uso para vivienda en el sector designado para el efecto en el plan masa aprobado, conservando como equipamiento en el resto del terreno.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomienda acoger el cambio generando edificabilidades acordes al entorno inmediato y manteniendo la mayor parte del predio como Equipamiento de acuerdo al Plan Masa aprobado por el Concejo Metropolitano el año 2010 y reformado el año 2011.

Adicionalmente, se plantea eliminar el Plan Parcial de Expansión Urbana y asignar aprovechamiento urbanístico acorde al Plan masa aprobado. 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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

PUGS	Propuesta reformativa PUGS
 <p data-bbox="199 929 746 1008">Sustituir el gráfico con eliminación del plan parcial</p>	

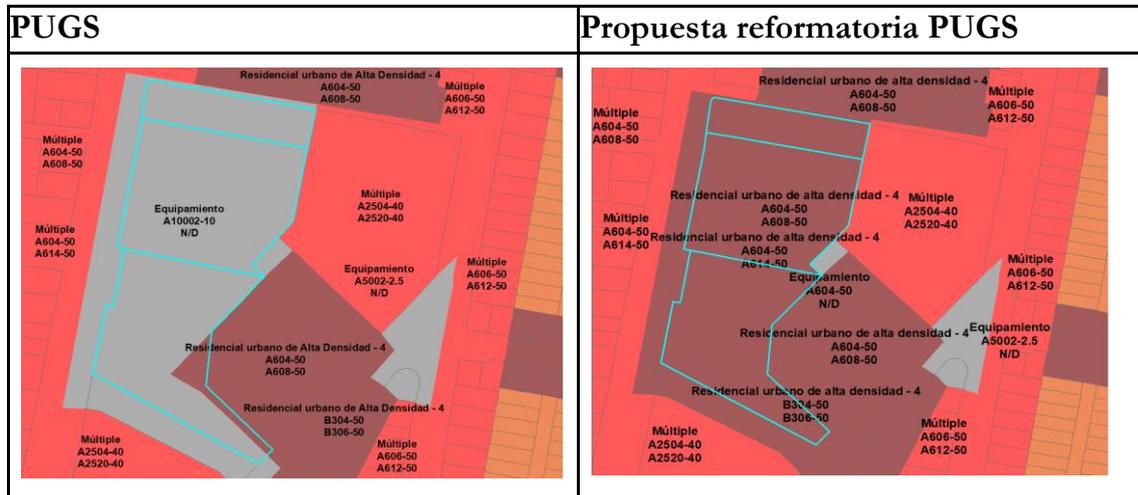
Nota: El aprovechamiento urbanístico se determinará acorde a al plan masa y se pone en consideración del Concejo Metropolitano la recomendación puesto que el origen de dicho plan fue un acto legislativo en los años 2011 y 2013

- Caso 17: PREDIOS 3565960, 3624884, 3652013 3652150 SECTOR UAU LA “Y”

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda mediante Oficios Nro.: EPMHV-GG-2023-0057-O y alcance EPMHV-GG-2023-0143-O con la finalidad de desarrollar un proyecto de Vivienda Social y usos múltiples solicita un ajuste en uso de suelo y aprovechamiento normativo y no ser parte de Plan Parcial, conservando la determinación como Unidad de Actuación Urbanística. Solicita el cambio de uso de Equipamiento y edificabilidad A10002-10, a un aprovechamiento que considere en frente a la Av. 10 de Agosto (USO: RUA-4 Edificabilidad básica: A604-50 Edificabilidad general máxima: A614-50) y en la sección posterior del lote (USO: RUA-4 Edificabilidad básica: A604-60 Edificabilidad general máxima: A608-60).

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda Se recomienda acoger la propuesta y solicitud de aprovechamiento normativo manifestada por la Empresa Pública METropolitana de Hábitat y Vivienda presentada durante el Primer debate del Proyecto de Ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021 y respaldada por el Concejo Metropolitano.

Se acoge los cambios para la edificabilidad básica y general máxima para los lotes en la sección frontal a la AV. 10 de agosto. Para la sección posterior de los lotes se ajusta la asignación normativa a los códigos de edificabilidad dispuestos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.



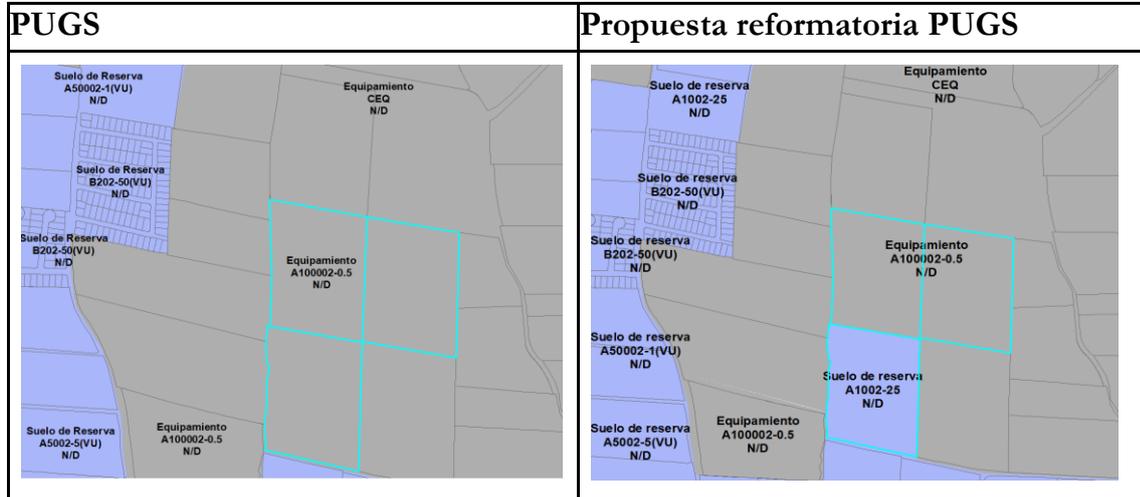
- Caso 18: PREDIOS 5014415, 5010460 y 5333908. SECTOR CALDERÓN NORTE – PARQUE METROPOLITANO DE CALDERÓN

El administrado mediante oficio NL-RI-001-2023 solicita una reunión para que se informe las implicaciones de la norma actual y una posible modificación de las asignaciones de los predios para fines de regularización. PUOS: Equipamiento (ZC) / PUGS: Equipamiento (A100002-0.5).

Para los predios 5014415, 5010460 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no recomienda acoger 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 colindando 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.

Para el predio 5333908 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda 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

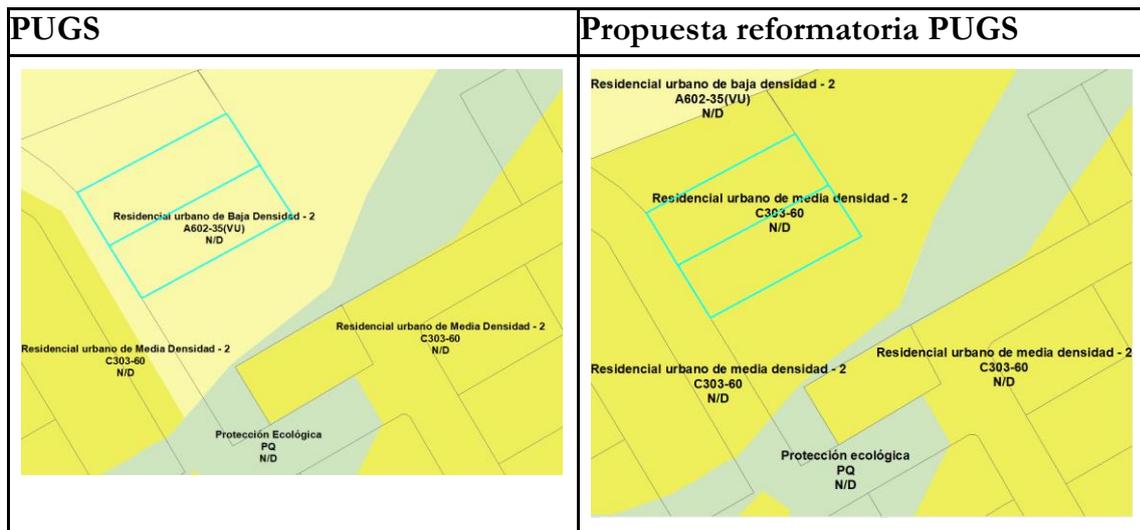
de un diagnóstico que determine su aprovechamiento urbanístico y sus fases de incorporación progresiva al suelo urbano



- Caso 21: PREDIOS 3673773, 3673772 SECTOR CARRETAS
- 

El administrado mediante Oficio No. STHV-2023-0257-E solicita el ajuste del aprovechamiento urbanístico y la forma de ocupación acorde a las características del entorno y realidad constructiva del sector.

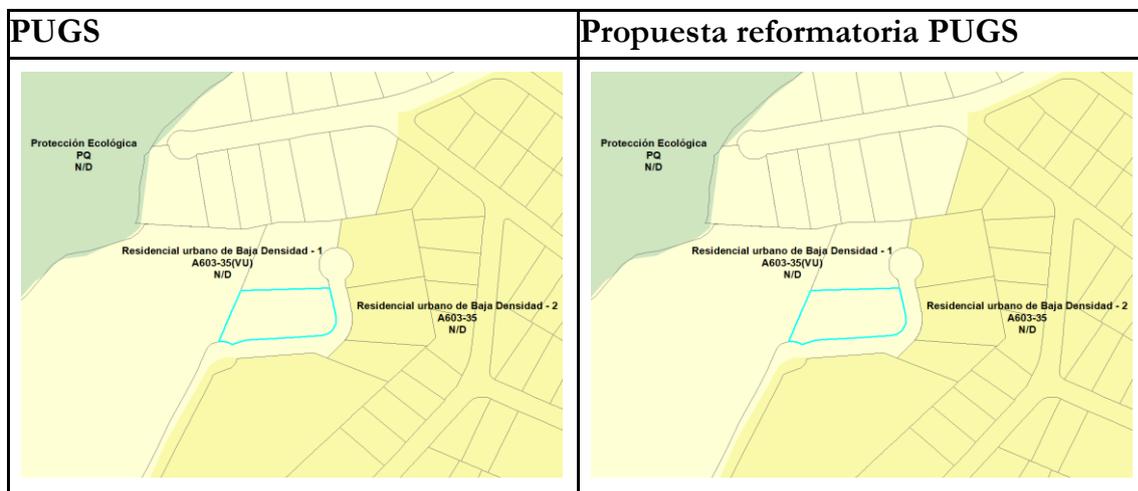
La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomienda acoger la solicitud en vista de los predios catastrados y la conformación del sector bajo la normativa solicitada



- Caso 22: PREDIO 3640475 SECTOR CUMBAYÁ

El administrado mediante Oficio Nro. STHV-2023-0258-E, solicita el ajuste el aprovechamiento urbanístico y la forma de ocupación acorde a las características del entorno y realidad constructiva del sector y al encontrarse dentro de una misma urbanización. El predio es parte de una misma urbanización con norma diferenciada y solicita retirar condición de (VU).

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.

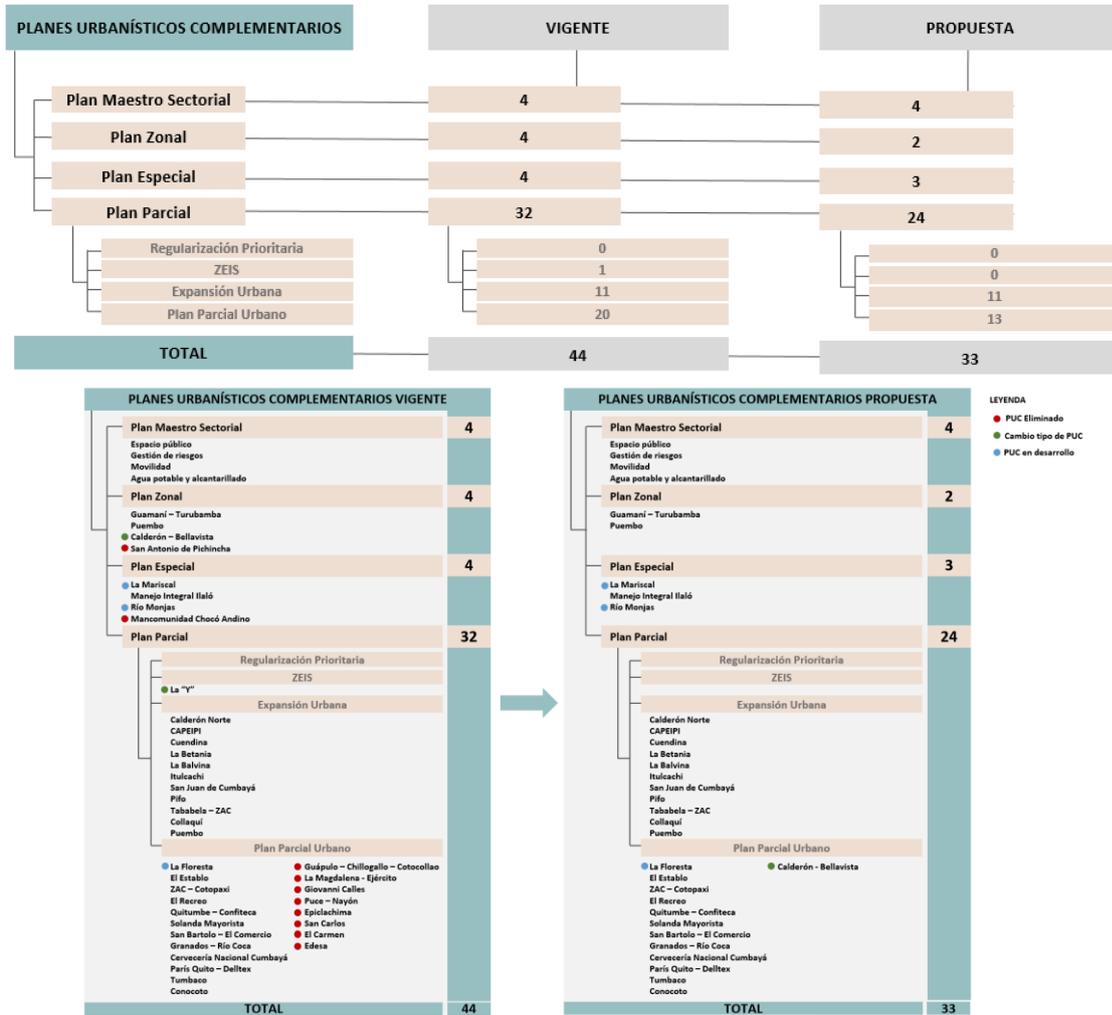


### h) Planes Urbanísticos Complementarios

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda acorde a la solicitud planteada por la Comisión de Uso de Suelo sobre la revisión del número de los Planes Urbanísticos Complementarios del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente recomienda una disminución de Planes Urbanísticos Complementarios y un ajuste en la tipología de los mismos, acorde se plantea en el presente informe y en el Anexo 6. Matriz de Ajustes en Coberturas Geográficas del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La justificación técnica para la disminución de los Planes Urbanísticos Complementarios y su ajuste en cuanto a tipología radica en que todo el territorio del DMQ se encuentra normado, la aplicación de los PUC se enfocan a zonas cuya norma deba ser especificada o detallada a posterior, se propone eliminar aquellos PUC que pueden ser desarrollados de forma directa con la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la correspondiente asignación

normativa y debido a que existe la posibilidad de que se generen PUC por iniciativa pública o mixta acorde a las disposiciones del código municipal vigente



### i) Unidades de Actuación Urbanística

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda sobre la revisión de las Unidades de Actuación Urbanística recomienda una eliminación de las siguientes UAU: La Y - 1: Motransa, La Magdalena, Metro Quitumbe y Cabecera Norte Parque Bicentenario: Colegio Réplica Benalcázar. Las tres primeras propuestas de eliminación se justifican con su desarrollo mediante normativa asignada en el PUGS.

Respecto a la UAU Cabecera Norte Parque Bicentenario: Colegio Réplica Benalcázar es necesario precisar que se propone eliminar la Unidad de Actuación Urbanística como instrumento de gestión debido que dentro del cuerpo del documento del Plan de Uso y

Gestión de Suelo en el Sub Parágrafo II de Usos de Suelo Específicos, del Componente Urbanístico del PUGS, en el apartado "Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario" se establece que la cabecera norte del ex-aeropuerto mantiene su uso principal de EQUIPAMIENTO y determina además que los únicos equipamientos que podrán ubicarse en el sitio serán los siguientes: EES (Equipamiento Educativo Sectorial), EEM (Equipamiento Educativo Metropolitano), ECM (Equipamiento Cultural Metropolitano), y EDM3 (Equipamiento Recreativo Metropolitano)

Bajo lo señalado anteriormente, el uso de suelo como Equipamiento y su compatibilidad para ejecutar cualquier proyecto educativo prevalece. La STHV ha revisado el expediente sobre la Unidad Educativa Municipal Humberto Mata Martínez proporcionado por la Concejala Brith Vaca y se ha constatado que dicho proyecto se enmarca dentro de las compatibilidades que permite el uso de suelo asignado en el sitio.

#### **j) Intervenciones Territoriales**

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, propone un único ajuste en la ampliación de la Intervención Territorial - Proyecto Integral Boulevard Quitumbe, con la finalidad de ampliar su ámbito de aplicación e integrar a la quebrada adyacente al proyecto

Los ajustes cartográficos planteados tanto para los Planes Urbanísticos Complementarios y para las Intervenciones Territoriales que se detallan anteriormente constan con el registro correspondiente en el **Anexo 6. Matriz de Ajustes en Coberturas Geográficas del Plan de Uso y Gestión de Suelo**

#### **k) Protección de quebrada, ríos y taludes**

La Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia No. 2167-21-EP/22 de 19 de enero de 2022, resolvió, como parte de las medidas de reparación integral, la ejecución de obras tendientes a estabilizar el cauce del Río Monjas y diferentes medidas de no repetición, y, ordenó al Municipio del DMQ la elaboración de una ordenanza verde y azul.

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Corte Constitucional, el Municipio de Quito, se encuentra en desarrollo de la propuesta de “*ordenanza de infraestructura verde-azul*”, que recoge el concepto de territorio de quebrada, el cual se incorpora a la reforma al PUGS de la siguiente manera:

*“1. Territorio de Quebrada. El Territorio de Quebrada es el territorio modelado por la propia dinámica del río, que tiene la finalidad de preservar los servicios ecosistémicos que éste proporciona y de prevenir ante riesgos de desastres. Este espacio del territorio está conformado por el área comprendida entre los bordes superiores de quebrada o talud más las áreas de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa y el área de afectación especial verde-azul, como se detalla a continuación:*

*a) Área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa:*

*El área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa están compuestas por el accidente geográfico del borde de quebrada o talud, las zonas con amenaza hídrica y las zonas con amenaza a movimientos en masa.*

*El área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa será definida y actualizada por el órgano metropolitano responsable de gestión de riesgos en coordinación con el órgano metropolitano responsable de territorio, hábitat y vivienda, a través del presente documento, los planes urbanísticos complementarios u ordenanzas sobre declaratorias de áreas de protección por amenazas o riesgos.*

*El área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa será registrada como afectación e implica la prohibición de edificar.*

*Las edificaciones existentes dentro de la superficie de esta área podrán únicamente obtener licencias modificatorias o de trabajos varios sin ampliar el área construida.*

*En ésta área se podrá desarrollar equipamientos de infraestructura pública derivados del sistema de agua potable y saneamiento y de proyectos estratégicos para la mitigación y prevención del riesgo.*

*Los procesos de licenciamientos y actividades económicas a desarrollar dentro de esta área serán determinados en la Ordenanza Verde Azul, lo que se establece en el presente documento y en los planes urbanísticos complementarios.*

*En la superficie de esta área únicamente se permiten cerramientos vegetales.*

*b) Área de afectación especial verde-azul:*

*El área de afectación especial verde-azul corresponde al área colindante al área de afectación por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa.*

*El área de afectación especial verde-azul, será definida y actualizada por el órgano metropolitano responsable de gestión de riesgos en coordinación con el órgano metropolitano responsable de territorio, hábitat y vivienda, a través del presente documento, los planes urbanísticos complementarios u ordenanzas sobre declaratorias de áreas de protección por amenazas o riesgos.*

*El área de afectación especial verde-azul será registrada como afectación de conformidad a la normativa vigente. La afectación implica la prohibición de edificar.*

*Las edificaciones existentes dentro de la superficie de esta área podrán únicamente obtener licencias modificatorias o de trabajos varios sin ampliar el área construida.*

*En ésta área se podrá desarrollar equipamientos de infraestructura pública derivados del sistema de agua potable y saneamiento y de proyectos estratégicos para la mitigación y prevención del riesgo.*

*Los procesos de licenciamientos y actividades económicas a desarrollar dentro de esta área serán determinados en la Ordenanza Verde Azul, lo que se establece en el presente documento y en los planes urbanísticos complementarios.*

*En la superficie de esta área únicamente se permiten cerramientos vegetales y será de obligatorio cumplimiento la revegetación destinada a la recuperación de la cobertura vegetal y el desarrollo e implementación de soluciones basadas en la naturaleza.”*

## **2.5. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

La Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de la STHV es el órgano a cargo del desarrollo de los estándares urbanísticos del PUGS. En el Proyecto de Ordenanza se ha trabajado tanto el estándar de vivienda de interés social como el estándar de edificabilidad, conforme se detalla a continuación:

### **a) ESTÁNDAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Como parte del PUGS se encuentra el Estándar de Previsión de Suelo para Vivienda de Interés Social, a través del cual se establecieron los lineamientos generales para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

La Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (“LOVIS”), en su transitoria tercera establece que “los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro del plazo de 60 días contados a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el Registro Oficial, expedirán las ordenanzas correspondientes para la aplicación de esta Ley”.

En virtud de lo mencionado, el 13 de mayo de 2022, la STHV envió el primer proyecto de Ordenanza de Vivienda de Interés Social a la Comisión de Vivienda y Hábitat. El 24 de abril de 2023, por disposición de la Comisión, se remitió el segundo proyecto de ordenanza, al cual se acompaña como anexo el Estándar de Vivienda de Interés Social. El 27 y 28 de abril de 2023, la STHV realizó mesas de trabajo para tratar el proyecto de ordenanza con diversos actores sociales y representantes de entidades municipales, a fin de recibir sus aportes e incorporarlos en el proyecto de Ordenanza de Vivienda de Interés Social.

De conformidad con el artículo 2349 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (“**Código Municipal**”), los estándares urbanísticos podrán ser emitidos a través de las ordenanzas de actualizaciones del PUGS, planes urbanísticos complementarios o **instrumentos de planeamiento del DMQ que se aprueben mediante ordenanza.**

En base a la normativa y consideraciones expuestas, se evidencia la necesidad de ampliar el estándar que se encuentra aprobado a través del PUGS e incorporar varios parámetros técnicos específicos para proyectos de vivienda de interés social que tengan concordancia con la ordenanza que se está desarrollando para el efecto, tal como:

- Accesibilidad y factibilidad de los sistemas públicos de soporte;
- Prevención y mitigación de amenazas naturales;
- Índice de habitabilidad y mínimos habitacionales; y,
- Estándares de edificabilidad para viviendas de interés social que incluyan lineamientos sobre diseño universal, integración al espacio público, cerramientos, retiro del borde superior de quebrada abierta, gestión de aguas residuales, eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua, eficiencia en el consumo de energía, sostenibilidad en materiales, gestión integral de residuos, cobertura vegetal y confort térmico – lumínico.

Por tanto, considerando que la Ordenanza de Vivienda de Interés Social es un instrumento normativo fundamental para definir los criterios mínimos que debe cumplir este tipo de proyectos y que el estándar vigente únicamente recoge lineamientos generales, **se concluye que es pertinente suprimir el Estándar de Previsión de Suelo para Vivienda de Interés Social contenido en la Propuesta PUGS e, incorporarlo en la propuesta de Ordenanza de Vivienda de Interés Social.**

## b) ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

Desde la fecha que entró en vigencia el PUGS, aprobado mediante Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, ha realizado un proceso de revisión y análisis del documento normativo y su regla técnica de aplicación, a fin de mejorar la propuesta y su estructura, de forma que este abarque una mayor aplicación en todas las edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito y que el documento sea de fácil entendimiento para los administrados.

Por otro lado, mediante correo electrónico de 9 de diciembre de 2022, la entidad colaboradora de proyectos el Colegio de Arquitectos del Ecuador - Pichincha, remitió observaciones a la propuesta de Estándar de Edificabilidad, las cuales han sido sistematizadas, analizadas y acogidas en los casos que corresponda.

Ahora bien, respecto de los estándares de edificabilidad para suelo de clasificación urbana: superficie mínima del lote, ancho mínimo de vía, espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento, capacidad receptiva, retiro del borde superior de quebrada abierta, eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua, tratamiento de aguas grises, eficiencia en el consumo de energía, sostenibilidad en materiales y gestión integral de residuos, así como los estándares para suelo de clasificación rural: Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua y Condición general de área permeable para suelo de clasificación rural, no se han realizado modificaciones de fondo, por lo cual la STHV se ratifica en las justificaciones establecidas en el Informe Técnico remitido con Oficio No. STHV-2022-1971-O de 28 de diciembre de 2022.

En ese sentido, el presente informe únicamente justifica los cambios realizados a los siguientes estándares:

### **b.1) Estándares de edificabilidad para suelo de clasificación urbana**

#### **Superficie mínima del lote.**

El estándar de “superficie mínima del lote” ha sido incorporado al estándar de edificabilidad con la finalidad de establecer tamaños de lote mínimo requerido en correspondencia al número de pisos a los que se proyecte una edificación.

El PUOS estableció la altura máxima edificable en zonas específicas del DMQ en dieciséis (16) pisos, es decir que, por regla general, no existen edificaciones que sobrepasen esta altura, excepto por casos excepcionales edificados en las décadas de los 70, 80 y 90 que lograron alcanzar alturas de hasta veintidós (22) pisos, principalmente para edificaciones

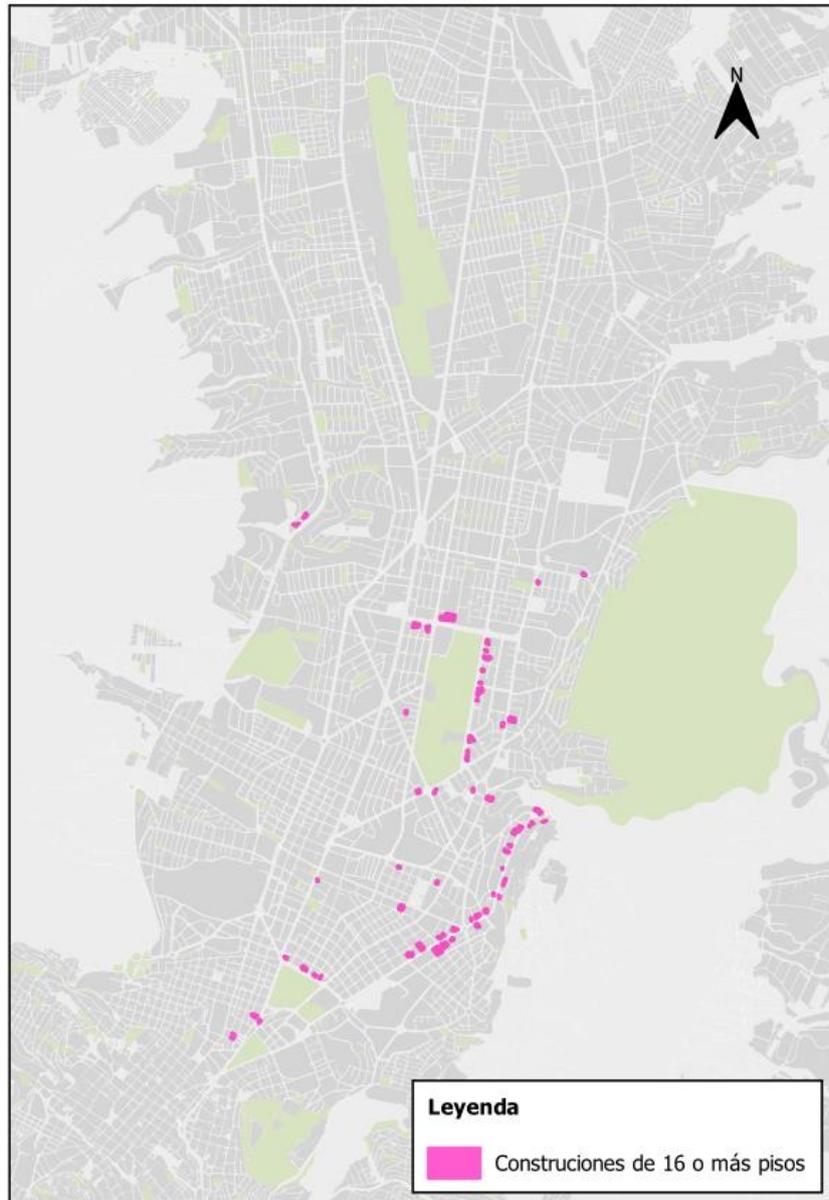
gubernamentales. Adicionalmente, la implementación de instrumentos de gestión de suelo como las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) y Ecoeficiencia, permitió el incremento de edificabilidad en altura, generando edificaciones que alcanzaron veinticuatro (24) a treinta y dos (32) pisos de altura.

**Gráfico 3. Zonificación PUOS 2015 con altura edificable de 16 o más pisos.**



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)  
Elaboración: STHV, 2023

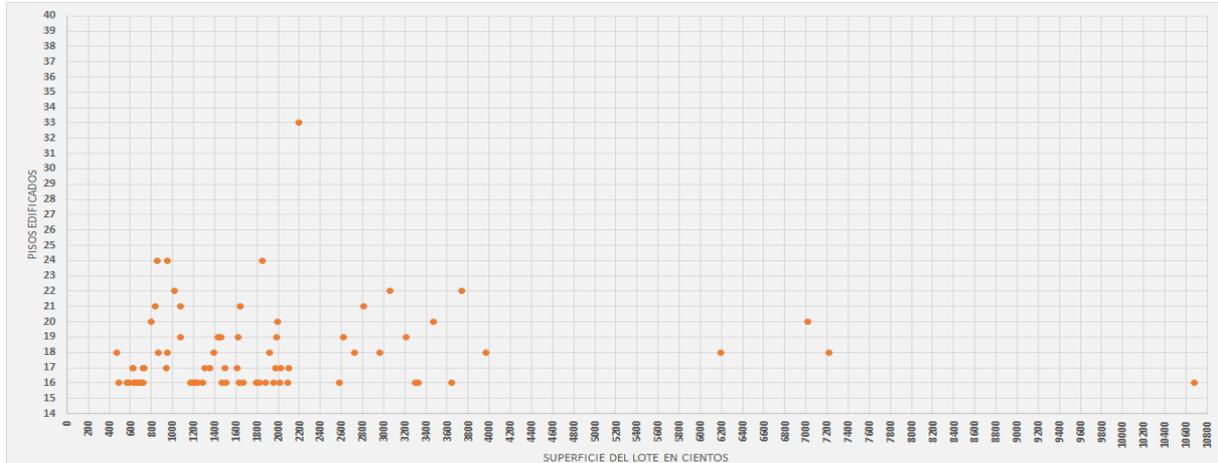
Gráfico 4. Localización de edificaciones construidas de 16 o más pisos de altura.



Fuente: Gobierno Abierto, Base de datos de unidades constructivas y bloques constructivos  
Elaboración: STHV, 2023

En este sentido se realizó un análisis de la morfología de lotes en el DMQ con edificaciones de dieciséis (16) o más pisos respecto de su superficie, en donde se observó que todas las edificaciones fueron construidas sobre lotes de más de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m<sup>2</sup>).

Gráfico 5. Relación de superficie de lote y altura de pisos edificada.



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2023

De setenta y ocho (78) edificaciones construidas con dieciséis (16) o más pisos de altura, el lote de menor superficie fue de 468,60 m<sup>2</sup>. Esta relación de altura y superficie de lote mantiene una armonía morfológica en el contexto de la ciudad.

Tabla 1. Lotes con menor superficie respecto a altura de edificaciones por pisos.

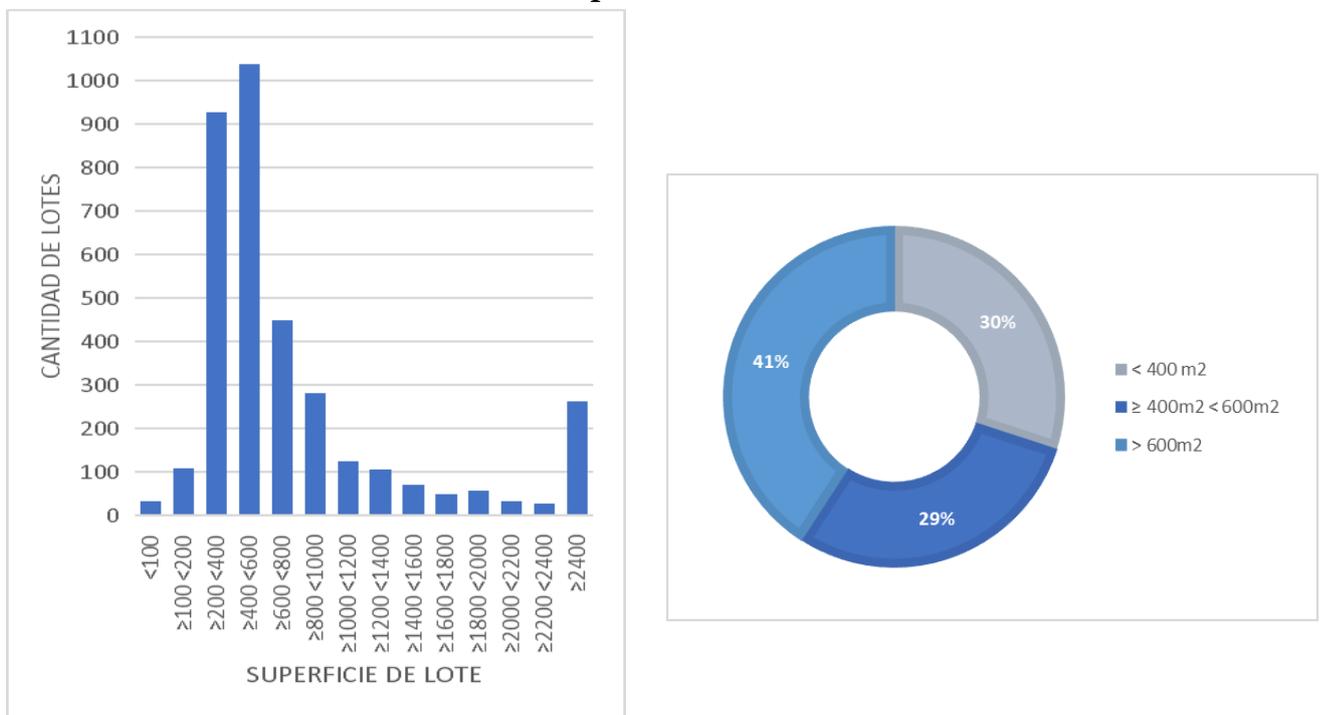
Histórico de pisos edificados	Menor superficie de lote por rango de pisos
16	490,70
17	624,16
18	468,49
19	1070,86
20	800,64
21	834,34
22	1013,25
24	851,83
33	2197,53

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2023

Adicionalmente, se hizo un análisis de los lotes sobre los cuales el PUGS designa edificabilidades de dieciséis (16) pisos en adelante. Con el análisis se determinó que, de aproximadamente 37 6000 lotes que existen en suelo de clasificación urbana, conforme a la base catastral actual, 3 559 lotes (equivalente al 9,44%) alcanzan edificabilidades de dieciséis (16) o más pisos de altura, de los cuales, el 29,1% (1037 lotes) se ubica en un rango de superficie entre los cuatrocientos y seiscientos metros cuadrados y el 40,9% (1 454 lotes) tiene una superficie mayor o igual a seiscientos metros cuadrados. El promedio de superficie de los 3 559 lotes es igual a 1250,40 m<sup>2</sup>.

**Gráfico 6. Cantidad (izquierda) y porcentaje (derecha) de lotes por rango de superficie.**



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2023

Con este precedente, los dieciséis (16) pisos de altura y el área de lote de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m<sup>2</sup>), se determinan como base de aplicación del estándar, desde la cual se establece una relación directa entre tamaño de lote y la altura de la edificación, estableciendo los siguientes rangos:

- a. Las edificaciones entre dieciséis a veinte (16 y 20) pisos deben cumplir con una superficie mínima de lote de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m<sup>2</sup>).

- b. Las edificaciones entre veintiún a veinticinco (21 y 25) pisos deben cumplir con una superficie mínima de lote de seiscientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>).
- c. Las edificaciones entre veintiséis a treinta (26 y 30) pisos deben cumplir con una superficie mínima de lote de novecientos metros cuadrados (900,00 m<sup>2</sup>).
- d. Las edificaciones entre treinta y uno a treinta y cinco (31 y 35) pisos deben cumplir con una superficie mínima de lote de mil doscientos (1200,00 m<sup>2</sup>).
- e. Las edificaciones de treinta y seis a cuarenta (36 y 40) pisos deben cumplir con una superficie mínima de lote de mil quinientos metros cuadrados (1500,00 m<sup>2</sup>).
- f. En todos los casos, la superficie mínima del lote tendrá una tolerancia del cuatro por ciento (4%).

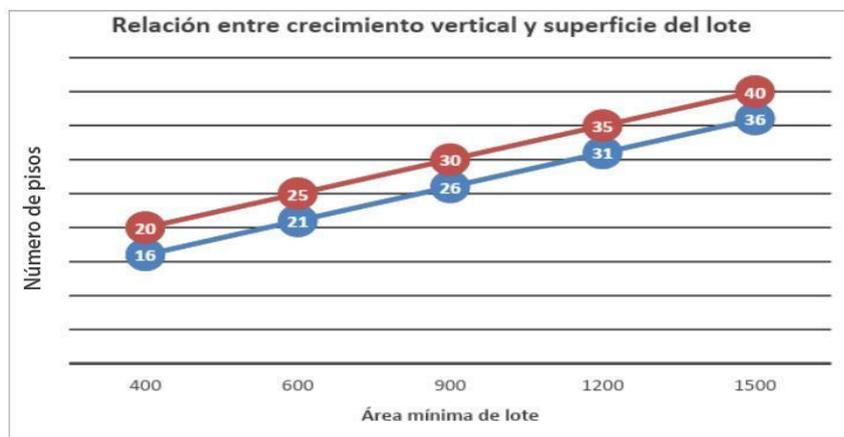
**Tabla 2. Superficie mínima de lote**

Altura en pisos	Superficie mínima del lote (m <sup>2</sup> )
16 a 20 pisos	400,00
21 a 25 pisos	600,00
26 a 30 pisos	900,00
31 a 35 pisos	1200,00
36 a 40 pisos	1500,00

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

**Gráfico 7. Relación lineal entre el aprovechamiento vertical y superficie del lote**



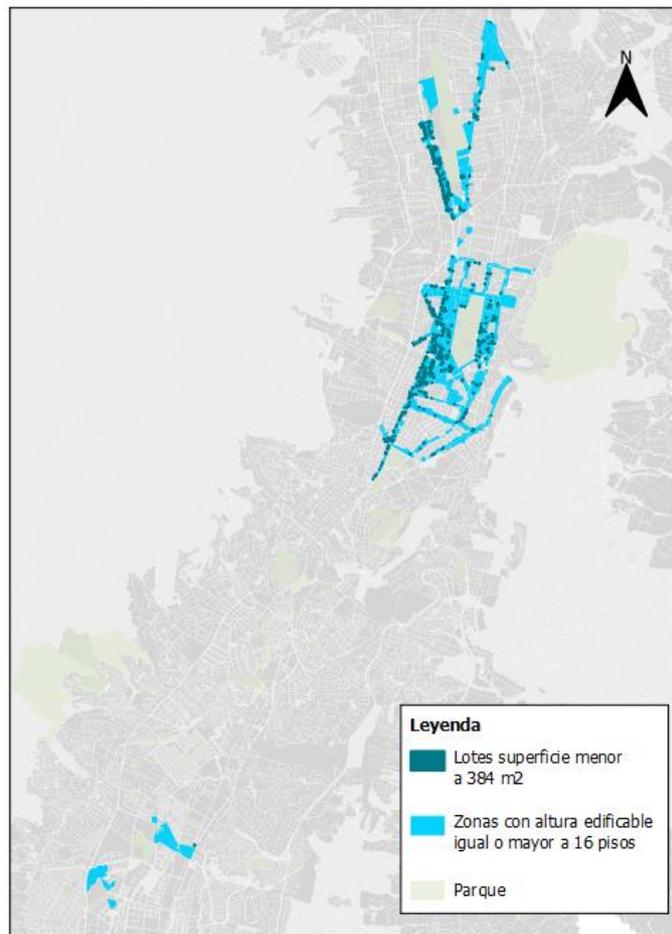
Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

Tomando en cuenta los rangos de superficie de lote establecidos en función de la altura de la edificación por pisos, se analizó las zonas que, por su edificabilidad asignada en el PUGS, se regirán a la aplicación del estándar. A su vez, se identificó la cantidad de lotes contenidos en las zonas de cada rango y el porcentaje de lotes que no alcanzan a cumplir con la superficie mínima del lote para edificar en cada rango, considerando además la tolerancia admitida del cuatro por ciento (4%).

En primer lugar, el rango de altura de 16 a 20 pisos es aplicable en tres centralidades metropolitanas, al norte en Bicentenario, centro norte en La Carolina y al sur en Quitumbe. Se involucra un total de 3 559 de los cuales el 26% no llega a la superficie mínima de 400,00 m<sup>2</sup> (o 384.00 m<sup>2</sup> con la tolerancia), los cuales se concentran principalmente en el sector suroccidental de La Carolina y el sector occidental del Bicentenario.

**Gráfico 8. Zonas con edificabilidad de 16 o más pisos y lotes por debajo de la superficie de lote mínima**

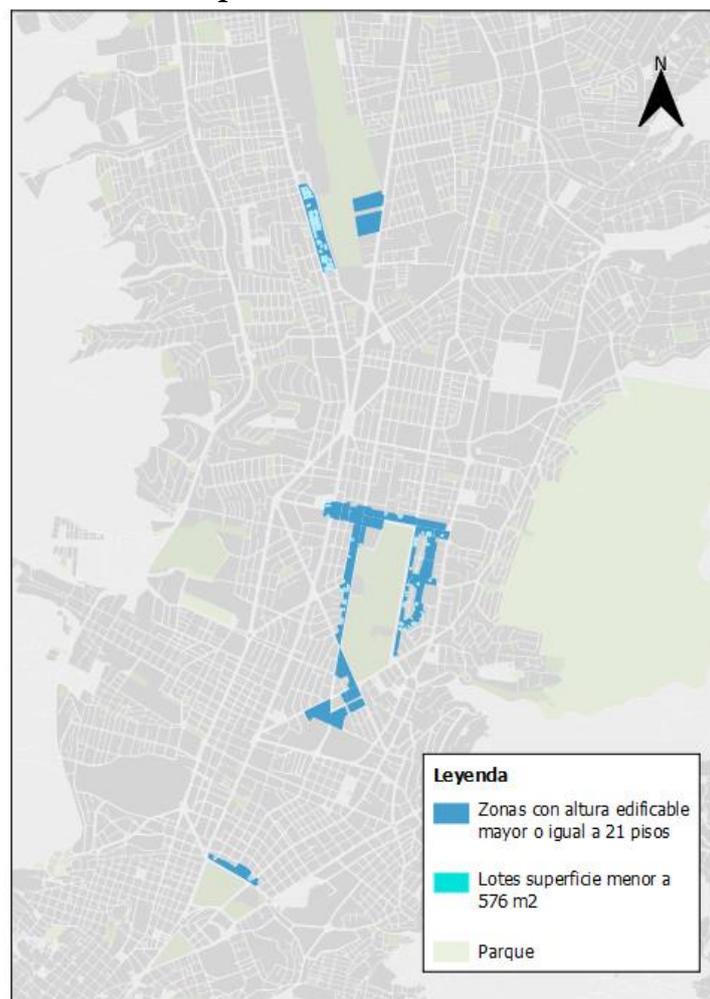


Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2023

El rango de 21 a 25 pisos es aplicable alrededor del parque la Carolina, frente al Parque El Ejido sobre la Av. Patria, y alrededor de la cabecera sur del Parque Bicentenario. Involucra un total de 385 lotes de los cuales el 44% no cumple con la superficie mínima para el rango de 600,00 m<sup>2</sup> (o 576,00 m<sup>2</sup> con la tolerancia), los cuales tienen una mayor concentración en el sector suroccidental del Parque Bicentenario, con un total de 103 lotes.

**Gráfico 9. Zonas con edificabilidad de 21 o más pisos y lotes por debajo de la superficie de lote mínima**



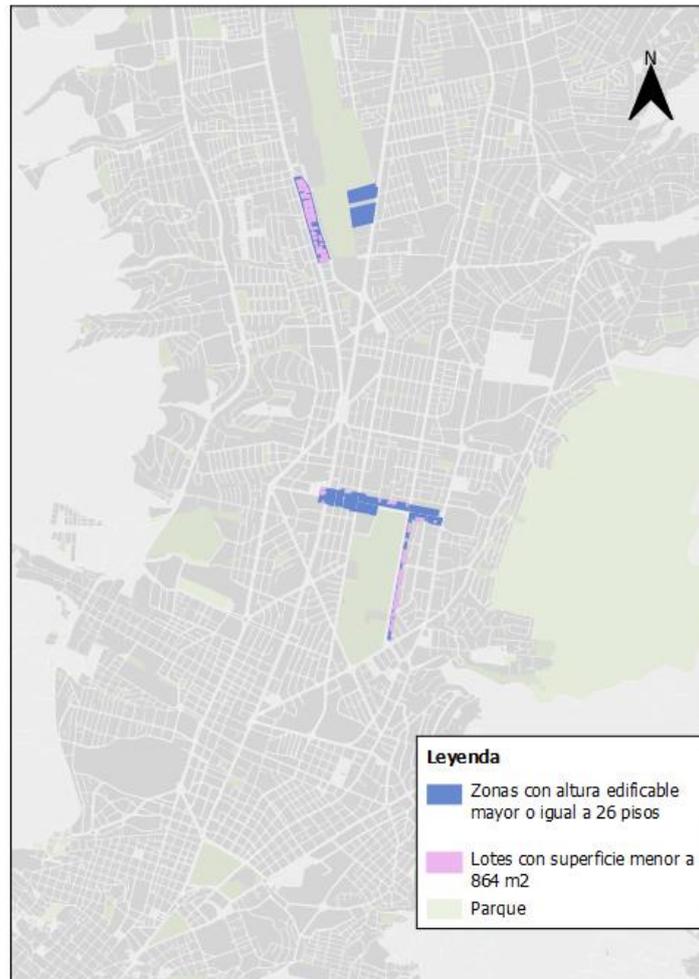
Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2023

El rango de 26 a 30 pisos es aplicable alrededor del parque la Carolina, sobre las Av. Naciones Unidas y Av. De los Shyris y, alrededor de la cabecera sur del Parque Bicentenario. Involucra un total de 233 lotes de los cuales el 78% no cumple con la superficie mínima para el rango de

900,00 m<sup>2</sup> (o 864,00 m<sup>2</sup> con la tolerancia), los cuales tienen una mayor concentración en el sector suroccidental del Parque Bicentenario, con un total de 119 lotes.

**Gráfico 10. Zonas con edificabilidad de 26 o más pisos y lotes por debajo de la superficie de lote mínima**

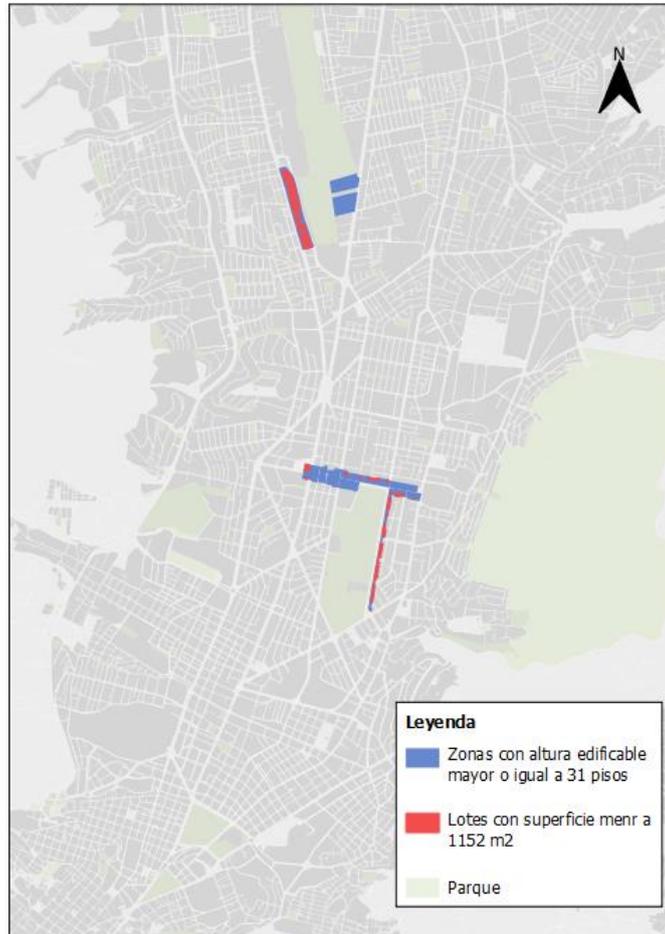


Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2023

El rango de 31 a 35 pisos es aplicable sobre el mismo sector que para el rango anterior, es decir, alrededor del parque La Carolina, sobre las Av. Naciones Unidas y Av. De los Shyris, y alrededor de la cabecera sur del Parque Bicentenario. Involucra un total de 233 lotes de los cuales el 84% no cumple con la superficie mínima para el rango de 1200,00 m<sup>2</sup> (o 1152,00 m<sup>2</sup> con la tolerancia), los cuales tienen una mayor concentración en el sector suroccidental del Parque Bicentenario, con un total de 128 lotes.

Gráfico 11. Zonas con edificabilidad de 31 o más pisos y lotes por debajo de la superficie de lote mínima



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2023

El último rango de 36 a 40 pisos es aplicable sobre la Av. Naciones Unidas y en el sector suroriental del Parque Bicentenario. Involucra un total de 46 lotes de los cuales el 52% no cumple con la superficie mínima para el rango de 1500,00 m<sup>2</sup> (o 1440,00 m<sup>2</sup> con la tolerancia), los cuales se concentran sobre la Av. Naciones Unidas.

Gráfico 12. Zonas con edificabilidad de 36 o más pisos y lotes por debajo de la superficie de lote mínima



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2023

Del análisis realizado se identificó que el sector suroccidental del Parque Bicentenario tiene asignada edificabilidad de hasta treinta y dos (32) pisos de altura y concentra la mayoría de lotes que no cumplen con la superficie mínima para esos rangos de altura, sin embargo, el Polígono de Intervención Territorial al que pertenecen está identificado con un tratamiento urbanístico de renovación.

Tabla 3. Lotes con superficie menor a la mínima por rango

ALTURA EN PISOS	SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE	SUPERFICIE MÍNIMA CON TOLERANCIA	LOTES CON POSIBILIDAD DE APROVECHAMIENTO	LOTES POR DEBAJO DE SUP. MÍNIMA	CANTIDAD PORCENTAJE
16-20	400	384	3559	930	26%
21-25	600	576	385	169	44%
26-30	900	864	233	181	78%
31-35	1200	1152	233	195	84%
36-40	1500	1440	46	24	52%

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2023

### Espacio privado de uso público (EPUP)

En lo correspondiente al estándar Espacio Privado de Uso Público (EPUP) se realizaron cambios en la redacción del mismo para facilitar el entendimiento. En este sentido, se actualiza el literal c de los parámetros específicos del estándar conforme el siguientes detalle:

*“c. Los accesos al Espacio Privado de Uso Público podrán ser controlados con cerramientos desmontables y con permeabilidad visual, aprobados en el proceso de obtención de la respectiva licencia metropolitana urbanística y ubicados por lo menos cinco (5) metros hacia el interior del lote, contados a partir del retiro. Este espacio podrá cerrarse únicamente en horario nocturno.”*

Al respecto, se elimina del texto el porcentaje mínimo de permeabilidad visual de 95% que deberán tener los cerramientos desmontables, ya que las tipologías de cerramientos serán definidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. De igual forma, se establece que se podrá colocar estos cerramientos únicamente en horarios nocturnos por temas relacionados con la seguridad de la edificación.

En lo referente al análisis de lotes del DMQ sujetos a la aplicación del presente estándar, específicamente con relación al análisis morfológico, se concluye que para el cumplimiento del

estándar los proyectos que apliquen serán aquellos que se encuentren en los lotes con forma de ocupación aislada (A) y que tengan asignado uso de suelo múltiple (M) o Residencial Urbano de Alta densidad (RUA) por cuanto son los usos que permiten proyectar en las edificaciones actividades comerciales, las mismas que darán soporte al espacio privado de uso público propuesto, de tal manera que se conciba un espacio activo en la ciudad que reciba la afluencia de gente que pueden acarrear los referidos usos de suelo. Además, se consideró que serán sujetos de aplicación del estándar los proyectos edificatorios a partir de los dieciséis (16) pisos de altura puesto que en la ciudad ya existe ese precedente constructivo y, es apenas hace unos años que se ha empezado a densificar la ciudad, permitiendo el crecimiento en altura.

Entonces, el análisis de los lotes que tienen asignada edificabilidad general máxima y forma de ocupación aislada (A), sujetos a la aplicación del estándar, nos permite apreciar varios resultados:

1. Existe un total de veinte y cuatro mil doscientos cuarenta y uno (2 4241) lotes catastrados en suelo de clasificación urbana, con forma de ocupación aislada y edificabilidad general máxima asignada, de estos doce mil setecientos noventa y siete (1 2797) corresponden a uso de suelo Residencial de Alta Densidad (RUA) y Múltiple (M), según la Tabla a continuación:

**Tabla 4. Lotes con forma de ocupación Aislada (A) – Suelo de clasificación urbana - RUA-M**

<b>CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANA</b>				
<b>Área del lote (m<sup>2</sup>)</b>				
<b>&lt;1000 m<sup>2</sup></b>	<b>1000 a 1500 m<sup>2</sup></b>	<b>1501 a 2000 m<sup>2</sup></b>	<b>&lt;2001 a 2500 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt;2501 m<sup>2</sup></b>
10357	2003	925	228	916
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	11282	11654	11882	<b>12797</b>

Fuente: Base de datos catastral. Dirección Metropolitana de Catastros

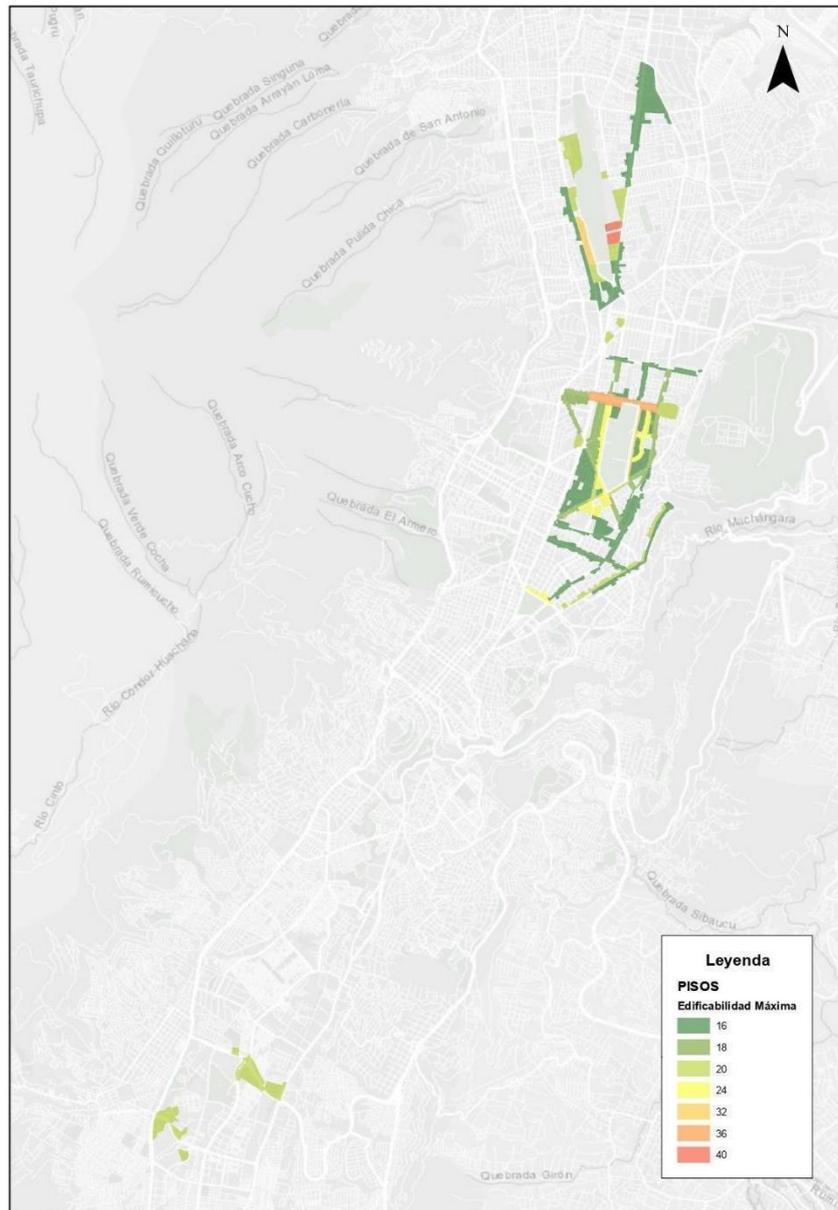
Elaboración: STHV, 2022

Para análisis de estos datos, se ha tomado como fuente de consulta la base catastral de 2021 y se han excluido aquellos predios que no registran “frente de lote” o si este es menor a tres (3,00) metros.

De estos predios, tres mil ochocientos veinte (3 820) tienen asignada edificabilidad general máxima de dieciséis (16) pisos en adelante, es decir el 29,85% podrían estar sujetos al

cumplimiento de este estándar, mismos que se concentran en las centralidades del Bicentenario y La Carolina y, en los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico de sostenimiento y potenciación, donde se ubica el barrio de la Av. González Suárez.

**Gráfico 13. Edificabilidad General Máxima PUGS – Sectores**



Fuente: Base de datos catastral. Dirección Metropolitana de Catastros  
Elaboración: STHV, 2022

## Centralidad Bicentenario.

En la centralidad Bicentenario, los lotes catastrados con forma de ocupación aislada (A) tienen asignados aprovechamientos constructivos de entre dieciséis (16) a treinta y seis (36) pisos y, coeficientes de ocupación del suelo en planta baja del cuarenta (40%) y cincuenta (50%) por ciento.

Para el análisis se tomaron tres casos presentados con un área de lote menor a mil metros cuadrados (1 000 m<sup>2</sup>) con diferente longitud de frente.

**Tabla 5. Casos Centralidad Bicentenario**

Casos	Código de edificabilidad	Área m <sup>2</sup>	Frente Lote Aprox.	Altura Máx. Pisos
Caso 1	A1532-40	540	15m	32
Caso 2	A816-50	977,87	20 m	16
Caso 3	A816-50	526	25 m	16

Fuente: Base de datos catastral. Dirección Metropolitana de Catastros

Elaboración: STHV

**Gráfico 14. Análisis lotes - Centralidad Bicentenario**



Fuente: Base de datos catastral. Dirección Metropolitana de Catastros

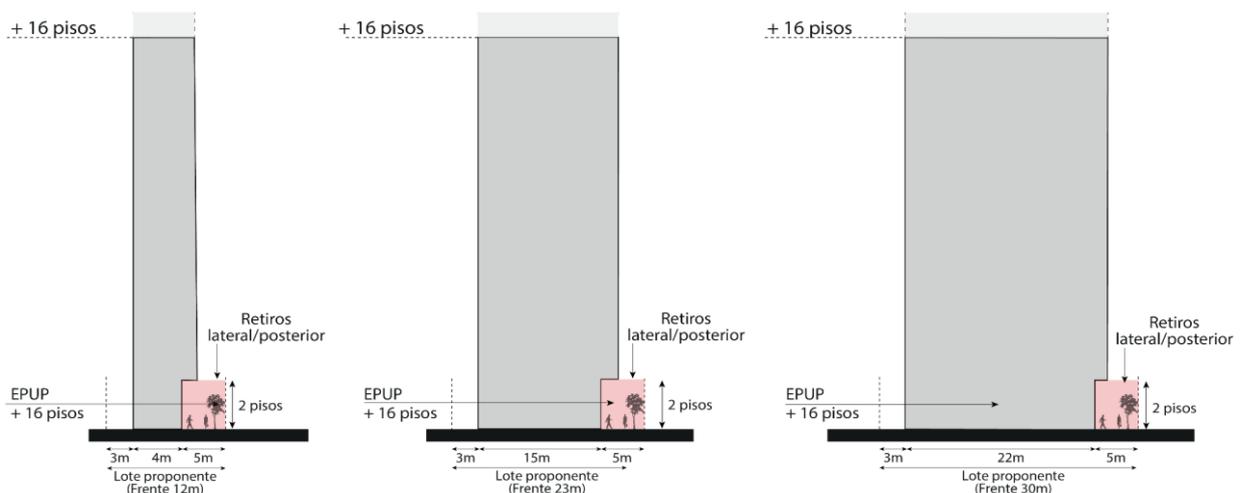
Elaboración: STHV, 2022

Al respecto, se realizó una proyección de la edificación con todas las condiciones de obligatorio cumplimiento para edificar y en aplicación de este estándar, misma que permitió observar lo siguiente:

1. En lotes con un frente de quince (15) metros, el área útil total a proyectar tendrá un frente de siete (7) metros, puesto que en el caso que se proyecte el espacio público en uno de los retiros laterales de tres (3) metros, la edificación deberá retranquearse dos (2) metros adicionales, generando un área insuficiente para aprovechar arquitectónicamente el diseño de espacios habitables y de circulación.
2. En lotes con un frente de veinte (20) metros, el área útil total a proyectar tendrá un frente de doce (12) metros y, en el caso que se proyecte el espacio público en uno de los retiros laterales de tres (3) metros, la edificación deberá retranquearse dos (2) metros adicionales, a fin de generar un área aceptable para el diseño arquitectónico de espacios habitables y de circulación.
3. En lotes con un frente de veinte y cinco (25) metros, el área útil total a proyectar tendrá un frente de veinte y dos (22) metros y, en caso que se proyecte el espacio público en uno de los retiros laterales de tres (3) metros, la edificación deberá retranquearse dos (2) metros adicionales, a fin de generar un área suficiente para aprovechar arquitectónicamente el diseño de espacios habitables y de circulación.

A continuación, se puede observar el análisis de cada uno de los casos mencionados anteriormente:

**Gráfico 15. Análisis lotes - Centralidad Bicentenario**



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

**Polígono de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico de sostenimiento y potenciación: Av. González Suárez.**

En la Av. González Suárez existen alrededor de setenta y un (71) lotes catastrados con forma de ocupación aislada (A) que tienen asignados aprovechamientos constructivos de dieciséis (16) y veinte (20) pisos de altura y, coeficientes de ocupación del suelo en planta baja del cuarenta (40%) y cincuenta (50%) por ciento.

Los dos casos presentados a continuación tienen un área del lote mayor a quinientos (500,00 m<sup>2</sup>) metros cuadrados con diferente longitud de frente.

**Tabla 6. Casos Av. González Suárez**

Casos	Código de edificabilidad	Área m <sup>2</sup>	Frente Lote Aprox.	Altura Máx. Pisos
<b>Caso 1</b>	A616-50	2325,00	40,00 m	20
<b>Caso 2</b>	A616-50	732,00	17,00 m	20

Fuente: Base de datos catastral. Dirección Metropolitana de Catastros  
Elaboración: STHV, 2022

**Gráfico 16. Análisis lotes – Av. González Suárez**



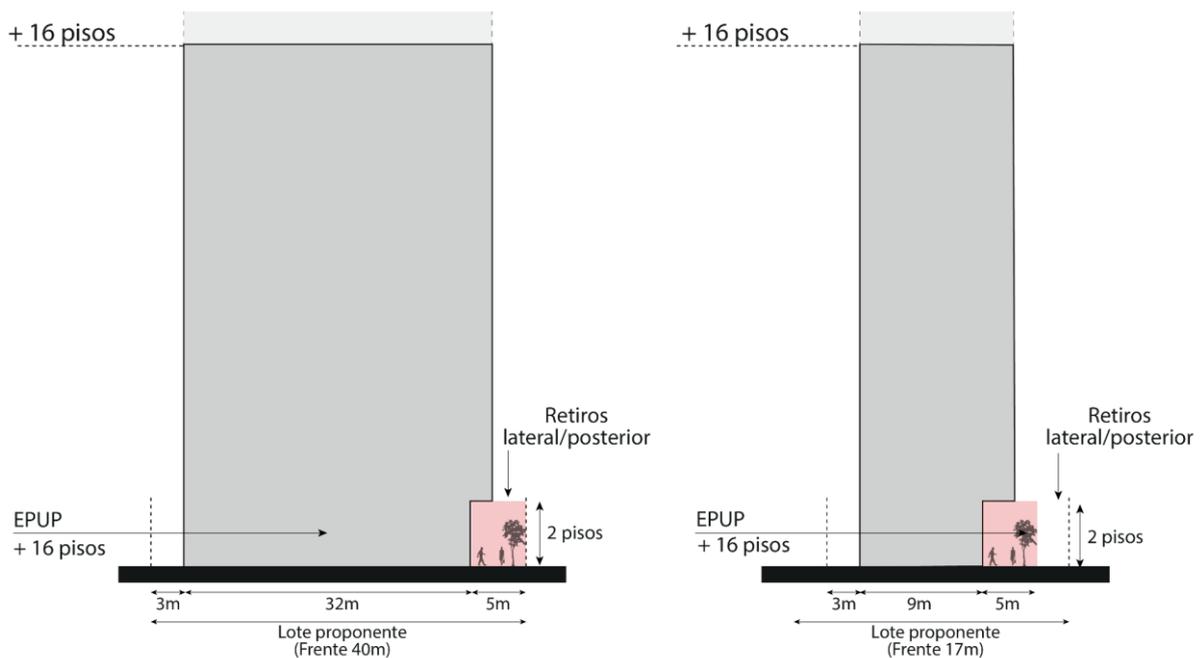
Fuente: Base de datos catastral. Dirección Metropolitana de Catastros  
Elaboración: STHV, 2022

Al proyectar la edificación con todas las condiciones de obligatorio cumplimiento para edificar y, aplicando este estándar, se observó que:

1. En lotes con un frente de cuarenta (40) metros, el área útil total a proyectar tendrá un frente de treinta y dos (32) metros y, en el caso de que se proyecte el espacio público en uno de los retiros laterales (de 3m), la edificación deberá retranquearse dos (2) metros adicionales, resultando un área aceptable para el diseño arquitectónico de espacios habitables y de circulación.
2. En lotes con un frente de diecisiete (17) metros, el área útil total a proyectar tendrá un frente de nueve (9) metros, puesto que en el caso que se proyecte el espacio público en uno de los retiros laterales de tres (3) metros, la edificación deberá retranquearse dos (2) metros adicionales, generando un espacio con un área insuficiente para aprovechar arquitectónicamente el diseño de espacios habitables y de circulación.

A continuación, se puede observar el análisis de cada uno de los casos mencionados anteriormente:

**Gráfico 17. Análisis de lotes proponentes – Av. González Suárez**



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

### Centralidad La Carolina.

En la centralidad de La Carolina existen alrededor de mil trescientos treinta y cuatro (1 334) lotes catastrados con forma de ocupación aislada (A), que tienen asignados aprovechamientos constructivos de dieciséis (16) y treinta y dos (32) pisos de altura y, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja del cincuenta (50%) por ciento. De estos, el ochenta y seis con cincuenta y ocho por ciento (86,58%) son lotes con un área menor a mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>).

Los tres casos presentados a continuación, tienen área del lote menor a mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>) con diferente longitud de frente.

**Tabla 7. Casos Centralidad La Carolina**

Casos	Código de edificabilidad	Área m <sup>2</sup>	Frente Lote Aprox.	Altura Máx. Pisos
<b>Caso 1</b>	A616-50	795.46	30 m	16
<b>Caso 2</b>	A616-50	427.83	23 m	16
<b>Caso 3</b>	A616-50	515.21	12 m	16

Fuente: Base de datos catastral. Dirección Metropolitana de Catastros

Elaboración: STHV, 2022

**Gráfico 18. Análisis de lotes proponentes – Centralidad La Carolina**



Fuente: Base de datos catastral. Dirección Metropolitana de Catastros

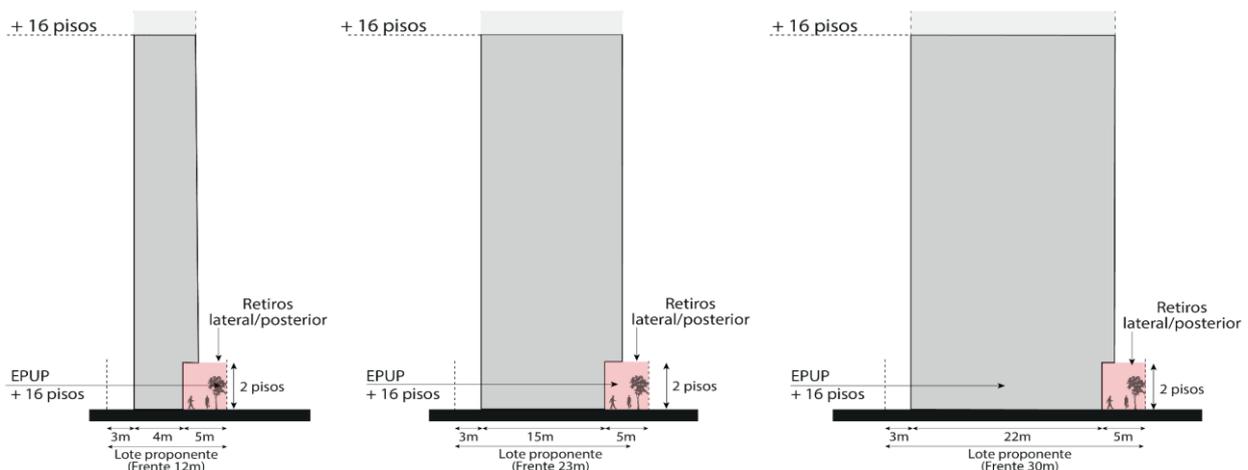
Elaboración: STHV, 2022

Al proyectar la edificación con todas las condiciones de obligatorio cumplimiento para edificar y, aplicando este estándar, se observó que:

1. En lotes con un frente de treinta (30) metros, el área útil total a proyectar tendrá un frente de veinte y dos (22) metros y, en el caso de que se proyecte el espacio público en uno de los retiros laterales de tres (3) metros, la edificación deberá retranquearse dos (2) metros adicionales, a fin de generar un área aceptable para el diseño de espacios habitables y de circulación.
2. En lotes con un frente de veinte y tres (23) metros, el área útil total a proyectar tendrá un frente de quince (15) metros y, en el caso de que se proyecte el espacio público en uno de los retiros laterales de tres (3) metros, la edificación deberá retranquearse dos (2) metros adicionales, a fin de generar un área aceptable para el diseño de espacios habitables y de circulación.
3. En lotes con un frente de doce (12) metros, el área útil total a proyectar tendrá un frente de cuatro (4) metros, puesto que en el caso que se proyecte el espacio público en uno de los retiros laterales de tres (3) metros, la edificación deberá retranquearse dos (2) metros adicionales, resultando un área insuficiente para aprovechar arquitectónicamente el diseño de espacios habitables y de circulación.

A continuación, se puede observar el análisis de cada uno de los casos anteriormente:

### Gráfico 19. Análisis de Lotes Proponentes – Centralidad La Carolina



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

Al realizar el análisis correspondiente a las zonas con mayor concentración de lotes superiores a dieciséis (16) pisos, se puede determinar que un lote con un frente de veinte (20) metros o más de longitud, luego de la aplicación de sus respectivos retiros de obligatorio cumplimiento y, el retiro obligatorio propuesto en este estándar, da como resultado una longitud de entre diez (10) a quince (15) metros libres para un diseño arquitectónico.

En definitiva, del total de lotes con forma de ocupación Aislada (A), uso de suelo Residencial de Alta Densidad (RUA) y Múltiple (M) y, que superan los quince (pisos) de altura -es decir, aquellos sujetos de aplicación de este estándar-, mil ochocientos sesenta y cinco (1865) tienen un frente mayor o igual a 20 metros.

Por otro lado, lo correspondiente al análisis de normativa nacional e internacional para establecer los medios o mecanismos de implementación y definición de casos de aplicación de este estándar se encuentra en el Informe Técnico remitido con Oficio No. STHV-2022-1971-O de 28 de diciembre de 2022

### **Retranqueo en fachadas laterales y posteriores.**

En relación al Estándar de “Retranqueos en fachadas laterales y posteriores” para suelo de clasificación urbana, se mantiene la propuesta definida en el Informe Técnico de 28 de diciembre de 2022. Sin embargo, se modifica la redacción para mejor la comprensión de la aplicación del estándar, se refuerza el análisis técnico y se incorporan gráficos para mejor comprensión del texto.

Este estándar tiene por objeto definir el límite para edificar en altura y especificar las condiciones de retranqueos, a fin de contribuir a la habitabilidad y mejorar el entorno físico, social y económico de los espacios circundantes.

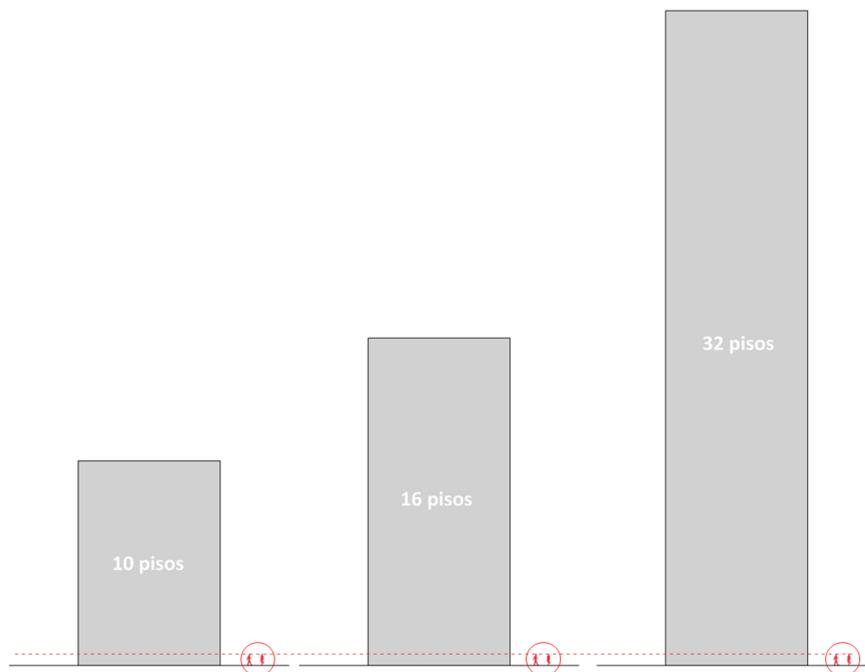
Ahora bien, respecto del confort en el espacio público urbano se deben observar algunos factores determinantes: *“condicionantes térmicos, escala urbana, ocupación del espacio público, paisaje urbano, percepción de seguridad, condiciones acústicas, calidad del aire, ergonomía... Todos estos parámetros están interconectados. La alteración de uno de ellos repercute en la calidad de los demás.”* Martínez et. al. (2013) pág. 2.

A lo largo de los años, ha sido motivo de estudio la relación existente entre los objetos que componen el contexto urbano (tal como la altura de las edificaciones y la separación entre bloques), debido a su incidencia en el soleamiento de las viviendas, sin embargo, no se ha visto

la importancia de entender esta relación con el espacio público, siendo éste último el lugar generador de la integración social.

Bajo esta premisa, es necesario reconocer la importancia de la escala humana, entendiendo a ésta como la “*dimensión de un elemento o espacio construido respecto de las dimensiones y proporciones del cuerpo humano*” Cantú (1998) pág. 46. La escala humana en la planificación urbana es un factor que en los últimos años ha sido relegado de las directrices para el diseño de ciudad. “*Trabajar con la escala humana significa, básicamente, proveer buenos espacios urbanos que tengan en cuenta estas características dictadas por el cuerpo humano*” Gehl (2014) pág. 33. Para mejorar la calidad urbana es indispensable incorporar en su planteamiento el interés por la dimensión humana, a fin de concebir ciudades que incentiven la caminabilidad.

**Gráfico 20. Esquema referencial de escala humana - escala urbana**



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2023

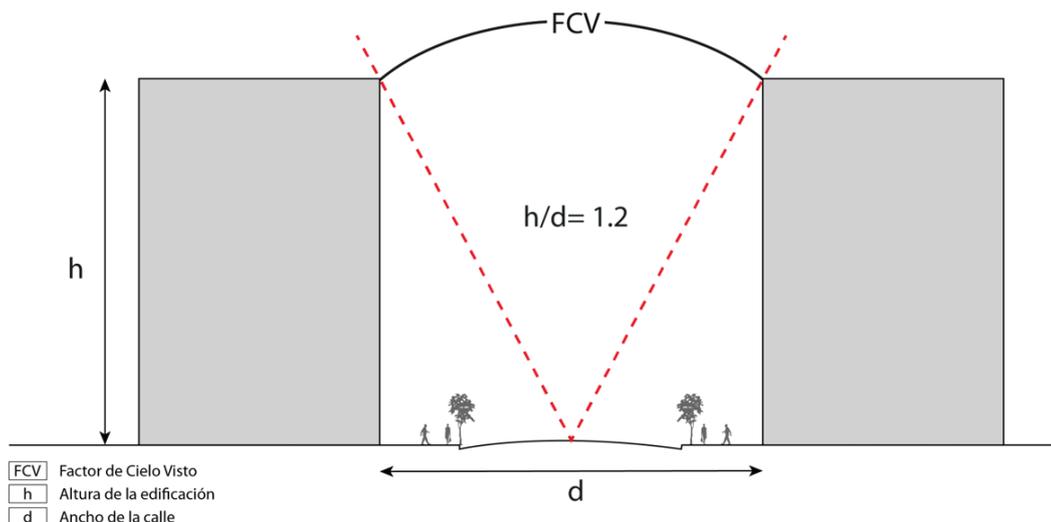
La Agencia de Ecología Urbana de Barcelona propone el indicador “proporción de la calle” donde la relación entre la altura de la edificación (h) y la dimensión del espacio libre (d) es de 0,5 a 1,2 en climas fríos y de 0,8 a 1,5 en climas cálidos. De igual forma, estudios de la Universidad Politécnica de Madrid señalan que “*existirán en general buenas condiciones de accesibilidad solar cuando las calles tengan unas proporciones en las que la altura de las*

*edificaciones sea menor o igual al ancho del espacio libre ( $H \leq W$ ).*” Universidad Politécnica de Madrid (2013) pág.78.

Bajo estas consideraciones, el estándar de retranqueos en fachadas laterales y posteriores propone que las edificaciones que superen los cuarenta y ocho metros (48 m) de altura deberán cumplir con la diagonal de proyección de asoleamiento, lo que implica que los pisos que estén por sobre la referida altura deberán retranquearse con el objetivo de fomentar condiciones de habitabilidad en el espacio público que inciden en la proporción directa entre en el usuario (peatón) y el contexto que lo rodea. Esto permitirá aprovechar el factor de cielo visto, entendiendo a éste como “... la porción de cielo en la cual el espacio público estudiado se presenta abierto. Este valor está correlacionado con el ingreso de radiación directa y con la ventilación de la calle”. En este sentido, cabe señalar lo siguiente:

*“la radiación indirecta o reflejada está relacionada con el factor de cielo visto, SVF. Cuando la forma urbana es compacta, con una proporción  $H/W$  grande, se reduce el factor de cielo visto SVF, así como la radiación reflejada por las superficies laterales y la calzada. Cuando la altura de las edificaciones es menor o el ancho de calles mayor ( $H/W$  reducido) aumenta el SVF y en consecuencia la exposición a la radiación reflejada en todas las superficies.”* Universidad Politécnica de Madrid (2013) pág. 79.

**Gráfico 21. Esquema referencial de escala humana - escala urbana y factor de cielo abierto.**



Fuente: Politécnica de Madrid. 2013

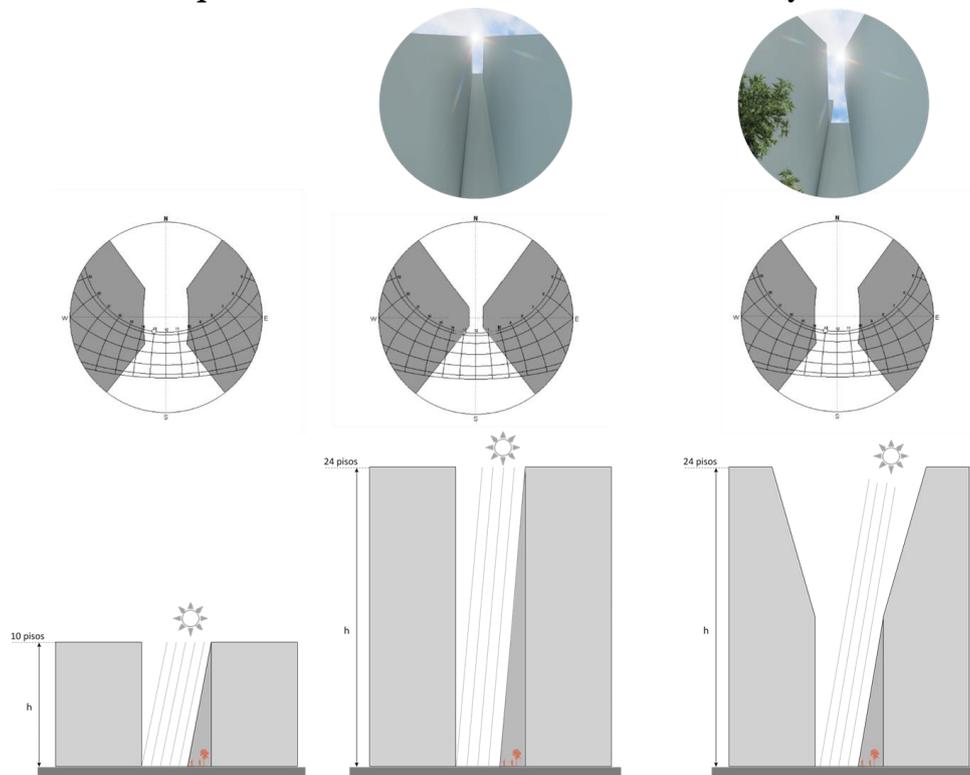
Elaboración: STHV, 2023

Si se realiza un análisis del DMQ, gran cantidad de edificaciones existentes alcanzan alturas no mayores a cuarenta y ocho metros (48 m), doce (12) pisos aproximadamente, si aplicamos el indicador “proporción de la calle” a los edificios localizados en el hipercentro<sup>1</sup>, donde las vías son amplias (alrededor de 40 metros de longitud), se observa que:

$$h/d = x$$

$$48 \text{ m} / 40 \text{ m} = 1.2$$

**Gráfico 22. Esquema referencial factor de cielo abierto y escala humana.**



Fuente: Politécnica de Madrid. 2013

Elaboración: STHV, 2023

Esto significa que en estos casos la relación entre la escala humana y la escala urbana está dentro los rangos deseados. Sin embargo, en otros sectores de la ciudad, las condiciones de

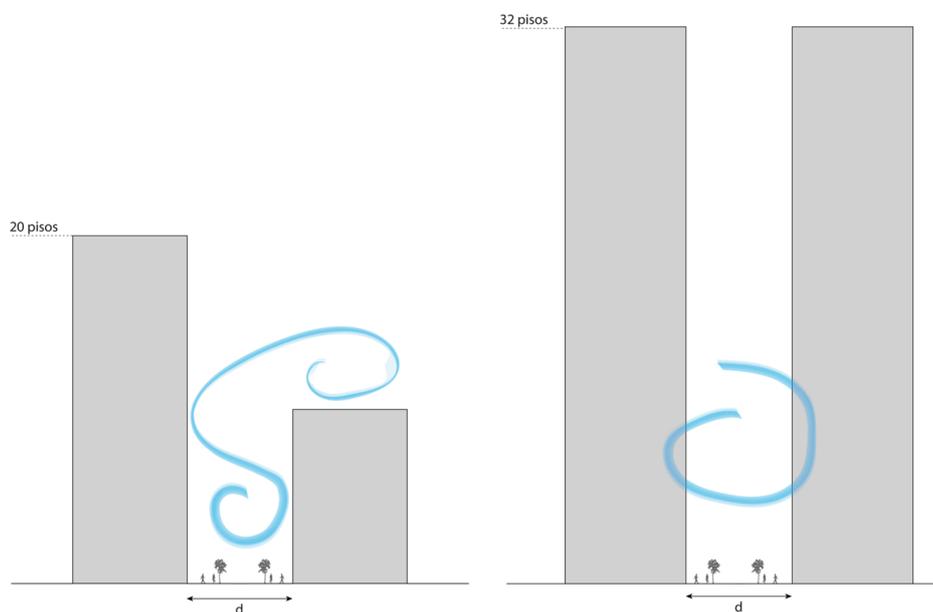
<sup>1</sup> El hipercentro es la zona de la ciudad en la que los índices de concentración de la población, equipamiento y actividad económica es más intenso. Los límites del hipercentro del DMQ se establecen entre El Inca al norte y la Villa Flora al sur e incluye al Centro Histórico (Plan Maestro de Movilidad 2009 - 2025).

ancho de espacio libre se reducen en relación a la altura de edificación, lo que conlleva al incremento del factor “proporción de la calle” y por tanto afecta a la percepción en la calidad urbana y el confort en el espacio público.

La calidad urbana está directamente relacionada con la forma urbana y ésta a su vez, está “...directamente relacionada con la acumulación de contaminantes, que en calles estrechas o con alturas de la edificación homogénea tienden a acumularse en mayor medida.” Universidad Politécnica de Madrid (2013) pág. 100. Al respecto, la acumulación de contaminantes repercute en la calidad del aire del espacio público y la salud de quienes lo habitan, tal como se puede apreciar en la siguiente cita:

*“La calidad del aire en las ciudades es, en principio, un problema de escala urbana. (...) Debe evitarse la uniformidad en alturas de edificios, y también en los anchos y longitudes de las calles, pues favorece la acumulación de contaminantes.”* Universidad Politécnica de Madrid (2013) pág. 100-1.

### Gráfico 23. Esquema referencial dispersión de contaminantes en espacios entre bloques asimétricos y simétricos



Fuente: Politécnica de Madrid. 2013

Elaboración: STHV, 2023

Entonces, el diseño de calles y plazas deberá propender a favorecer la ventilación, de tal forma que permita la dispersión de contaminantes que promuevan ciudades vitales, sanas, seguras y sostenibles.

Ahora bien, *“considerando lo importante que es el clima para lograr calidad urbana, como así también placer y confort, es desafortunado que la gran mayoría de las políticas de planeamiento no se esfuercen al máximo para asegurar las mejores condiciones climáticas posibles dentro del entorno urbano.”* Gehl (2014) pág. 173. En ese sentido, bajo la perspectiva del DMQ, concebir una ciudad cuyo espacio urbano está rodeado de edificios de gran escala puede generar que éstos actúen como una barrera para el viento o aumentar su velocidad, afectando la condiciones de bienestar en los espacios libres.

Según estudios de la Universidad Politécnica de Madrid (2013), *“en general se puede decir que en zonas donde existen edificios en altura se producen turbulencias y remolinos, que traen como consecuencia mayores velocidades del aire que las originales (...) En general, si los edificios que rodean el espacio urbano son más altos, el aire aumenta su velocidad en sus proximidades”* pág. 89.

De igual forma, las condiciones de iluminación se ven afectadas cuando el espacio público está rodeado de grandes edificios, puesto que *“la iluminación se vuelve un factor crucial una vez que oscurece. Proveer un nivel óptimo de luz para las personas y uno aceptable para las fachadas y las esquinas de las calles es indispensable para lograr que la población use las vías peatonales y aumente su sensación de seguridad, como así también la seguridad real...”* Gehl (2014) pág. 133.

Por otro lado, el sonido es un factor ambiental poco considerado y que limitadamente ha sido asociado con el confort en el espacio urbano. Sin embargo, se ha demostrado que la presencia de altos niveles sonoros influye en la molestia y la salud de los individuos. Al respecto, *“un nivel de ruido de 60 decibeles (dB) es considerado el máximo aceptable si se pretende que las personas puedan desarrollar una conversación óptima y variada, a una distancia normal. A partir de este umbral, el oído humano siente cada aumento de 8 dB como si el nivel de ruido se hubiera duplicado”.* Gehl (2014) pág. 153. En correspondencia, se presenta la siguiente cita:

*“(...) estudios sobre la vida urbana, realizados en Londres en 2004, en Sidney en 2007 y en Nueva York en 2008, revelaron que en las calles centrales se registraron niveles de ruido en el orden de los 72 dB a 75 dB. Se descubrió que era complicado iniciar una conversación en las tres ciudades. En el caso particular de Londres, la combinación de calles estrechas, edificios altos y los ruidosos motores diésel que tienen los autobuses provocan un ámbito sonoro que hace que sea prácticamente imposible hablar en ciertos tramos de la ciudad.”* Gehl (2014) pág.155

Respecto de la percepción, cabe mencionar que se entiende a este término como el *“mecanismo individual que realizan los seres humanos que consiste en recibir, interpretar y comprender las señales que provienen desde el exterior, codificándolas a partir de la actividad sensitiva”* Salcedo Aparicio,(2022) pág.391. En cuanto a esto, resulta oportuno señalar:

*“La constitución de nuestro aparato sensorial horizontal es el elemento esencial para entender cómo experimentamos el espacio; para comprender, por ejemplo, qué porcentaje de los edificios que el peatón ve en su recorrido diario es capaz de percibir. Esto repercute en la forma distinta en qué experimentamos edificios altos y bajos dentro de la ciudad. Por lo general, los pisos superiores de construcciones altas sólo pueden verse a una distancia y nunca de cerca. (...) Desde la calle, nos resulta mucho más difícil percibir lo que ocurre en los pisos más altos.”* Gehl (2014) pág.41.

La comunicación entre los diferentes pisos de una edificación y su entorno urbano es mejor y posible hasta el quinto nivel (primeras plantas), es decir, hasta esta altura los habitantes pueden ver y acompañar las dinámicas que ocurren en el espacio público y ser parte de la vida urbana. *“Por encima del quinto piso, la situación cambia drásticamente.”* Gehl (2014) pág.43

Esta comunicación entre edificio y espacio público está íntimamente relacionada con la percepción de seguridad, debido a que es posible potenciar la visibilidad hacia el espacio público desde las edificaciones y promover vigilancia natural entre los ciudadanos, a fin de lograr un entorno libre de amenazas.

Partiendo de esta premisa, la propuesta del estándar contempla mantener la altura precedente de 48 m en las edificaciones construidas en el DMQ, apoyando la idea de lo que experimenta el peatón en la ciudad, es decir, mientras más adecuada es la percepción del usuario en el espacio urbano y mayor relación tendrá con las actividades que en éste se desarrollan.

Con este antecedente, el estándar aplica para todas las formas de ocupación, en función de la altura de la edificación. Acerca de lo mencionado, el Régimen Administrativo del Suelo del DMQ establece que la altura de la edificación se contará desde el nivel definido como planta baja (determinado en base al nivel natural del terreno) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones y cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Se debe señalar que en lo correspondiente a los dos (2) escenarios probables de aplicación de los retranqueos por la forma de ocupación asignada, se mantiene las condiciones establecidas

en la propuesta reformativa al PUGS, remitida mediante oficio No. STHV-2022-1971-O de 28 de diciembre de 2022.

Por otro lado, el estándar de “*Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A)*”, aprobado mediante ordenanza metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 de 13 de septiembre del 2021, para esta propuesta renombrado como “*Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D)*”, establece:

*“Para los proyectos de escala extra grande que, por sus condiciones morfológicas y superficie de terreno, les impida cumplir con los estándares de Proyección de asoleamiento en forma de ocupación aislada (A), los administrados deberán presentar un estudio de mitigación de impactos el cual contendrá la propuesta con estrategias alternativas y/o compensatorias para las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes.*

*La entidad encargada de Territorio, Hábitat y Vivienda establecerá los parámetros y condiciones que contendrán los estudios de mitigación de impactos...”* PUGS (2021) pág.31

Al respecto, a partir de los análisis realizados se ha evidenciado que no existe una metodología para mitigar los impactos del sol, siendo éste una externalidad ambiental, por lo que se propone eliminar la condición precedente.

En ese sentido, la propuesta de estándar detalla nuevas condiciones de aplicación que permiten a mayor cantidad de lotes aprovechar la edificabilidad general máxima que les ha sido asignada ya que, por su morfología y superficie, al aplicar el retranqueo, en sus pisos superiores tendrían un área no utilizable; entendiéndose a ésta como un espacio insuficiente para aprovechar arquitectónicamente el diseño de espacios adecuados.

En suma, se incorpora la condición que permite edificar en el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento, cuyas especificidades serán detalladas más adelante, en el presente documento y, se elimina la posibilidad de que se puedan realizar estrategias alternativas o compensatorias para las condiciones de habitabilidad al no aplicar el estándar.

## Espacio aéreo por fuera de la diagonal de asoleamiento

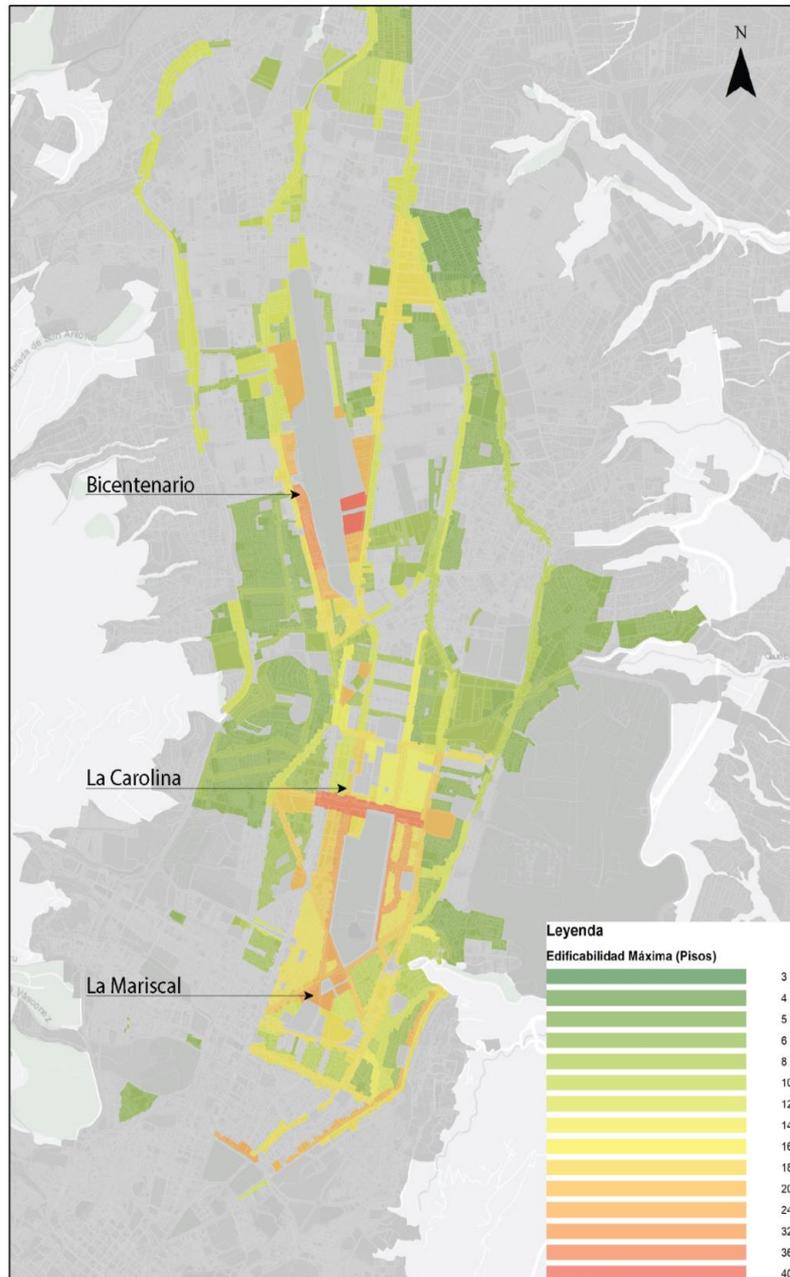
Con base en el estándar de retranqueos en fachadas laterales y posteriores, se realiza el siguiente análisis para lotes con forma de ocupación aislada (A), cuya altura del punto de origen de la diagonal de proyección de asoleamiento varía en función de los retiros aplicados en la edificación. Para este análisis, se ha tomado como fuente de consulta la base catastral de 2021 y se han excluido aquellos predios que no registran “frente de lote” o en caso de que este sea menor a tres (3,00) metros.

En el DMQ existe un total de veinticuatro mil doscientos cuarenta y un (24241) lotes catastrados en suelo de clasificación urbana, con forma de ocupación aislada (A) que tienen asignada edificabilidad general máxima y que deben cumplir el retranqueo en fachadas laterales y posteriores. De estos, cincuenta y nueve (59) lotes tienen un área entre mil quinientos (1500) y dos mil (2000) metros cuadrados, con un frente menor a veinte (20) metros. Analizados los códigos de edificabilidad, se observa que el noventa y un por ciento (91%) de estos lotes (59) no superan los doce (12) pisos de altura, conforme a la edificabilidad general máxima asignada. Por lo tanto, la propuesta del estándar estipula que:

*“Los lotes con un área mayor o igual a los mil quinientos metros cuadrados (1500.00 m<sup>2</sup>) no podrán proyectar en el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento y deberán cumplir con los parámetros establecidos en el estándar de edificabilidad de retranqueos en fachadas laterales y posteriores”.*

En lo que respecta a los predios menores a mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>), se realizó el siguiente análisis, a fin de establecer sus condiciones. Aquellos que superan los doce (12) pisos de altura se concentran en las centralidades La Carolina, Bicentenario y La Mariscal.

Gráfico 24. Edificabilidad General Máxima PUGS - Centralidades



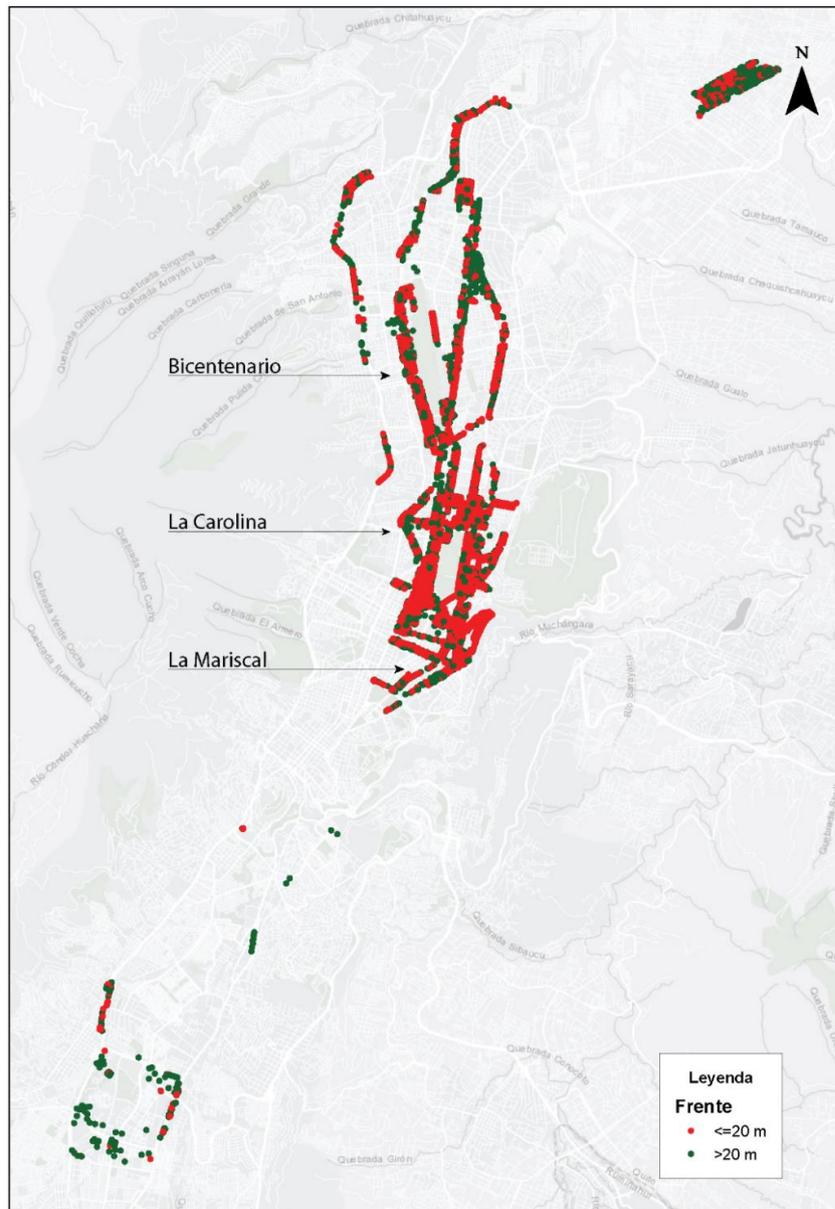
Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

Una vez analizada la información catastral existente, se observa cuatro mil seiscientos ochenta y dos (4682) lotes que podrían superar los doce (12) pisos de altura, según los aprovechamientos urbanísticos asignados por el PUGS, de los cuales dos mil cuatrocientos cincuenta (2450) tienen un frente menor a veinte (20) metros de longitud, es decir, el cincuenta y dos por ciento (52%) del total.

Al cruzar las variables “área del lote” y “frente de lote menor a veinte (20) metros” resulta que, del total de lotes que superan los doce (12) pisos de altura, dos mil cuatrocientos treinta y nueve (2439) tienen un área menor a mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>), que corresponde al noventa y nueve punto cinco por ciento (99,5%) del total de lotes con longitud del frente menor a veinte (20) metros.

**Gráfico 25. Edificabilidad General Máxima PUGS – Frente de lote**



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

Se realizó una selección aleatoria de tres (3) casos por cada una de las centralidades: La Carolina, Bicentenario, La Mariscal, considerando que:

1. Los lotes con forma de ocupación aislada (A) tienen asignados aprovechamientos urbanísticos en el rango de dieciséis (16) a treinta y seis (36) pisos y, coeficientes de ocupación del suelo en planta baja en el rango de cuarenta por ciento (40%) a cincuenta por ciento (50%);
2. El noventa y nueve por ciento (99%) de los lotes que superan los doce (12) pisos de altura tienen un área menor a mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>) y un frente menor a veinte (20) metros de longitud.
3. Los retiros laterales y posteriores obligatorios asignados en el código de edificabilidad son de tres (3) metros.

En los referidos casos, se aplicaron tanto las condiciones de obligatorio cumplimiento para edificar como el estándar de retranqueos en fachadas laterales y posterior, conforme a las tablas y gráficos detallados a continuación:

- **Centralidad Bicentenario**

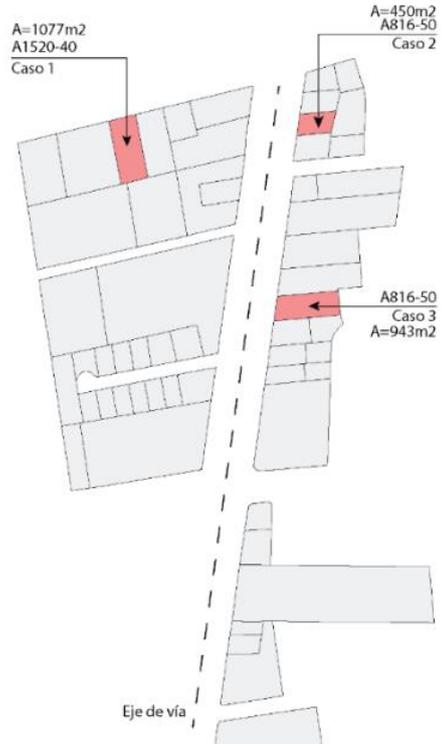
**Tabla 8. Casos centralidad Bicentenario**

<b>Lotes forma de ocupación aislada (A) - Centralidad Bicentenario</b>					
<b>Casos</b>	<b>Código de edificabilidad</b>	<b>Área m<sup>2</sup></b>	<b>Frente Lote Aprox.</b>	<b>Fondo Lote Aprox.</b>	<b>Altura Máx. Pisos</b>
<b>Caso 1</b>	A1520-40	1077	21m	50 m	20
<b>Caso 2</b>	A816-50	450	17 m	27 m	16
<b>Caso 3</b>	A816-50	943	19 m	47 m	16

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

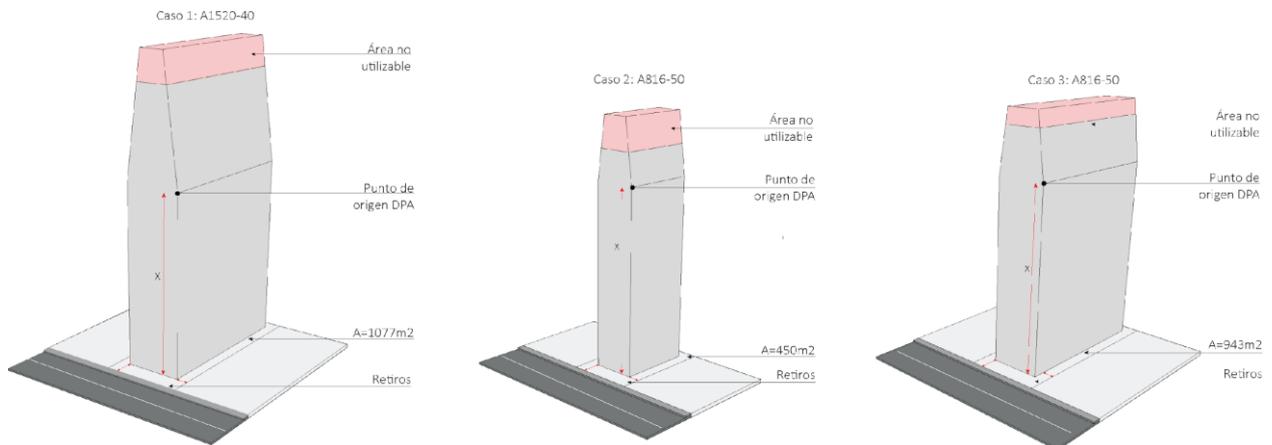
**Gráfico 26. Edificabilidad General Máxima PUGS – Centralidad Bicentenario**



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)  
 Elaboración: STHV, 2022

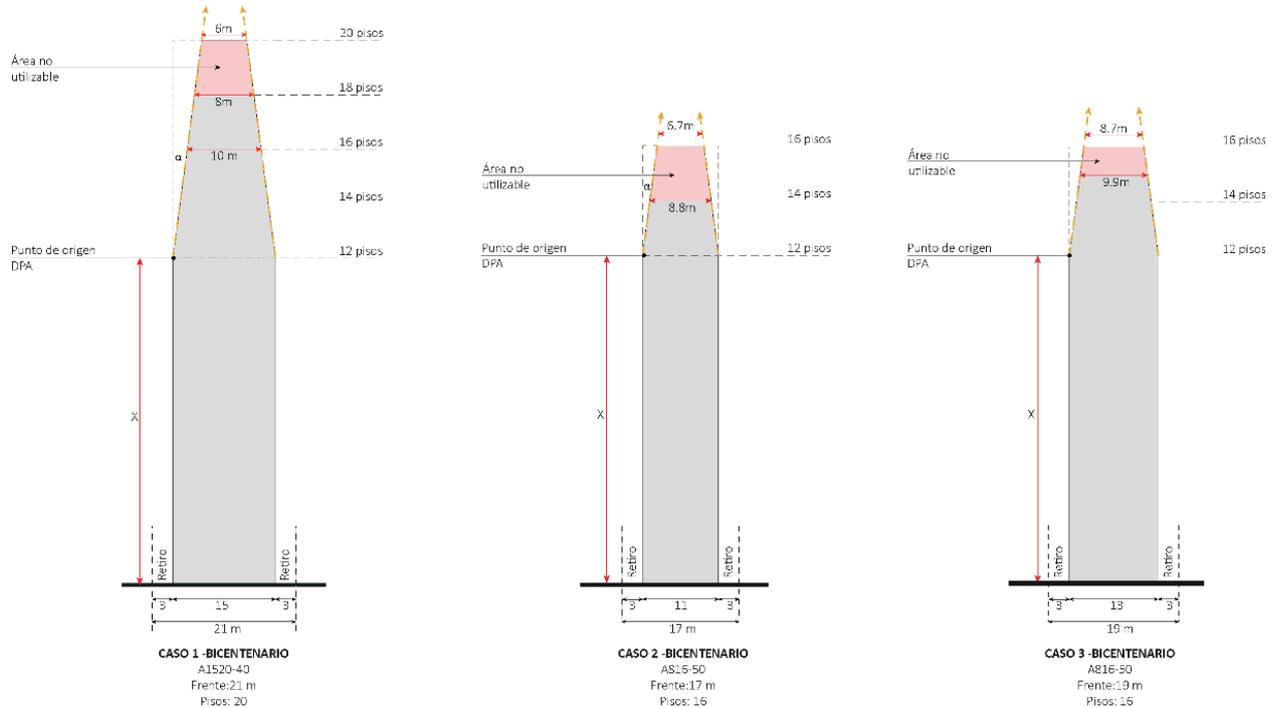
Realizado en análisis de volumetrías, al aplicar el estándar de retranqueos en fachadas laterales y posterior, se obtiene la siguiente volumetría para todos los casos de estudio en cada una de las centralidades, con las respectivas variantes según la longitud del frente del lote.

### Gráfico 27. Centralidad Bicentenario – casos de estudio



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)  
 Elaboración: STHV, 2022

Gráfico 28. Centralidad Bicentenario – esquema área no utilizable



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)  
Elaboración: STHV, 2022

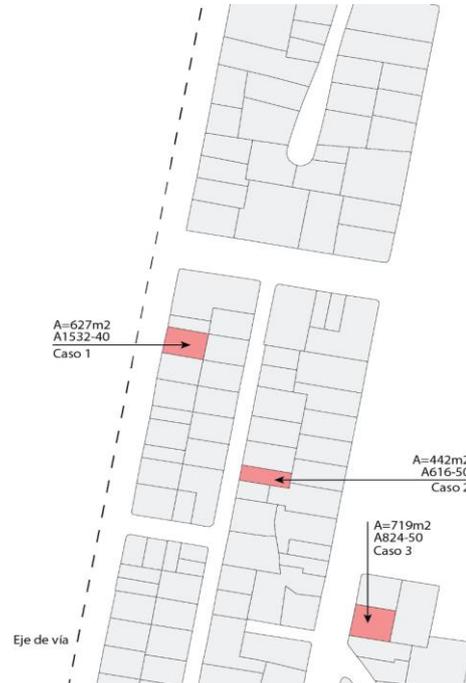
- Centralidad La Carolina

Tabla 9. Casos centralidad La Carolina

Lotes forma de ocupación aislada (A) - Centralidad La Carolina					
Casos	Código de edificabilidad	de Área	Frente Lote Aprox.	Fondo Lote Aprox.	Altura Máx. Pisos
Caso 1	A1532-40	627	20 m	30 m	32
Caso 2	A616-50	442	12 m	35 m	16
Caso 3	A824-50	719	30 m	24 m	24

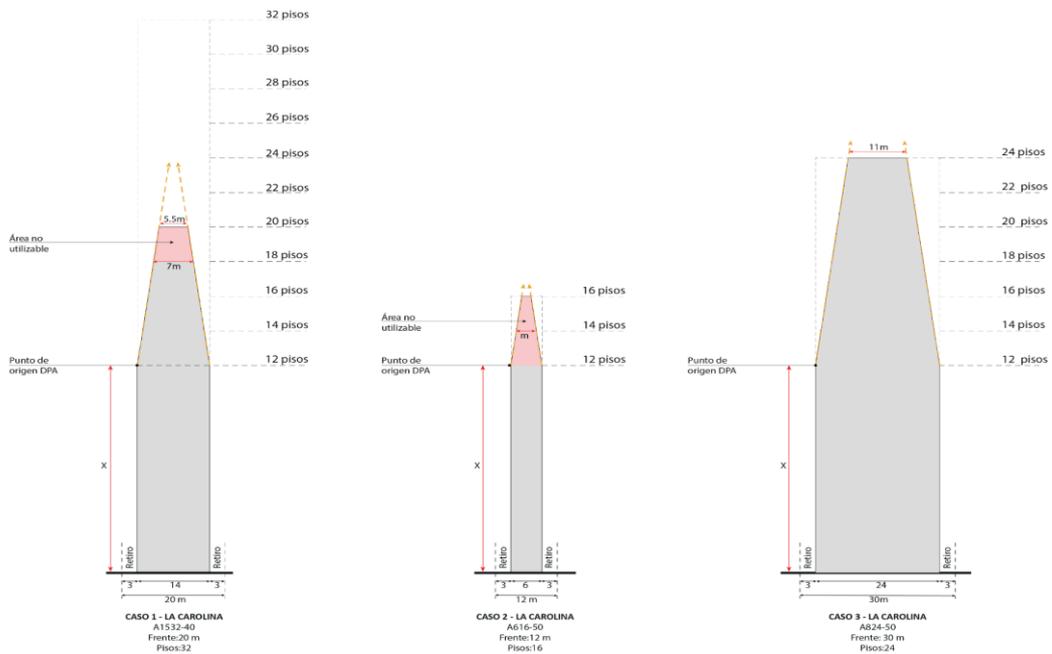
Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)  
Elaboración: STHV, 2022

Gráfico 29. Edificabilidad General Máxima PUGS – Centralidad La Carolina



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)  
 Elaboración: STHV, 2022

**Gráfico 30. Centralidad La Carolina – esquema área no utilizable**



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)  
 Elaboración: STHV, 2022

- **Centralidad La Mariscal**

Tabla 10. Casos centralidad La Mariscal

Lotes forma de ocupación aislada (A) - Centralidad La Mariscal					
Casos	Código de edificabilidad	Área	Frente Lote Aprox.	Fondo Lote Aprox.	Altura Máx. Pisos
Caso 1	A1524-40	945	22 m	40 m	24
Caso 2	A816-50	688	13 m	45 m	16
Caso 3	A1020-40	365	15 m	24 m	20

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

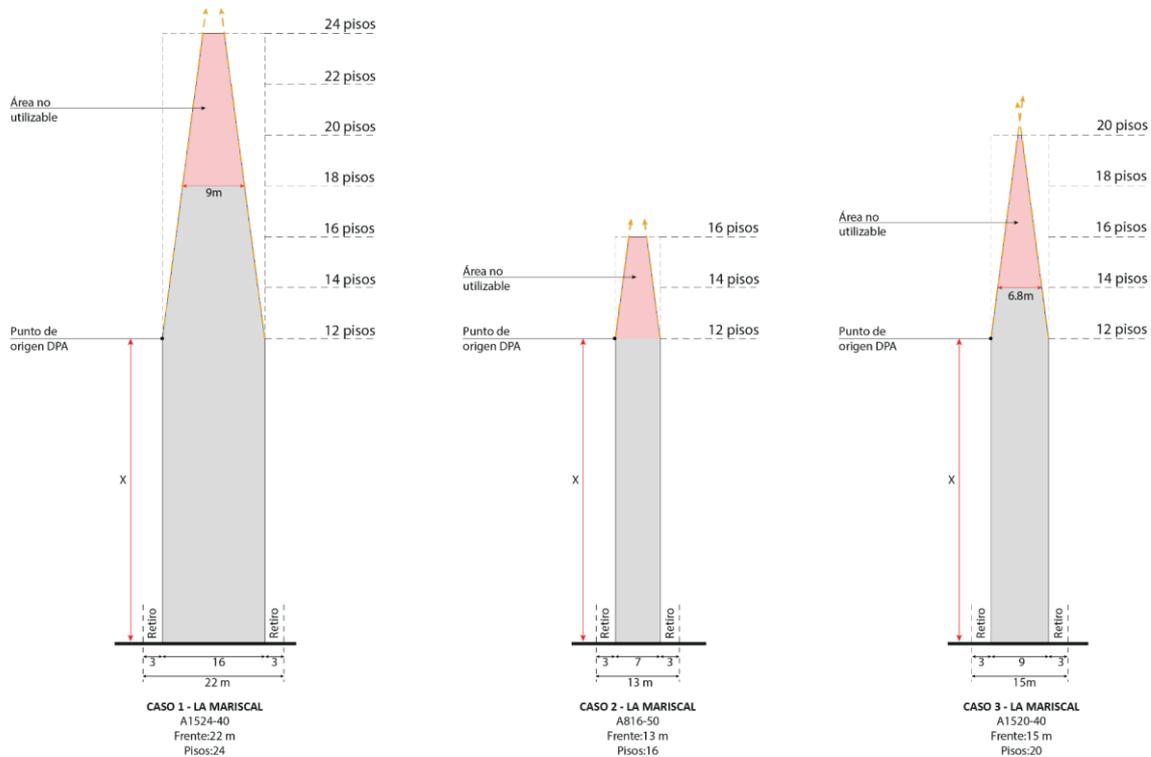
Gráfico 31. Edificabilidad General Máxima PUGS – Centralidad La Mariscal



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

Gráfico 32. Centralidad La Mariscal – esquema área no utilizable



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaboración: STHV, 2022

Una vez realizado el análisis de los casos de estudio para cada una de las centralidades seleccionadas se observa que:

1. En los lotes con frente de aproximadamente veinte (20) metros, a partir del piso dieciocho (18), al aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento, en la planta de este piso se tiene una longitud aproximada de ocho (8) metros; si se considera las áreas de circulaciones verticales y horizontales, el área útil se reduce y el espacio sobrante es insuficiente y no utilizable.
2. Esta área no utilizable, se entiende como un espacio insuficiente para aprovechar arquitectónicamente el diseño de espacios adecuados.
3. Conforme se reduce el frente del lote, el área no utilizable inicia desde pisos inferiores. En lotes con frente de diecisiete (17) metros y código de edificabilidad A816-50, al aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento, en el piso catorce (14) se tiene una longitud de alrededor de ocho (8) metros, resultando en área no útil para proyectar espacios.

4. De todos los lotes con edificabilidad general máxima analizados, en aquellos con área menor a mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>) y que pueden proyectar edificaciones mayores a doce (12) pisos, las longitudes de sus frentes oscilan entre diez (10) y veinte (20) metros, por lo que, al aplicar el estándar de retranqueos en fachadas laterales y posterior, tendrían limitaciones para proyectar sobre los dieciséis (16) pisos, y se limitaría el uso del aprovechamiento urbanístico que se les ha sido asignado en la normativa.
5. Para los casos en los que el frente del lote es menor a los quince (15) metros de longitud, al aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento, aproximadamente desde el piso catorce (14) se genera un área insuficiente, no útil para proyectar la edificación en altura.

Con base en los resultados del análisis que antecede y con la finalidad de permitir que una mayor cantidad de lotes con edificabilidad general máxima asignada puedan aprovechar la norma urbanística, se propone que aquellos proyectos en lotes con forma de ocupación aislada (A) y área menor a mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>), puedan proyectar su edificación en el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento.

En este sentido, se adicionan condiciones particulares al estándar de retranqueos para fachadas laterales y posterior, determinando los casos especiales de aplicación y parámetros generales que deberán cumplir los proyectos para poder edificar sobre el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento, mismos que se detallan a continuación:

- a. Los proyectos edificatorios, en todos los casos, deberán destinar un porcentaje de área para espacio público, adicional al Espacio Privado de Uso Público (EPUP), equivalente al cuatro por ciento (4%) del área en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) del espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento.

Este porcentaje se sujeta al análisis de referentes de normativa internacional y considerando que existe un antecedente respecto de la aplicación del mismo en el “Decreto 0212 Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla - Decreto Reglamentario 0638” correspondiente a la “Compensación por mayor edificabilidad” en Colombia, conforme la justificación para la definición de parámetros del estándar “Espacio Privado de Uso Público”.

- b. Suscribir un convenio de afectación de la diagonal de proyección de asoleamiento, debidamente notariado, entre el o los propietarios del “lote proponente” y el o los propietarios de los “lotes colindantes” a la fachada donde se proyecte por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento.

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 2407 respecto del adosamiento entre lotes particulares establece que:

*“Los lotes particulares con forma de ocupación aislada, que por sus dimensiones morfológicas no permitan mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, ni aplicar el Código de Edificabilidad, podrán adosarse a través de un convenio de adosamiento entre particulares debidamente notariado, el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.”*

Con este antecedente, se establece como parámetro obligatorio la suscripción de un “*convenio de afectación de la diagonal de proyección de asoleamiento*”, entre el lote proponente y el lote colindante, a fin de que los lotes colindantes autoricen al proponente edificar en el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento.

Para la suscripción de dicho convenio se identificaron los siguientes componentes: (i) El lote proponente es aquel cuya edificación se proyecte en una o varias de sus fachadas sobre el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento; y, (ii) El lote colindante es aquel que es contiguo o limítrofe con la fachada del lote proponente que se haya proyectado sobre el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento.

Adicionalmente, se establece la siguiente condición general de aplicación del estándar, para aquellos lotes que edifiquen en el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento, ya que al disponer de área útil mayor para proyectar sus edificaciones, que aquellos lotes con áreas mayores a mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>), deberán estar sujetos al pago de esta contraprestación a la municipalidad.

- c. Realizar el pago de la concesión onerosa de derechos a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente asumir el pago por el área a ser proyectada en el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento, en función de lo establecido en el presente documento normativo.

En lo referente a “parámetros generales para edificaciones que proyecten sobre el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento”, se modifica el literal a) según detalla el texto a continuación:

*“Destinar un porcentaje de área para espacio público, adicional al Espacio Privado de Uso Público (EPUP), equivalente al cuatro por ciento (4%) del área en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) del espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento. Este área podrá proyectarse en cualquier espacio de la edificación y deberá ser de acceso público.*

Se elimina del literal a) el texto *“Este espacio se proyectará en la huella del edificio en la planta baja del lote proponente”*, generando la posibilidad de que el área destinada para espacio público, adicional al Espacio Privado de Uso Público (EPUP), pueda proyectarse en cualquier espacio de la edificación, en caso de que por la morfología y tamaño del lote no se pueda destinar todo este porcentaje en planta baja.

Al respecto, lo correspondiente a la metodología para el cálculo del área del espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento y casos especiales de aplicación, se mantiene según lo establecido en el Informe Técnico-Jurídico de 28 de diciembre de 2022.

### **Integración de retiro frontal**

El estándar de edificabilidad establece las condiciones de aplicación del estándar de “Integración de retiro frontal”. Este estándar tiene como fin generar dinamismo en el espacio al nivel de acera y promover una prolongación de la edificación hacia el espacio público.

Bajo esta premisa, se mejoró la redacción de los parámetros para un mejor entendimiento y se organizaron los parámetros aplicables, con el objetivo de que el documento sea de fácil lectura y aplicación.

El estándar cambia su aplicabilidad para uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) en edificaciones a partir de siete (7) pisos de altura, debido a que para este uso de suelo el impacto de la integración del retiro frontal podrá tener mejores beneficios al espacio público si se implementa desde ese número de pisos.

En lo referente a “parámetros específicos del estándar” se modificaron las condiciones de aplicación para lotes con forma de ocupación a línea de fábrica (D) y se eliminó la diferenciación de aplicación entre edificaciones de 4 a 12 pisos y edificaciones a partir de 13 pisos. A continuación, se detalla el texto eliminado:

*“b. En lotes con ocupación a línea de fábrica (D) y con acera frentista menor a tres metros (3.00 m) de ancho, las edificaciones deberán generar un retranqueo frontal a nivel de la acera en la totalidad del frente del lote. Se debe aplicar en las primeras plantas de acuerdo al número de pisos proyectados.*

*i. Edificaciones de 4 a 12 pisos: Se deberá retranquear dos metros (2.00 m) en la totalidad de la fachada frontal en las dos (2) primeras plantas de la edificación a nivel de acera.*

ii. *Edificaciones a partir de 13 pisos: Se deberá retranquear dos metros (2.00 m) en la totalidad de la fachada frontal en las tres (3) primeras plantas de la edificación a nivel de acera.*

En lo que respecta a la altura del retranqueo, se consideró importante unificar el parámetro para todas las edificaciones, independientemente de la altura a la que se proyecte la misma, con el afán de generar un perfil de fachadas uniformes, en donde el retranqueo no tenga variaciones en su altura. De igual forma, mediante análisis técnico se evidenció que las aceras en el DMQ no mantienen un ancho uniforme a lo largo de la extensión de las manzanas, por lo que no se puede condicionar la aplicación del estándar al ancho de la acera frentista, ya que este no es continuo.

Bajo estos antecedentes, modificó el texto del literal b por el siguiente:

*“b.En lotes con forma de ocupación a línea de fábrica (D), las edificaciones deberán generar un retranqueo de dos metros (2.00 m) en las dos primeras plantas a nivel de la acera en la totalidad del frente del lote.”*

### **Cerramientos**

El estándar “Cerramientos” para suelo de clasificación urbana, aprobado mediante la ordenanza metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 de 13 de septiembre de 2021, contiene la definición y alcance del cerramiento de una edificación, incluyendo la determinación de su ubicación y altura. En este sentido, se entiende como cerramiento a la estructura vertical que se implanta en el lindero por dentro de los límites del lote, éste será medido desde el piso terminado de acera hasta el punto más alto del cerramiento. En el caso de cerramientos en acera con pendiente, será medido tanto en los extremos como en el medio.

En un inicio la Propuesta PUGS planteó las condiciones de implantación que deben tener los cerramientos en edificaciones y se determinó su aplicabilidad únicamente para el cerramiento frontal de los lotes. Cabe mencionar que dichas condiciones estaban alineadas con lo dispuesto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Ahora bien, una vez realizado el análisis técnico de pertinencia del estándar se ha decidido eliminarlo, en virtud de que se considera necesario que las condiciones para la implementación de cerramientos que apliquen a todos los predios del DMQ consten en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, tomando en cuenta que en el PUGS se establecen las condiciones para su implementación.

## Recolección y reutilización de agua lluvia

La Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia No. 2167-21-EP/22 de 19 de enero de 2022, determinó que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es responsable de mantener las quebradas, ríos, cauces y lechos dentro de su jurisdicción, incluyendo el tratamiento de aguas servidas y pluviales. De igual forma, se hizo referencia a los problemas ambientales causados por la descarga de aguas pluviales debido a la impermeabilización del suelo, la falta de planificación urbana y la ausencia de alcantarillas adecuadas. En este sentido, como parte de las medidas de reparación integral, la Corte Constitucional ordenó la ejecución de obras tendientes a estabilizar el cauce del Río Monjas y diferentes medidas de no repetición.

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en la sentencia, el Concejo Metropolitano del DMQ emitió la Ordenanza Metropolitana No. 048-2022 de 19 de diciembre de 2022, mediante la cual se creó la *Contribución Especial de Mejoras por la Construcción de Obras de Alcantarillado Pluvial y Drenaje Pluvial*. Al respecto, la disposición transitoria segunda de la ordenanza establece:

*“En el plazo de cuatro (4) meses, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Ambiente, presentará al Alcalde Metropolitano, para su aprobación, la norma técnica de aplicación diferenciada de redes separadas para la evacuación de aguas lluvia y de aguas servidas, y retención del volumen de exceso de escorrentía ocasionada por el área de suelo impermeabilizado, de acuerdo con el área útil del proyecto, escala de intervención y tipo de licencia.”*

En relación con la referida disposición transitoria, es importante precisar que, el Estándar de Edificabilidad y su regla técnica, apéndices del PUGS, prevén disposiciones respecto de la separación de caudales y del manejo de aguas lluvias en proyectos constructivos. Por tanto, después del análisis correspondiente, las instituciones obligadas por la Ordenanza Metropolitana No. 048-2022 decidieron trabajar en un ajuste de la sección de *Recolección y Reutilización de Agua Lluvia* del *Estándar de Edificabilidad*.

Mediante Oficio Nro. EPMAPS-2023-0035-OFICIO de 13 de marzo de 2023, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) remitió al Alcalde Metropolitano las primeras observaciones al Estándar de Recolección y reutilización de agua lluvia.

Al respecto, mediante Oficio No. EPMAPS-2023-0054-OFICIO de 20 de abril de 2023, EPMAPS remitió al Alcalde Metropolitano una nueva propuesta de reforma del *Estándar de*

*Edificabilidad* para articular sus disposiciones con la Ordenanza No. 048-2022. Cabe mencionar que esta propuesta fue trabajada en conjunto entre la STHV, EPMAPS y Secretaría de Ambiente, cuyas justificaciones se encuentran detalladas en el Informe Técnico- Jurídico de 12 de abril de 2023 que se encuentra adjunto al presente documento.

### **Diversidad de usos**

El estándar de diversidad de usos busca que las edificaciones complementen su uso principal o predominante con algún otro uso, como puede ser: comercio, oficinas, hospedaje, viviendas (apartamentos estándar o apartamentos tipo estudio). En este sentido, cabe recalcar que este estándar aplicará solamente para aquellos que cumplan con las siguientes dos condiciones territoriales en el DMQ: (i) lotes con uso de suelo Múltiple; y, (ii) edificaciones a partir de los 4 pisos. Es decir, cualquier tipo de uso de suelo, diferente a Múltiple (M) está exento de la aplicación de este estándar.

Ahora bien, los parámetros de cumplimiento del estándar han sido modificados en su redacción para un mejor entendimiento y facilidad de aplicación.

Adicionalmente, a través del Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0115-O de 27 de abril de 2023 el Concejal Metropolitano Michael Aulestia remitió a la STHV algunas observaciones, entre las cuales se mencionan las siguientes:

*“Sobre el estándar mencionado en el numeral “2.2.13. Diversidad de usos” presento las siguientes observaciones:*

- 4.1. Restringe la incorporación de estudios (departamentos compactos de un solo ambiente) a máximo el 30 % del coeficiente de ocupación del suelo del edificio.*
- 4.2. Esta restricción resultaría contradictoria con las dinámicas sociales, demográficas y económicas que promueve el uso de viviendas compactas, situadas en áreas centrales, conectadas al transporte público y que son de preferencia de una serie de segmentos poblacionales.*
- 4.3. Limitar el porcentaje de ocupación de este tipo de departamentos con llevaría a impedir el repoblamiento de áreas centrales y consecuentemente desestimular la inversión en zonas deseadas.*
- 4.4. Los estándares urbanos del PUGS pretenden estimular la densificación urbana a través de un estándar de Densidad Habitacional.”*

En este sentido, se ha realizado el análisis respectivo, a través del cual se han acogido parcialmente las observaciones, tal como se presente a continuación:

1. Se elimina de la introducción del estándar el siguiente texto:

*“Se podrá desarrollar edificaciones de uso residencial con el cien por ciento (100%) de apartamentos tipo estudio siempre y cuando el lote a desarrollar se encuentre dentro de un radio de quinientos metros (500.00 m) caminables de universidades.”*

2. Se elimina el numeral “b” de los parámetros generales del estándar:

*“La edificación podrá contar con un porcentaje mayor al treinta por ciento (30%) del coeficiente de ocupación total destinado a unidades habitacionales de apartamentos tipo estudio siempre y cuando el lote a desarrollar se encuentre dentro de un radio de quinientos metros (500.00 m) caminables de universidades.”*

3. Se modifica el porcentaje máximo que una edificación podrá destinar a unidades de vivienda de Apartamentos Tipo Estudio:

*“En el caso que la diversidad de tipos de usos de edificación en un proyecto incluya vivienda, el área útil destinada a este uso no podrá ser únicamente ocupado por vivienda de apartamentos tipo estudio, es decir, que deberá incluir otros tipos de unidades habitacionales.”*

Con la modificación mencionada, se amplía el rango de Apartamentos Tipo Estudio que podrán implementarse en las edificaciones, a fin de observar lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del DMQ, mismo que se cita a continuación:

*“Las centralidades, como áreas urbanas de aglomeración y atracción, cuentan con diversas ventajas pues garantizan la distribución equilibrada de equipamientos y servicios; así como, fomentan la diversidad de usos y actividades, flujos de personas y productos. Planificar la ciudad de Quito a partir de la perspectiva de un “Sistema de Centralidades” permite plantear una estructura con usos de suelo y un aprovechamiento acorde a cada centralidad, en favor de la densificación, la mixtificación de usos y la accesibilidad a vivienda. Es necesario considerar que la escasez de oferta de suelo en zonas de intensa actividad comercial, como el hipercentro, sumada a su alto valor debido a la concentración de servicios urbanos, limita el acceso para habitarlos. El control y la gestión del suelo permite al GAD direccionar el desarrollo urbano del DMQ hacia un camino de sostenibilidad ambiental, social y económica donde la oportunidad de tener su residencia cerca de las centralidades no dependa exclusivamente de la capacidad económica de los ciudadanos.” (Distrito Metropolitano de Quito, 2021)*

## **Cobertura vegetal**

En términos generales el estándar de “Cobertura vegetal” para suelo de clasificación urbana ha sido modificado y ajustado en su redacción con la finalidad de que se logre una mejor comprensión y facilite su aplicación. Adicionalmente, se eliminaron algunos apartados, a fin de que los procesos administrativos puedan ejecutarse de forma más efectiva y sin ningún tipo de inconvenientes.

## **Reflectancia y absorción**

El estándar de “Reflectancia y absorción” tiene como finalidad reducir las altas temperaturas que se generan en la ciudad con relación a las áreas periféricas y evitar islas de calor urbano generadas por el uso de materiales de revestimiento no adecuados. En este sentido, resulta fundamental que se trabaje sobre las propiedades termofísicas de los materiales de revestimiento.

Por tanto, considerando la importancia del estándar, se realizaron modificaciones de redacción para facilitar su entendimiento y aplicación. Al respecto, se propone que este estándar se aplique para edificaciones desde mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>), debido al impacto que estas generan en la ciudad. Esta modificación se realizó teniendo en cuenta la aplicabilidad establecida para edificaciones de escala media según la “Regla Técnica de Aplicabilidad del Estándar de Edificabilidad”.

## **Confort térmico**

El confort térmico se considera una de las variables más importantes a tomar en cuenta en el acondicionamiento bioclimático de una edificación, mismo que hace referencia a la percepción del ambiente circundante con relación al equilibrio de las condiciones de temperatura, humedad, movimiento del aire y temperatura de las superficies envolventes de las edificaciones ( Dak Kopec, 2006). De igual forma, el confort térmico integra la sensación de confort que experimenta una persona con relación a la temperatura, la humedad y a la velocidad del aire en su entorno.

Por tanto, considerando la importancia del estándar, se realizaron modificaciones de redacción para facilitar su entendimiento y aplicación. Al respecto, se propone que este estándar se aplique para edificaciones desde mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>), debido al impacto que estas generan en la ciudad y en las edificaciones. Esta modificación se realizó teniendo en

cuenta la aplicabilidad establecida para edificaciones de escala media según la “Regla Técnica de Aplicabilidad del Estándar de Edificabilidad”.

Por otro lado, en la propuesta de estándar se adiciona a los parámetros generales del estándar lo siguiente:

*“b. Para oficinas y equipamientos el análisis considerará el porcentaje de cumplimiento del sesenta por ciento (60%). Se podrá justificar otro porcentaje de cumplimiento, siempre que esté respaldado en la memoria técnica.*

*c. Los espacios simulados para áreas de uso continuo deberán estar dentro del rango de confort (establecido en la línea base) en cada piso simulado.”*

Por último, se establece la aplicabilidad del estándar para equipamientos y oficinas, considerando que el confort térmico en estos espacios es un aspecto importante respecto del bienestar y la productividad de los usuarios. Para lograr un ambiente térmico confortable en las oficinas, es importante considerar factores como la ubicación de las ventanas, la orientación del edificio, el tipo de vidrio utilizado, el aislamiento térmico, el sistema de ventilación y la temperatura de la climatización.

### **Confort lumínico**

El estándar de “confort lumínico” para suelo de clasificación urbana establece las condiciones mínimas requeridas de iluminación natural al interior de las edificaciones.

Tomando en cuenta lo que menciona el libro *Lighting Engineering: Applied Calculations* (2017) que el ser humano necesita entre cien (100) lux y mil (1000) lux para desarrollar sus actividades con comodidad, el estándar propone que en las edificaciones se aseguren espacios con iluminación natural adecuada. Para esto será necesario realizar diferentes simulaciones a diferentes horas del día, con el objetivo de establecer la correcta orientación de las ventanas o incluso la correcta orientación de la edificación.

En este sentido, se propone que este estándar se aplique para edificaciones desde mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>), en función de la aplicabilidad establecida para edificaciones de escala media según la “Regla Técnica de Aplicabilidad del Estándar de Edificabilidad”.

Adicionalmente, se añadieron los siguientes parámetros generales:

*“c. Se realizará un análisis de confort lumínico de los espacios de oficina para determinar el factor de luz natural.*

*d. Se realizará un análisis de confort lumínico de los espacios de mayor uso en los equipamientos, de acuerdo con la naturaleza de los mismos y con el objetivo de determinar el factor de luz natural”*

La aplicabilidad del estándar se extendió, de conformidad con lo mencionado, en virtud de que las oficinas y ciertos equipamientos son espacios directamente vinculados al bienestar y productividad de los usuarios.

Respecto de las condiciones específicas, cabe señalar que es recomendable utilizar luz natural siempre que sea posible, ya que ésta proporciona una iluminación uniforme y reduce la fatiga visual. Para ello, es importante contar con ventanas grandes, ubicadas estratégicamente, así como evitar elementos que obstaculicen la entrada de luz (cortinas, persianas, entre otros).

En cuanto a la iluminación artificial, es primordial contar con una iluminación uniforme y libre de deslumbramiento, evitando contrastes excesivos entre las diferentes áreas de la oficina. Además, es recomendable utilizar luminarias que permitan ajustar la intensidad y el color de la luz, a fin de que puedan ser adaptadas a las necesidades específicas de cada tarea y a las preferencias de los usuarios.

Por último, se debe considerar la distribución de los puntos de luz en función de la actividad que se realiza en cada área de la oficina, asegurándose de que no se produzcan sombras o reflejos molestos en las pantallas de los ordenadores y evitando el deslumbramiento directo en los ojos de los usuarios.

## **b.2) Estándares de edificabilidad para suelo de clasificación rural**

La sección introductoria y ciertos estándares aplicables para suelo de clasificación rural han sido modificados en estructura y contenido, por lo que las justificaciones correspondientes se detallan a continuación:

En primer lugar, el texto de la introducción ha sido reordenado y reescrito con la finalidad de que las condiciones establecidas en la sección “Consideraciones de aplicabilidad” puedan ser entendidas de forma sencilla e implementadas correctamente. Por otro lado, en el caso de las secciones: *tipos de usos de la edificación, bloques constructivos y proyecto modificadorio-ampliatorio*, contenidos en el estándar; se ha mejorado su redacción, con el objetivo de facilitar su entendimiento.

Por otro lado, en los siguientes apartados se presentan los cambios realizados a los estándares aplicables para suelo de clasificación rural.

### **Retiro de borde superior de quebrada.**

El estándar de “Retiro de borde superior de quebrada” establece los parámetros que debe cumplir esta área para promover la implementación de sistemas de infiltración naturales y reforestación de las quebradas del DMQ. En este sentido, se realizó un reordenamiento de los parámetros para darles jerarquía al momento de su aplicación y se modificó la redacción para mejor entendimiento.

Además, se unificaron algunos parámetros generales debido a que algunas condiciones se encuentran vinculadas y, por tanto, no es idóneo que estén separadas en distintos literales.

Por otro lado, respecto de los medios de verificación, se eliminó la siguiente condición de cumplimiento ya que no es relevante para la aplicación del estándar:

- a. *“Memoria fotográfica impresa y digital que demuestre las condiciones actuales del terreno. Las fotografías deben ser nítidas, y respecto a su tamaño, dos (2) fotografías deben ocupar la totalidad del formato A4, Las fotografías deberán contar con un texto o etiqueta que indique la fecha en la que fueron tomadas.”*

### **Recolección y reutilización de agua lluvia y aguas grises.**

El estándar de “Recolección y reutilización de agua lluvia y aguas grises” establece condiciones para asegurar una gestión sostenible del agua en el suelo de clasificación rural del DMQ.

Teniendo en cuenta la propuesta reformativa de diciembre de 2022, se unificaron los estándares “Porcentaje de agua lluvia retenida” y “Reutilización de agua lluvia”, por tratarse de estándares relacionados con el manejo de agua, cuya justificación se sustenta en el Informe Técnico remitido con Oficio No. STHV-2022-1971-O.

Ahora bien, una vez analizado el texto del documento normativo, resulta necesario renombrar el estándar a “Recolección y reutilización de agua lluvia y aguas grises” ya que este determina parámetros para el tratamiento de estos dos tipos de agua. De igual forma, se organizaron los parámetros generales y específicos del estándar, a fin de otorgarles una jerarquía y vincular los casos de aplicación, siendo el texto definitivo el siguiente:

*Parámetros Generales del Estándar*

- a. *“Las edificaciones deberán contar con un sistema diferenciado de agua lluvia y aguas grises.*
- b. *En caso de reúso del agua se realizará el tratamiento previo dependiendo del uso final, los usos permitidos del agua recirculada serán: limpieza de áreas externas, alimentación de inodoros, lavanderías; para el caso de riego interior de plantas, áreas verdes y techos verdes, se deberá utilizar preferentemente agua lluvia. De requerir sistemas de bombeo para elevar el caudal, el sistema de impulsión será diseñado de acuerdo con los caudales demandados en el reúso del agua.”*

*Parámetros Específicos del Estándar*

- a. *Las edificaciones deberán implementar sistemas de recolección de agua lluvia en cubiertas o patios, con un porcentaje mínimo de recuperación del quince por ciento (15%) del agua lluvia que cae sobre el lote. Se contabilizarán cubiertas y/o patios con superficies duras. El agua lluvia retenida deberá tener un tratamiento acorde al uso que se le dará.*
- b. *Las edificaciones deberán contar con un mínimo del veinte (20%) de reúso de aguas grises. Previo al reúso de las aguas grises, estas deberán pasar por un proceso de tratamiento que asegure la calidad de agua.*
- c. *Las edificaciones destinadas a agro producción deberán contar con un medidor de caudal que contabilice los efluentes de la edificación, y deberá contar con un formato para realizar un balance de agua mensual para detectar posibles pérdidas y fugas significativas en la edificación.*
- d. *Las edificaciones destinadas a agro producción deberán contar con trampas de grasas en áreas de cocina (fregaderos).*
- e. *Cuando las edificaciones se conecten al alcantarillado, deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas negras para bajar el nivel de contaminación del efluente antes de que llegue al alcantarillado.*
- f. *Todas las edificaciones deberán alinearse a la Norma de Diseño del Sistema de Alcantarillado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS). Los proyectos deberán conectarse al sistema de alcantarillado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS). En caso de no tener acceso a conexión directa, se aplicará uno de los siguientes mecanismos, en orden de jerarquía de aplicación. (...)”*

**Eficiencia energética.**

El estándar de “Eficiencia energética” establece el cumplimiento de condiciones que aporten a la sostenibilidad energética en el suelo de clasificación rural del DMQ.

En lo referente a la estructura del estándar, para asegurar su correcto entendimiento, se modificó la redacción y se organizó el contenido de los “parámetros generales” y “medios de verificación”.

Los parámetros generales modificados son:

- a. *Las edificaciones deberán implementar bombillas de bajo consumo en todas las áreas de uso común.*
- b. *En caso de requerir sistemas de calentamiento de agua, estos deberán funcionar con mecanismos de generación de energías renovables in situ (ej: biomasa, calentadores solares, bombas de calor) cubriendo al menos el cincuenta por ciento (50%) de las necesidades de generación de energía térmica para el agua.*
- c. *Las edificaciones deberán implementar sistemas de calentamiento de agua eficiente que no utilice combustible fósil.*
- d. *Las edificaciones deberán contar con iluminación eficiente para áreas internas y externas.*

Los medios de verificación modificados son:

- a. *Definir y especificar la ubicación de dispositivos de control de eficiencia lumínica como bombillas de bajo consumo, sensores de movimiento, sistemas de calentamiento de agua.*
- b. *Presentar plano de instalaciones del proyecto donde se compruebe la colocación de sistemas de calentamiento de agua, en caso de existir.*
- c. *Presentar las fichas técnicas de los sistemas utilizados.*

Finalmente, debido a que se evidenció una duplicación de conceptos en los parámetros generales, se eliminó el parámetro:

*“d. Las edificaciones deberán contar con iluminación eficiente para áreas externas.”*

### **Sostenibilidad en materiales.**

El estándar de “Sostenibilidad en Materiales” establece criterios que deben cumplir los materiales utilizados para acabados en las edificaciones destinadas a vivienda y agroproducción a proyectarse en suelo de clasificación rural.

En lo referente a la estructura del estándar, para mejor su entendimiento, se modificó la redacción, se organizó el contenido y se migraron las siguientes condiciones de “parámetros específicos” a “parámetros generales”:

- a. *“La sostenibilidad de materiales se considera cuando el material en acabados cumple con tres (3) o más de los criterios de los descritos anteriormente.*
- b. *En el caso de que los materiales utilizados cumplan con el criterio “b. Materiales certificados como sostenibles”, no requerirá cumplir con tres (3) o más criterios de los enlistados.”*

Al respecto, quedó únicamente como parámetro específico el siguiente, mismo que define el porcentaje de materiales con criterios de sostenibilidad y que deberán usarse en acabados de la edificación:

- a. *“Del volumen total de materiales de acabado, como mínimo el quince por ciento (15%) debe cumplir con lo descrito en los parámetros generales del presente estándar.”*

### **Gestión de residuos.**

El estándar determina lineamientos para la gestión adecuada de residuos para las distintas fases de la edificación, tal como construcción y uso.

Para mejorar la comprensión del estándar se organizó el texto introductorio en “consideraciones para la aplicación”, mismas que definen de forma general parámetros de cumplimiento.

De igual forma, considerando que la aplicación del estándar es para edificaciones de vivienda y actividades de agroproducción, las cuales mantienen características diferentes; se definió que la segunda, por tener un enfoque hacia la producción agrícola a mayor escala, genera un mayor impacto en el suelo rural y, por tanto, se debe aplicar condiciones específicas para el cumplimiento del estándar.

En este sentido se definieron entre los parámetros generales los siguientes que aplican únicamente para edificaciones destinadas a agroproducción:

- c. *“Las edificaciones destinadas a agro producción deberán presentar un Plan de Gestión Integral de Residuos desde la fase de construcción y para la vida útil de la edificación, que conste de:*
  - i. *Plan de gestión para residuos comunes.*
  - ii. *Plan de gestión para orgánicos.*
  - iii. *Plan de gestión para residuos reciclables.*
  - iv. *Plan de gestión para residuos líquidos.*
  - v. *Plan de capacitación.*

*d. Cada uno de estos planes deberá contar con los respectivos medios de verificación, indicadores y periodicidad.*

*e. Las edificaciones destinadas a agro producción deberán contar con los siguientes convenios durante la construcción y para la fase de operación de la edificación:*

- i. Un convenio con gestor de desechos peligrosos.*
- ii. Un convenio con gestor de residuos reciclables.*
- iii. Un convenio con gestor de desechos orgánicos.*
- iv. Convenio con gestor de aceite vegetal usado u otros tipos de aceites.”*

### **Cobertura vegetal**

El estándar establece condiciones que el proyecto debe cumplir en la implementación de cobertura vegetal y señala además parámetros generales a considerar en su aplicación.

En lo que respecta a las modificaciones efectuadas al estándar, se organizaron los literales con el objetivo de dotarlos de orden y, por otro lado, se eliminó de “Parámetros Generales del Estándar” los literales a, b y c citados a continuación:

- a. “Se deberá tener un plan esquemático (plan masa) de plantación que incluya el área y la especificación de las especies vegetales que se incorporarán en el proyecto, resumida en un cuadro.*
- b. El proyecto deberá contar con un plan de mantenimiento de áreas verdes que contemple el podado, fertilizado y riego.*
- c. Se deberá tener un plan de mantenimiento de equipos o sistemas incorporados en áreas verdes del proyecto.”*

Se realizó la eliminación de los parámetros antes citados, considerando que la aplicación del estándar está condicionada a edificaciones destinadas a vivienda y agroproducción, siendo estos parámetros no compatibles con las condiciones de implantación de edificaciones para suelo de clasificación rural, generando inconvenientes en su aplicación.

### 3. CONCLUSIONES

- A. De conformidad a la resolución C074 de 08 de marzo de 2016, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha analizado las observaciones planteadas por Concejo Metropolitano en primer debate, por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, y por administrados al proyecto de reforma Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el presente informe se encuentra justificado, técnica y jurídicamente la factibilidad de que el Concejo Metropolitano acoja o no, las recomendaciones a las referidas observaciones.
- B. El análisis realizado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda con respecto de las solicitudes recogidas por la Comisión de Uso de Suelo y remitidas por la Secretaría General del Concejo Metropolitano se encuentra sustentado en el informe técnico legal remitido con oficio Nro. STHV-2022-1971-O de 28 de diciembre de 2022, sin embargo, la Comisión de Uso de Suelo, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2023-0124-O de 29 de marzo de 2023 formuló y remitió cambios al aprovechamiento urbanístico difiriendo con el análisis propuesto por esta entidad. En el presente informe la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda justifica de manera técnica y jurídica las propuestas de ajustes normativos a los casos solicitados por la Comisión de Uso de Suelo.
- C. En el periodo comprendido entre enero y abril del 2023, la Comisión de Uso de Suelo remitió 66 solicitudes de casos adicionales a los 74 casos presentados en primer término referidos en el numeral precedente, los cuales han sido analizados técnica y jurídicamente en el presente informe. Este análisis se encuentra descrito en la matriz “20230503\_MATRIZ DE OBSERVACIONES Y SOLICITUDES\_CUS\_VF\_rev STHV”, remitida a la Comisión de Uso de Suelo mediante oficio No. STHV-2023-0537-O de 03 de mayo de 2023. Además, la revisión específica de cada caso consta en el presente documento.

Los 140 casos recopilados por la Comisión de Uso de suelo y remitidos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, han sido objeto de un análisis técnico y legal detallado en el presente informe y cuyo resumen se evidencia en la siguiente tabla.

<b>Síntesis análisis técnico y legal</b>	<b>Nro. Total de casos</b>	<b>Identificación de casos</b>
Casos propuestos por la CUS y con recomendación de la STHV	34	2, 3, 4, 7, 10, 11, 15, 20, 29, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 45, 50, 57, 61, 64, 65, 67, 71, 72, 74, 84, 90, 100 (Parcialmente), 101, 124 (Parcialmente), 128, 131 (Parcialmente), 132, 136
Casos propuestos por la CUS y que la STHV No recomienda acoger	87	5, 9, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 31, 33, 34, 35, 38, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 56, 58, 62, 63, 68, 69, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 129, 130, 133, 134, 135, 137, 138, 139, 140
Casos propuestos por la CUS que la STHV No recomienda acoger en su integralidad y se pone en consideración del Concejo Metropolitano para su decisión	19	1, 6, 8, 14, 23, 24, 28, 30, 32, 43, 44, 51, 55, 59, 60, 66, 70, 95, 108
<b>Total</b>	<b>140</b>	

- D.** El presente informe incluye 22 solicitudes de análisis ingresadas por ciudadanos y entidades directamente a esta Secretaría, mismas que han sido estudiadas técnicamente y solventadas conforme lo estipula la normativa vigente.
- E.** Los documentos que forman parte del informe técnico contienen el criterio de los funcionarios y de quienes lo suscriben, por lo que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y sus funcionarios no son responsables sobre contenidos o decisiones que difieren o son contrarios a los criterios de esta dependencia, conforme los documentos adjuntos.
- F.** El artículo 1 de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes hasta el 15 de diciembre del 2022, por motivo de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados que presentaron sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes dentro del primer año luego de concluido el estado de excepción nacional dictado mediante Decreto Ejecutivo número 1126, podrán presentar alcances a los mismos hasta el 15 de diciembre de 2022 por iniciativa propia, por petitorio de la ciudadanía al Gobiernos Autónomos Descentralizados o a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y por la observación de esta entidad (...)”*, fecha que ya ha transcurrido, por lo que la aprobación de este Proyecto de Ordenanza supondría el incumplimiento e inobservancia de la referida disposición legal expresa establecida en el artículo 1 de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizado.
- G.** Hasta la presente fecha no se ha cumplido con el procedimiento establecido en el artículo 42 de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 de 28 de febrero de 2020 que establece: *“El Consejo Cantonal de Planificación emitirá una resolución favorable, toda vez se hayan consensuado y ajustado los contenidos del expediente de formulación de los PUGS, además tomará como base el informe de factibilidad técnica actualizado y emitido por la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la planificación territorial que recomiende la aprobación del correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo”*.

#### 4. RECOMENDACIONES

- A. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 95, 100 y 275 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 87, 294 y 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículos 12, 41 y 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, artículos 6, 7, 10 y 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, todo instrumento de planificación requiere de participación ciudadana, por lo que se recomienda realizar un proceso participativo más amplio, a fin de considerar los aportes de la ciudadanía al PUGS.
- B. La Resolución No. 0005-CTUGS-2020 de 28 de febrero de 2020 en el artículo 42 establece que: *“El Consejo Cantonal de Planificación emitirá una resolución favorable, toda vez se hayan consensuado y ajustado los contenidos del expediente de formulación de los PUGS, además tomará como base el informe de factibilidad técnica actualizado y emitido por la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la planificación territorial que recomiende la aprobación del correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo”*. En ese sentido, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, recomienda que se realice la aprobación por parte del Consejo Cantonal de Planificación, a fin de cumplir con la normativa nacional vigente.
- C. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomienda se realice un análisis y jurídico respecto al artículo 1 de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, ya que dicho artículo señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes hasta el 15 de diciembre del 2022, por motivo de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados que presentaron sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes dentro del primer año luego de concluido el estado de excepción nacional dictado mediante Decreto Ejecutivo número 1126, podrán presentar alcances a los mismos hasta el 15 de diciembre de 2022 por iniciativa propia, por petitorio de la ciudadanía al Gobiernos Autónomos Descentralizados o a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y por la observación de esta entidad (...)”*. Se recomienda

que este análisis haga énfasis en los plazos establecidos en el referido artículo, a fin de analizar la viabilidad y legalidad de aprobar la presente propuesta de reforma al PUGS.

<b>Aprobado por:</b>	
Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	
<b>Revisado por:</b>	
Arq. Karina Suárez Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo	Ing. Darío Gudiño Director Metropolitano de Gestión Territorial
<b>Revisado por:</b>	<b>Revisado por:</b>
Arq. Wladimir de la Torre Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico (S)	Arq. Pamela Sánchez Jefa de la Unidad de Monitoreo e Implementación del Hábitat (E) (JU)
<b>Revisado por:</b>	<b>Revisado por:</b>
Arq. Monserrat Carranza Jefa de la Unidad de Planeamiento del Suelo DMPPS (JU)	Ing. Fernando Pavón Jefe de la Unidad de Geomática DMPPS (JU)

## BIBLIOGRAFÍA:

- Alcaldía de Barranquilla. (2014). Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032. [Decreto No. 0212]. DO: <https://barranquilla.eregulations.org/media/Decreto%200212%20de%202014%20a%20dopta%20POT.pdf>
- Concejo de Bucaramanga. (2014). *Concejo de Bucaramanga*. Obtenido de Plan de Ordenamiento Territorial: <https://www.concejodebucaramana.gov.co/descargas.php?seccion=NQ==&categoria=Mg==&subcategoria=NzU=>
- Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito. (2022). *Régimen Administrativo del Suelo. Ordenanza Metropolitana 044*. Quito.
- Constitución de la República del Ecuador, Montecristi. (2008)
- Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga (2014 – 2027)
- Irma Laura Cantú Hinojosa (1998), Elementos de Expresión Formal y Composición Arquitectónica. Obtenido de: <http://cdigital.dgb.uanl.mx/la/1020147260/1020147260.PDF>
- Salcedo Aparicio, D. M., López Mindiola, J. J., Fuentes Torres, B. J., & Salcedo Aparicio, D. J. (2022). La percepción sensorial, la cognición, la interactividad y las tecnologías de información y comunicación (TIC) en los procesos de aprendizaje. RECIAMUC, 6(2), 388-395.
- Obtenido de [https://doi.org/10.26820/reciamuc/6.\(2\).mayo.2022.388-395](https://doi.org/10.26820/reciamuc/6.(2).mayo.2022.388-395)
- Ciudades para la gente. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Infinito, 2014.
- 280 p. ; 25×19 cm.
- Rhea, R. (2017). *Lighting Engineering: Applied Calculations*. Editorial Springer. London.
- Kopec, D. (2006). *Environmental Psychology for Design*. New York.

## ANEXOS:

- **Anexo 1.** Matriz de Observaciones Primer Debate Concejo Metropolitano - CUS y Silla Vacía
- **Anexo 2.** Matriz de Observaciones y Solicitudes de Administrados a la CUS
- **Anexo 3.** Matriz de Observaciones y Solicitudes de Administrados a la STHV
- **Anexo 4.** Matriz de Ajustes en Texto del documento del Plan de Uso y Gestión de Suelo
- **Anexo 5.** Matriz de Ajustes en Estándar de Edificabilidad
- **Anexo 6.** Matriz de Ajustes en Coberturas Geográficas del Plan de Uso y Gestión de Suelo
- **Anexo 7.** Registro Mesas de trabajo enero 2023
- **Anexo 8.** Oficio No. EPMAPS-2023-0054-OFICIO de 20 de abril de 2023, y su informe técnico.