ANEXO 1

Propuesta de ajuste solicitadas para análisis por parte de la Comisión de Uso de Suelo y Concejales Metropolitanos del Distrito Metropolitano de Quito

Criterio técnico y legal a las solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano (período 2021-mayo 2023)

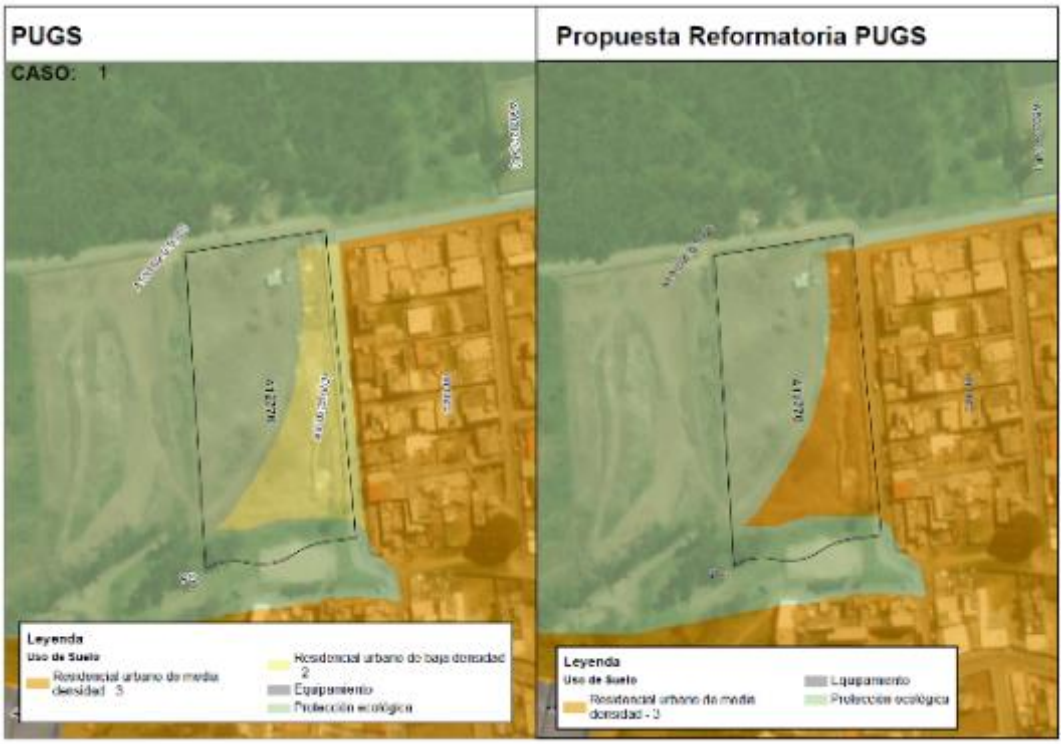
A continuación, se detalla el análisis de manera técnica y legal de los 142 casos:

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

La empresa solicitó el cambio de zonificación a C203-60 con uso de suelo Residencial Urbano en el predio 412776 ubicado en la parroquia 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).

Se recomienda acoger la solicitud de manera parcial permitiendo homologar la norma del predio con la norma del entorno: C203-60 únicamente en la porción correspondiente a suelo con clasificación urbana. El resto del predio que se encuentra en clasificación de suelo rural se recomienda mantener con la edificabilidad establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

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.

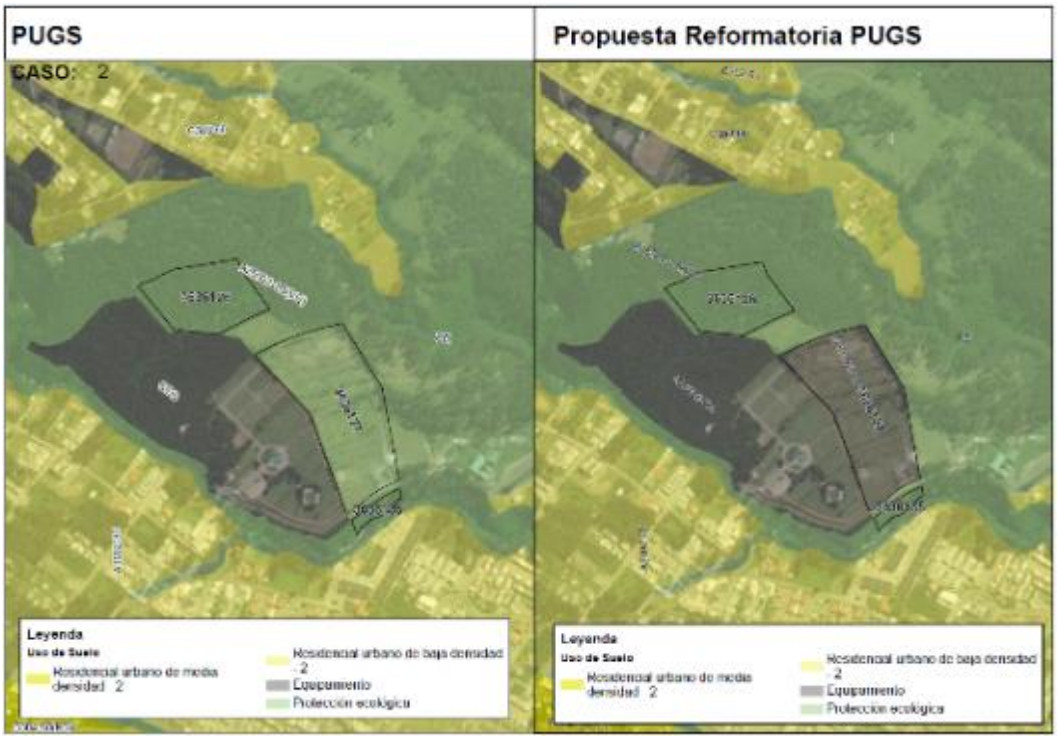


- Caso 2: Burgos Neacato Steve Lech y Otros

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).

En el predio 3636127 se recomienda el cambio a uso de suelo equipamiento A10002-10 homologándose a la norma del predio colindante, y manteniendo la clasificación de suelo rural.

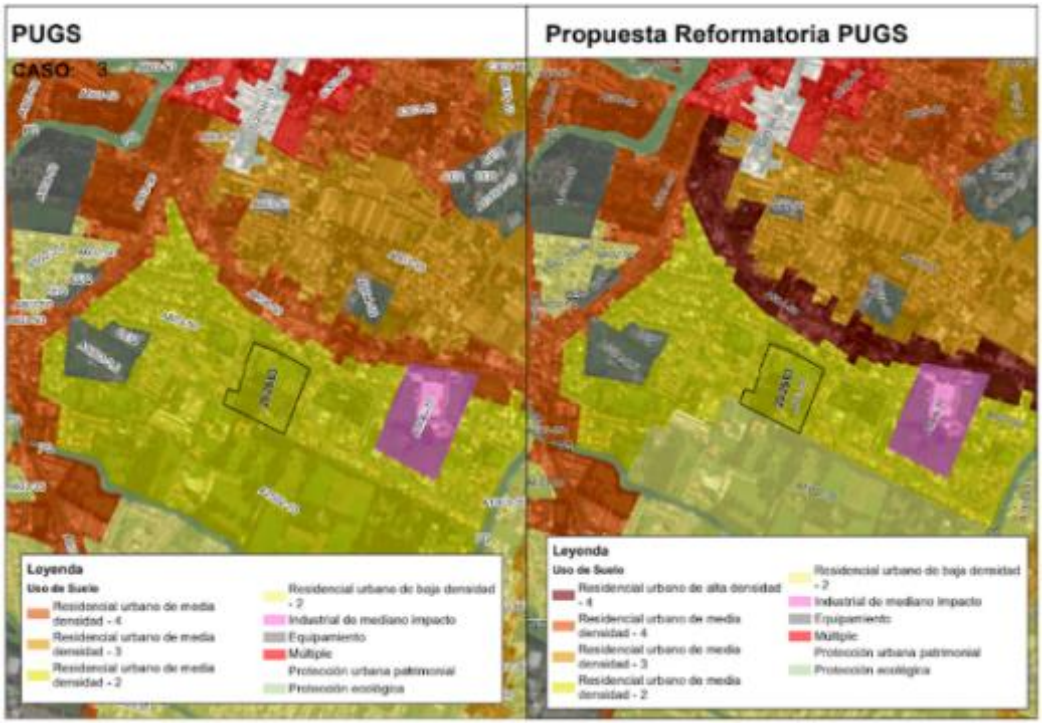
A los predios 3636135 y 3636126 no se recomienda el cambio ya que se localiza en la quebrada Sibauco, determinada como zona de protección de quebrada y encontrarse en suelo rural de protección con tratamiento de conservación respectivamente.



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

La asociación 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.

Se recomienda el cambio por encontrarse en suelo urbano, en el cual, el entorno inmediato y colindante tiene edificabilidad A603-50. Adicionalmente se constata que en el PUOS ya tenía una zonificación A603-50, por lo que se recomienda acoger la zonificación anterior.

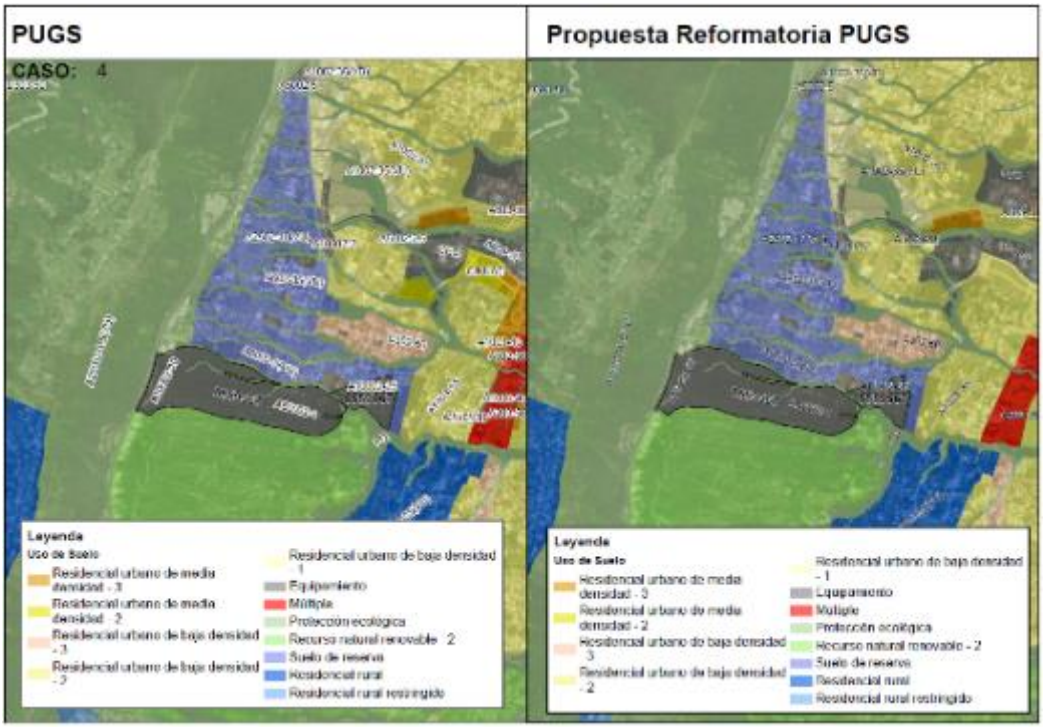


- Caso 4: MINISTERIO DE GOBIERNO-POLICÍA NACIONAL

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

No se recomienda cambio, el PUGS vigente ya genera una norma para el predio y su vocación, el Plan Parcial podrá definir a futuro los nuevos usos y edificabilidades de la zona.

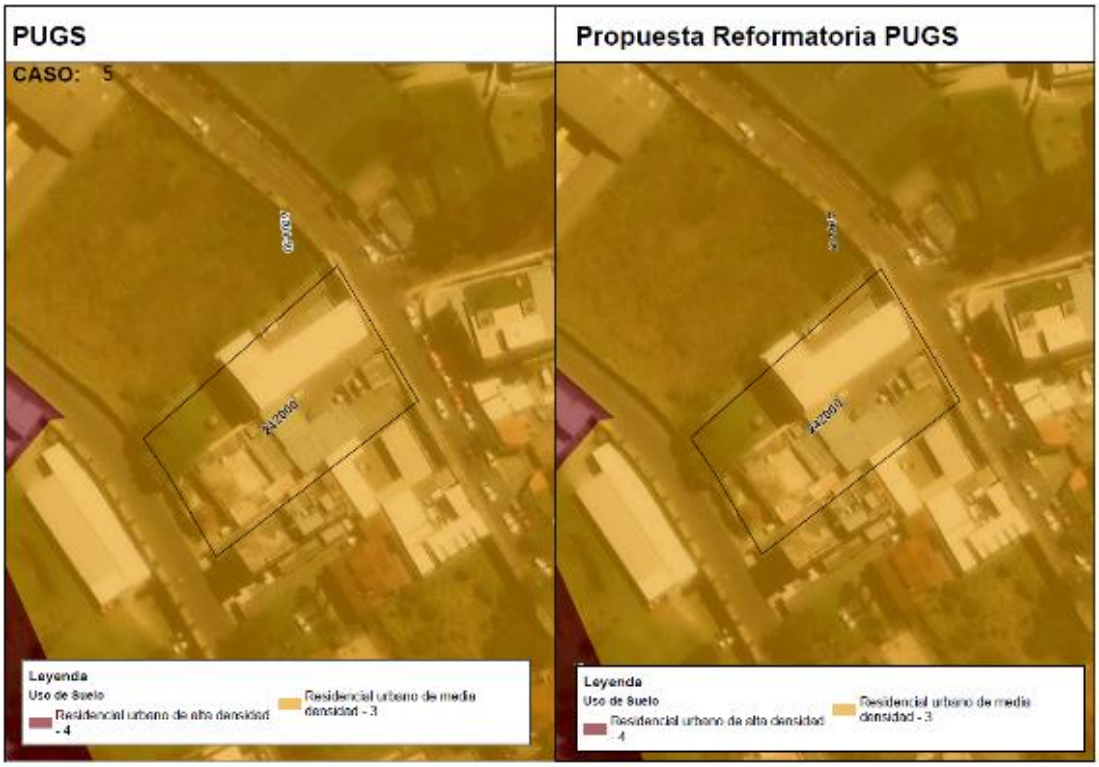
Es necesario precisar que el macrolote debe ser planificado para dar un servicio a la comunidad, en un proceso de planificación que asegure la garantía del interés colectivo sobre el particular, principio básico del ordenamiento territorial.



- 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.

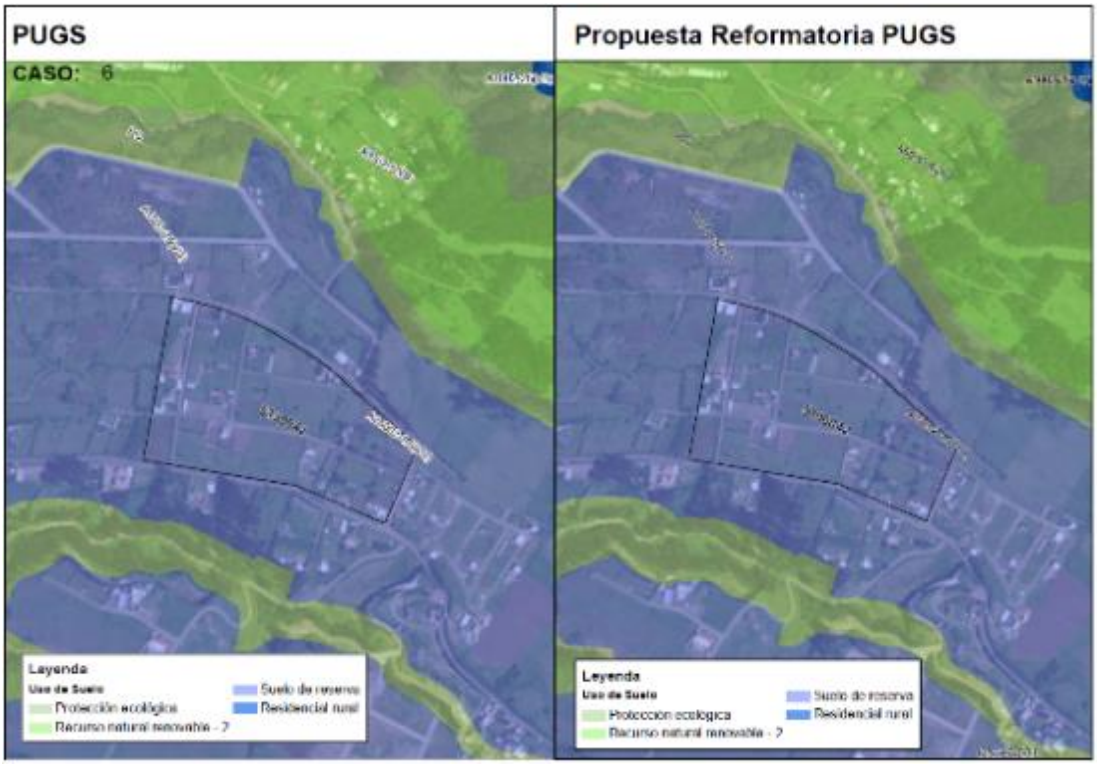


- Caso 6: ABATA OBANDO GLADYS VICTORIA Y OTROS (Iván Martínez)

El ciudadano 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 900m2. En el PUOS contaba con una zonificación de A2502-10 en uso de suelo Agrícola Residencial y en el PUGS se asigna la edificabilidad A25002-1.5(VU) con uso Suelo de Reserva con el propósito de su desarrollo a mediano y largo plazo.

Esta Secretaria no recomienda cambio las zonas de expansión urbana serán planificadas a través de un plan parcial y su nueva normativa dependerá de la capacidad del suelo y de los sistemas públicos de soporte necesarios.

Adicionalmente no existe código de edificabilidad de 900m2 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.

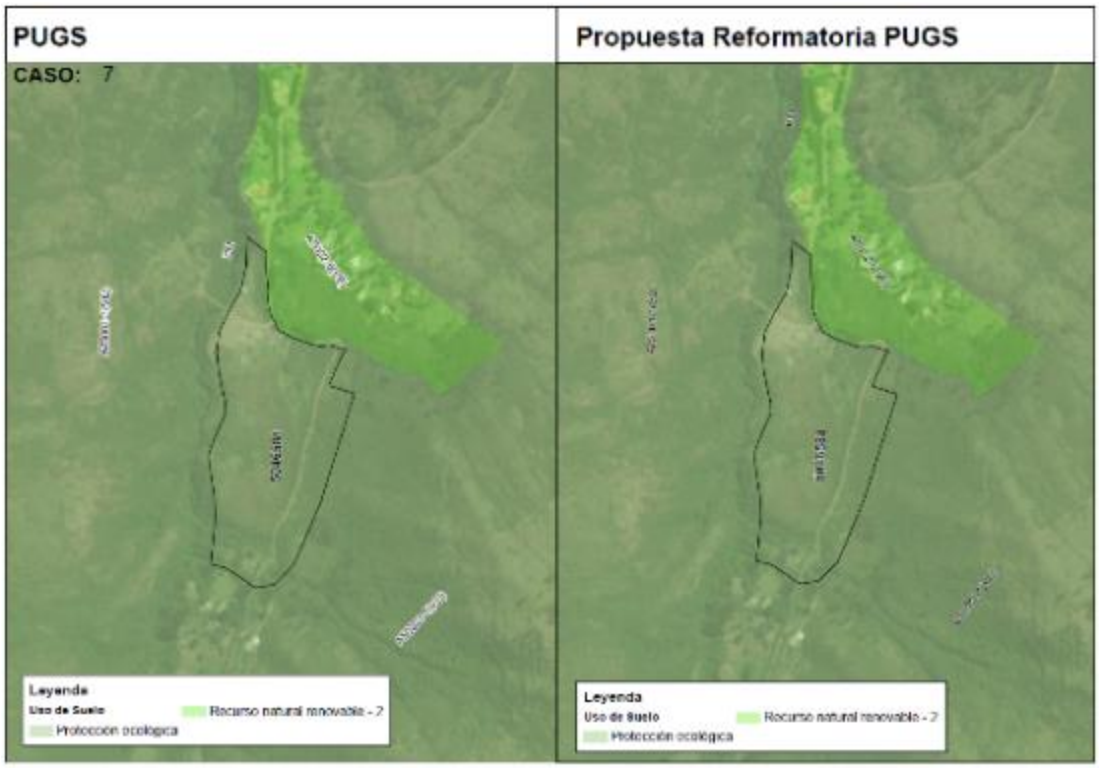


- Caso 7: VEGA CATAÑA MARIA ELVA

La ciudadana 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.

No se recomienda acoger la solicitud debido a que la zona del Ilaló debe ser protegida, de acuerdo al Modelo Territorial que se vincula al componente estructurante, esta zona no admite procesos de urbanización.

Adicionalmente 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.



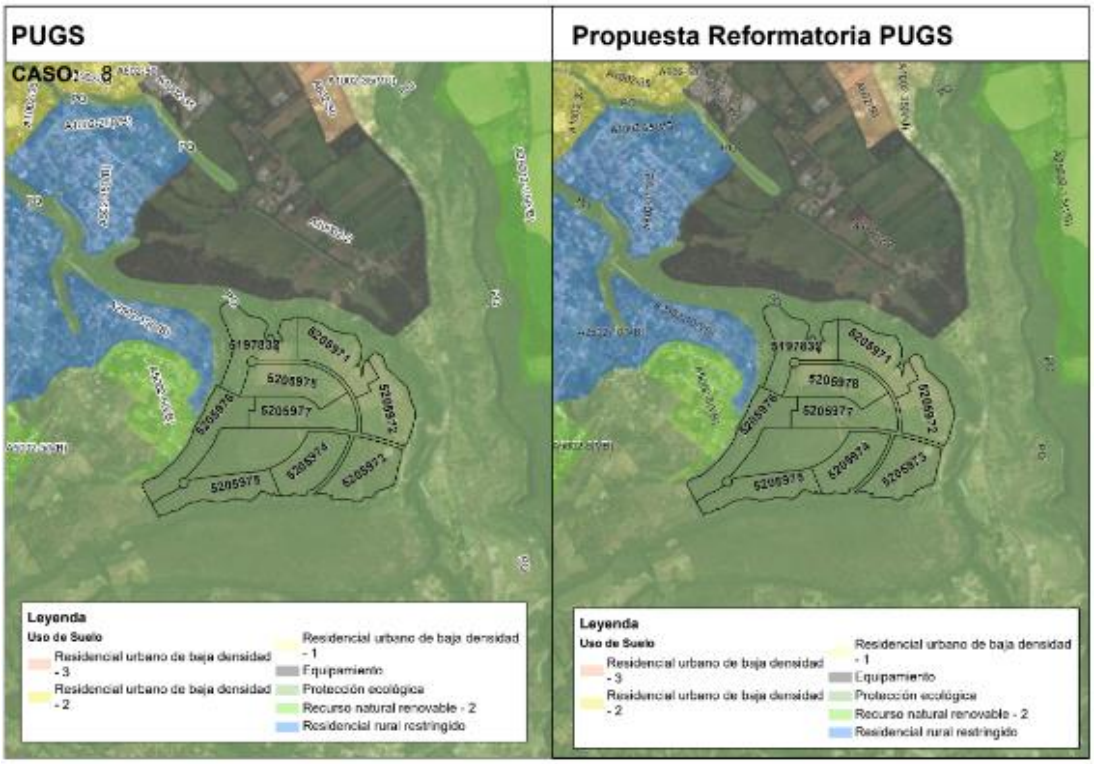
- Caso 8: MIDCANSA Cía. Ltda.

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.

No se recomienda acoger la solicitud debido a que la zona del Ilaló debe ser protegida, de acuerdo al Modelo Territorial que se vincula al componente estructurante, esta zona no admite procesos de urbanización.

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).

Por lo señalado anteriormente esta Secretaría no puede recomendar un cambio normativo en esta zona.

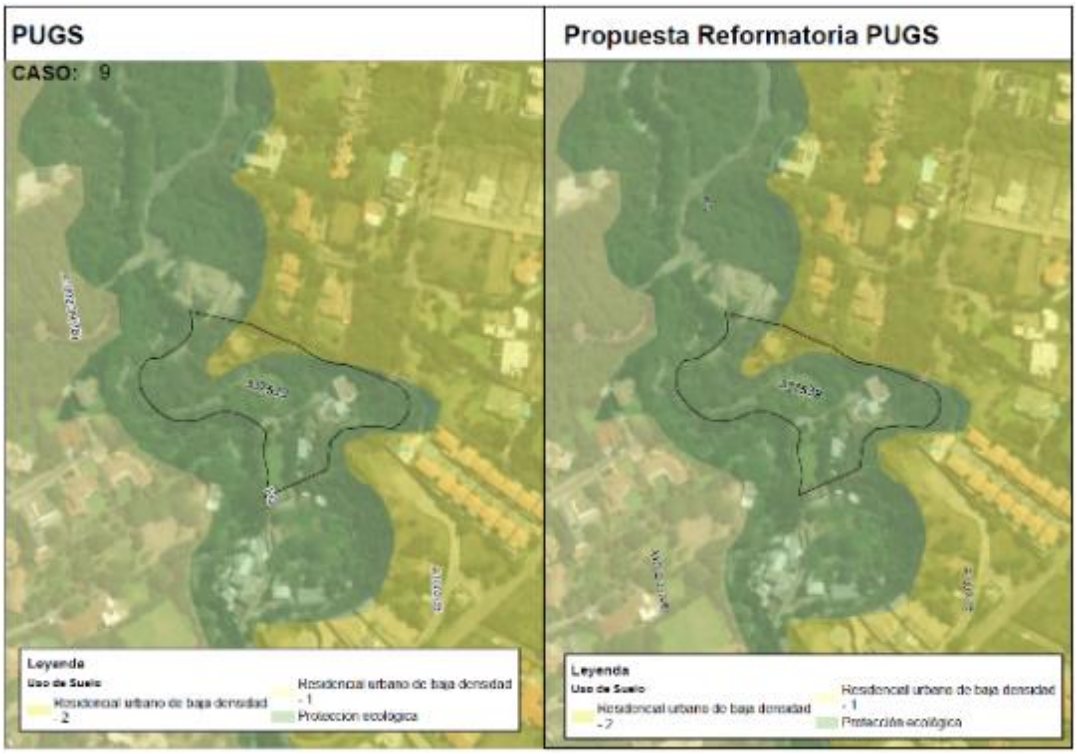


- Caso 9: FRANCISCO MERINO

El ciudadano 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.

No se recomienda aplicar uso de suelo Residencial Urbano A1002-35 a todo el predio, porque el lote se encuentra dentro de protección de quebrada.

Una 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. Se ha realizado una racionalización del borde.



- Caso 10: PORRAS RUBIO EDISSE EDITH

La ciudadana 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 A603-50 como edificabilidad básica y A605-50 como edificabilidad general máxima bajo pago de concesión onerosa de derechos por transformación de uso y edificabilidad, es necesario acotar que se asigna igual número de pisos que los predios colindantes.

Por encontrarse entre dos quebradas y se recomienda asignar uso de suelo múltiple. Se recomienda ajustar el uso de suelo acorde al borde superior de 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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

PUGS	Propuesta Reformatoria PUGS
Múltiple A1002-35	Múltiple A603-50 A605-50

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

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

Esta Secretaría recomienda crear la actividad: PRODUCCIÓN DE ABONOS Y/O FERTILIZANTES ORGÁNICOS DESTINADOS A LA AGRICULTURA DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL. dentro de la tipología NN1 compatible para el uso RNNR ya que no se encontraba en las tablas de compatibilidad del CIIU.

No aplica gráfico por ser tema de compatibilidades.

- Caso 12: FIDUCIARIA ANEFI

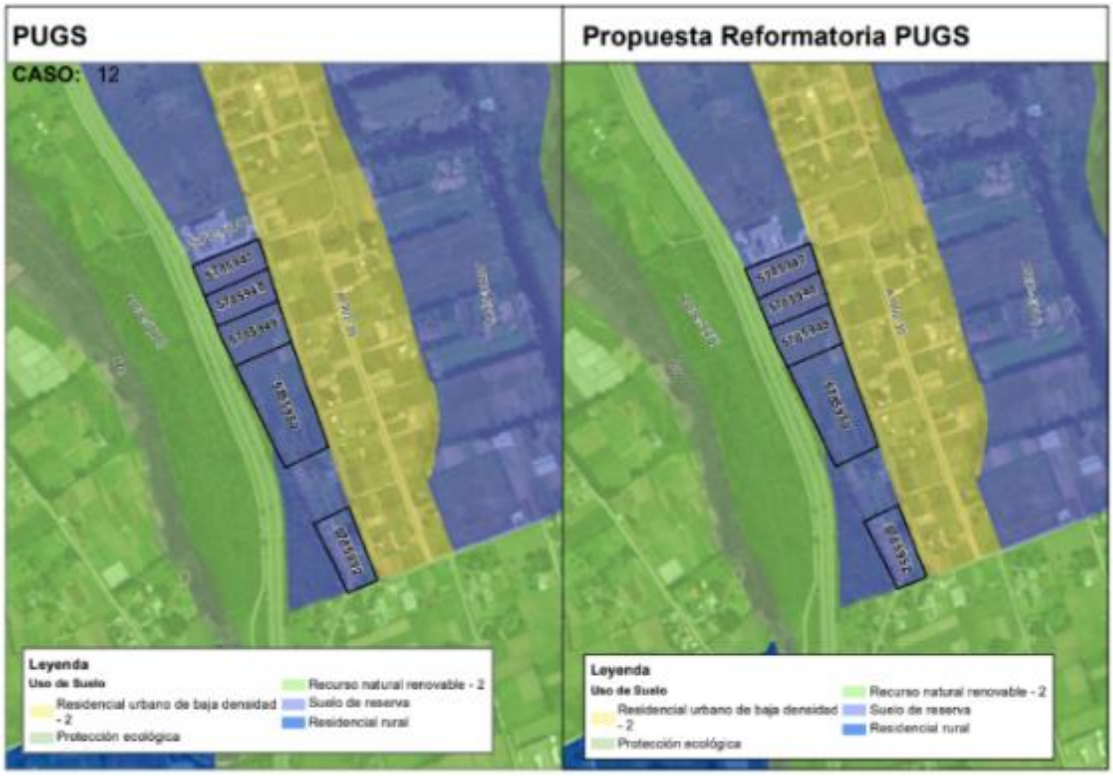
Se solicita que a los predios 5785947, 5785948, 5785949, 5785950 y 5785952 de la parroquia de Tababela, se asigne la zonificación A602-60 que según el ciudadano es la correspondiente a los predios colindantes. En el PUOS, se asignó la norma A5002-5 con uso de suelo Recurso Natural / Protección Sostenible 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.

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.

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.

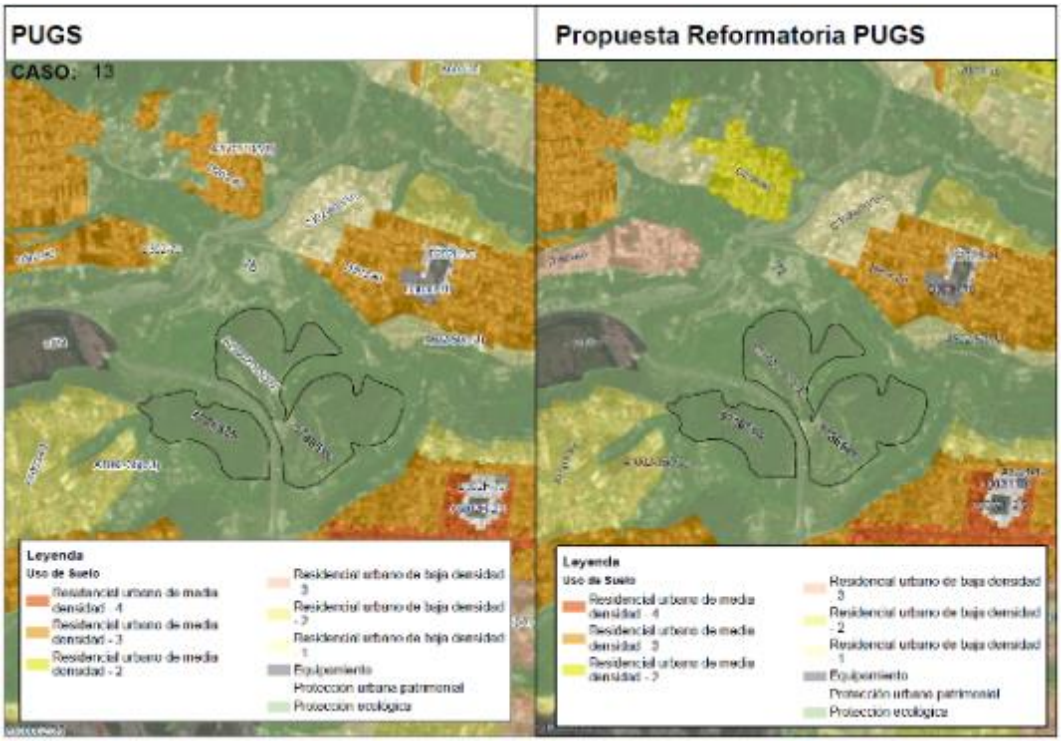


- Caso 13: ARROYO MARTINEZ HEREDEROS

El ciudadano solicita se incorporen los cambios de zonificación del inmueble en el PUGS en los predios 5786586 y 5786585 ubicados en la parroquia Jipijapa, sector Zámbiza. 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.

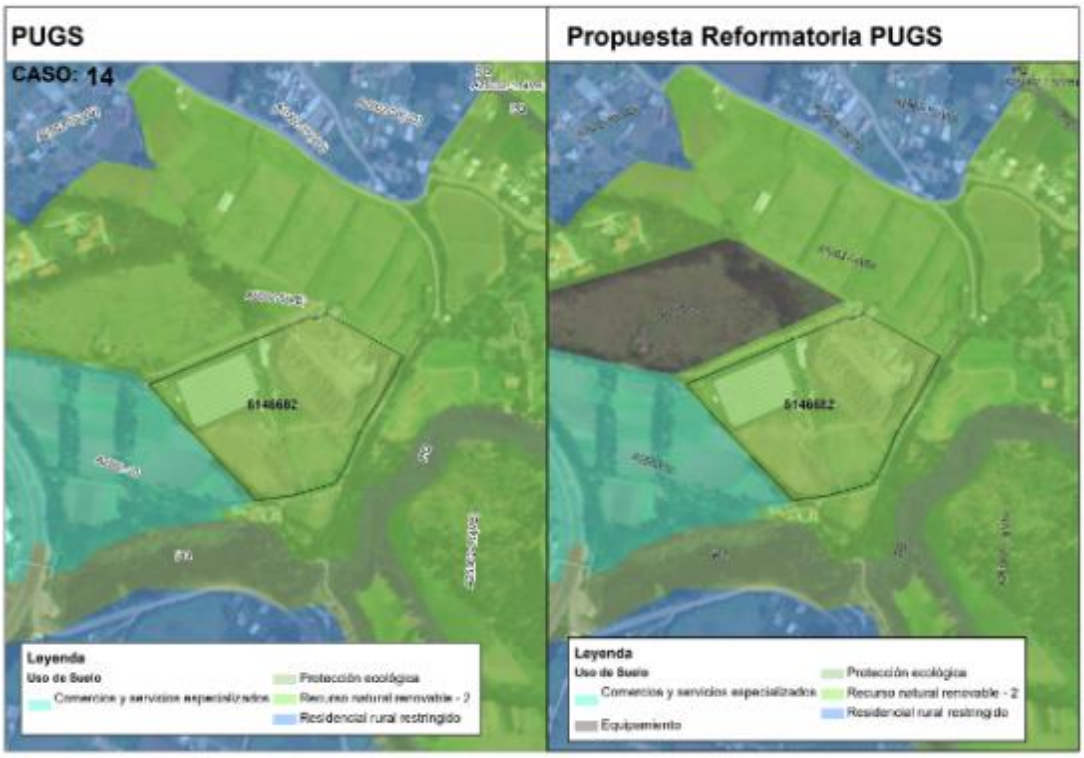
Adicionalmente, el predio se encuentra dentro de un área delimitada dentro del patrimonio nacional forestal (Bosque Protector). Para este caso se deberá cumplir la disposición general décimo primera de la ordenanza Nro. 044-2022, que fue propuesta por el Concejo Metropolitano: *DÉCIMA PRIMERA. - Los 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 ciudadano 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, de acuerdo a la ley nacional, no admite modificaciones en el componente estructurante

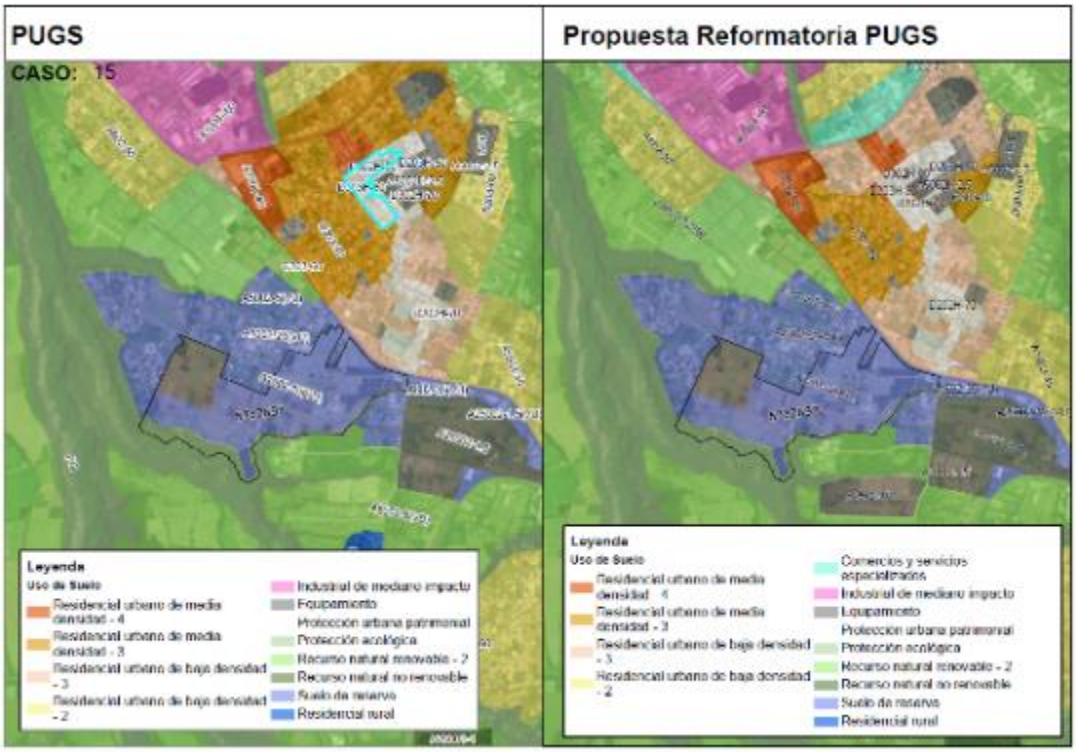


- Caso 15: JOSÉ SAMANIEGO. FIDEICOMISO JARDINES DE SAN SEBASTIÁN

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:

Clasificación de suelo	**Uso de suelo**	**Zonificación**
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

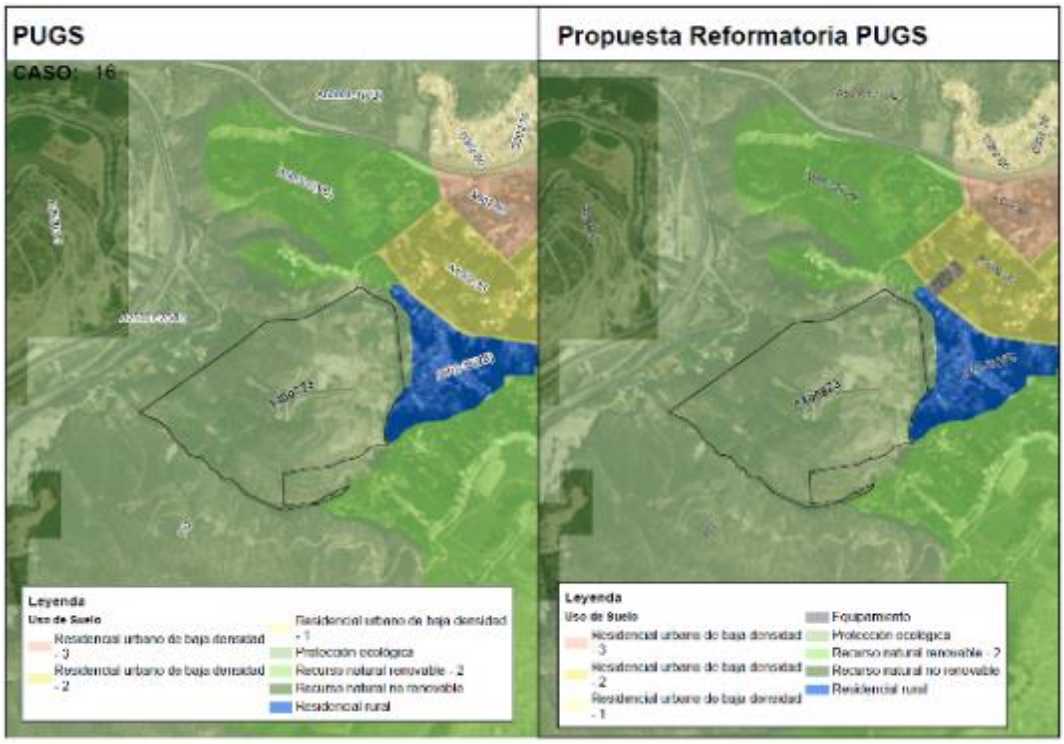
La zona se encuentra sujeta a un proceso de planificación complementaria, de acuerdo a la ley nacional, dentro de estas áreas se aplicará un plan parcial que definirá la nueva norma urbanística en función de la capacidad de soporte del suelo y su infraestructura.



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

El ciudadano 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 Renovable. El PUGS mantiene la Protección de quebrada y homologa a una sola edificabilidad en uso de suelo Residencial Rural con A602-35(VB).

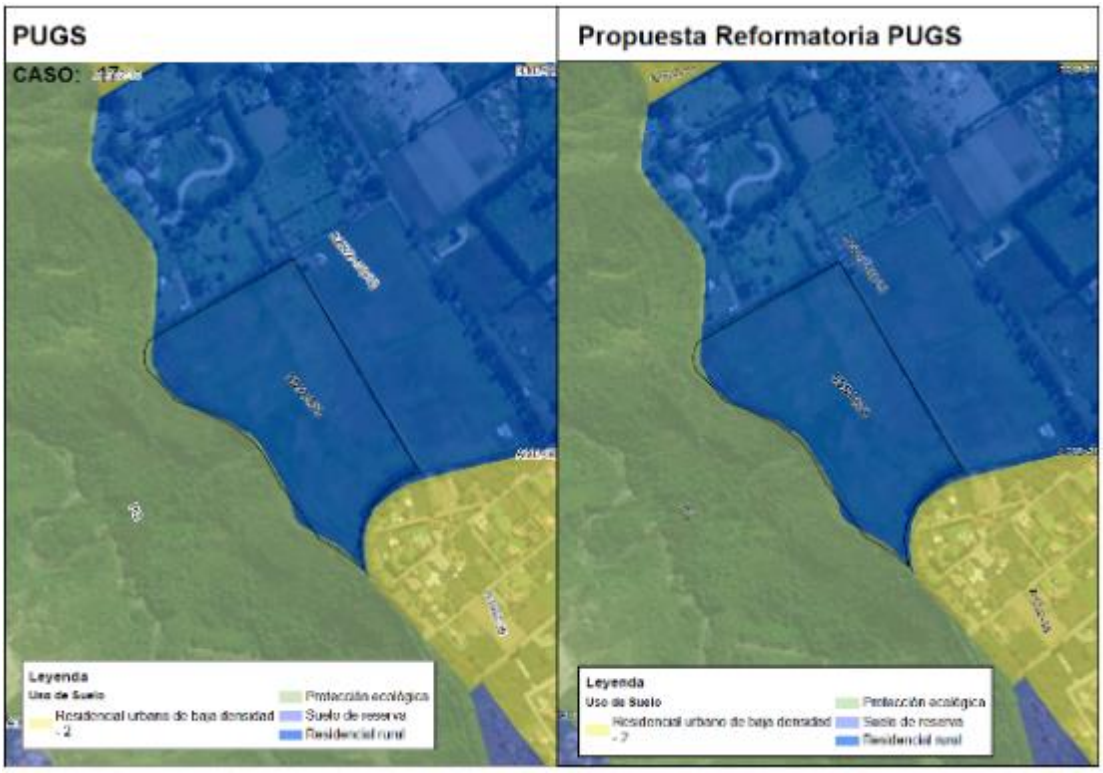
El criterio de esta Secretaria es no recomendar el cambio por ser una zona rural de protección ecológica y estar atravesado por accidentes geográficos. Adicionalmente, en esta actualización del PUGS, de acuerdo a la ley nacional, no se admite modificaciones en el componente estructurante.



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

El ciudadano 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.

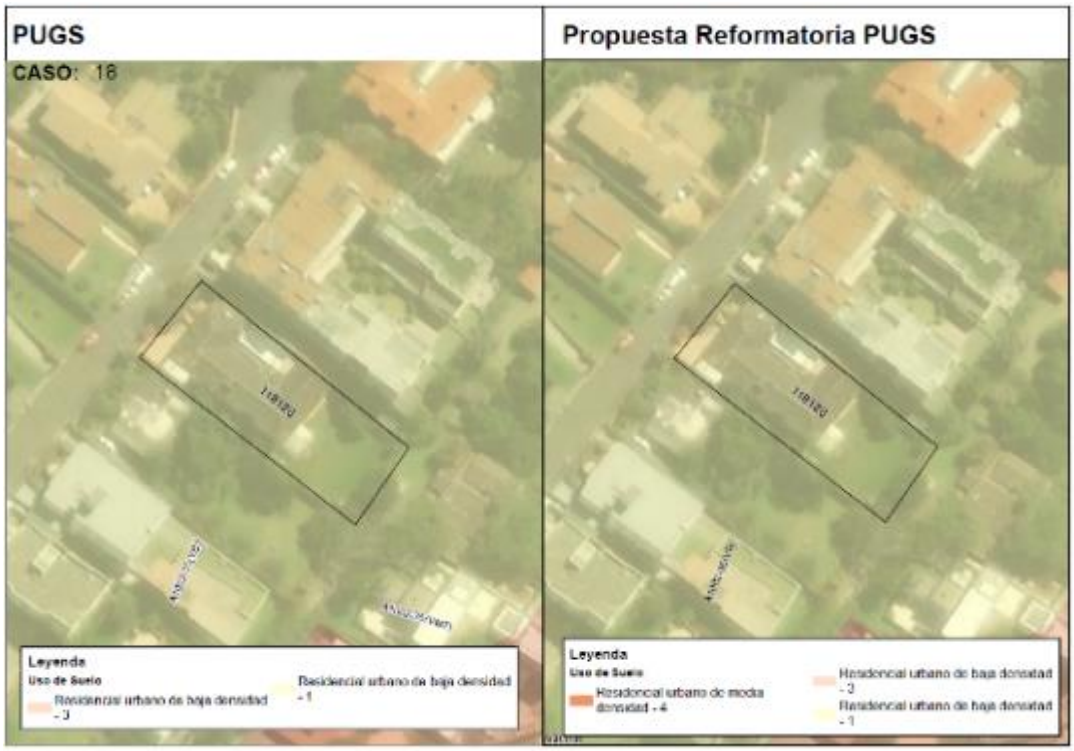
El criterio de esta Secretaría es que la edificabilidad asignada en el PUGS se mantenga, debido a que es igual que la asignación establecida en el PUOS más la condición de una sola unidad de vivienda, siendo esta A2502-10(VU), considerando la clasificación rural de suelo a en la que se encuentra el predio.



- Caso 18: EULALIA MAGDALENA GUERRERO MANCHENO

La ciudadana 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.

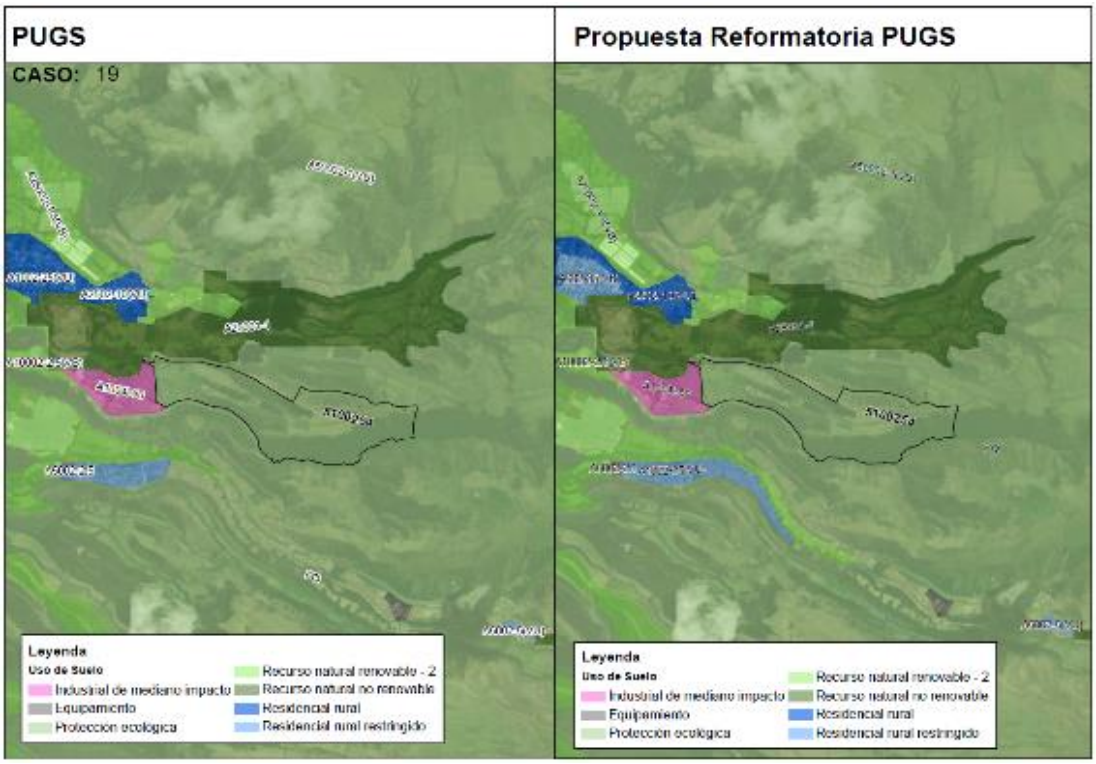
El criterio de esta Secretaría es no recomendar porque el predio se encuentra dentro de una urbanización con norma específica de dos pisos y dos viviendas por lote. La norma de esta urbanización fue aprobada por el Concejo Metropolitano, por lo tanto, se recomienda sea respetada.



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

Se solicita cambio de zonificación a A2502-10(VU) en el predio 5100254 en la parroquia de Pifo, Cochauco. 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).

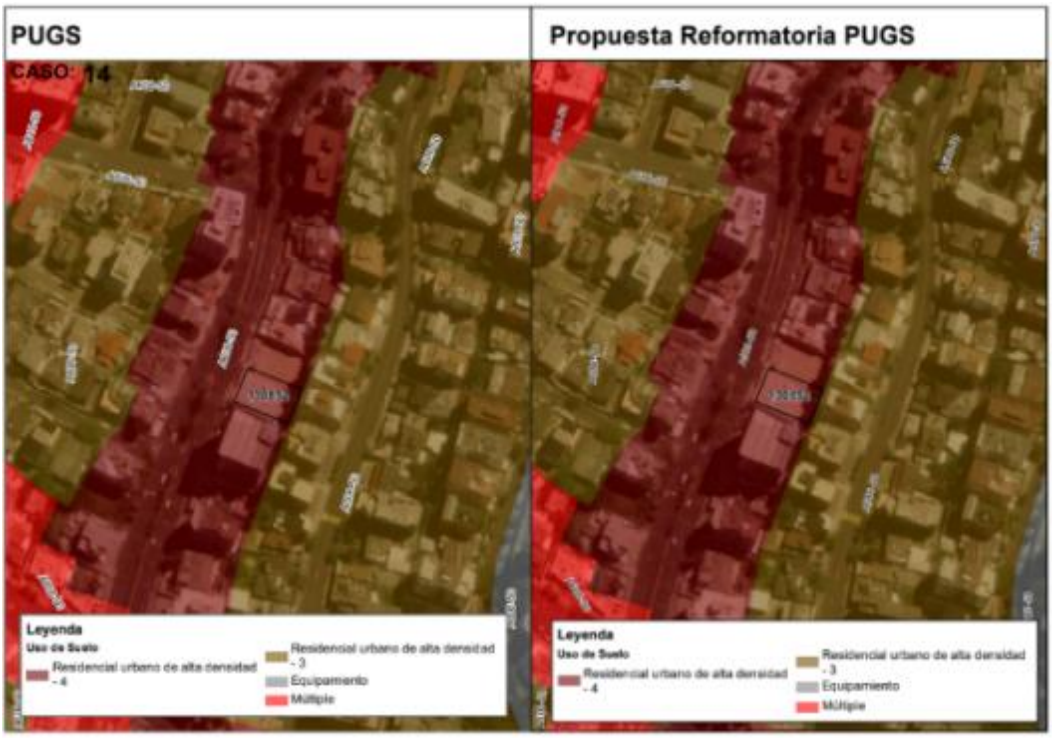


- Caso 20: CHRIS. HERRERA- CONST.OBRUM CIA LTDA

El ciudadano 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 y se recomienda asignar la edificabilidad máxima de A614-50 y mantener la edificabilidad básica en A608-50.

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.



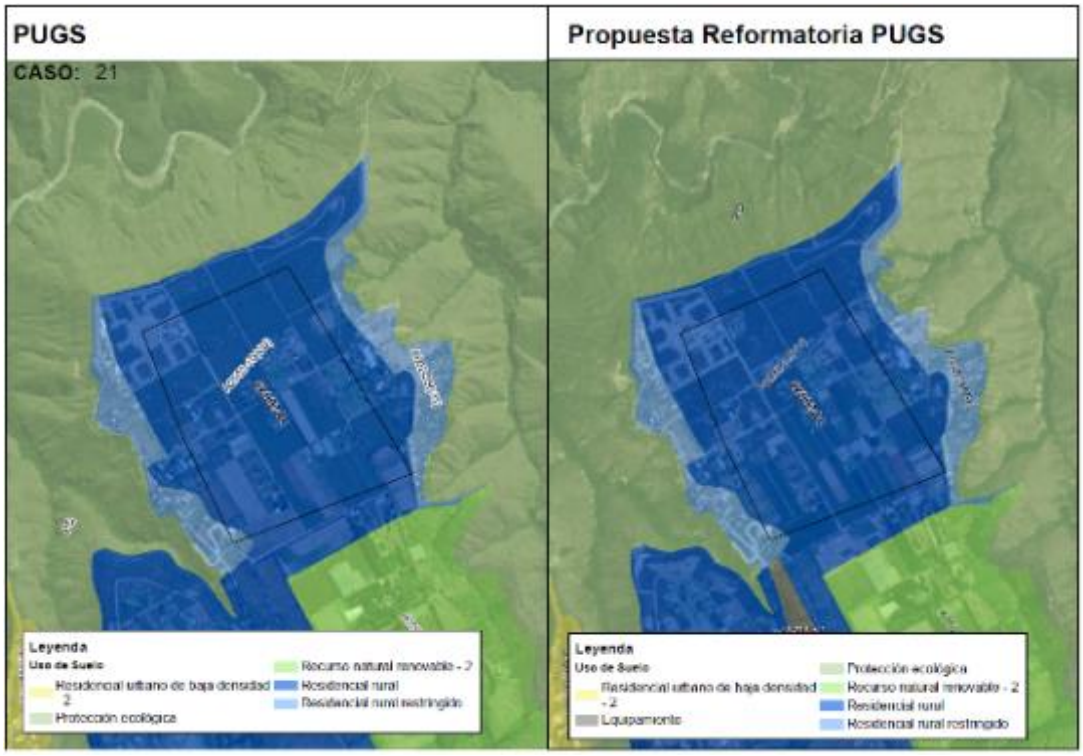
- Caso 21: ÁLVARO PÉREZ SALAZAR CIA. AGROPERSAL

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.

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 previos 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 contrapone con un modelo de desarrollo sostenible.



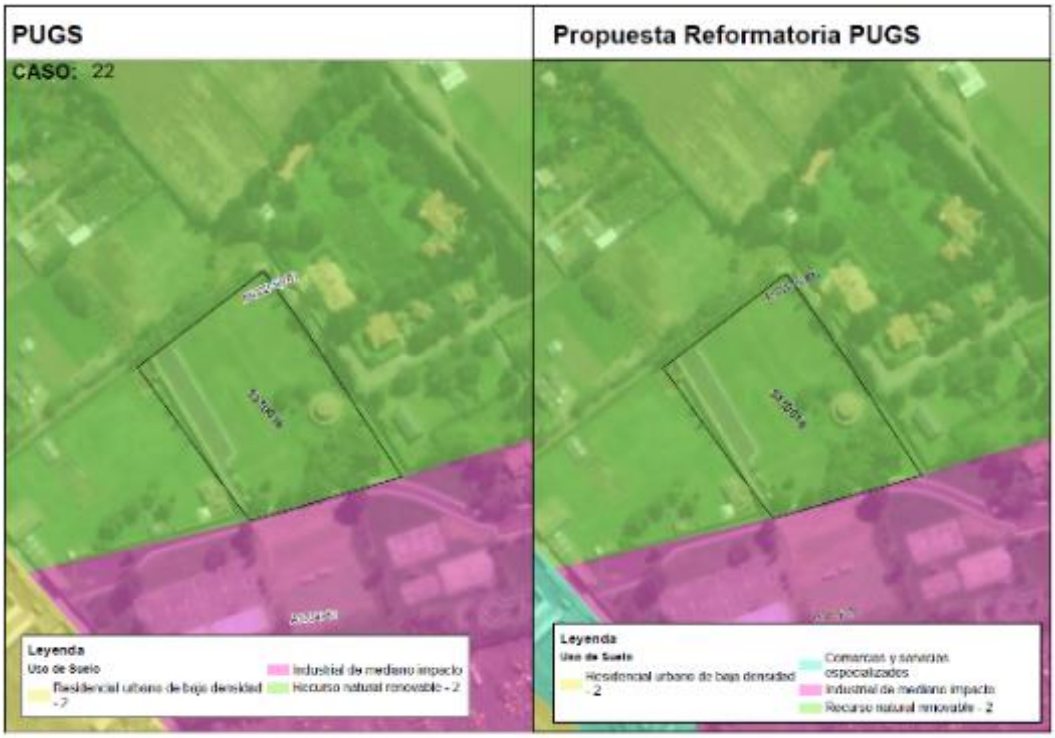
- Caso 22: SUDINCO S.A.

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).

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

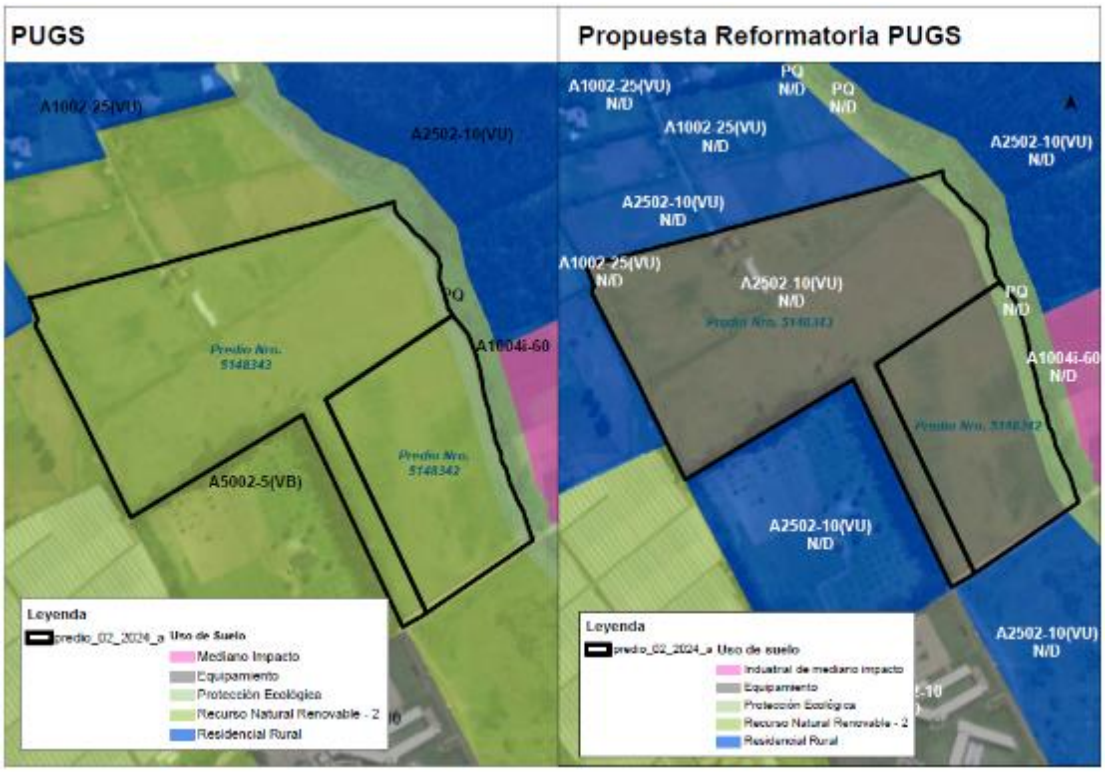
Se solicita cambio de uso y zonificación a Equipamiento A1004-40 y sea compatible para vivienda, comercio e industria de bajo impacto a los predios 5148343 y 5148342 ubicado en la parroquia de Puembo, sector Libertad. La zonificación y uso que le asigna el PUOS es A2502-10 en Recurso Natural / Protección 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 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(VU), característica del suelo rural, que ya tuvieron asignados dentro del PUOS. De acuerdo a la norma metropolitana los equipamientos se utilizan con funciones públicas y sociales, por lo tanto, no admiten actividades económicas o inmobiliarias que no sean las de equipar la ciudad.

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.



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

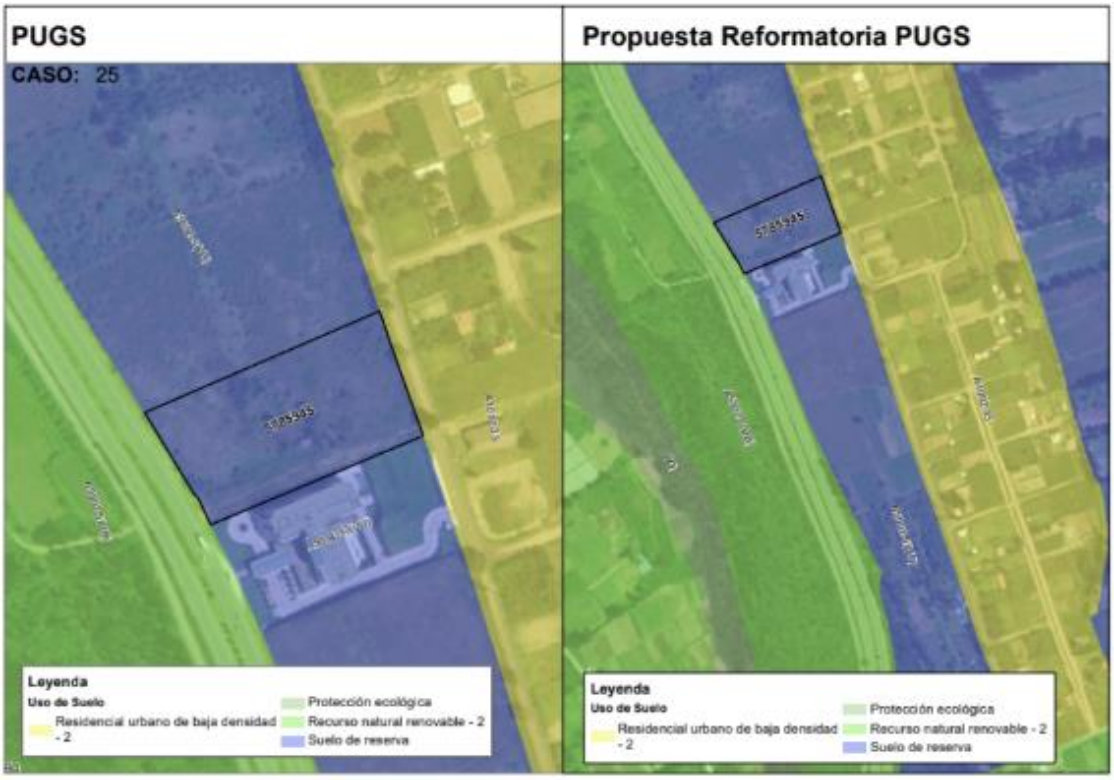
Se solicita el cambio de zonificación en el predio 5785945 en su totalidad que se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela. En el PUOS se asignó el uso Recurso Natural / Producción Sostenible con zonificación A5002-5 y el PUGS mantiene esa edificabilidad agregando la condición de unidades de vivienda 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.

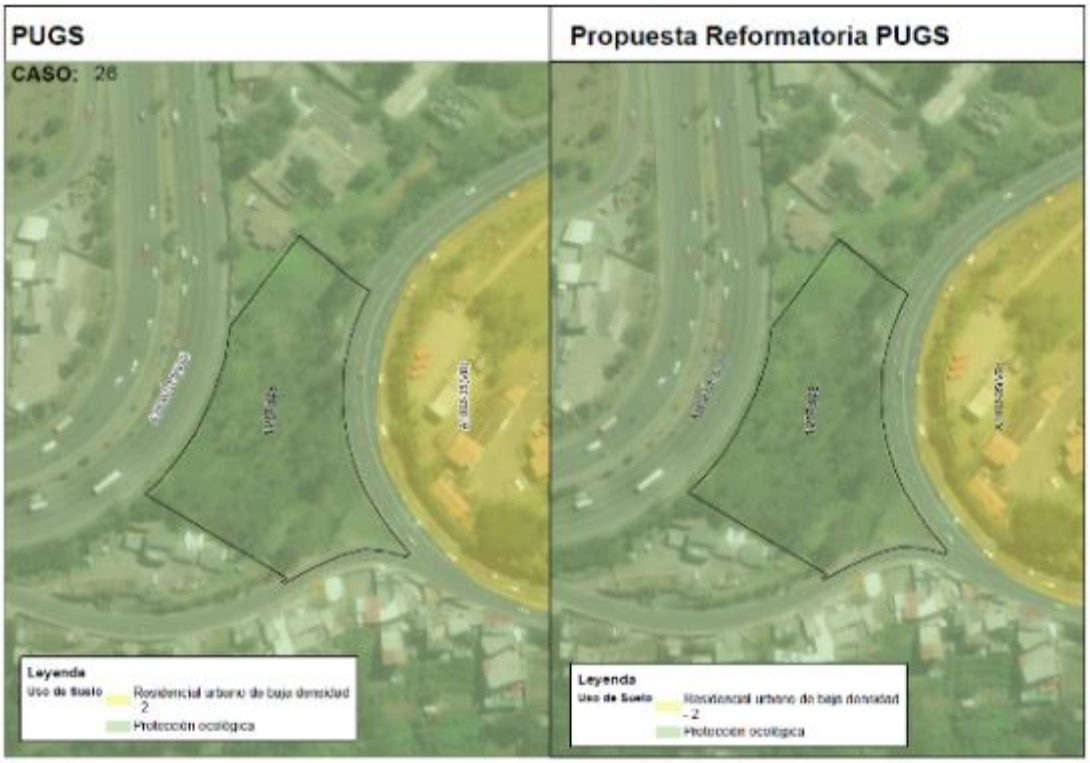
La solicitud se contrapone con la norma nacional ya que no se puede generar un cambio en el componente estructurante del PUGS.



- Caso 26: MIGUEL ANGEL CHAVEZ HERNANDEZ

El ciudadano 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.

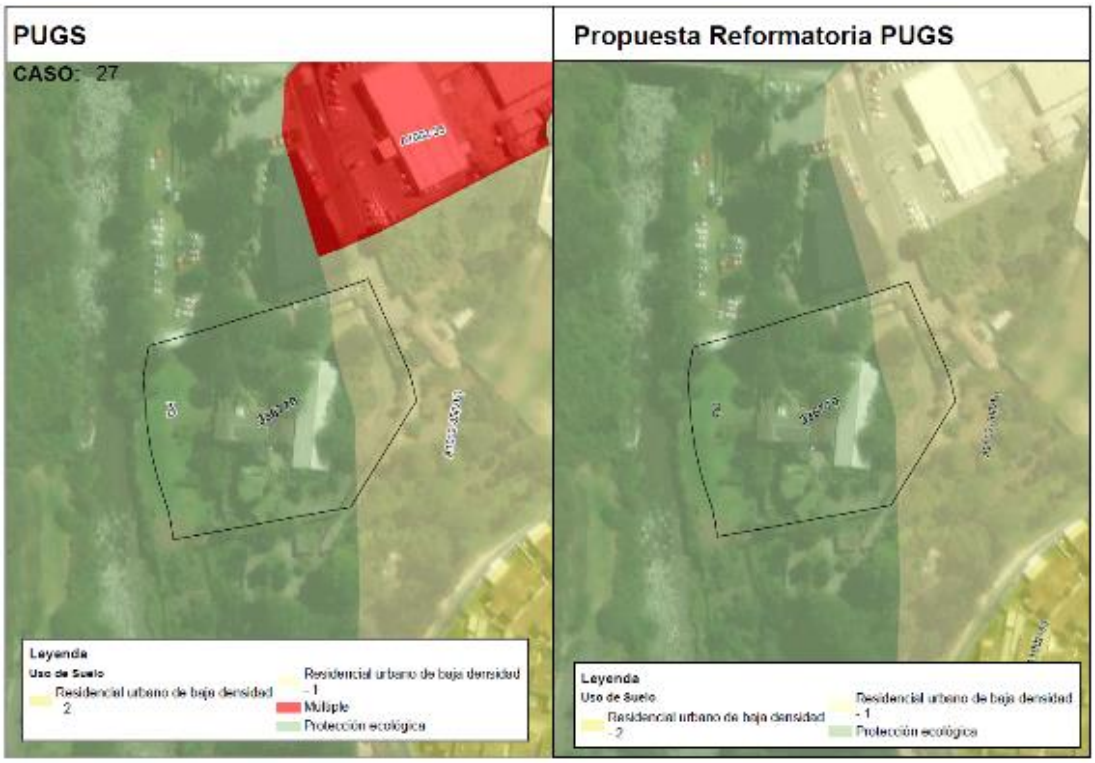


- Caso 27: ISACC ALVAREZ GRANDA INMB. MGLANDS CIA.L

El ciudadano 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 A2502-10(VU).

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.

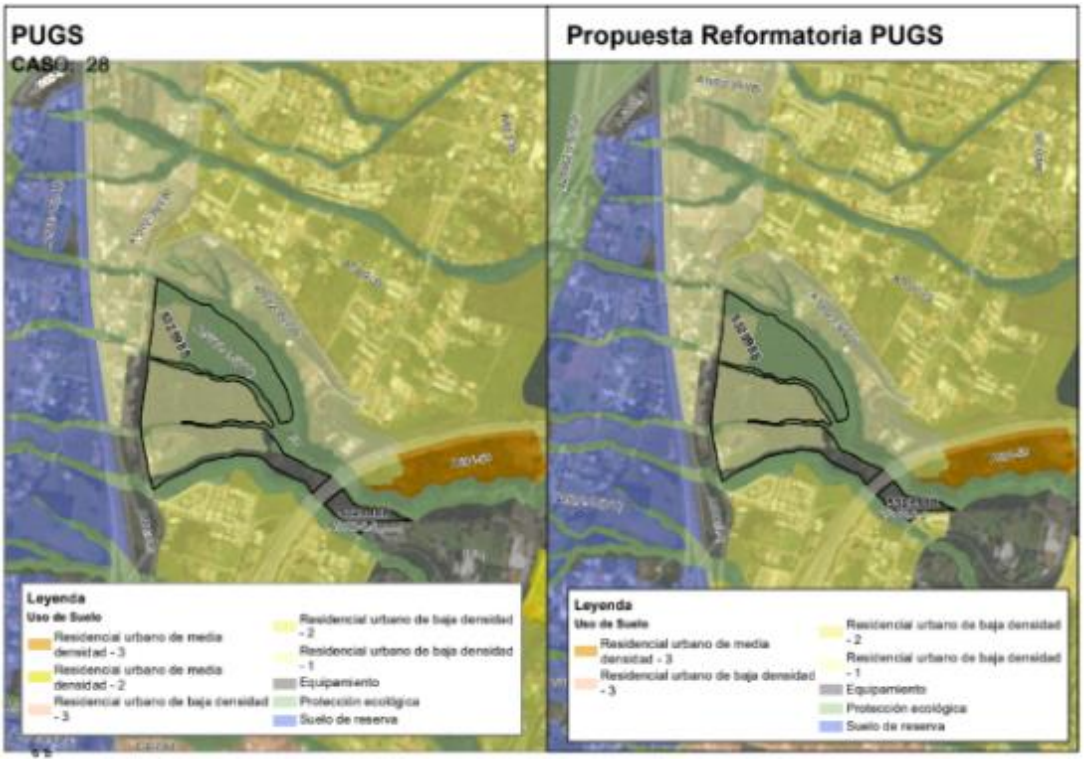


- Caso 28: ISENDORF S.A.

Se 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.

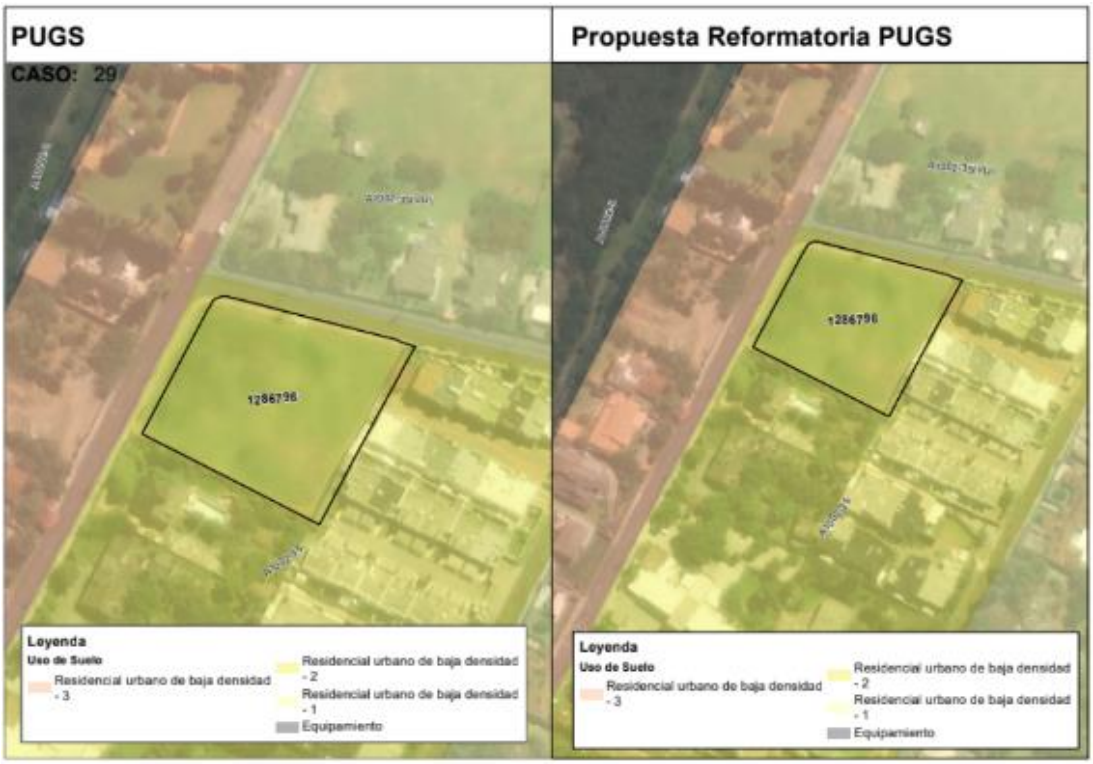
Esta Secretaría no recomienda realizar cambios normativos al predio y se deberá mantener las asignaciones del PUGS aprobado en 2021.



- Caso 29: ISACC ALVAREZ GRANDA

El ciudadano 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 no recomienda realizar cambios normativos en la zona, que mantiene una norma histórica homogénea de 2 pisos.



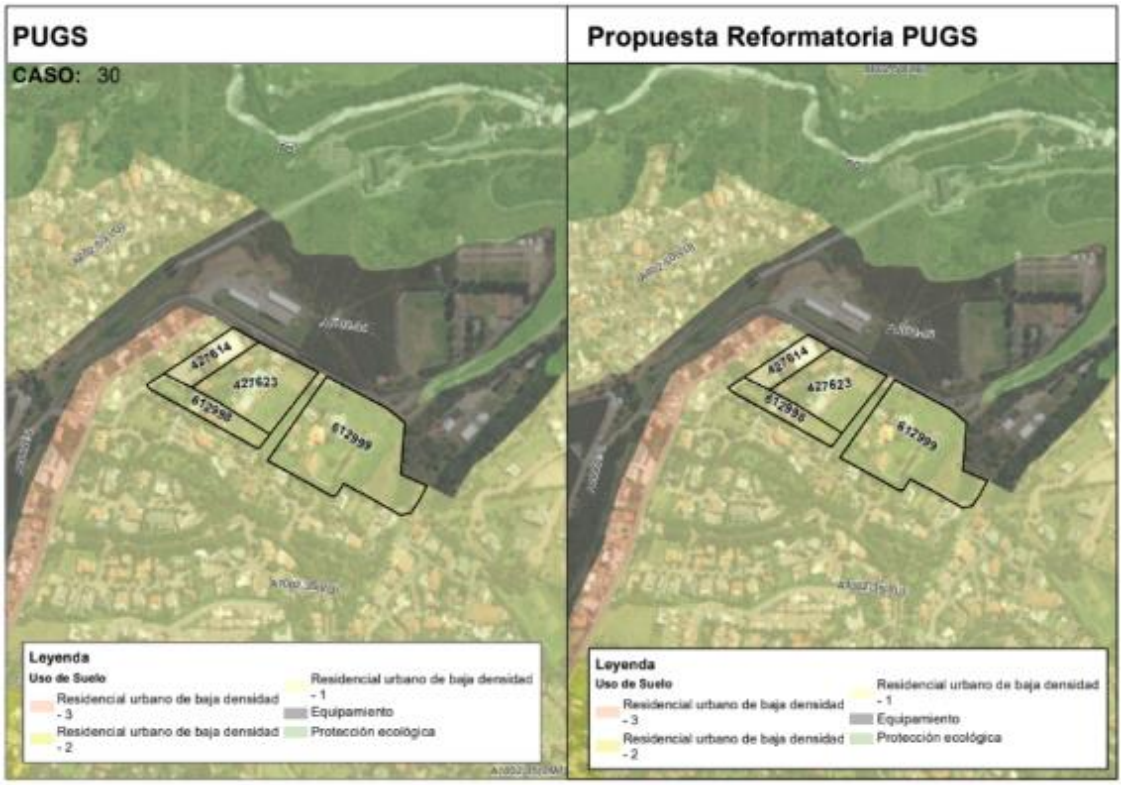
- Caso 30: ISACC ALVAREZ GRANDA

El ciudadano 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

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.

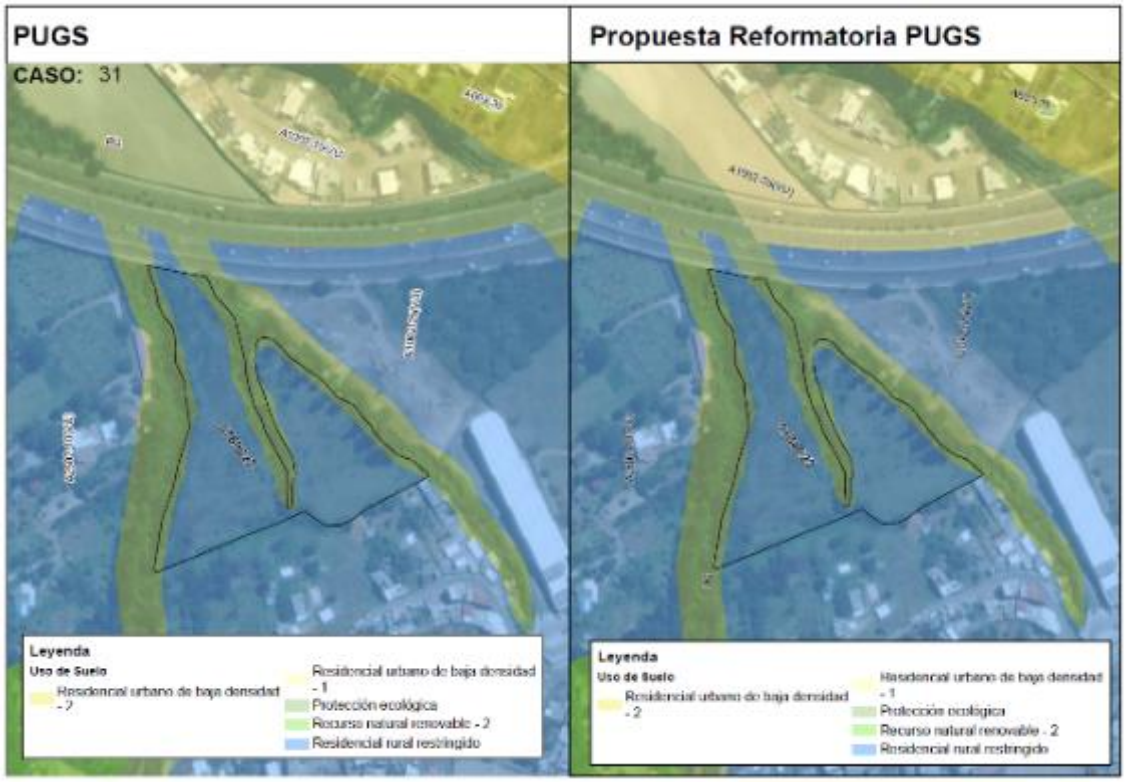
Los predios se encuentran dentro de una zona con uso de suelo residencial de baja densidad tipología 1 que no admite mayor edificabilidad. Se mantener la normativa del PUGS aprobado en el año 2021.



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

La ciudadana 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.

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

Antecedentes

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."*

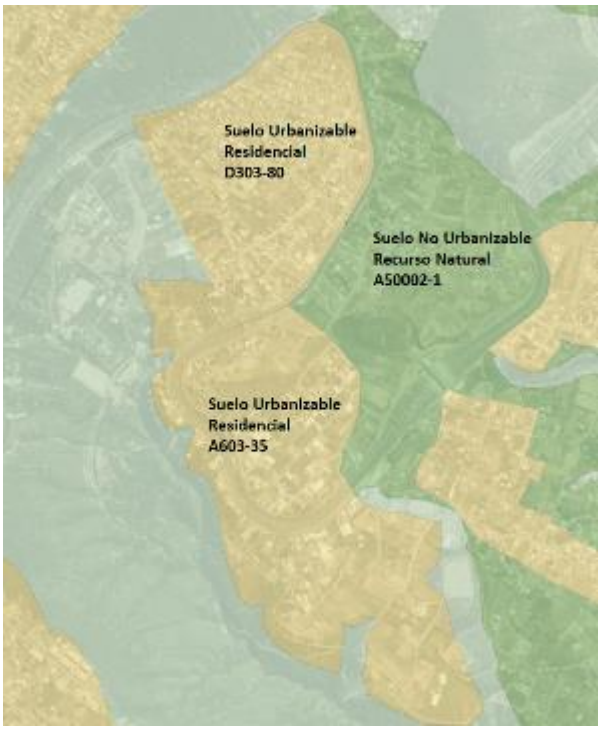
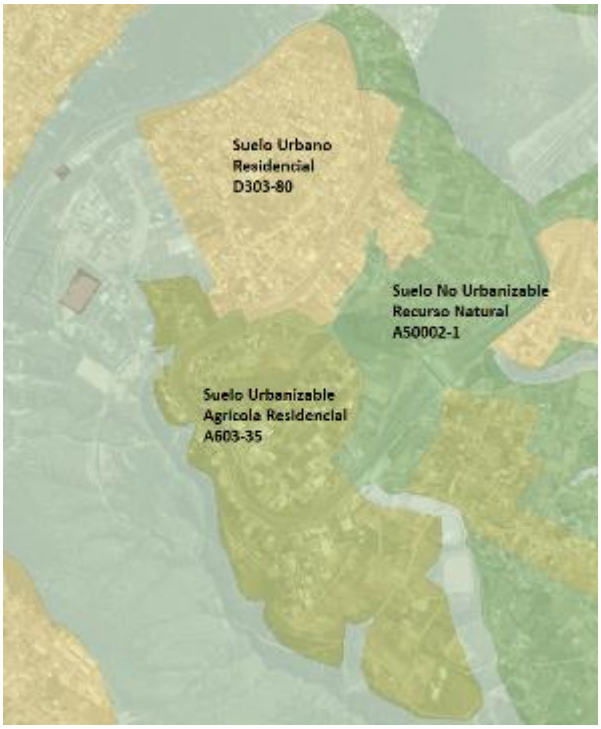
Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6776-O el 20 de diciembre de 2022, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, puso en conocimiento la Resolución No. 082 de la Comisión de Uso de Suelo en la que se solicitó a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, actualmente la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 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-

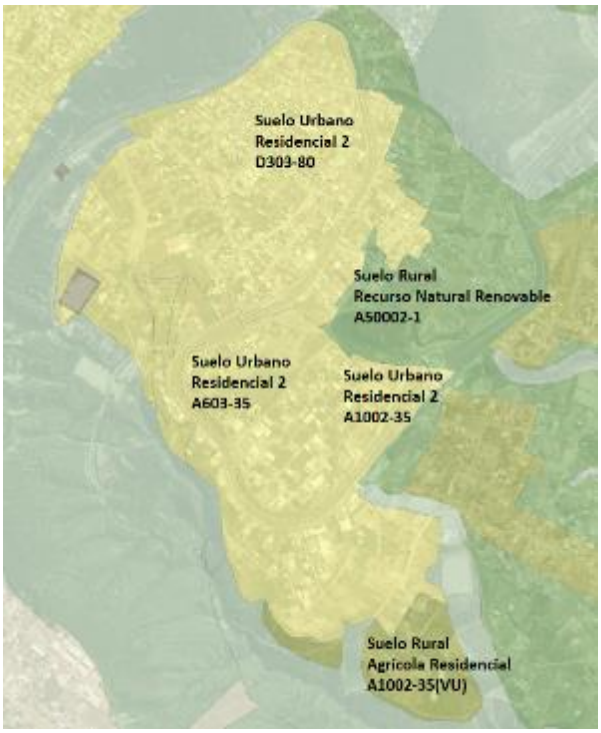
O de 20 de diciembre de 2022, la Secretaría General del Concejo remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, actualmente la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, las solicitudes de revisión de zonificación de 74 casos a ser considerados para el análisis técnico y jurídico para 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.

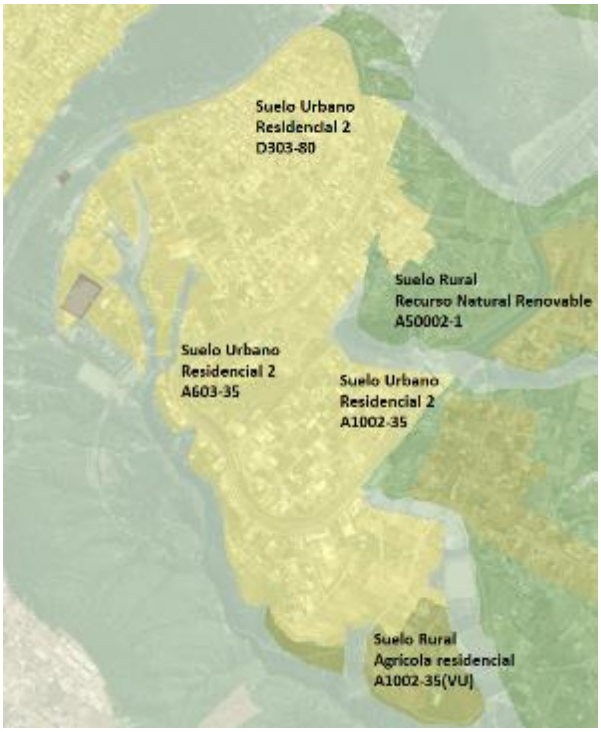
En consideración de los antecedentes citados, esta Secretaría informa lo siguiente:

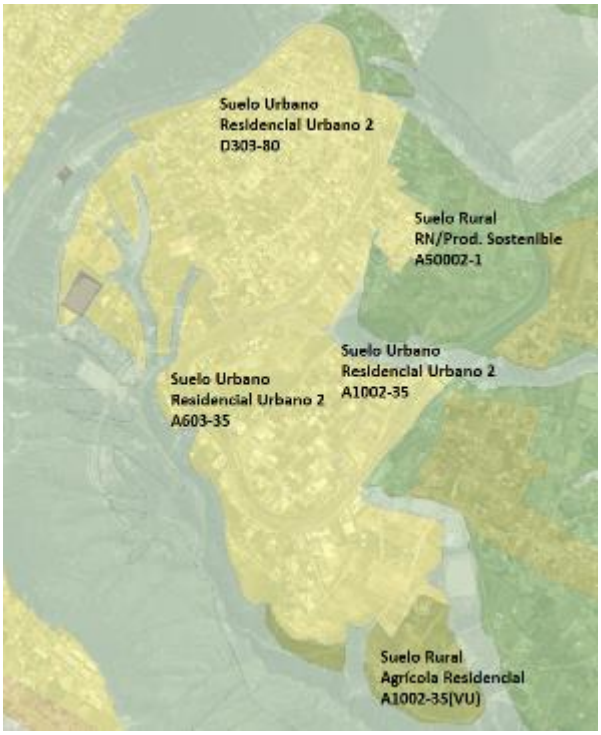
Análisis histórico de clasificación de suelo y zonificación

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial 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
PUOS 2003 - Ord. M. 011 **Clasificación:** Suelo urbanizable **Uso:** Residencial **Zonificación:** D303-80 **Clasificación:** Suelo urbanizable **Uso:** Residencial **Zonificación:** A603-35 **Clasificación:** No urbanizable **Uso:** Recurso Natural **Zonificación:** A50002-1	
PUOS 2006 - Ord. M. 024 **Clasificación:** Suelo urbano **Uso:** Residencial **Zonificación:** D303-80 **Clasificación:** Suelo urbanizable **Uso:** Agrícola residencial **Zonificación:** A603-35 **Clasificación:** No urbanizable **Uso:** Recurso Natural **Zonificación:** A50002-1	

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 Nro. 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.

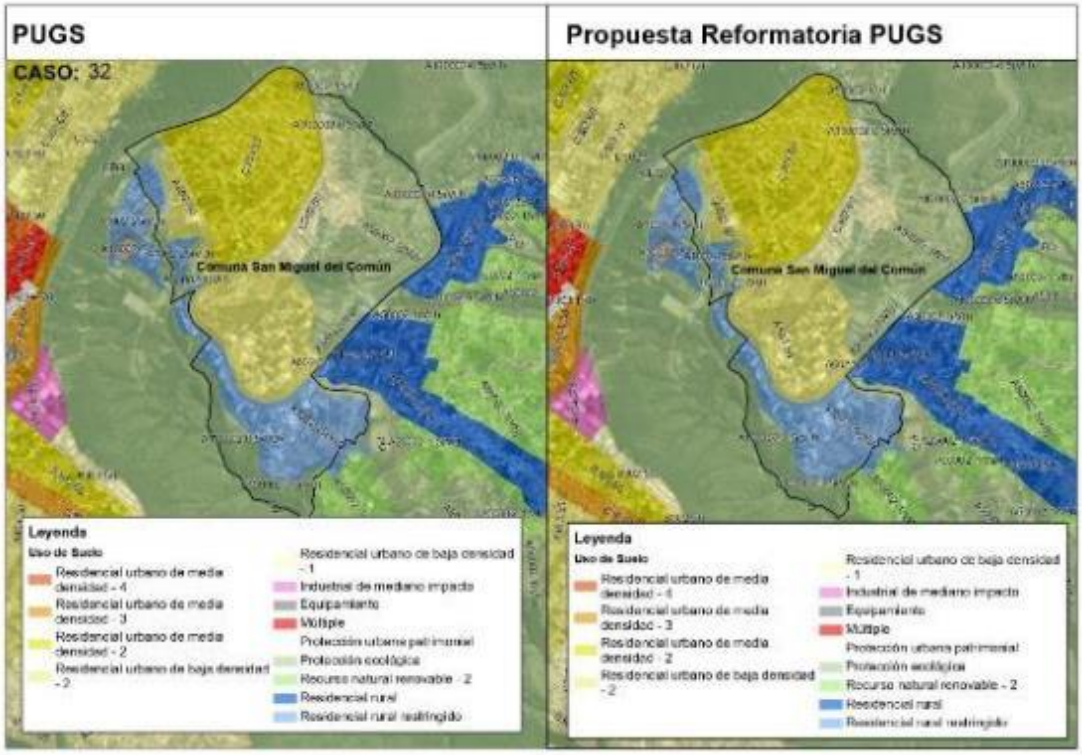
El criterio técnico de esta Secretaría, contenido en la matriz de los 140 casos remitida a la Comisión de Uso de Suelo el 03 de mayo de 2023, recomienda no generar cambio alguno en la clasificación del suelo considerando lo dispuesto por la normativa nacional y metropolitana vigente.

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.

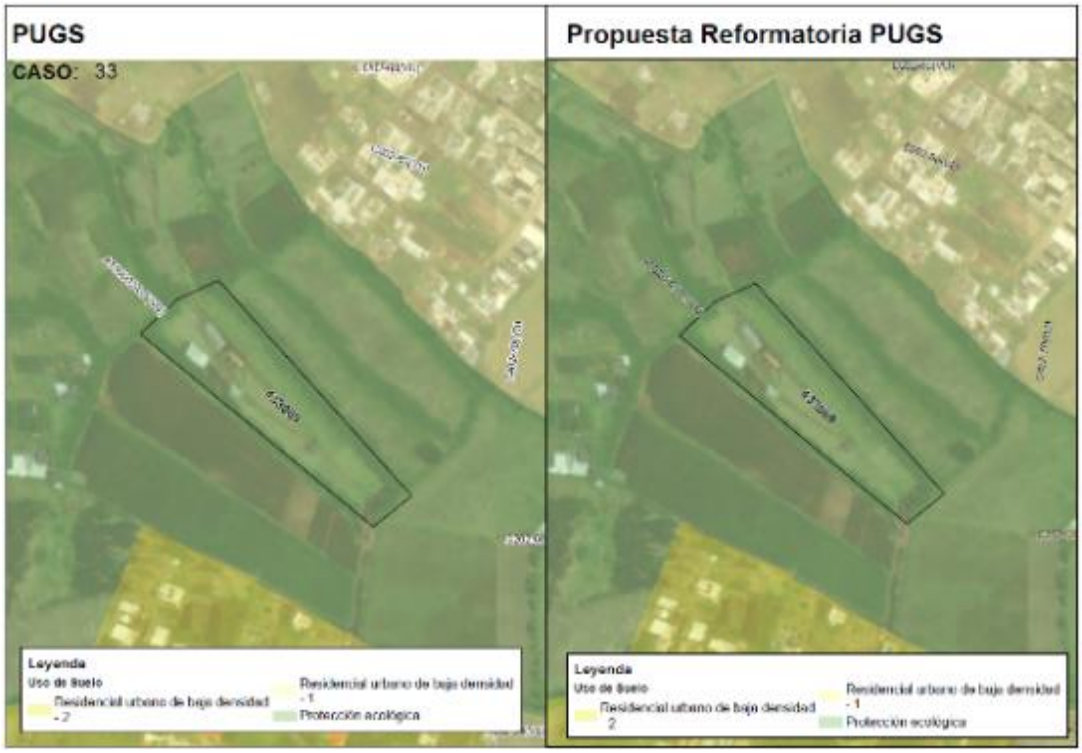
La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial como órgano administrativo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no posee la prerrogativa para la modificación de la clasificación del suelo, más allá de las recomendaciones de carácter técnico con las que se sustenta el ejercicio de planificación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



- Caso 33: EDMUNDO CAIZA ESPINOZA

El ciudadano 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.

No se recomienda el cambio porque está dentro del Sistema Metropolitano Áreas Protegidas (AIER Pichincha - Atacazo: Ordenanza Metropolitana APA Nro 002-2023) y bosque protector del sistema nacional y es clasificación de suelo rural.

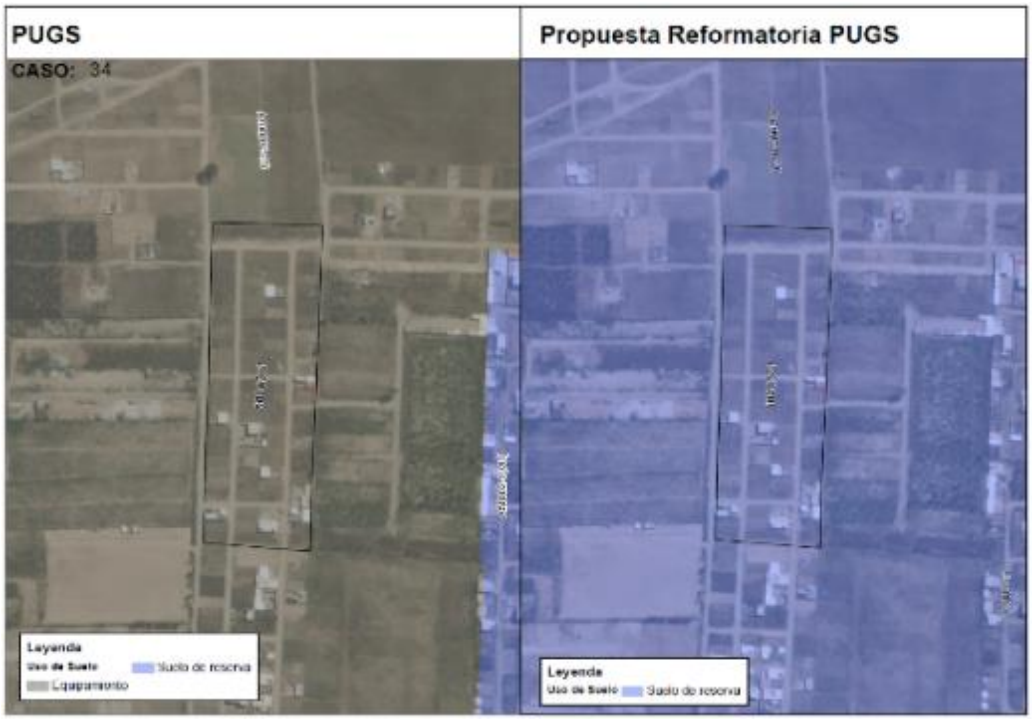


- Caso 34: COMITÉ PROM. PORTAL BABILONIA (ROSARIO G.)

Se solicita que se libere para regularizar como asentamiento humano en la unidad Regula tu Barrio al predio 5014361 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 A100002-0.5 respectivamente.

No se recomienda el cambio porque el predio se encuentra dentro clasificación de suelo rural, con subclasificación de expansión urbana, por lo que, en apego a la ley, la zona debe planificarse a través de un plan parcial. Adicionalmente, los AHHYC para su regularización deben cumplir lo determinado por la LOOTUGS.

No procede un cambio a 200m2 debido a que ese tamaño de lote mínimo no existe en suelo rural. Se recomienda incorporar el uso de suelo reserva y edificabilidad A50002-1(VU).

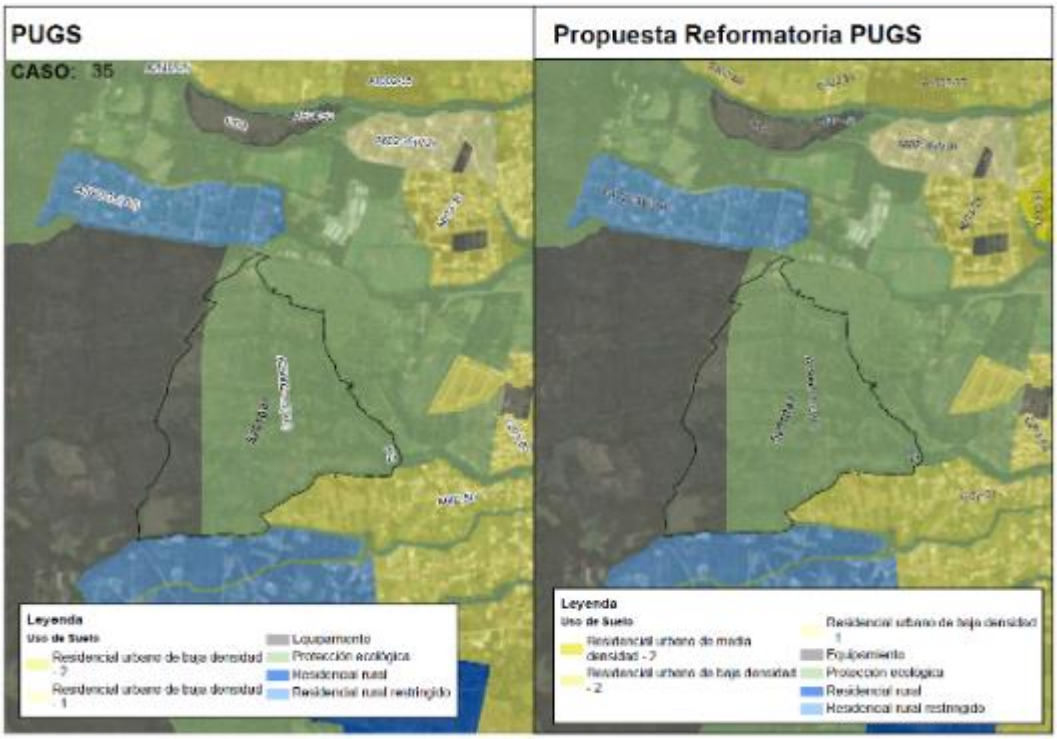


- Caso 35: JUAN BECDACH LASSO Y FRANCISCO. B. L.

Los ciudadanos solicitan 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 en no acoger la solicitud ya que el predio se encuentra dentro del suelo rural de protección y del Patrimonio Nacional Forestal (Bosque Protector).

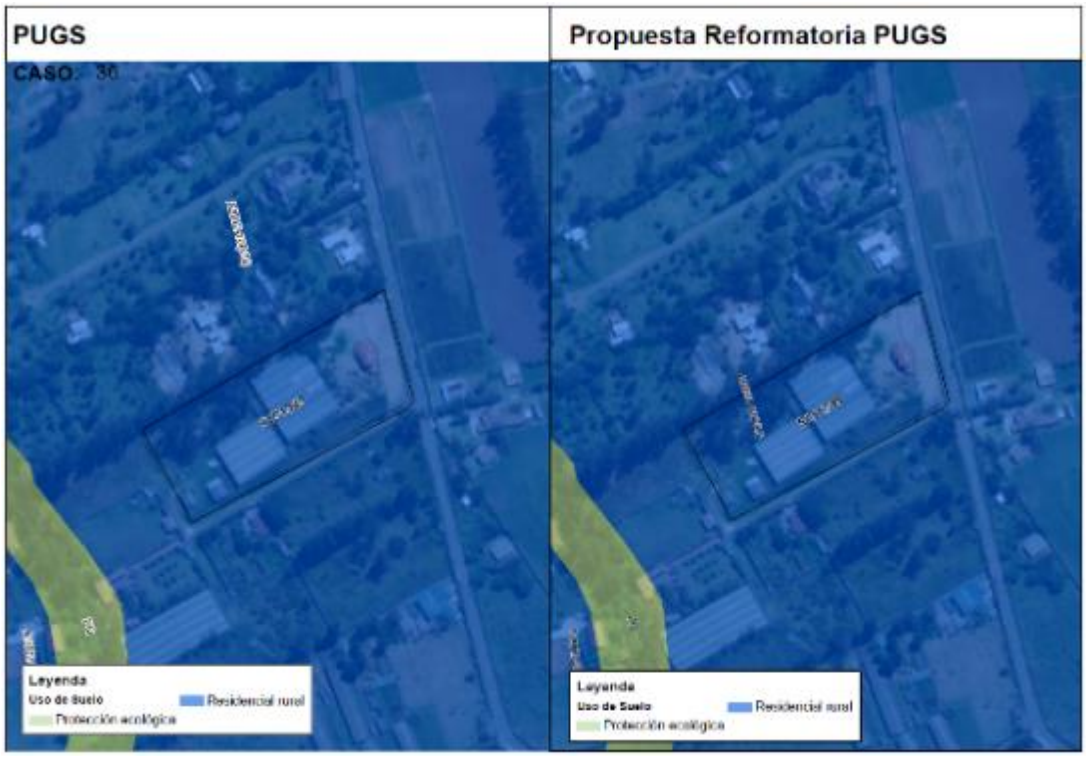


- Caso 36: FERNANDO GANDARA ARMENDARIS

El ciudadano solicita la zonificación de los predios aledaños que tienen lote mínimo de 1000 m2 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.

No se recomienda realizar cambios normativos debido a que el suelo rural no debe ser urbanizado.

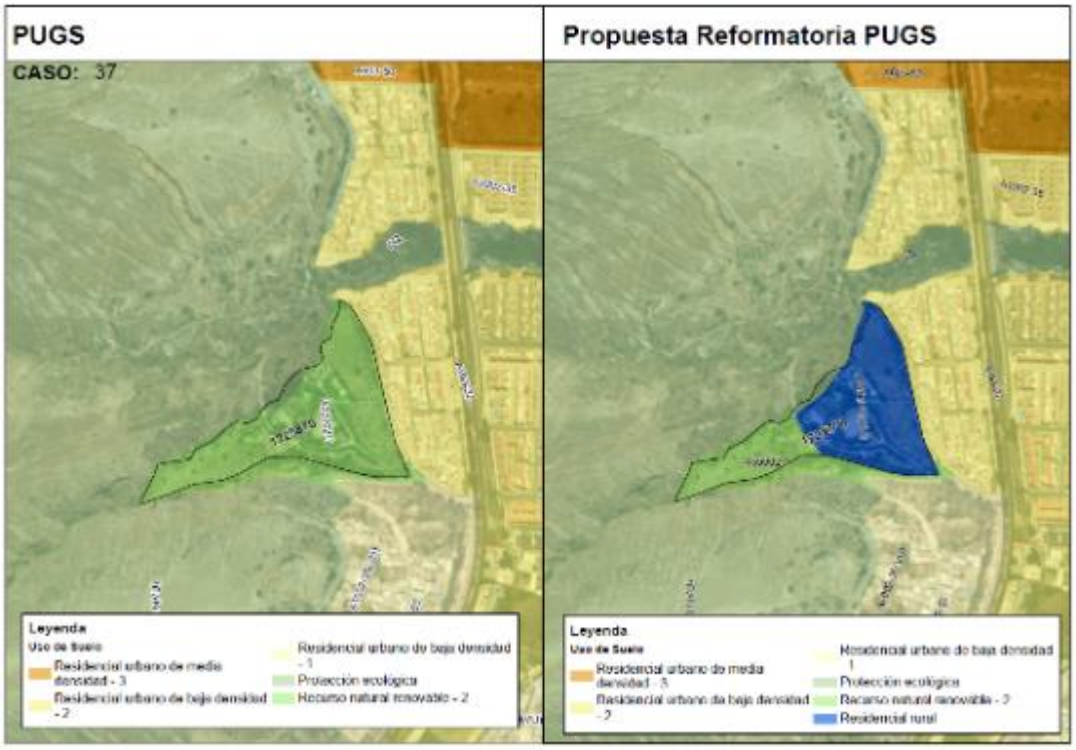
No se recomienda un cambio de tamaño de lote mínimo porque los lotes aledaños tienen edificabilidad 2502-10. La norma 1002-35 solicitada se encuentra en suelo con clasificación urbana pero el predio en análisis tiene clasificación rural.



- Caso 37: KARINA GARCIA DE ALVAREZ

La ciudadana 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.

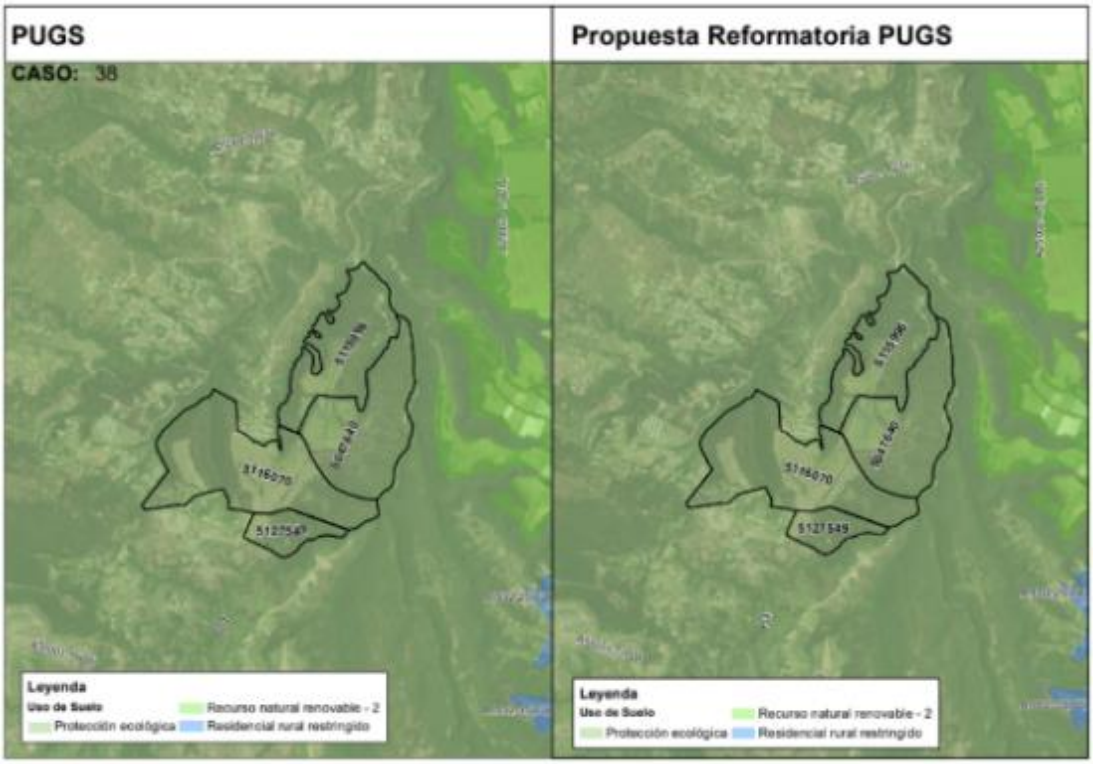


- Caso 38: FIDEICOMISO GARANTÍA HACIENDA REED TF-Q-440

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.

No se recomienda 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 es factible urbanizarlo debido a 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 adoptar 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.



- Caso 39: BAYARDO EFREN RUILOVA LEÓN

El ciudadano 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.

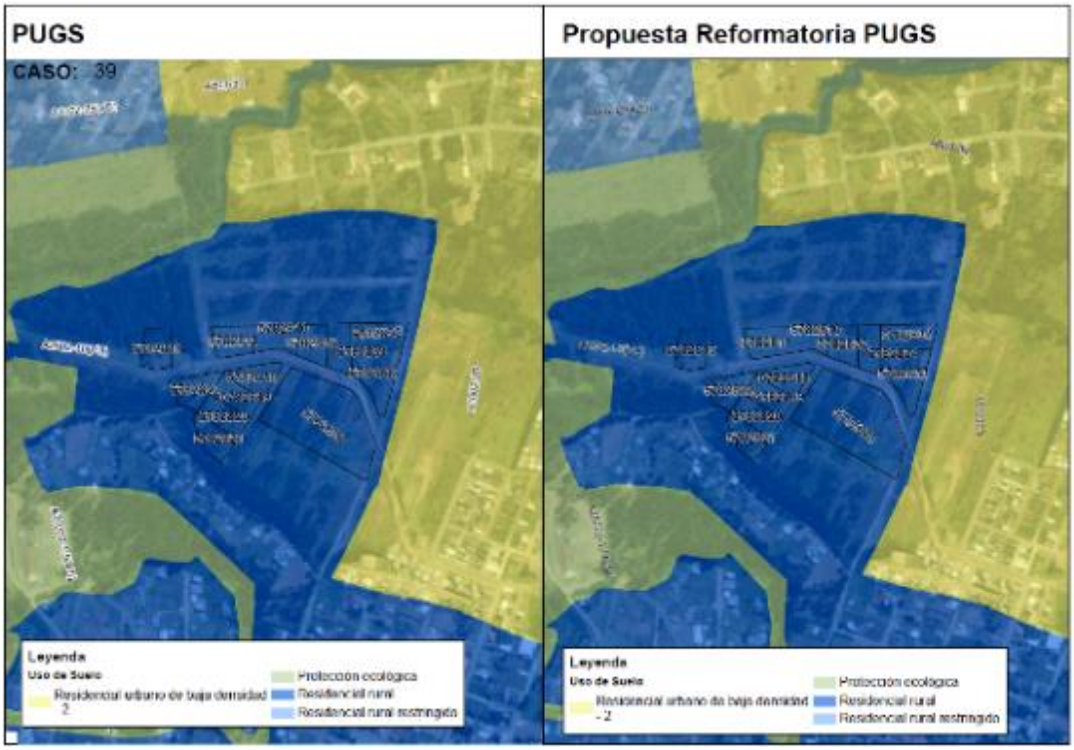
Esta Secretaría recomienda acoger la observación acorde las siguientes consideraciones:

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 ex presidenta de la Comisión de Uso de Suelo en su oficio del 13 de septiembre de 2021.

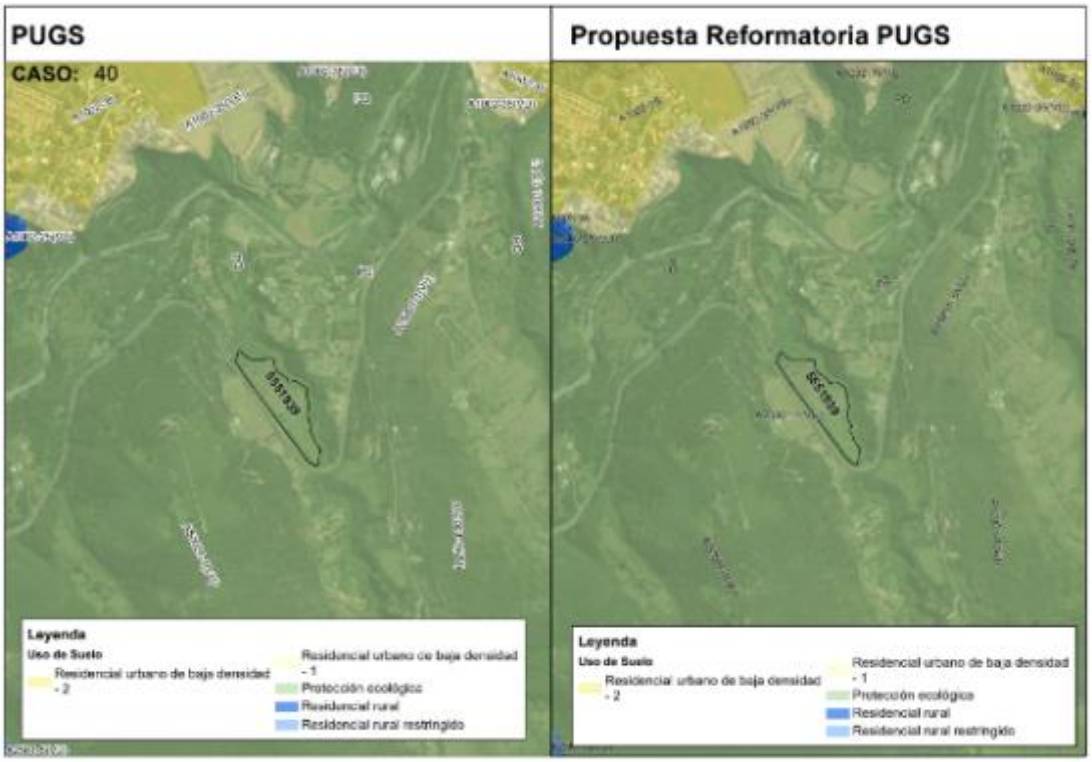


- Caso 40: RUBÉN BURBANO

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.

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.



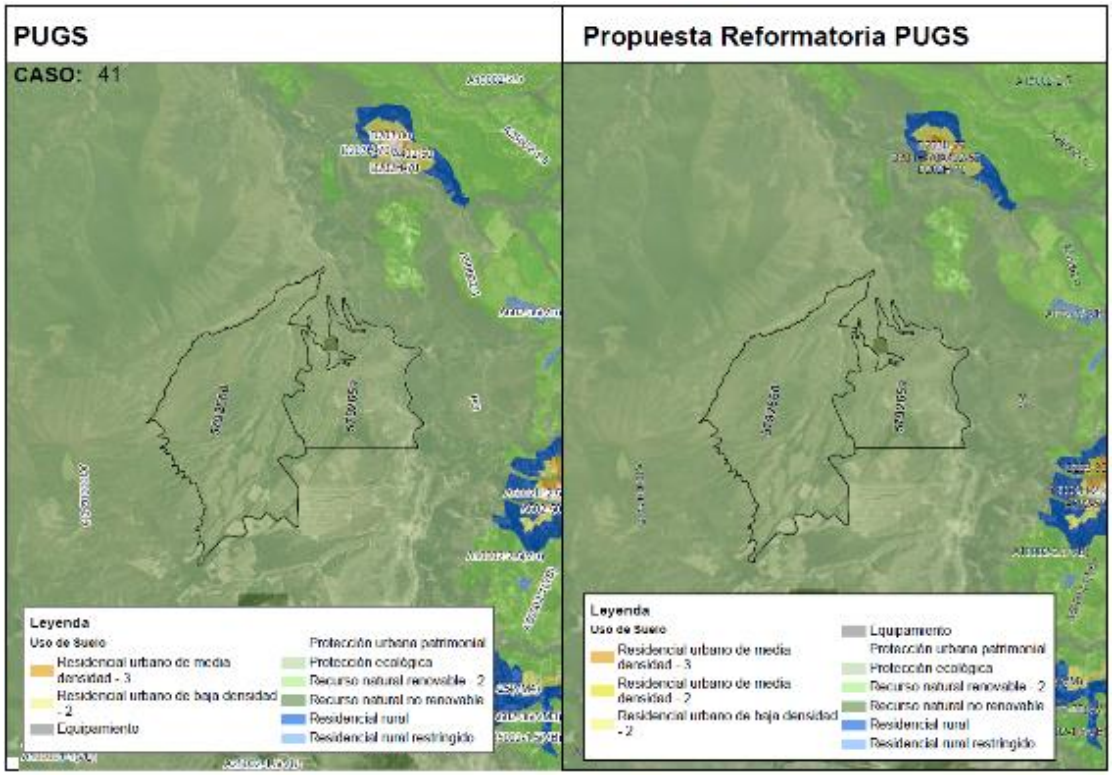
- Caso 41: PATRICIO SOLINES CORONEL

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.



- Caso 42: ARQ. PATRICIO MONTALVO

El ciudadano 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.

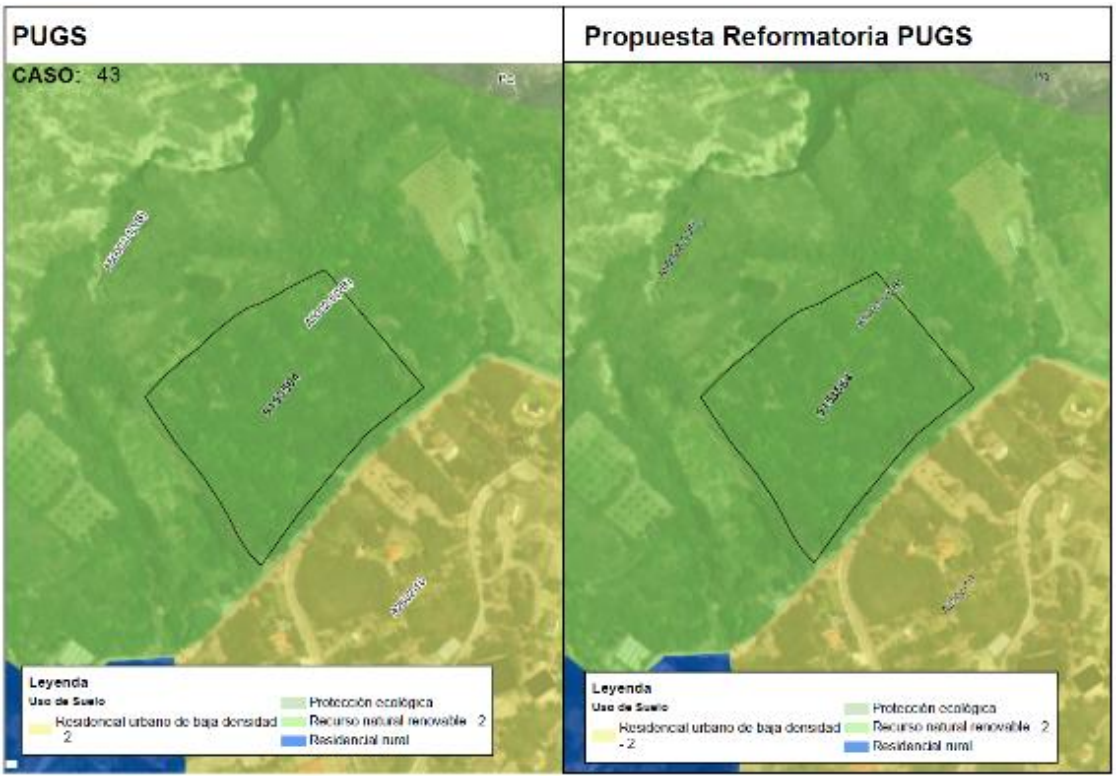
No aplica gráfico tema de compatibilidades.

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

El ciudadano solicita se cambie a uso de suelo residencial que permita fraccionar en lotes de 1000m2 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(VB) en uso de suelo RNR.

Se recomienda mantener la normativa del PUGS aprobado en el año 2021 que, para el predio en concordancia con su vocación rural, y acorde a la caracterización territorial desarrollada y sustentada en la memoria técnica del plan de uso y gestión del suelo

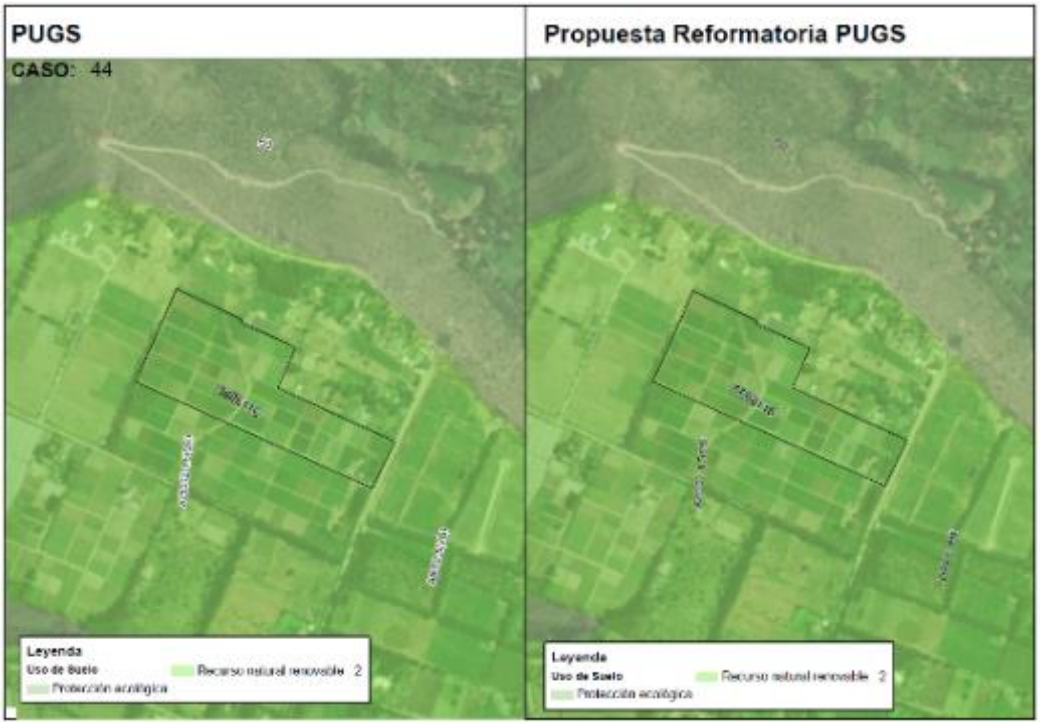


- Caso 44: DR ALBERTO MONCAYO CALERO

El ciudadano solicita revisión de coeficiente de ocupación y lote mínimo, para alcanzar suelo rural, recursos naturales, A35(A5002-5) (VB), lote mínimo 5000 m2, 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.

No se recomienda acoger la solicitud debido a que se encuentra en suelo rural con uso RNR-2 y considerando la subutilización del suelo urbano los esfuerzos de la política y norma urbana deben promover consolidar suelo urbano y no suelo rural.

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.



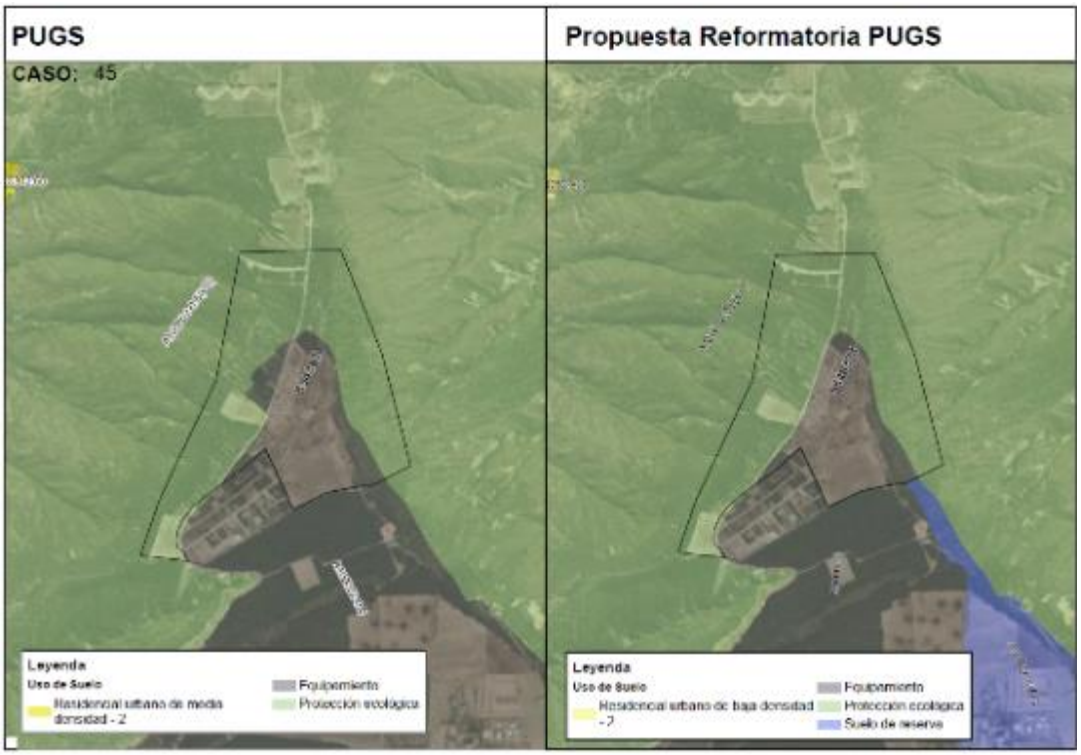
- Caso 45: WILSON ÁLVAREZ SECRETARIO GENERAL SINDICATO UNICO TRAB. EMASEO

El ciudadano 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 200m2 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.

No se recomienda 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.

El predio referido se encuentra como parte del polígono determinado para la planificación y desarrollo del Parque Metropolitano de Calderón, proyecto anunciado por la presente

administración y en gestión por la Empresa Metropolitano de Movilidad y Obras Públicas - EPMMOP.

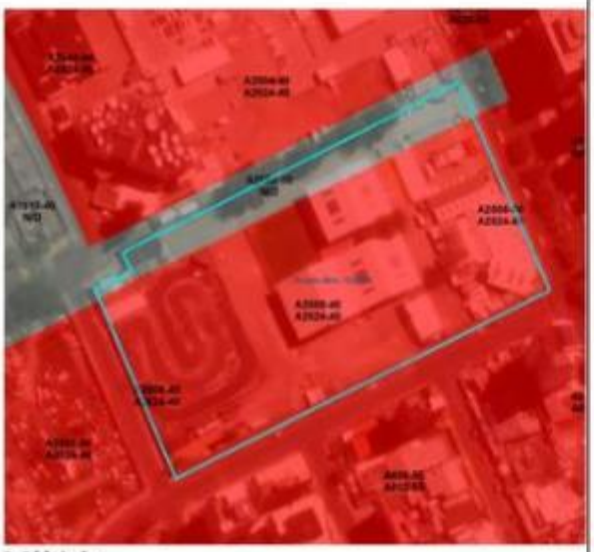


- Caso 46: DR FERNANDO DEL POZO COMPAÑÍA PROMOTORA Y PROYECTOS URBAN-PROJECTS S.A.

La solicitud del ciudadano 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 realizar un cambio normativo en el predio debido a que en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo contaba con edificabilidad A612-50, esta secretaría recomienda que al ser parte de una Unidad de Actuación Urbanística que deberá ser gestionada en función a un reparto equitativo de cargas y beneficios cuente con una edificabilidad básica A1512-40 y edificabilidad máxima A1524-40.

Para acceder a la edificabilidad máxima deberá acogerse a lo determinado en la normativa vigente respecto al reparto equitativo de cargas y beneficios.

PUGS	Propuesta Reformatoria PUGS
	
Múltiple A2508-40 A2524-40	Múltiple A1512-40 A1524-40

- Caso 47: AB&ASOCIADOS S.C.C. y PRIMALCOM Cia. Ltda.

Se solicita se reconozca en la planificación vial la vía pública colindante con el predio 5784160 y la restitución de las condiciones de zonificación que estaban asignadas en el PUOS 5784160, 5555090 y 5098476 ubicados en la parroquia de Tumbaco en el sector de Pachosalas y Central. En el PUOS se encontraba con la siguiente norma:

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

No se recomienda acoger la solicitud debido a que la planificación del Ilaló fue un proceso concertado con la ciudadanía, colectivos e investigaciones proporcionadas por la comisión de ambiente durante varios meses del año 2021. En tal sentido esta Secretaría propone mantener

la edificabilidad vigente en el PUGS, esta es A5002-5(VB) considerando que no existe indicios de urbanización y se podría proteger y evitar un futuro fraccionamiento de suelo.

De existir procesos de habilitación con norma PUOS deberá acogerse a la protección de habilitaciones, acto administrativo que no modifica el PUGS y su cartografía.

PUGS	Propuesta Reformatoria PUGS
Recurso natural renovable – 2 A10002-2.5(VB)	Recurso natural renovable – 2 A5002-5(VB)

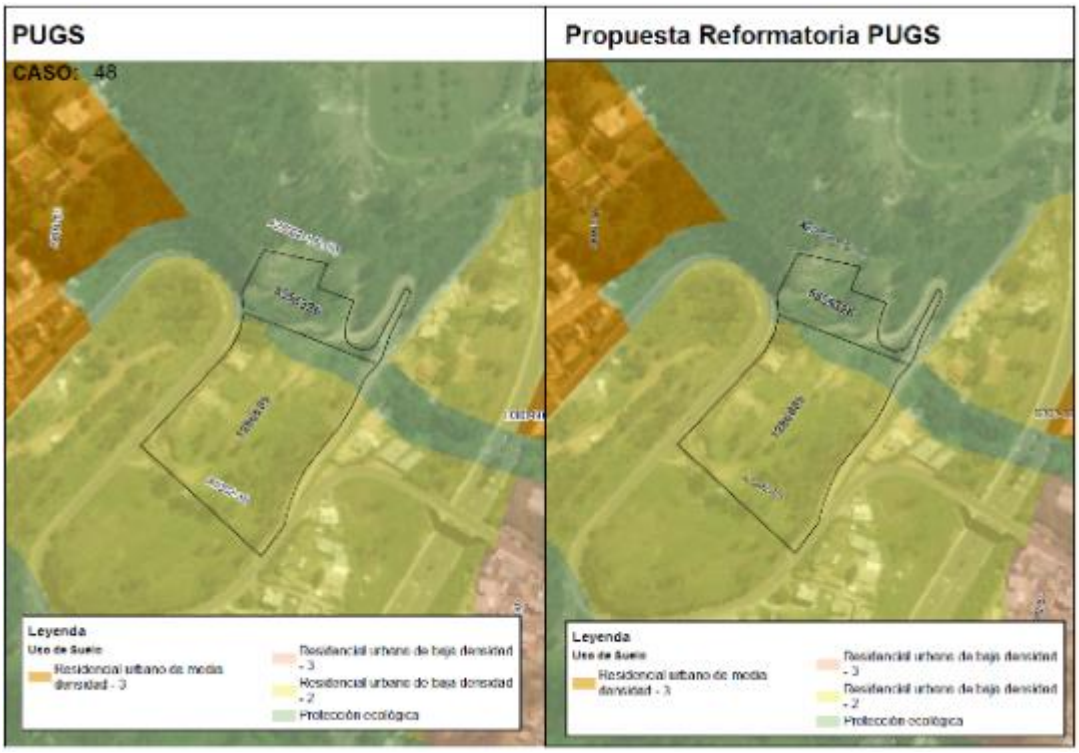
- Caso 48: FABIÁN GUDBERTO ORTIZ GÓMEZ

El ciudadano 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.

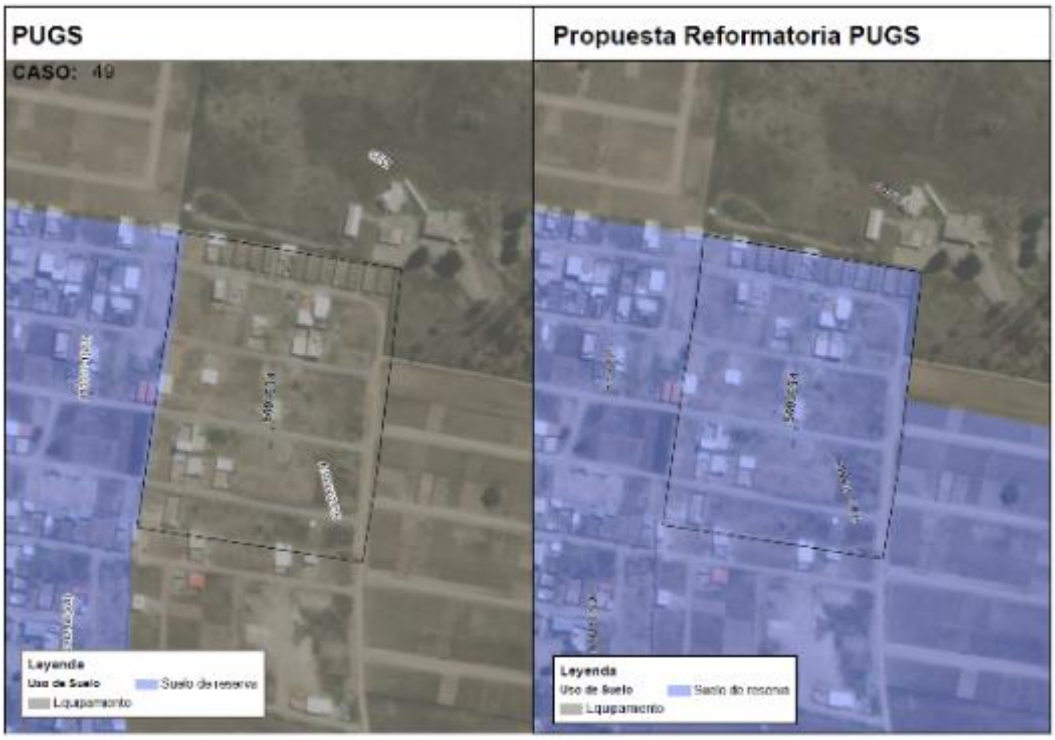


- Caso 49: LUIS DAMIAN VEGA BARRIONUEVO, COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "VALLE HERMOSO"

El ciudadano 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.

No se 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 200m2 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.

Se 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 existe en el PUGS el uso de suelo Agrícola Residencial, y no es factible compatibilidad con todas las tipologías que abarcan el uso de suelo Industrial de mediano impacto (IMI, antes II2)

No aplica un gráfico por ser tema de compatibilidades.

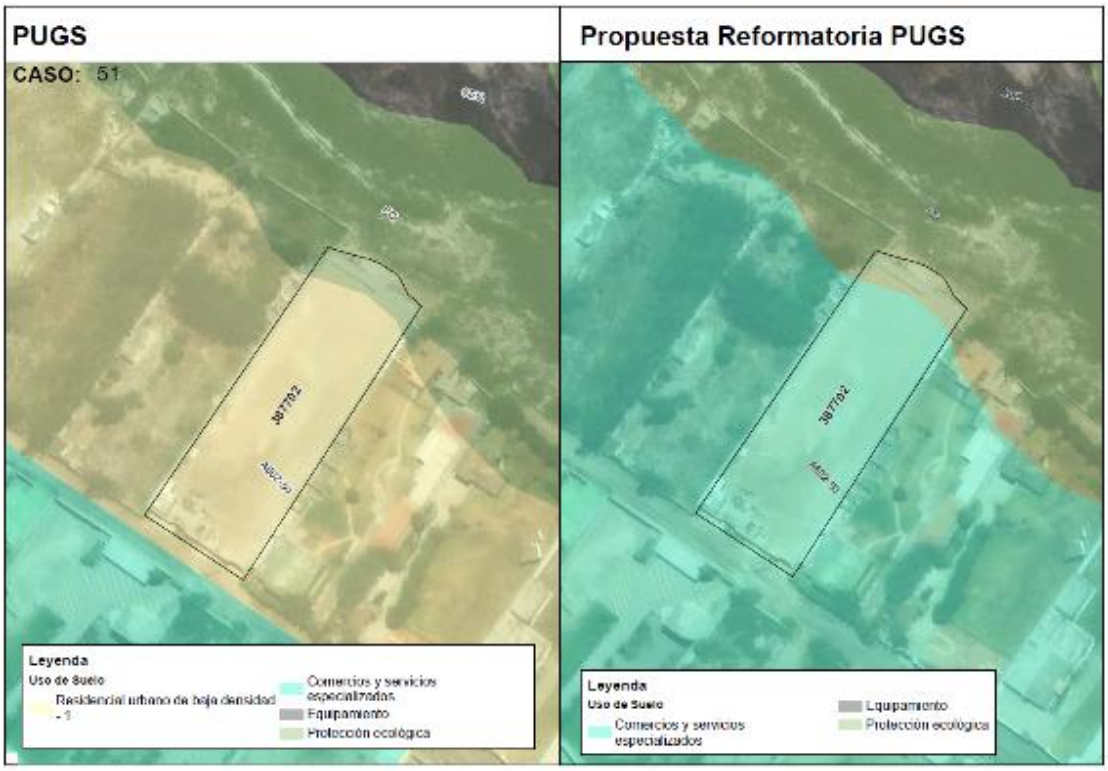
- Caso 51: PAREDES GUTIERREZ IVER OMAR (ING. BYRON HEREDIA AYALA)

El ciudadano 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.

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.

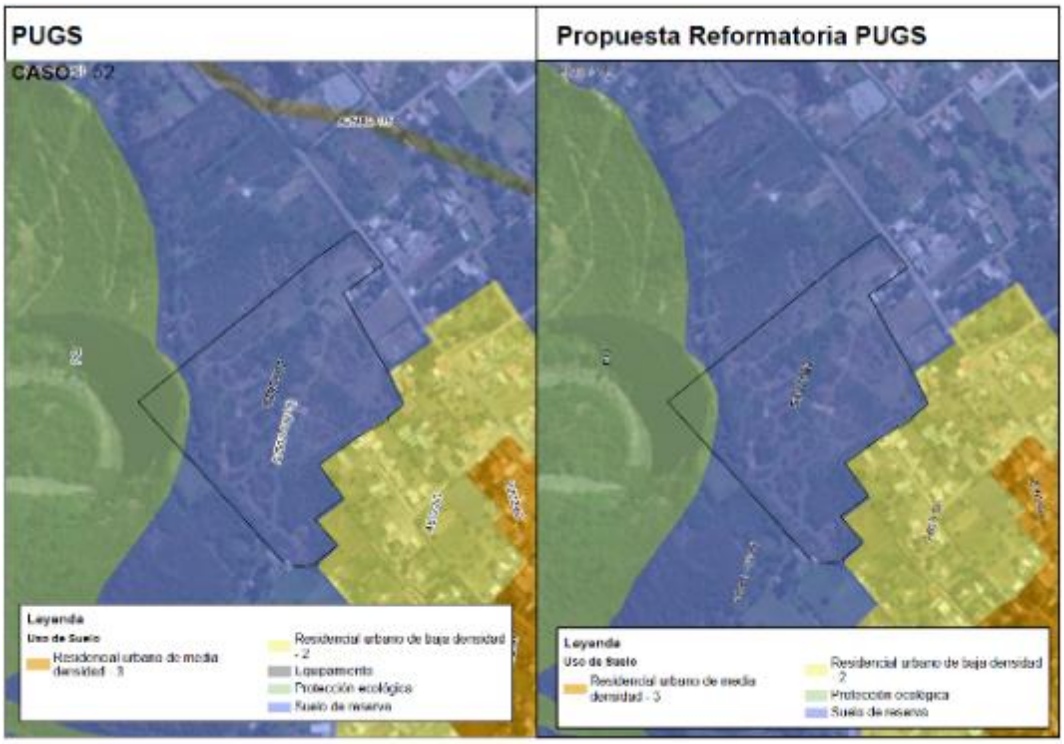
Frente al predio existe uso de suelo Comercio y Servicios Especializados, por lo que se pone en consideración del Concejo Metropolitano la homologación del uso de suelo del entorno para todo el sector.



- Caso 52: FIDEVAL S.A.

Se 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.

No se recomienda el cambio debido a que la zonificación solicitada a A302-50 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.



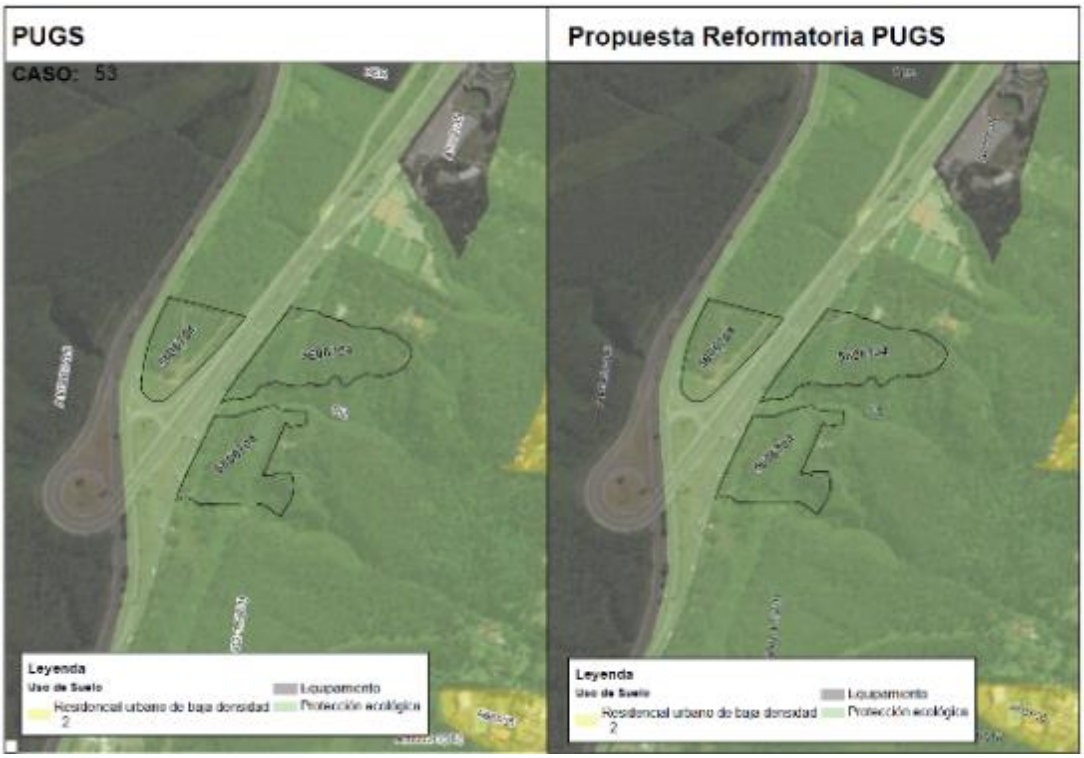
- Caso 53: EDGAR RICARDO CORNEJO ALMEIDA

El ciudadano 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.

No se recomienda acoger la observación, 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.

La Secretaría de Territorio recomienda que la aplicación de la norma sea general y no para casos particulares.

A la fecha 14 de febrero de 2024 la Secretaría se encuentra proponiendo una reforma a las condiciones de implantación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

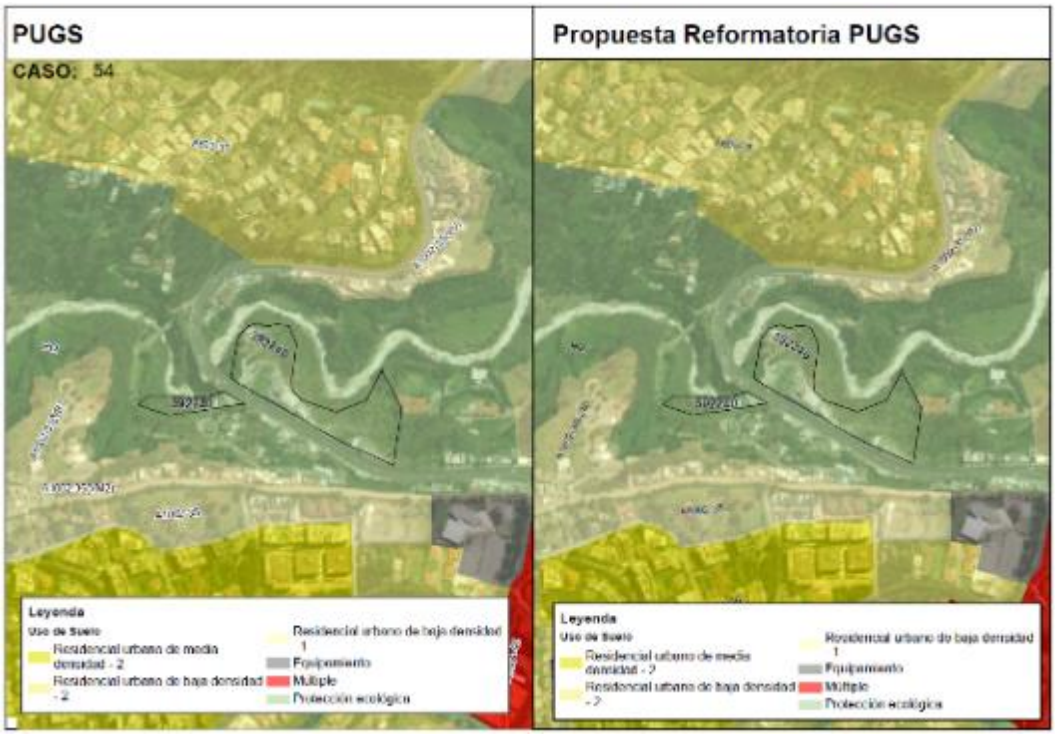


- Caso 54: JOSE ROGELIO PAILACHO CUÑAS

El ciudadano 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.

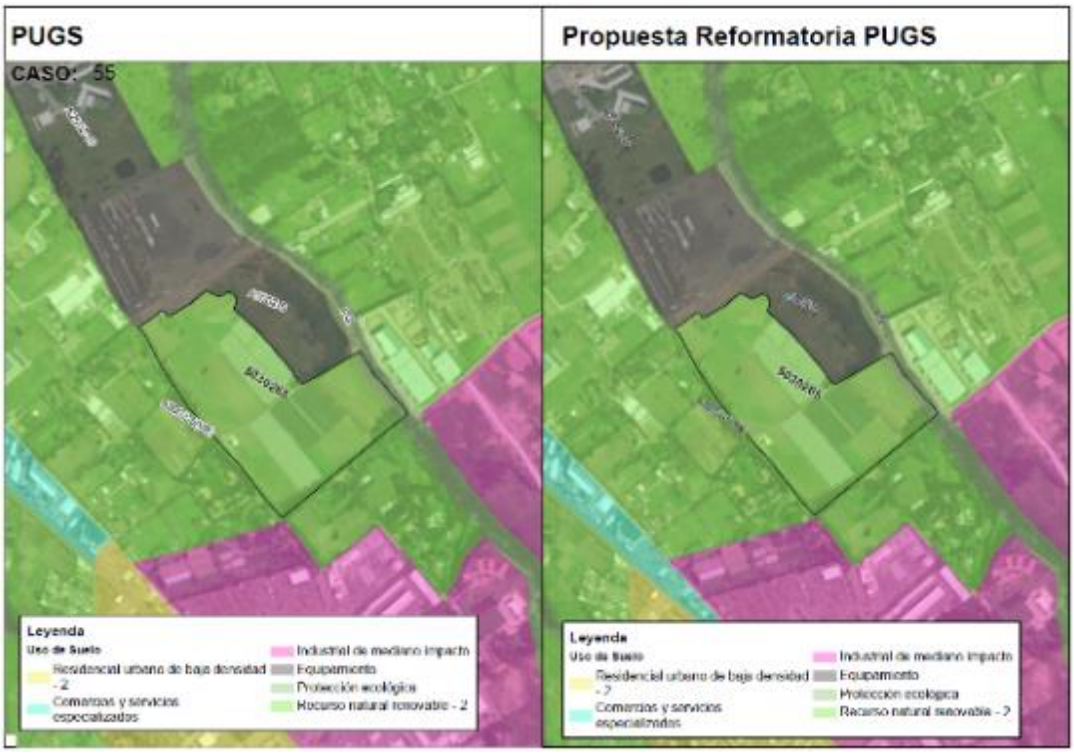
El ciudadano ha justificado preexistencia, por lo tanto, no aplica cambio de zonificación para la obtención de la LUAE.



- 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(VBU) y mantiene la protección de quebrada.

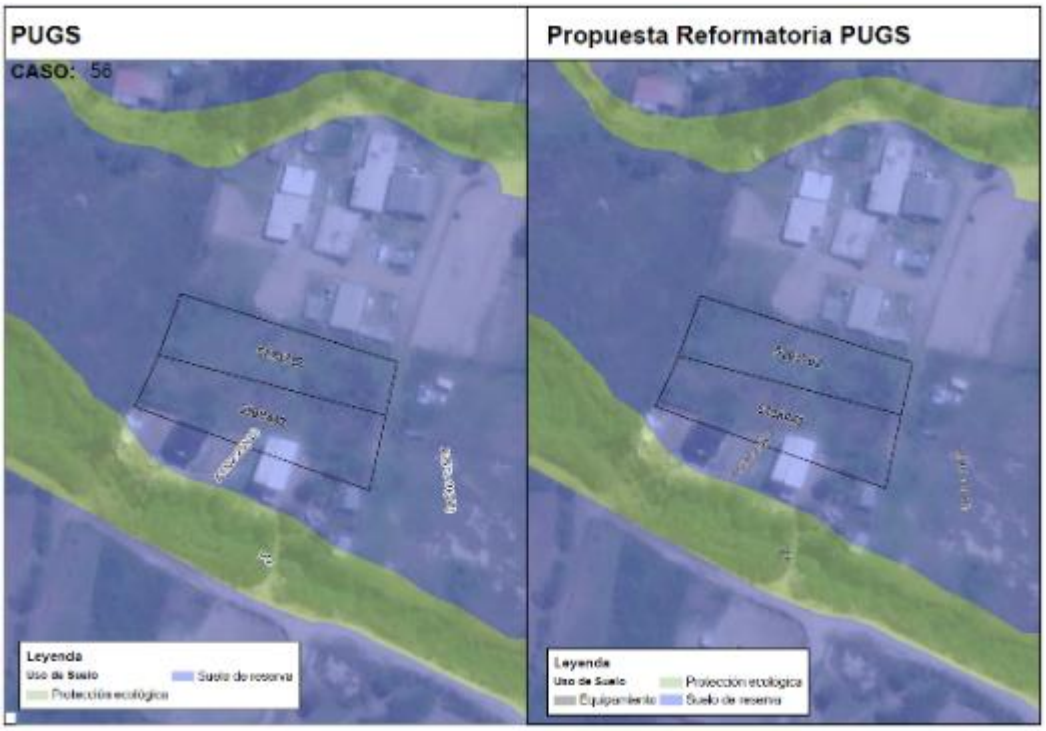
No se recomienda realizar un cambio normativo que genere un mayor aprovechamiento constructivo debido a que se localiza en una zona rural, misma que no admite procesos de urbanización



- Caso 56: MAGGIO VLADIMIRO IRIGOYEN VARGAS

El ciudadano 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.

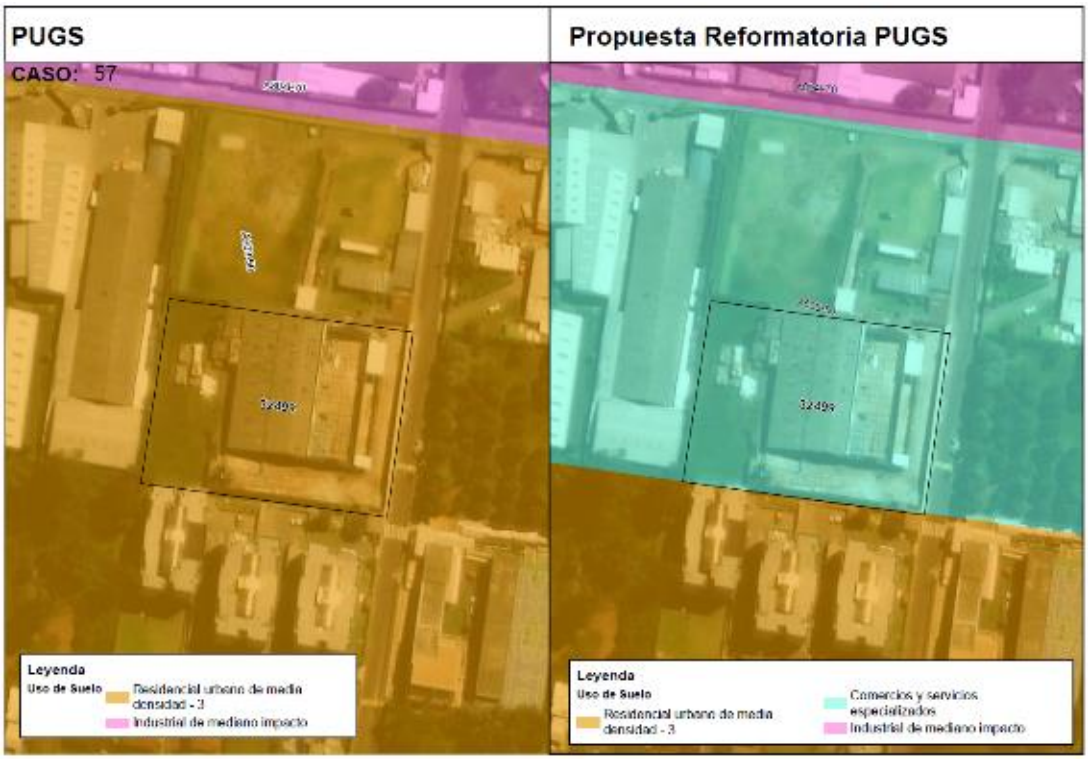


- Caso 57: EDWIN MARCELO GUERRERO MORALES

El ciudadano 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.

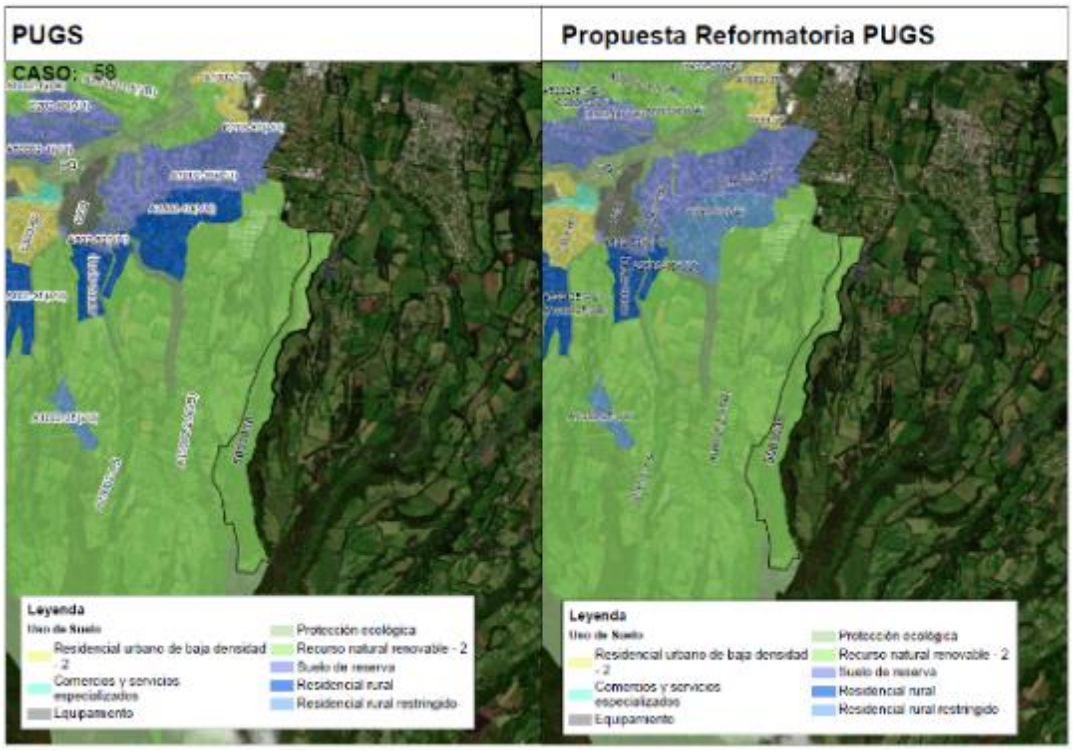
Para lograr una transición entre la residencia y la industria se recomienda la asignación del uso de suelo Comercio y Servicios Especializados.



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

La ciudadana 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 no acoger la solicitud debido a que no es posible generar un cambio normativo en una zona rural 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.

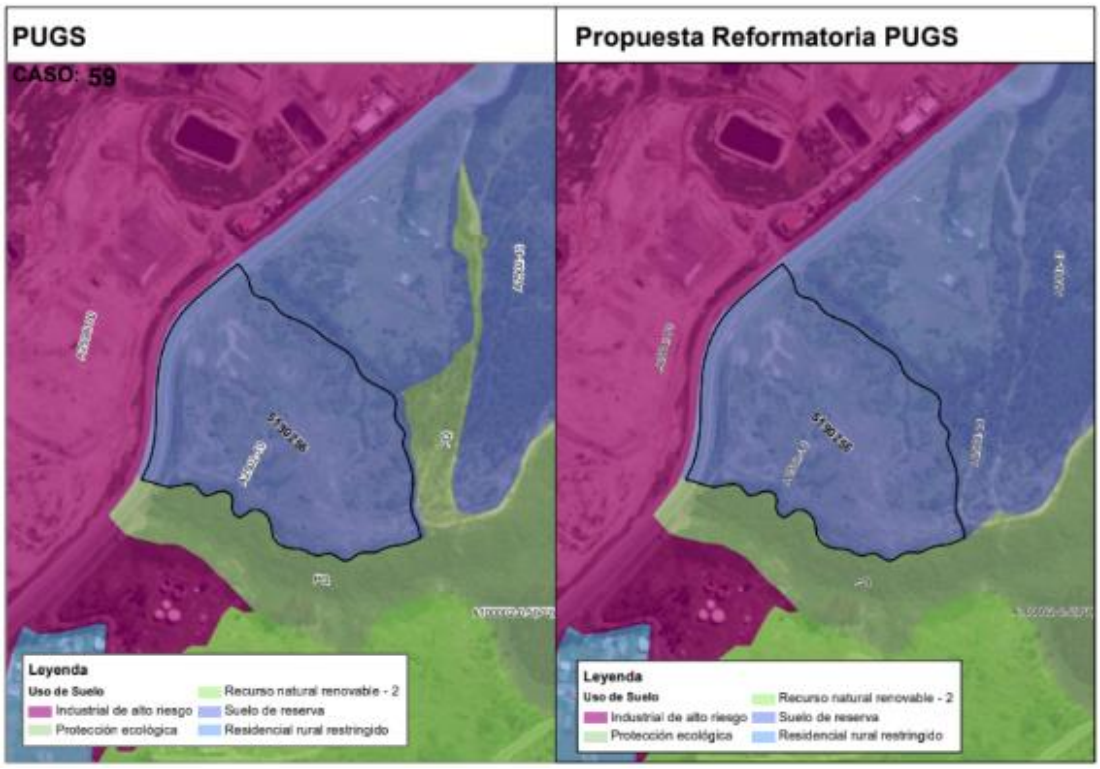


- Caso 59: OFICIO NRO. GADDMQ-DC-FME-2022-0296-O

Se realizaron tres solicitudes en diferentes predios en el Oficio mencionado.

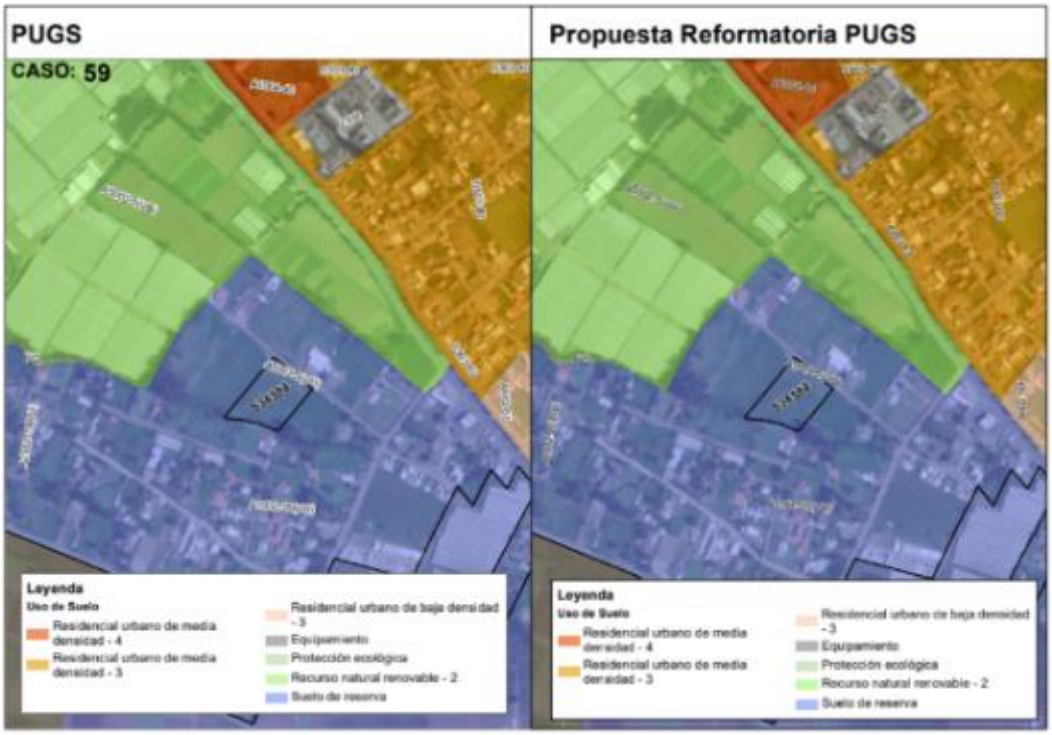
1. Predio 5190256

El ciudadano 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.



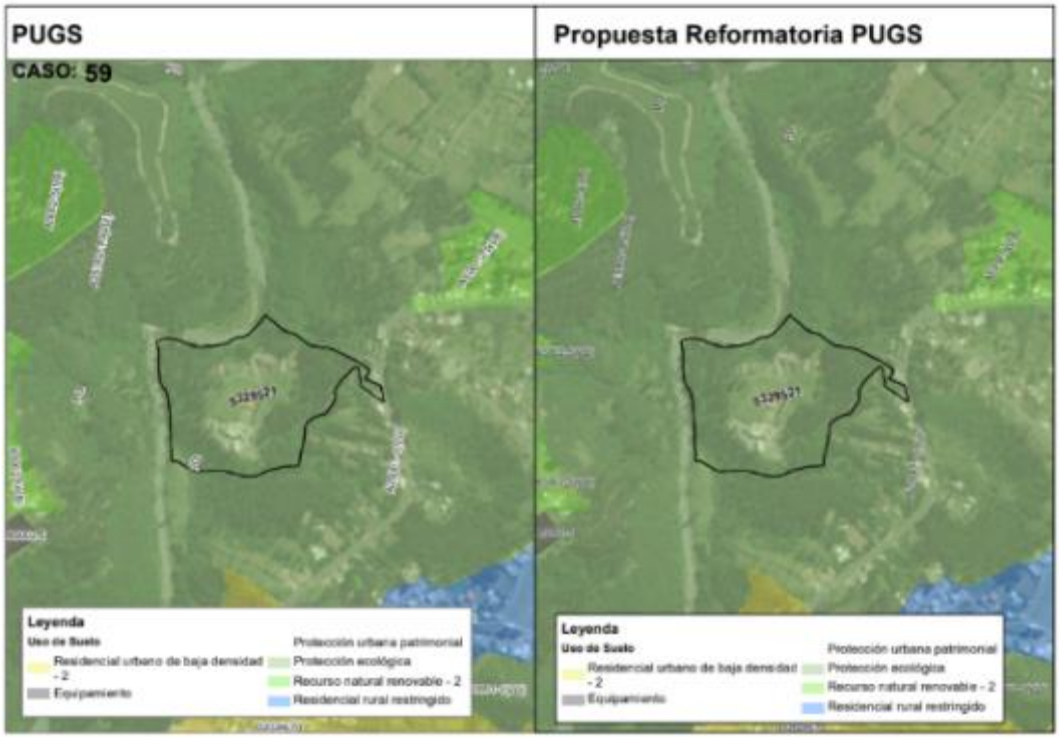
2. Predio 534594

El ciudadano solicita asignar zonificación residencial, al predio ubicado en la parroquia de Pifo, San Francisco 2. El PUOS le asignaba una zonificación A2502-10.



3. Predio 5329521

El ciudadano solicita asignar y restituir la zonificación al predio ubicado en la parroquia de Guangopolo, La Toglla.



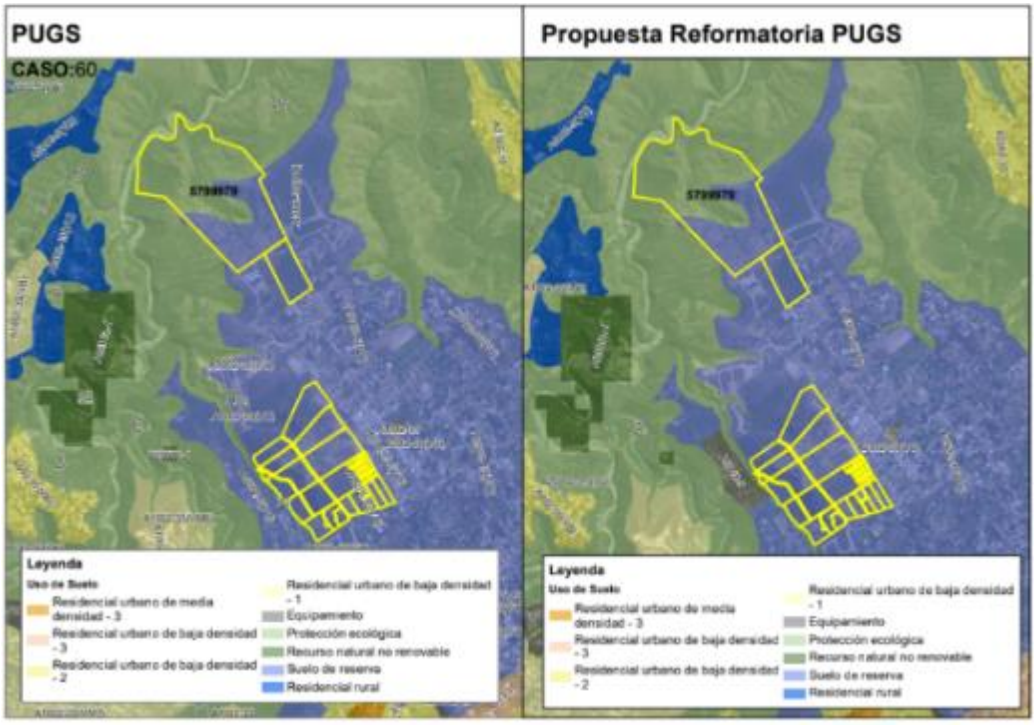
No se recomienda realizar cambios normativos debido a que los predios se encuentran en suelo rural. Se debe mantener la norma del PUGS aprobado en 2021.

- 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 ciudadano 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.

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 ciudadano elegir una asignación normativa, la cual se hizo efectiva en el PUOS. En ese sentido, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial 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 m2 ni porcentajes de

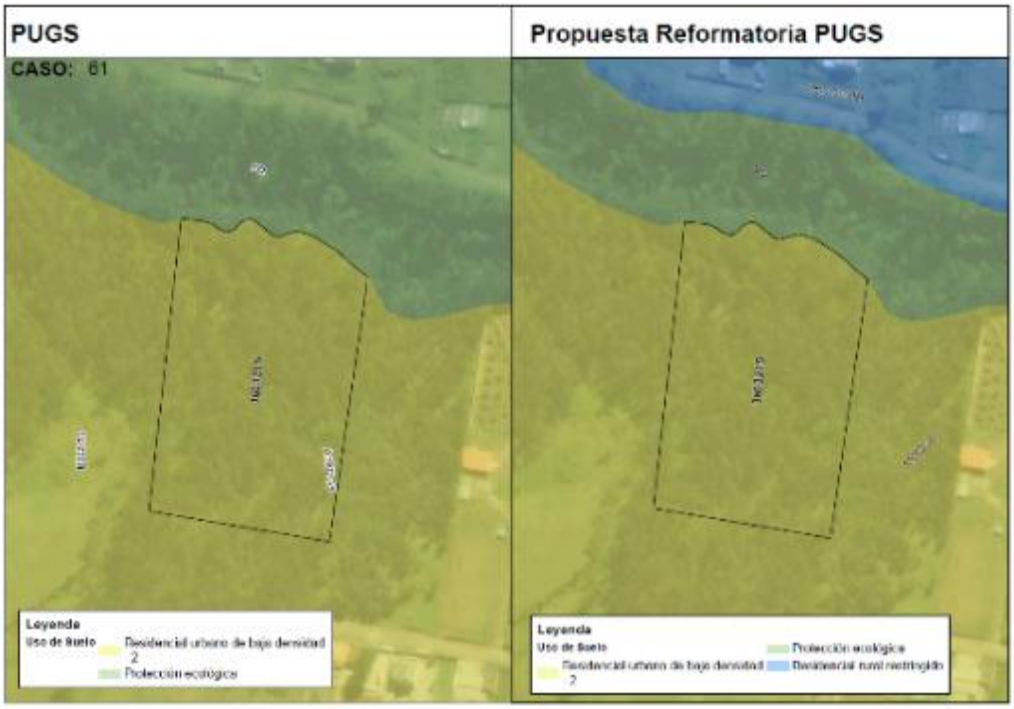
ocupación mayores al 25% en planta baja y con las condiciones de vivienda unifamiliar por encontrarse el predio rodeado de pendientes y quebradas.



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

El ciudadano solicita cambio de zonificación de 1000 metros cuadrados a 300 metros cuadrados, 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.

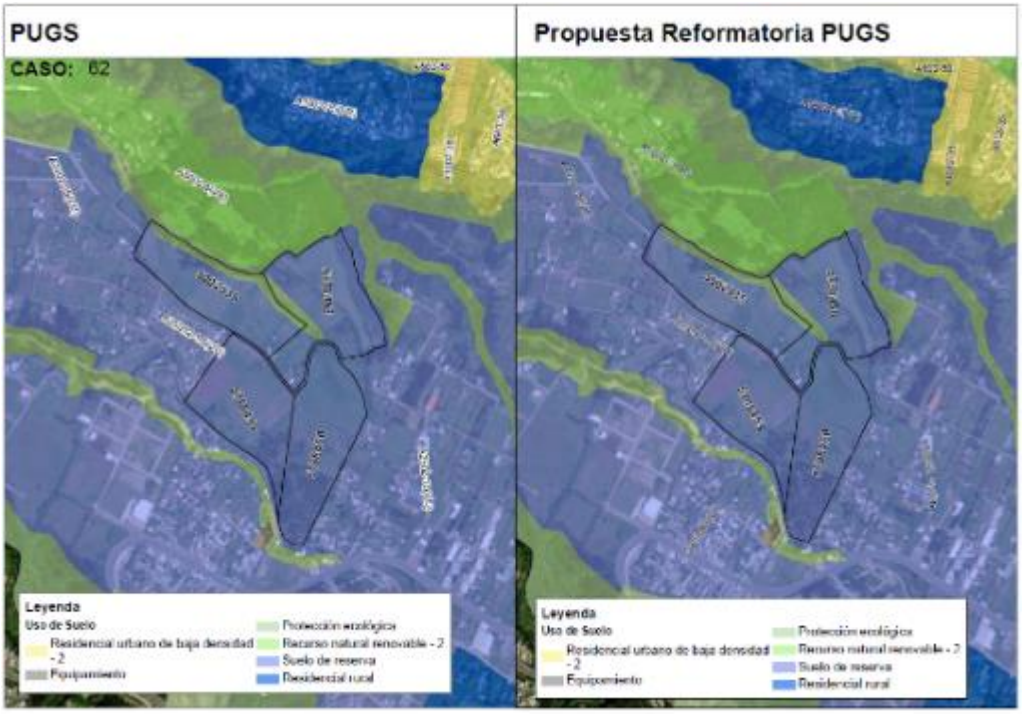
No se recomienda realizar un cambio a 300 m2 debido a que el predio no se encuentra consolidado y está próximo a uso de suelo protección ecológica.



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

Se 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.

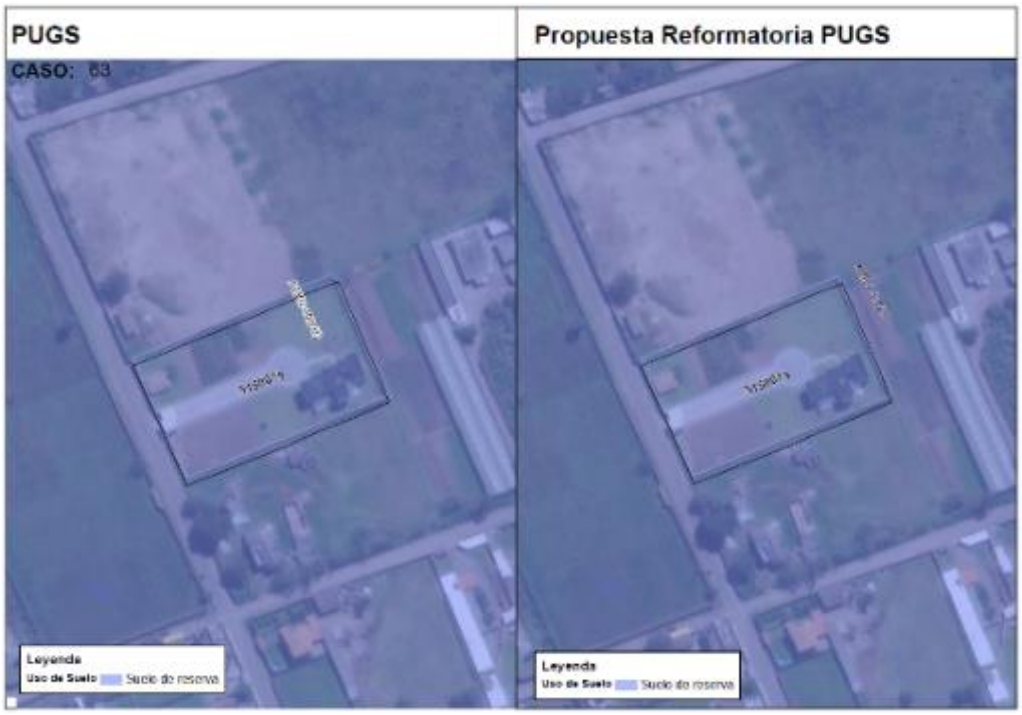
El criterio de esta Secretaría es no recomendar el cambio a C202-60 pues eso significaría un incumplimiento de la LOOTUGS y demás legislación nacional. El predio se encuentra en suelo rural tanto en el PUOS como el PUGS por lo tanto, debe mantener una edificabilidad con características rurales hasta 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

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

No se recomienda 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.

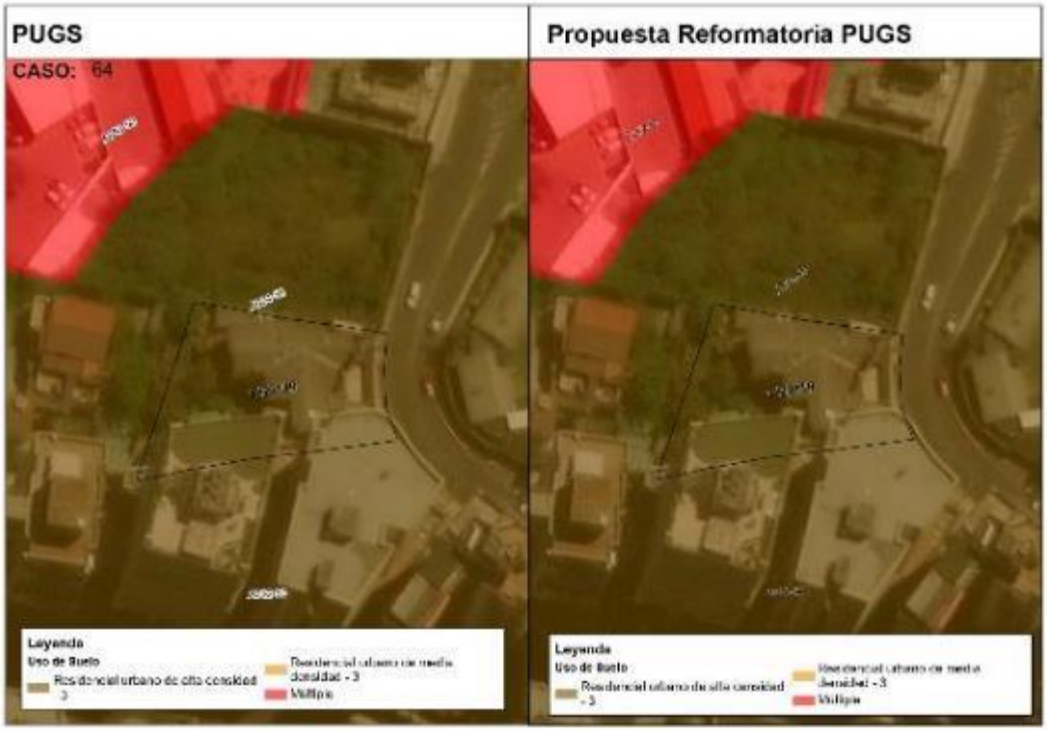


- Caso 64: ZAIRA ZUNINO CALDERÓN

La ciudadana 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.

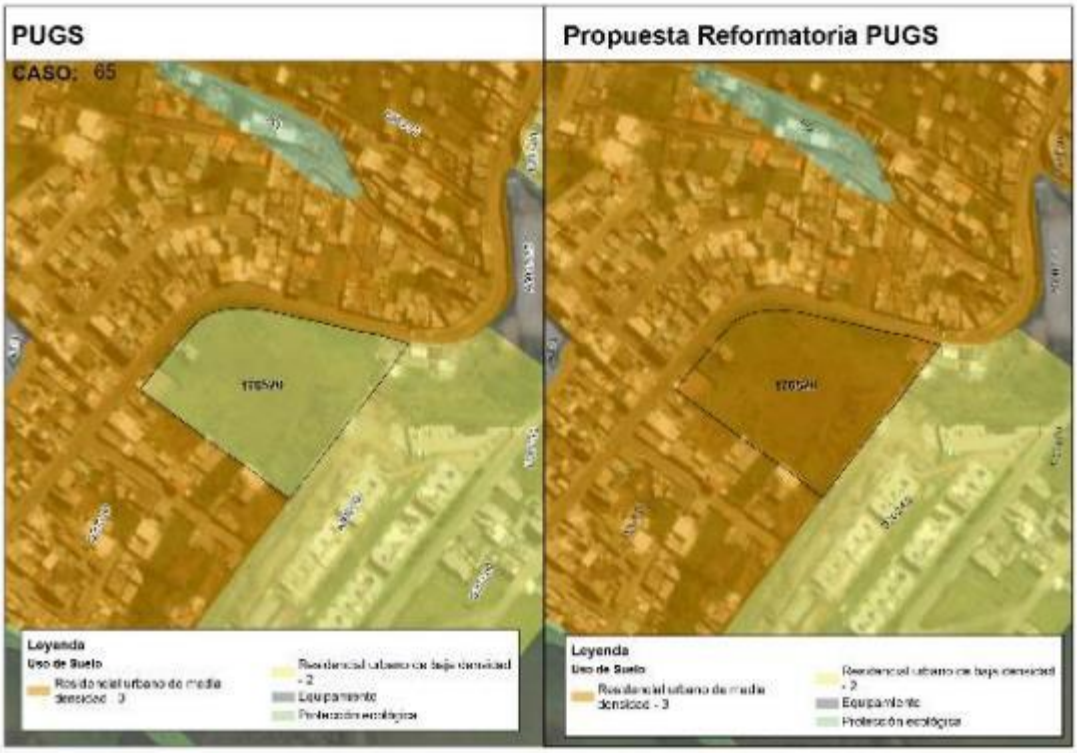
Los cambios normativos que generen un mayor aprovechamiento en relación al PUOS están sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos en cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Décimo Cuarta de la ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021 y reformada por la Disposición Reformatoria Décimo Cuarta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



- Caso 65: GONZALO VITERI GARZÓN

El ciudadano 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 y se recomienda asignar la norma del entorno de D203-60 con uso Residencial urbano de Media Densidad - 3.



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

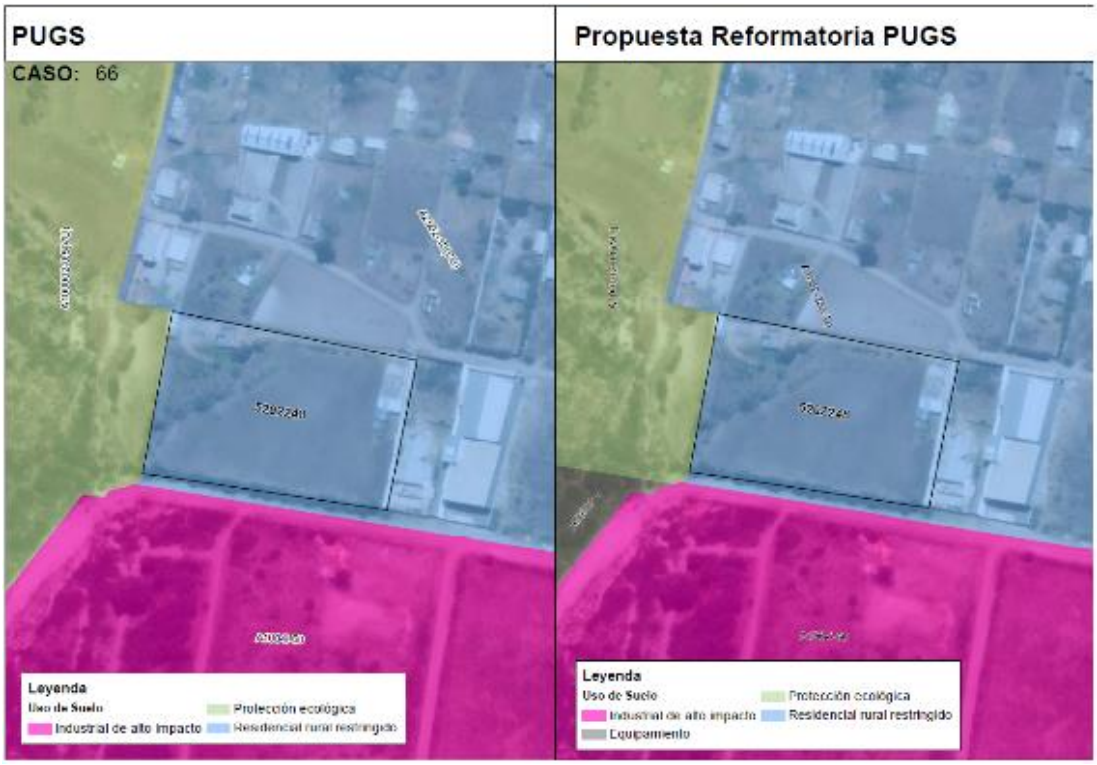
El ciudadano solicita se asigne zonificación industrial, en virtud de que el entorno es industrial y el único predio que tiene residencial es el 5202248 ubicado en Caspigasi, San Antonio.

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.

Adicionalmente el predio se encuentra en clasificación rural y la mencionada clasificación no admite usos principales industriales. Es pertinente recordar que la presente actualización no considera un cambio en el componente estructurante del PUGS.

Se recomienda un cambio en la asignación normativa conforme el tamaño real de fraccionamiento de la zona, manteniendo la clasificación de suelo rural.

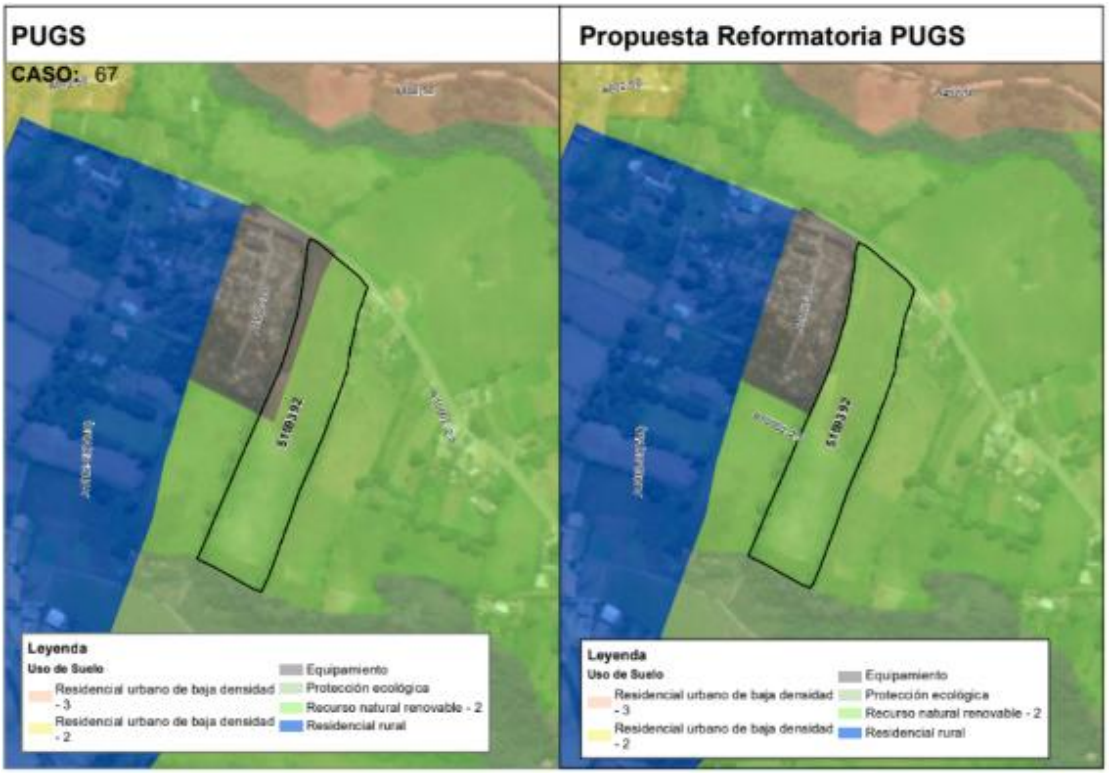
Los cambios normativos que generen un mayor aprovechamiento en relación al PUOS están sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos en cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Décimo Cuarta de la ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021 y reformada por la Disposición Reformatoria Décimo Cuarta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



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

La ciudadana 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.

Se ha generado una racionalización de la norma a los límites de los lotes en uso de suelo de equipamiento. No se recomienda cambio de edificabilidad.



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

El ciudadano 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.

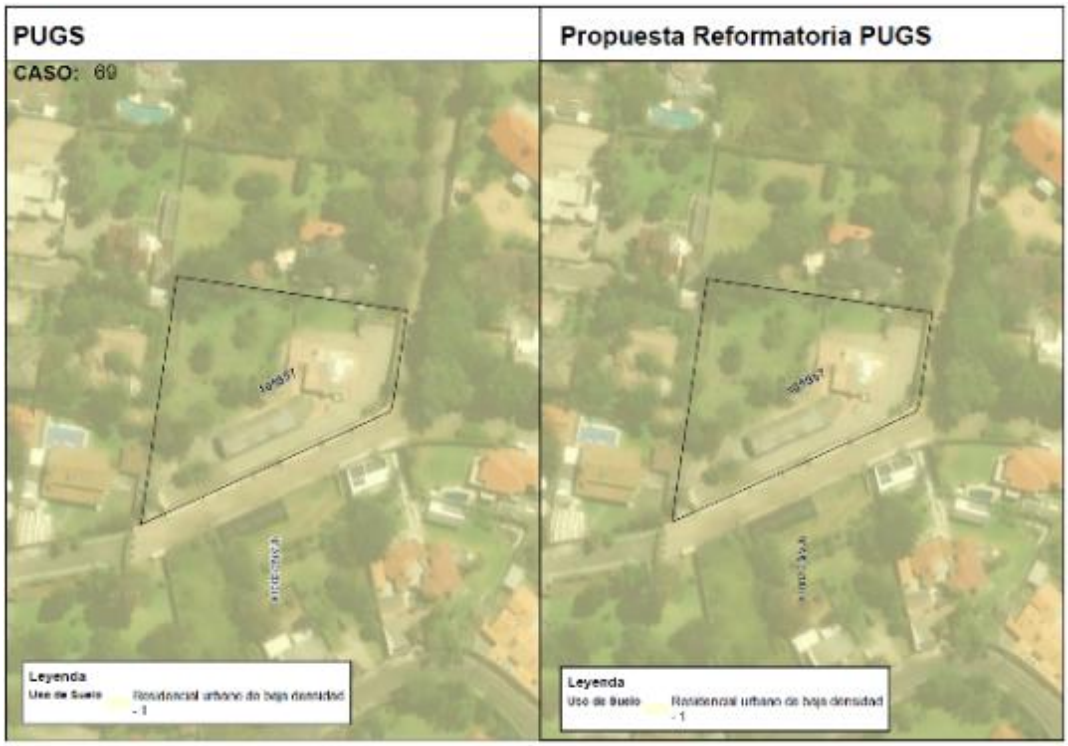
Se recomienda un ajuste normativo a comercio y servicio especializado, por ser una zona que limita con una vía rápida no es recomendable una consolidación con usos exclusivamente residenciales.

- Caso 69: YOUSEF KHAMIS EL ALLAM

El ciudadano 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.

No se recomienda acoger la recomendación debido a que el tratamiento asignado al polígono de intervención territorial es de Sostenimiento, 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 una 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..."

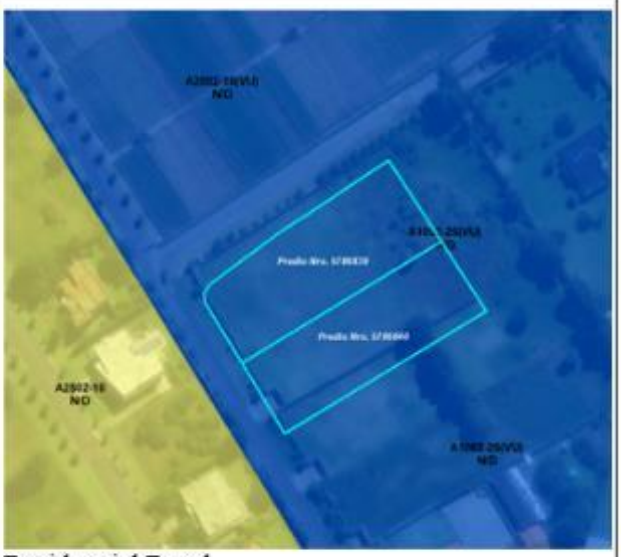


- Caso 70: OFICIO NRO. GADDMQ-DC-MRAS-2022-0175-O, LOPEZ OBANDO CARLOS HOMERO Y CONTRATALEGAL CÍA. LTDA

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 A2502-10 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).

La recomendación que emite esta Secretaría es acoger el cambio solicitado, ya que se identifica que el suelo en el que se encuentran los predios referidos cuenta con un uso residencial rural y tratamiento de ocupación sostenible, es factible una asignación de A1002-25(VU) en concordancia con las vinculaciones de uso de suelo y clasificación.

Para el caso del predio Nro. 5190330 el uso de suelo Recurso Natural Renovable-2 con edificabilidad A5002-5(VB), es el mayor aprovechamiento para ese uso de suelo principal por lo que no es pertinente generar mayores asignaciones.

PUGS	Propuesta Reformatoria PUGS
Residencial Rural A2502-10(VU)	 Residencial Rural A1002-25(VU)

PUGS	Propuesta Reformatoria PUGS
Recurso natural renovable – 2 A5002-5(VB)	Recurso natural renovable – 2 A5002-5(VB)

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

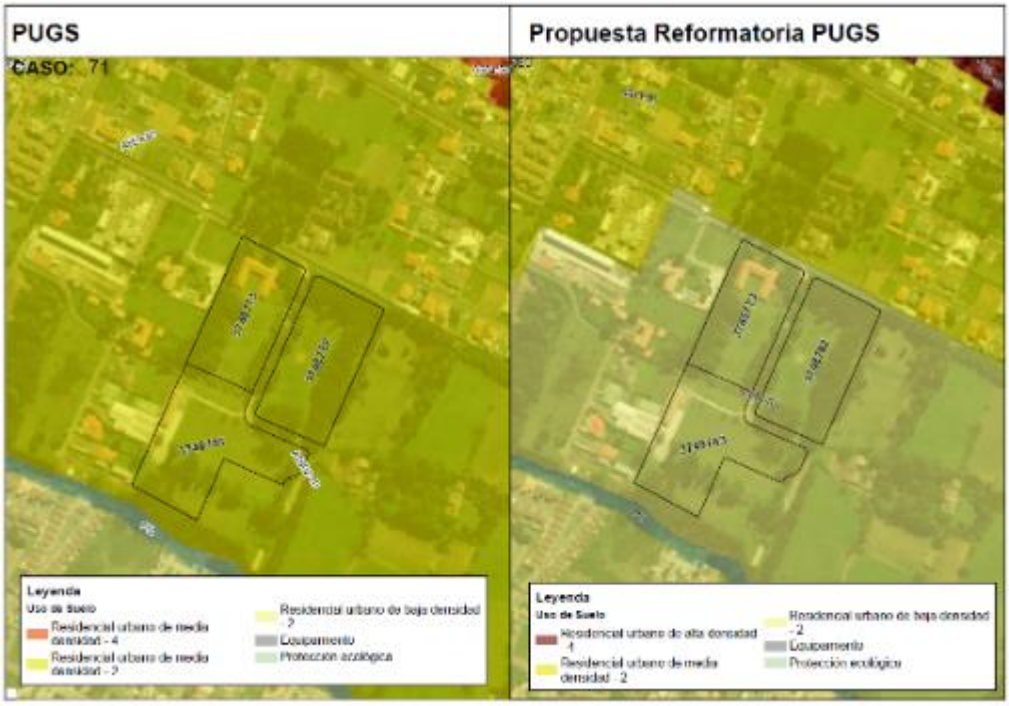
El ciudadano solicita que en los predios 3748782, 3748773 y 3748783 ubicados en el barrio Dean Bajo de la parroquia de Conocoto, se regrese a la zonificación anterior, se considere la posibilidad de asignarles zonificación A603-50.

Se 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 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 A1002-35, que no genere alta 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.



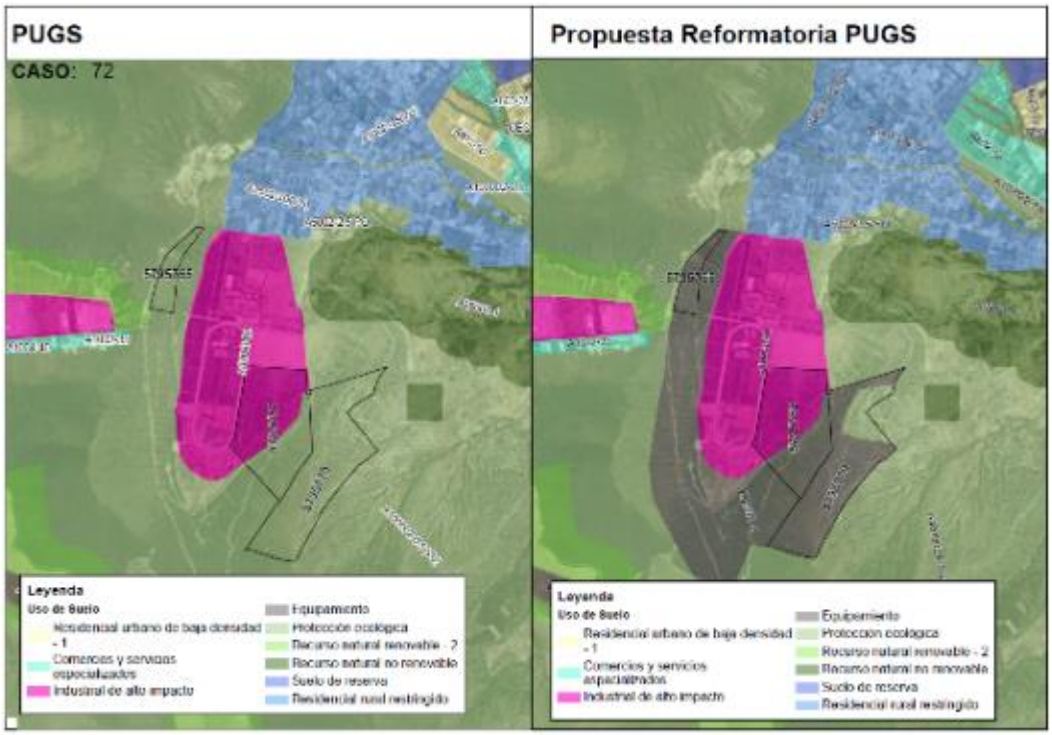
- Caso 72: ISAAC ZOLDAN PASTERNAK

El ciudadano solicita se considere el cambio de zonificación de uso de suelo actual en lo que corresponde a equipamiento rural en los predios 5795765, 5797940, 5795779, 5795780, 5795781 y 5795782 ubicados en Caspigasi, Calacalí, Hipódromo San Antonio y San Antonio De Pichincha.

No se recomienda un cambio de uso de suelo de Protección Ecológica a Industrial debido a que ello implicaría un cambio al componente estructurante y considerando que esa zona no puede ser urbanizada ni habilitada con ocupación de otro tipo que no sea equipamiento o protección. Por su parte se recomienda un cambio a uso de suelo Equipamiento únicamente para los polígonos que el PUOS vigente antes de la aprobación del PUGS se encontraban como "Equipamiento", con zonificación A50002-1, esto significa que el uso de suelo equipamiento será únicamente a los predios que ya los tenían antes de la emisión del PUGS.

Adicionalmente, la petición se encuentra justificada en el procedimiento administrativo de asignación de datos "ZC" en la matriz de cambios del PUOS como se muestra a continuación:

Categoría: Equipamiento
Subcategoría: asignación de datos al equipamiento con predio No. 5607543 propiedad de la Sociedad Civil Anónima Andrés Carrasco y Asociados
Fecha de carga IRM: Septiembre 29, 2019
Ordenanza: Ord. 127, numeral 1.1.6 Equipamientos - Condiciones de Implantación
Código: 178-2019
Fecha de ajuste: Septiembre 29, 2019



- Caso 73: LUPERA ASTUDILLO EDWIN PATRICIO GERMÁN Y OTRO

Se 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.

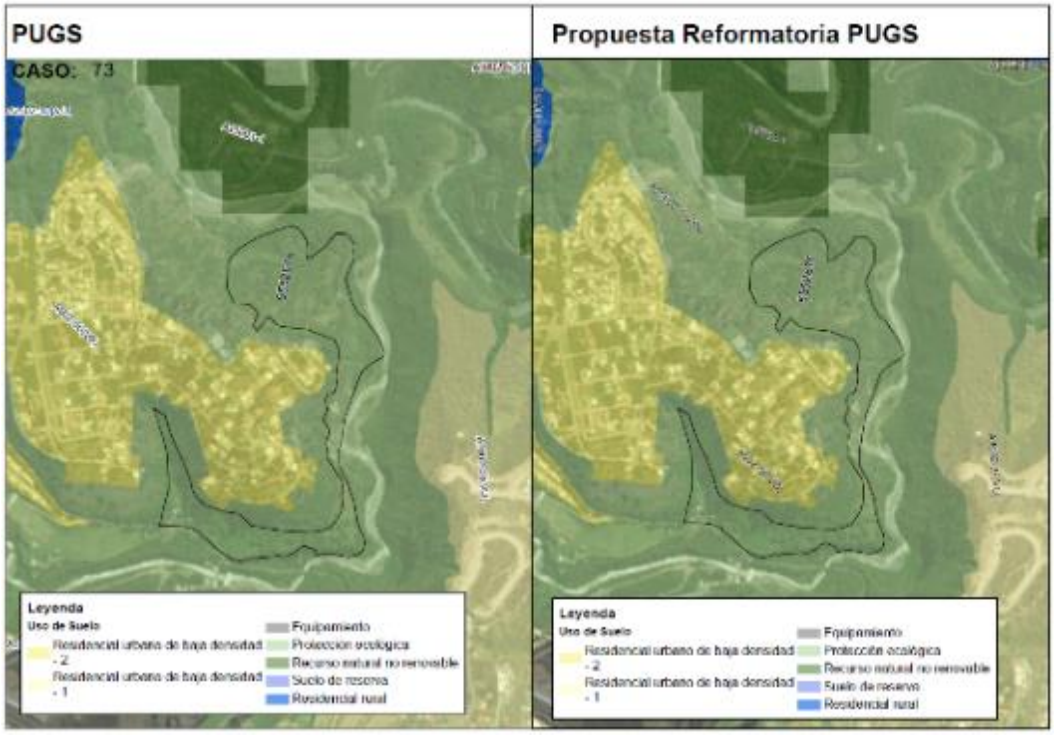
No se recomienda acoger la solicitud debido a que el predio indicado se encuentra dentro del uso de suelo principal de protección ecológica y edificabilidad de protección de quebrada "PQ".

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 urbano.

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.

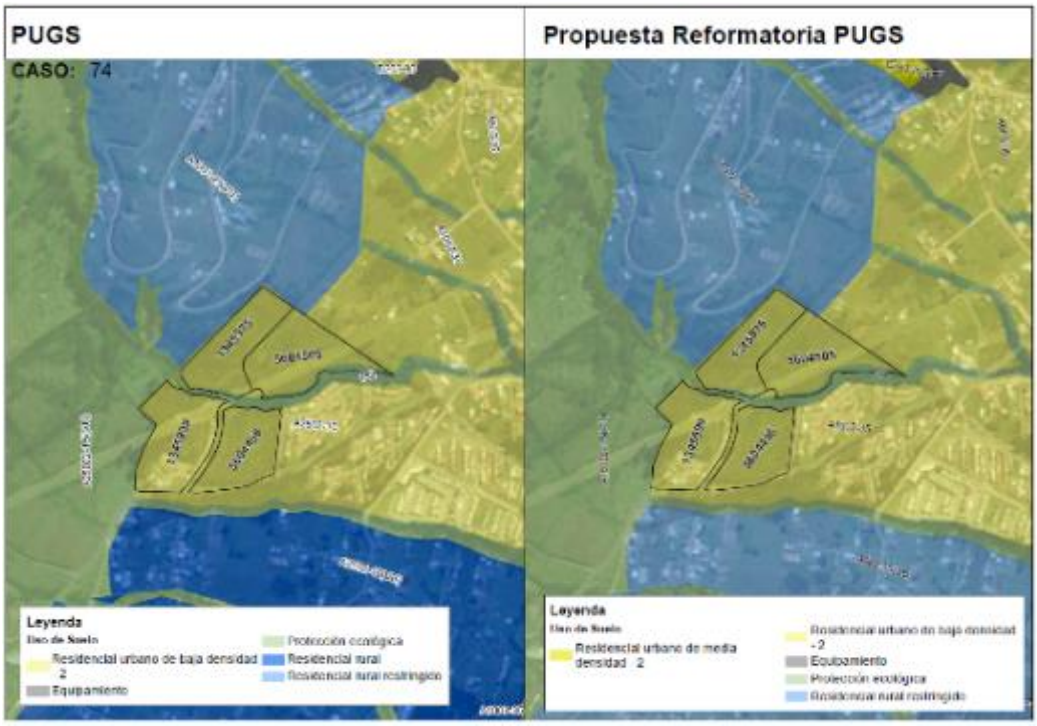
Se racionaliza el uso de suelo y edificabilidad acorde al borde superior de quebrada, diferenciando lo que corresponde a Protección Ecológica con norma y Protección de Quebrada.



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

El ciudadano 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.

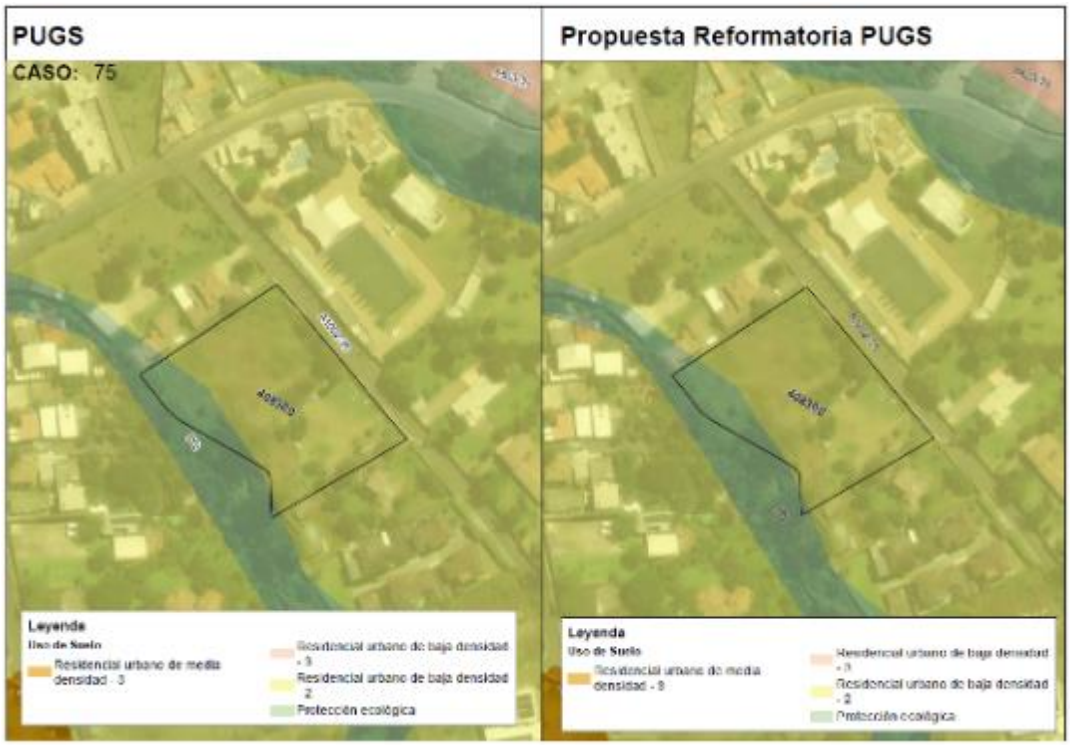
El criterio de esta Secretaría es acoger la observación porque los predios se encuentran en una zona urbana que el PUOS normaba con A1002-35.



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

El ciudadano 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 Nro. 408300 de su 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 ciudadano. 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 ciudadana solicita ser tratada de la misma manera que sus colindantes y que se asigne al predio 3612057 ubicado en El Cebollar, parroquia de Cumbayá, la zonificación RUB-2 Residencial Urbana baja densidad.

No se recomienda 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. Lo que se recomienda es un ajuste en la edificabilidad retirando "PQ" ya que no es quebrada, pero se mantiene el uso de protección ecológica con norma A25002-1.5(VU).

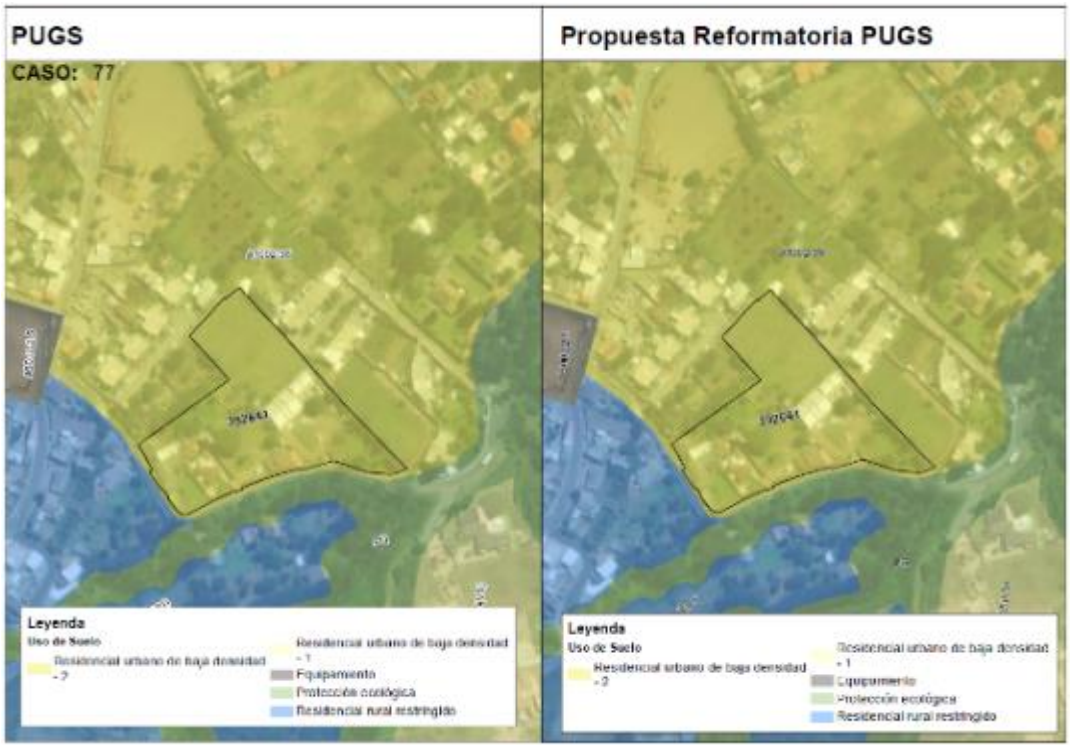
El PUOS asigna las zonificaciones A25002-1.5 en uso de suelo RN/PS y PE/CPN con protección de quebrada, el PUGS homologa la protección de quebrada.

PUGS	Propuesta Reformatoria PUGS
Protección Ecológica PQ	Protección Ecológica A25002-1.5(VU)

- 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.



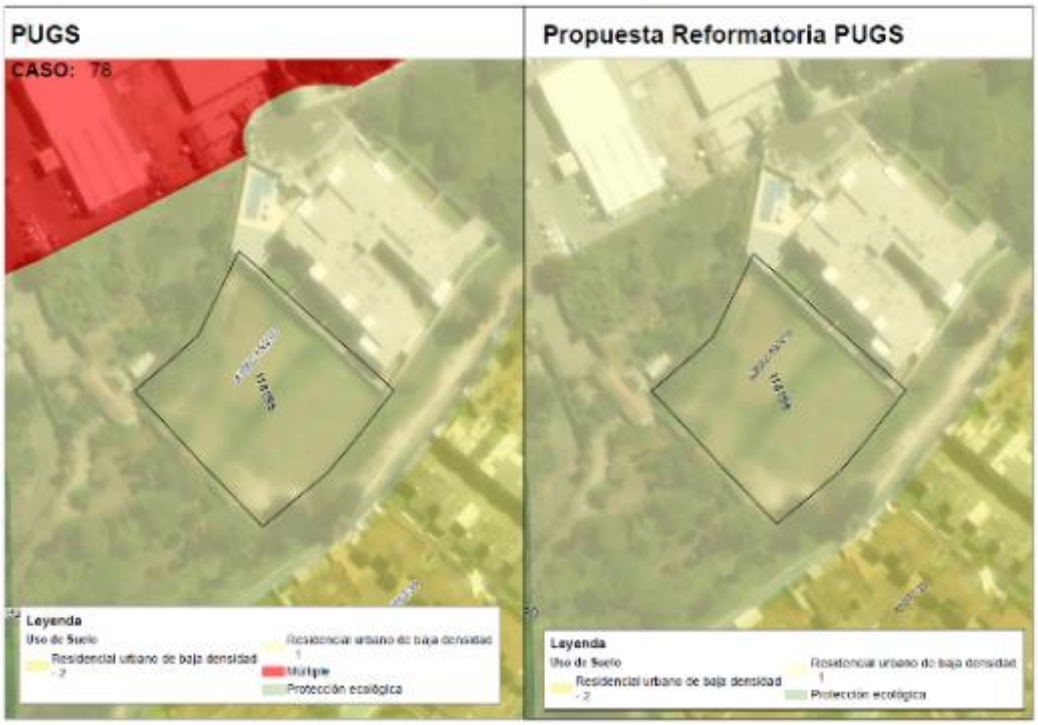
- Caso 78: DAVID ESTEBAN MOREANO ANDRADE

El ciudadano 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 Puembo, 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo y en el Régimen Administrativo del Suelo.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial 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

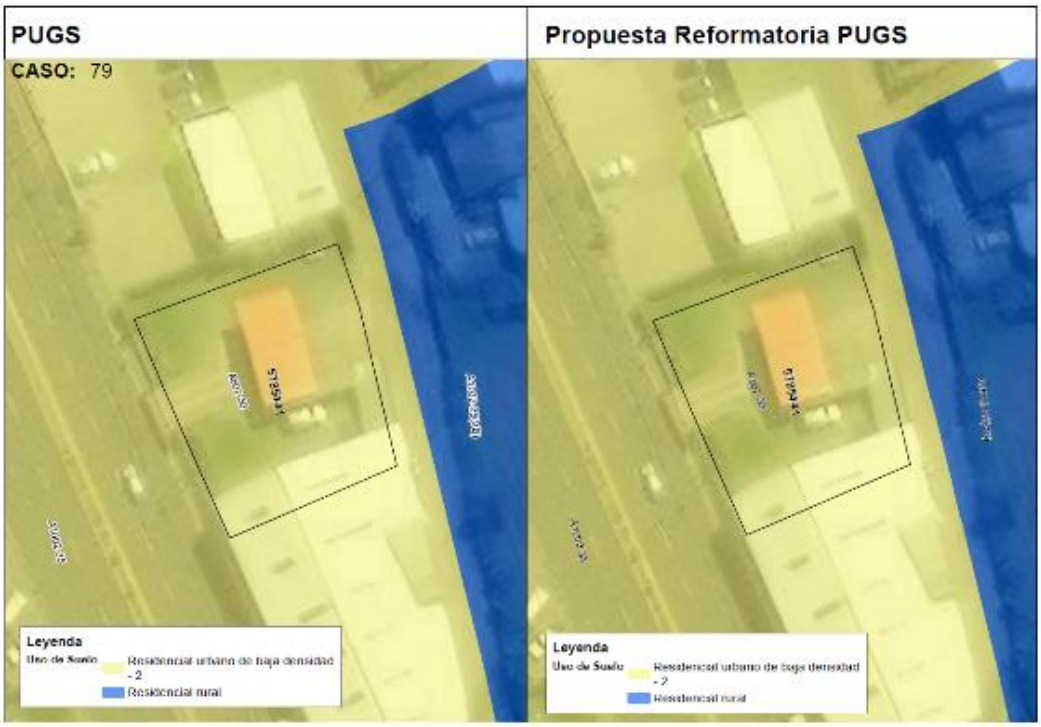
entidades municipales para evitar futuras exposiciones a la población. La norma asignada con uso de suelo RUB-1 y vivienda unifamiliar, con edificabilidad A2502-10(VU) es acorde a los lineamientos establecidos para zonas con susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales.



- Caso 79: DAVID ESTEBAN MOREANO ANDRADE

El ciudadano solicitó en el predio 5785441 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 Puembo, dinamizando la economía local y generando plazas de empleo adecuado.

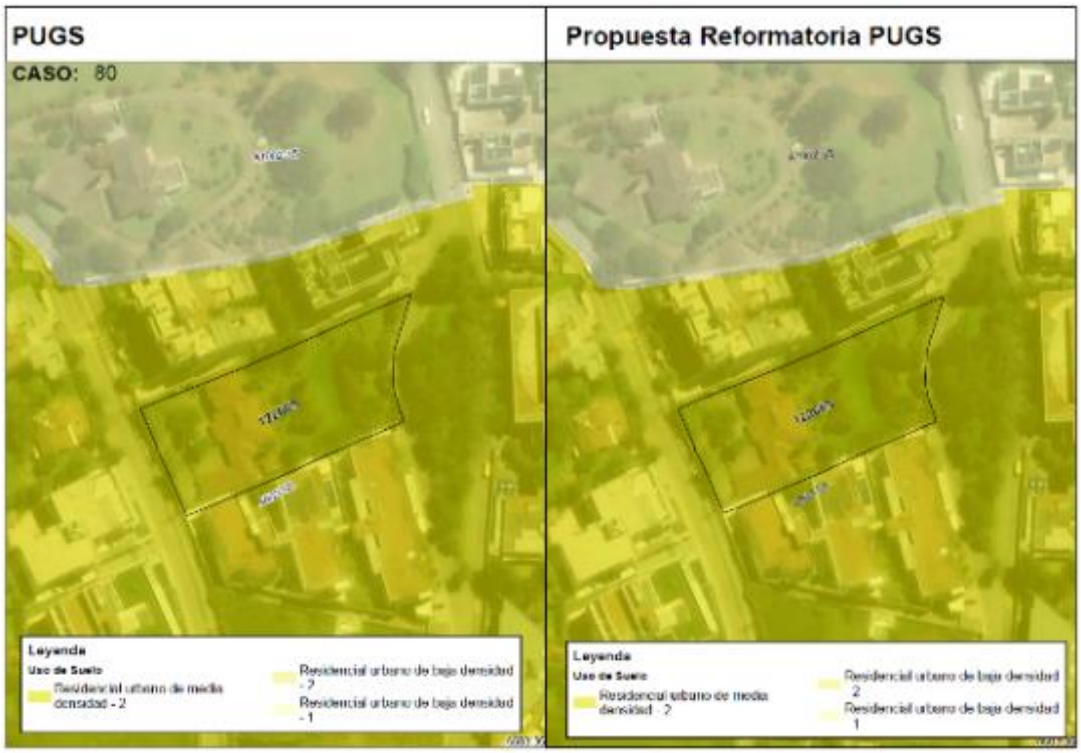
El uso de suelo Múltiple únicamente se asigna en centralidades urbanas. Por lo que esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que se encuentra a más de 7,3 km de la centralidad más cercana (Centralidad Tumbaco). Adicionalmente se encuentra frente a una vía arterial y en intersección con 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. Se recomienda no acoger la solicitud.

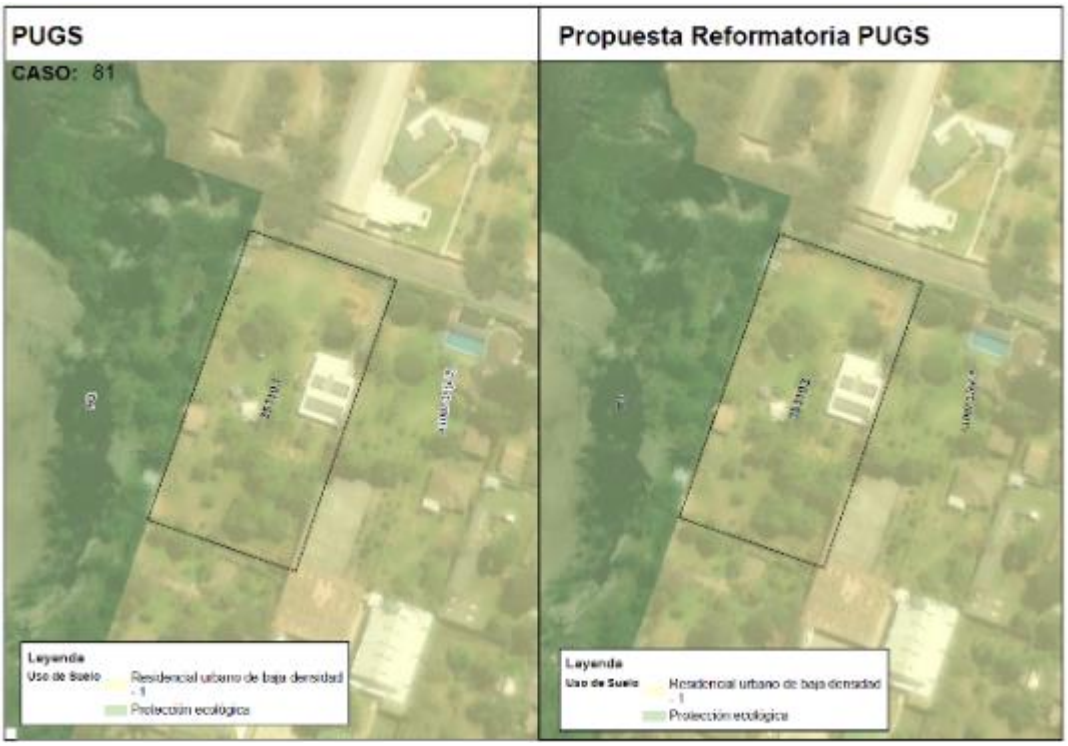


- Caso 81: CARLOS DAVID PINOS VARGAS

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 se recomienda no acoger el cambio solicitado.

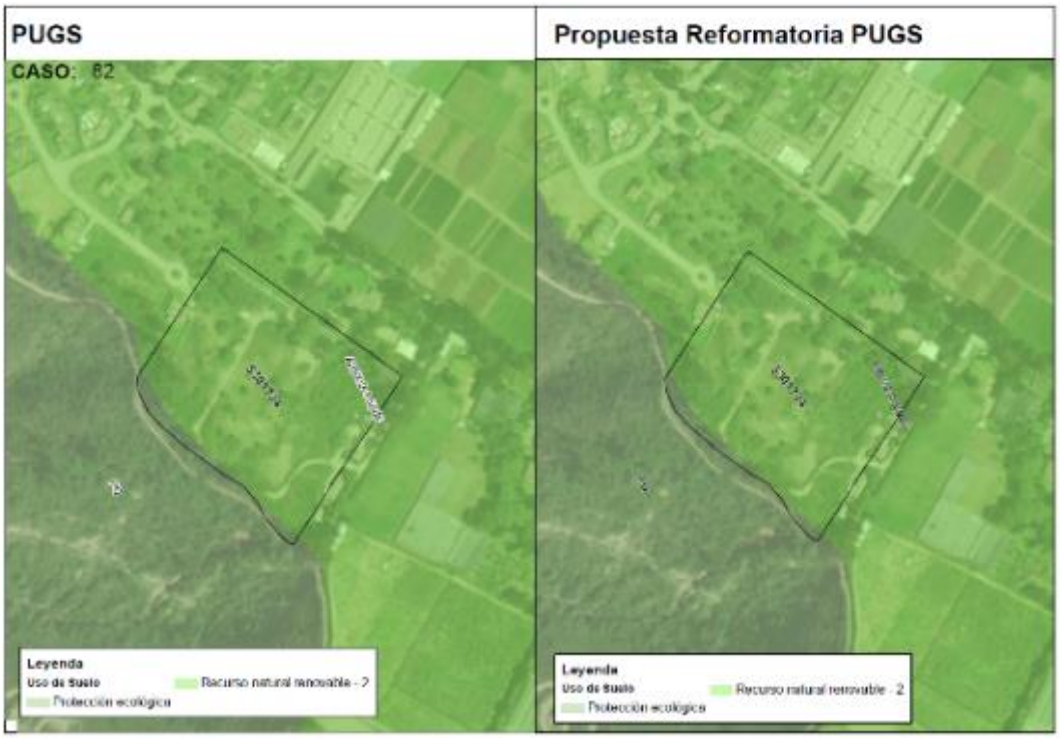


- Caso 82: BYRON MAURICIO SALAZAR LOZADA

El ciudadano 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.

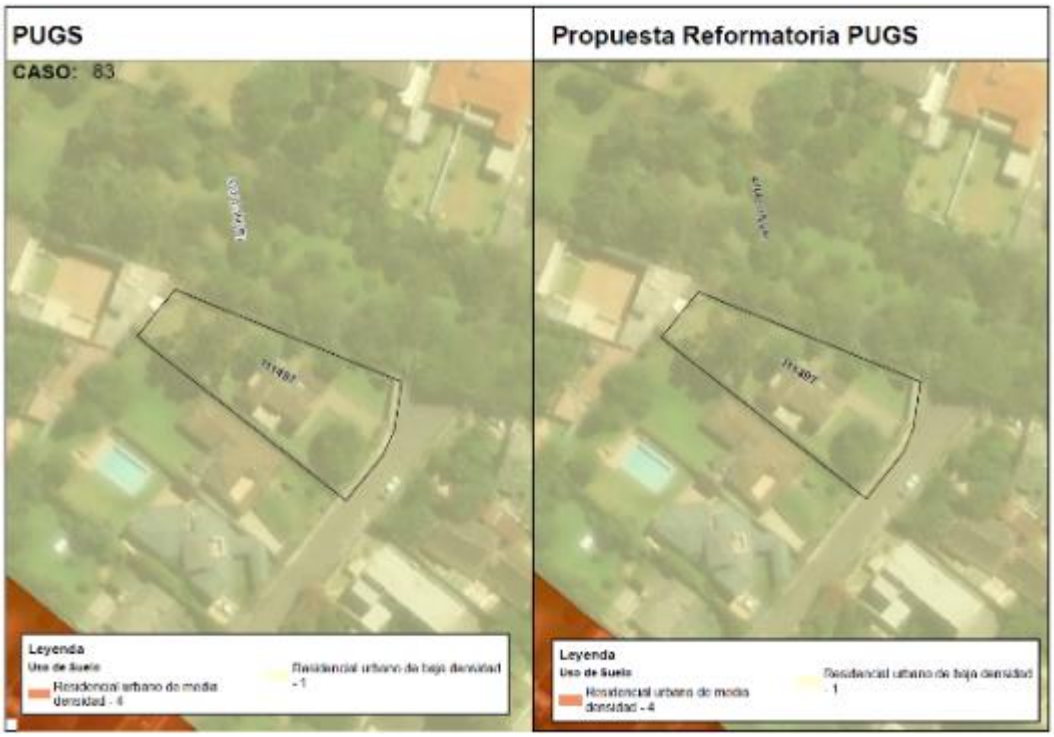
El predio se encuentra en la parroquia rural de Checa, distante a la cabecera parroquial y distante al suelo clasificado como urbano, adicionalmente es pertinente señalar que la asignación de aprovechamiento urbanístico busca asignar normativa según zonas homogéneas y el entorno homogéneo del sector es productivo.



- Caso 83: VLADIMIRO PLATANOFF TARNOFF

El ciudadano 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.

No es posible 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.

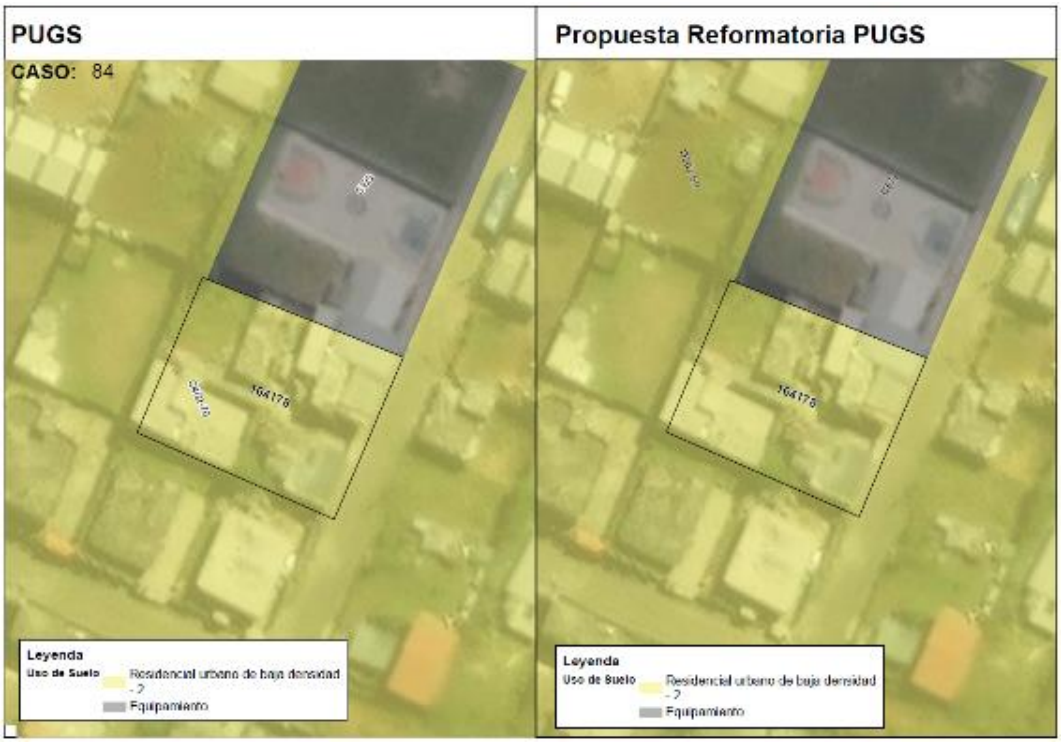


- Caso 84: VÍCTOR BUNGACHO LAMAR

El ciudadano 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 D202-60

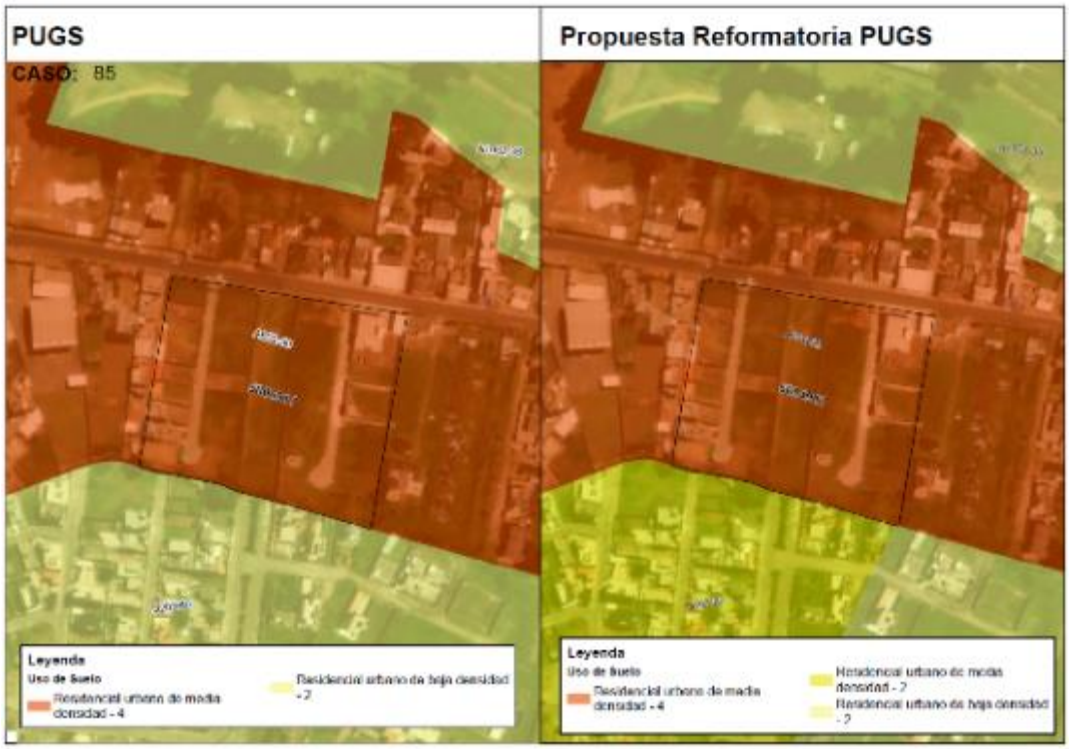
El PUGS propuesto ha generado un cambio normativo en función de la realidad territorial y el tipo de consolidación de la zona.



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

La ciudadana 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.

No se recomienda acoger la solicitud, debido a que la edificabilidad se asigna 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

Se 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.

No se 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.

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

La ciudadana solicita el cambio de zonificación y uso de suelo, se mejore la edificabilidad básica a: A1002-35 en el predio 5148602, la misma que según el PUGS, aplica y beneficia a otros predios y lotes colindantes de su propiedad.

No se 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 Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

- Caso 88: DIEGO FERNANDO GARCÍA PROAÑO

El ciudadano solicita el cambio de zonificación y uso de suelo en el predio 5148700, 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.

No se 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

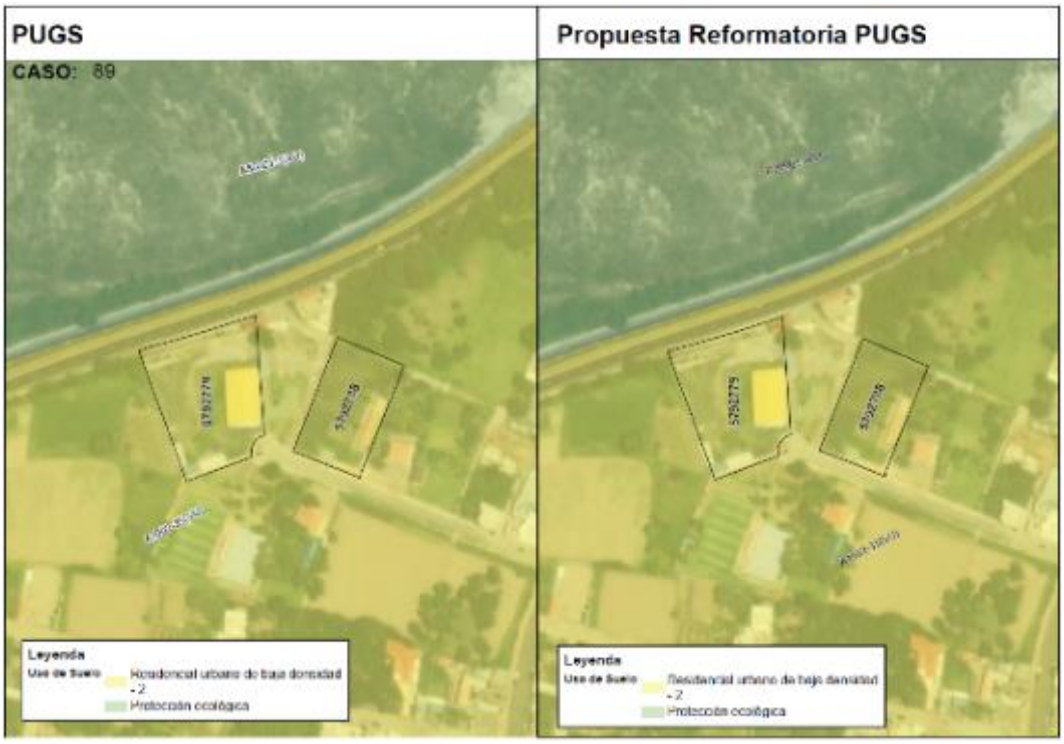
en la cabecera parroquial. Es necesario precisar que el PUGS ya le otorga un mayor aprovechamiento en relación a la norma histórica del predio asignada en el PUOS, es decir pasó de contar con uso de suelo Agrícola Residencial A5002-5 en el PUOS a Residencial Rural A2502-10(VU). La edificabilidad asignada 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 ciudadano 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.

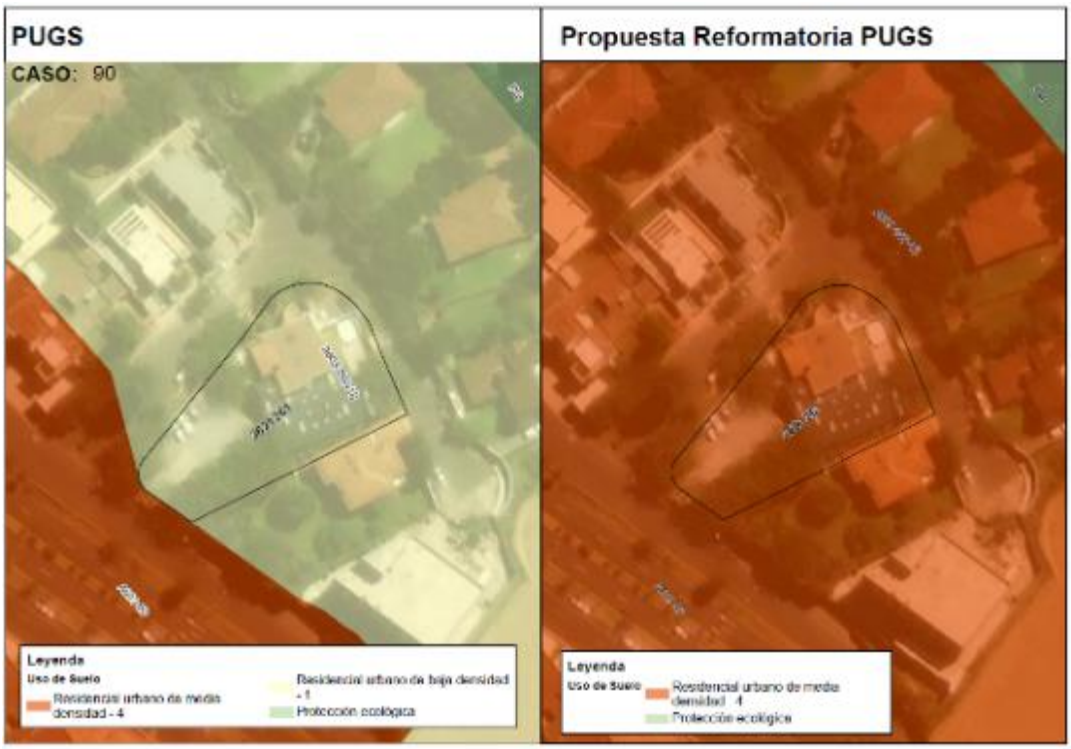
No se puede acoger el requerimiento ya que la potencialidad era un procedimiento administrativo, la zonificación solicitada responde a un proceso previo en el que los predios fueron sujetos de una resolución favorable de potenciación.



- Caso 90: MARIA VICTORIA SALVADOR HOLGUIN

La ciudadana 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 parcialmente asignaba ya la norma y uso de suelo solicitada y se recomienda incrementar el COS a 50%.



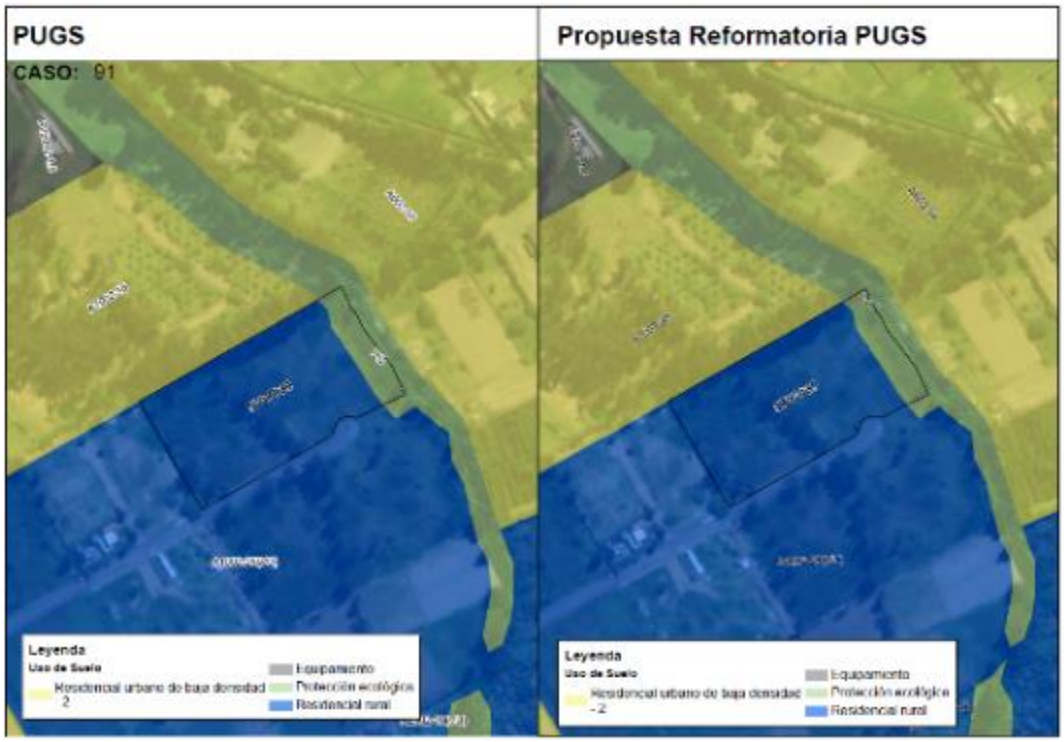
- Caso 91: CAMILO ONTANEDA

El ciudadano 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.

No es procedente cambiar la normativa por ser suelo rural, mismo que no permite procesos de urbanización

El predio ha aplicado al análisis de potencialidad de número máximo de vivienda por lote mínimo, ante ello cuenta con asignación de potencialidad con código de edificabilidad (A1002-35(VM2)) según consta en la RESOLUCIÓN No. STHV-2023-0043 de 6 de julio de 2023

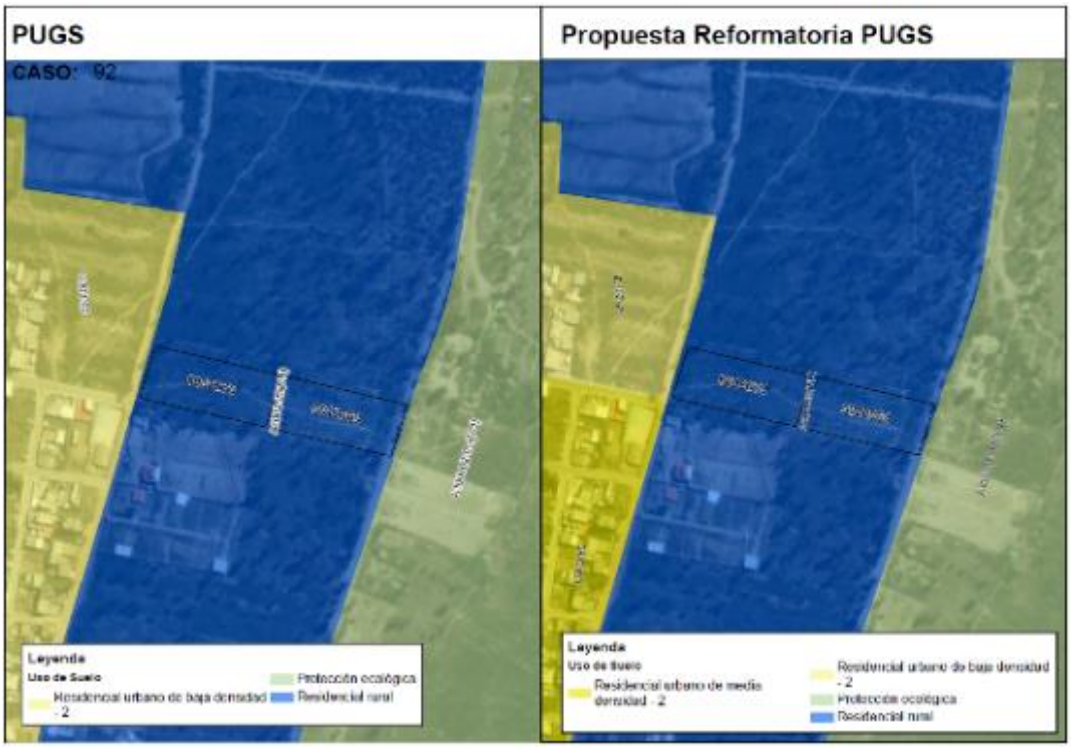
Se pone en consideración la disposición general tercera de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021 *"Las asignaciones del número de unidades de vivienda por lote mínimo resultantes de la aplicación de la ordenanza metropolitana No. 0210, sancionada el 12 de abril de 2018, del Plan de Uso y Ocupación 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 ciudadanas 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.

No se 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 m2. Bajo el análisis realizado se recomienda una asignación de A602-50(VU) es el mayor aprovechamiento permitido en el uso de suelo asignado.



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

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

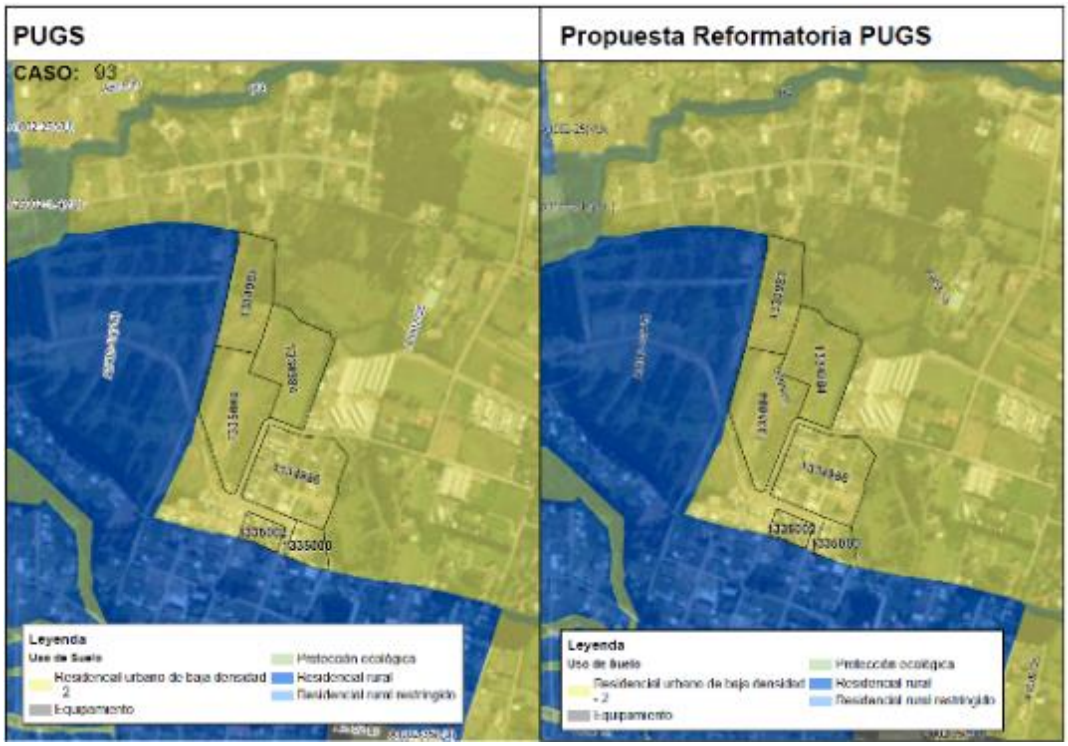
En los predios 1335004, 1334983, 1334986, 1335002, y 1335000, el PUOS asigna la zonificación C303-70, con uso de suelo ARU y el PUGS modifica la edificabilidad básica a A1002-35 con uso de suelo RUB-2. Para el predio 1334984, el PUOS asigna las zonificaciones C303-70 con uso de suelo ARU y A1002-35 con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

La 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 esta dependencia 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 fundamente 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.

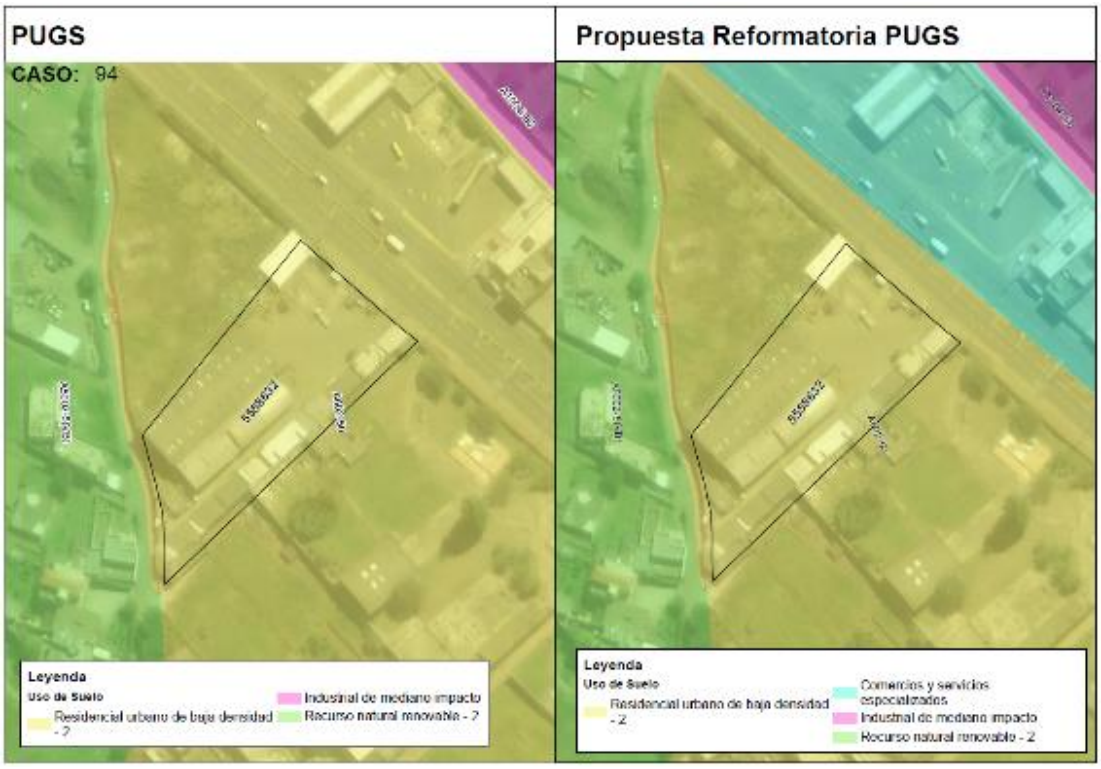
Solicita la revisión de zonificación para el predio 5558632 ubicado en la parroquia de Pifo. El PUOS asigna la zonificación A1002-35 con uso de suelo ARR y el PUGS modifica la edificabilidad básica a A602-50 con uso de suelo RUB-2.

No se 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. La compatibilidad 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 ciudadano 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.

No se recomienda acoger la solicitud, sin embargo, se recomienda que para acoger la lógica de conexión en los escalones que conectan la Ruta Viva con la Av. Oswaldo Guayasamin se asigne

el uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad tipología 4. Este uso permite venta de productos en supermercados en tipología CS4.

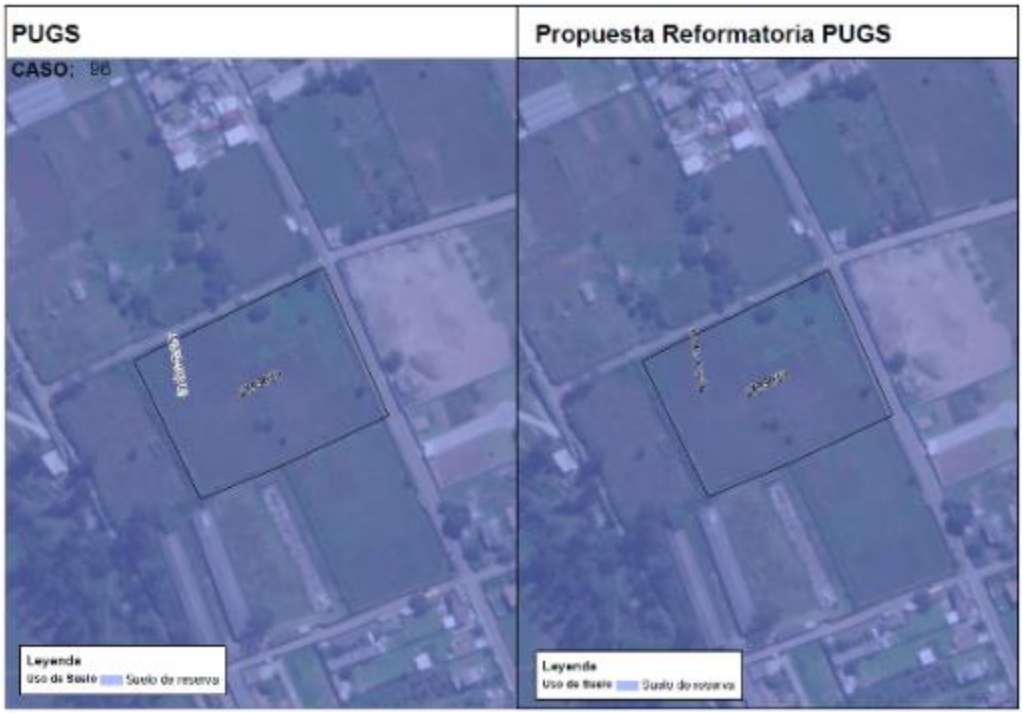
La solicitud se repite con el pedido de la CUS período 2023-2027 Caso 12. Se pone en consideración una asignación de uso de suelo residencial urbano de media densidad tipología 4 es factible por no ser una centralidad, por ello no se puede asignar uso múltiple.

PUGS	Propuesta Reformatoria PUGS
Residencial urbano de Media Densidad – 3 A603-35	Residencial urbano de media densidad – 4 A603-35

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

Los ciudadanos solicitan 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.

No se 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.

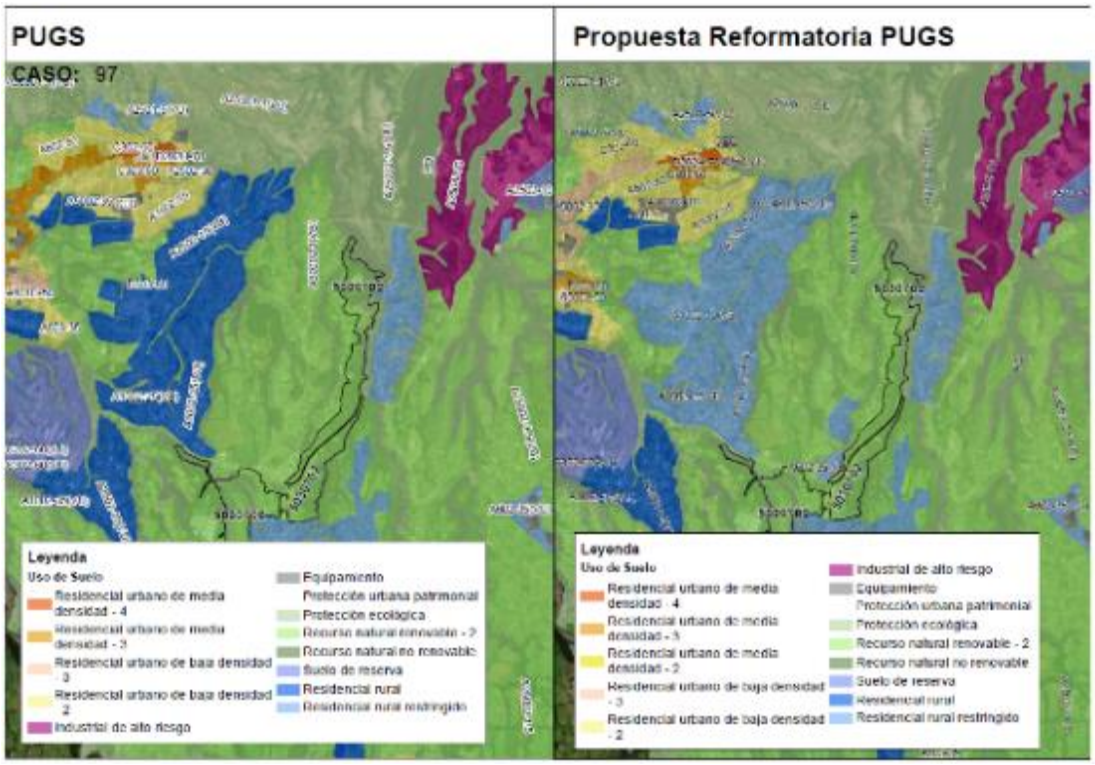


- Caso 97: FAUSTO ESTUPIÑAN, PROGRAMA PINTAG SOCIEDAD ACCIDENTAL

Solicita se restituya la zonificación A2502-10(VU), lote mínimo 2500m2, 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 Productiva. Adicionalmente el uso de suelo específico RNR-2 no cuenta con edificabilidades con lotes mínimos menores a los 5.000 m2.

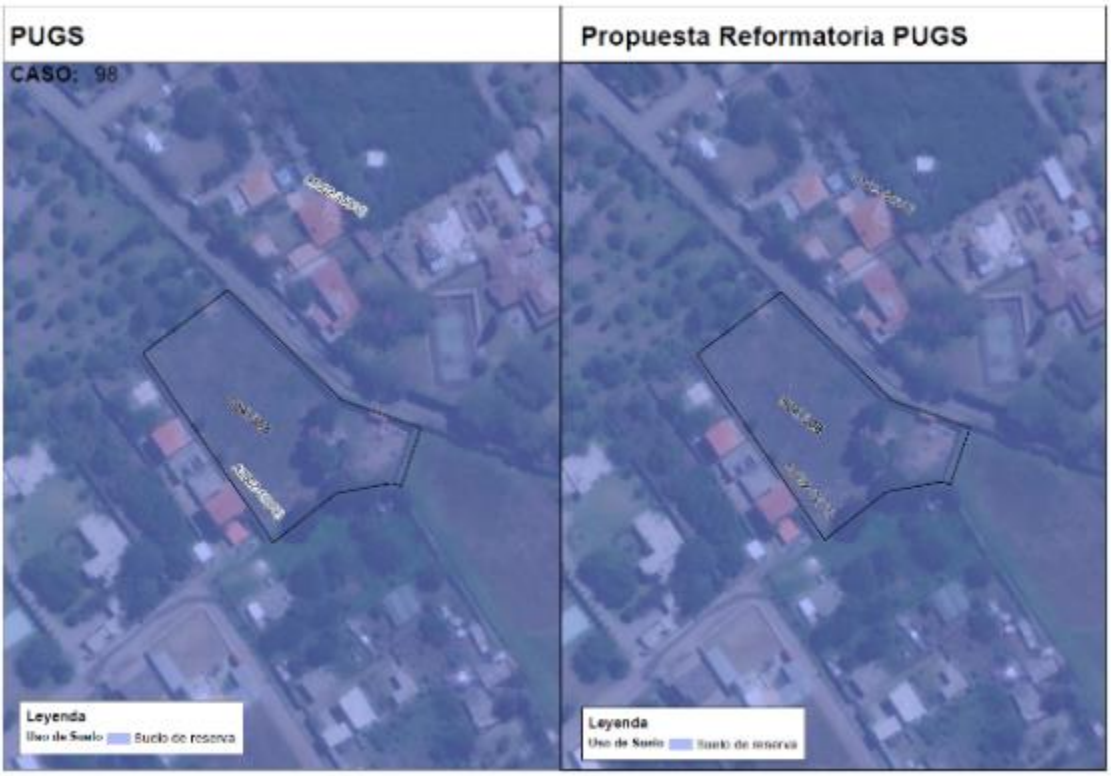
Se recomienda homologar toda la norma del sector a A10002-2.5(VB).



- Caso 98: GABRIELA OCAMPO IZA

La ciudadana 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 Collaquí) instrumento mediante el cual el diagnóstico específico determinará los aprovechamientos urbanísticos y sus fases de incorporación al suelo urbano.

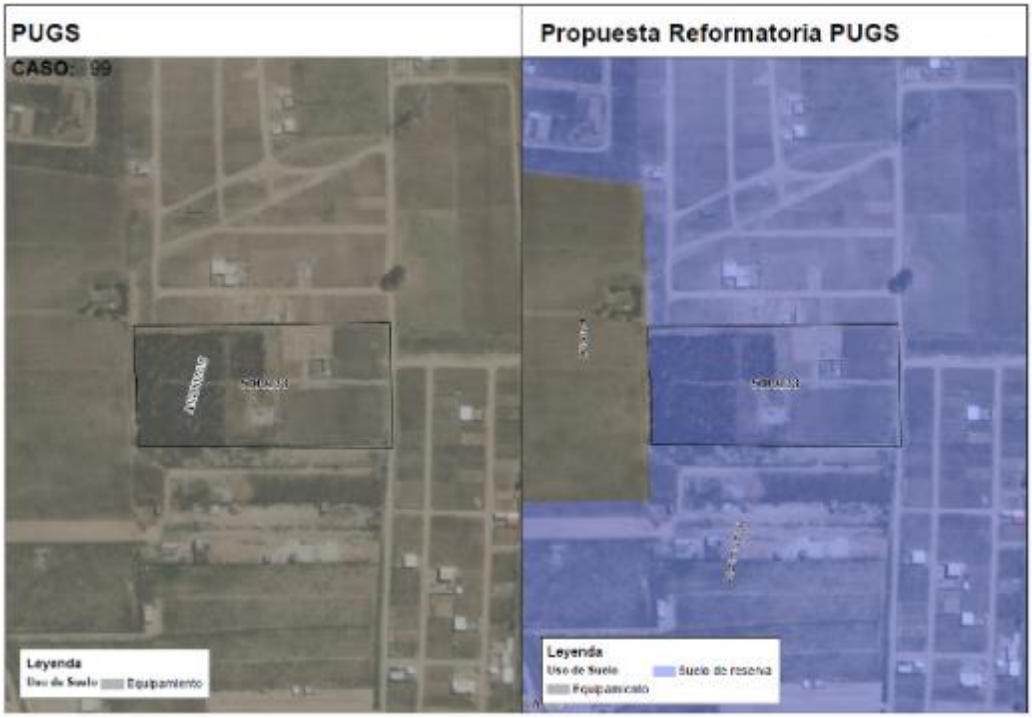


- Caso 99: JAVIER GUALOTO

El ciudadano 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 reforma propone el uso de suelo asignando la edificabilidad básica de A50002-1(VU).

No se recomienda acoger la solicitud debido a que el predio no cuenta con niveles de consolidación que justifiquen una posibilidad de ajuste normativo. Adicionalmente no está colindando con suelo de reserva, ni suelo urbano.

El cambio solicitado deberá ser analizado dentro del Plan Parcial de Calderón. Se propone retirar de uso de suelo equipamiento acorde a la redelimitación del Parque Metropolitano de Calderón y pasa a suelo de reserva acorde a lo establecido en la normativa vigente.



- 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 ex 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 ciudadano solicita asignar zonificación como Residencial Rural, lote mínimo de 200m2, 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. 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.

2. Predio: 5014361

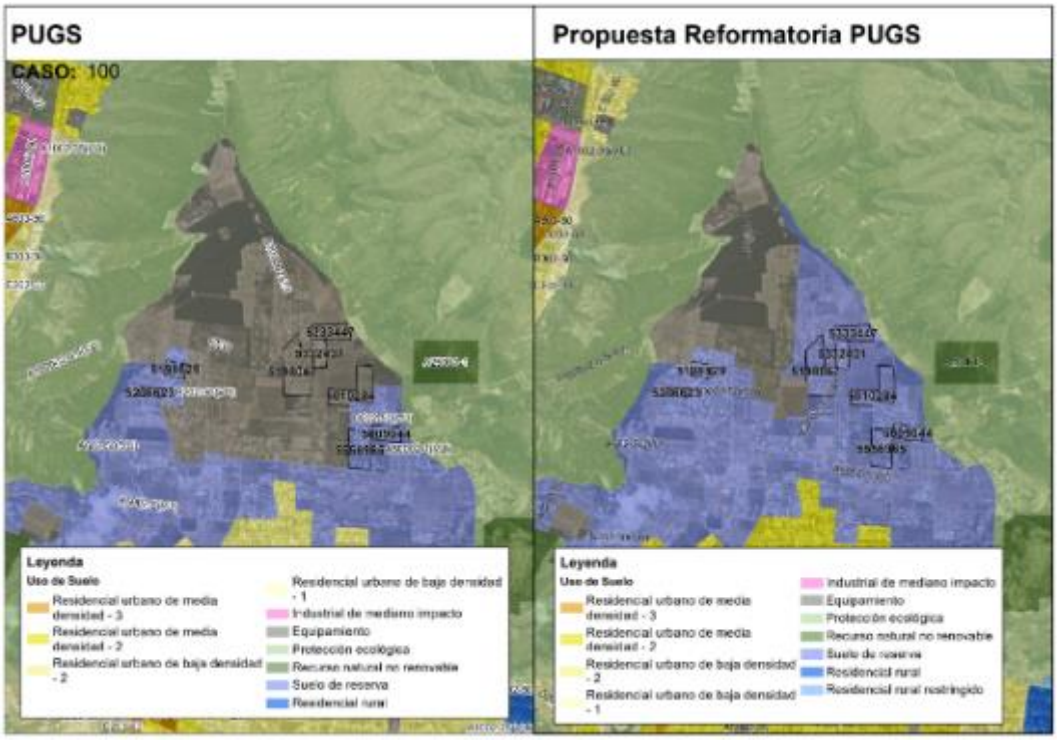
El ciudadano solicita se excluya de Equipamiento, asignar zonificación como Residencial rural y lote mínimo de 200m2. El PUOS asignó una zonificación A5002-5, con uso de suelo de equipamiento y el PUGS modifica la edificabilidad básica a EQ(A100002-0.5), manteniendo el uso de suelo E.

Actualmente, para todos los predios antes mencionados, se propone establecer al sector con uso específico de Suelo de Reserva y edificabilidad A50002-1(VU), 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.

3. Predios: 5332431, 5010284, 5333447, 5198067

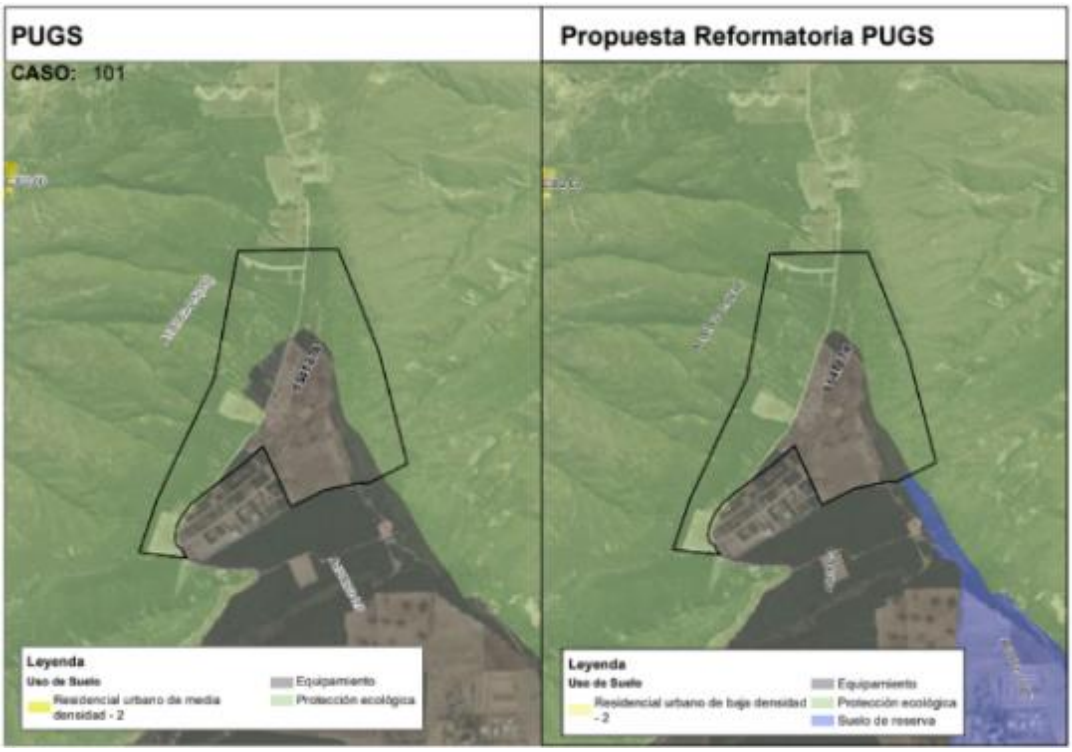
El ciudadano solicita se excluyan de Equipamiento, asignar zonificación como Residencial rural, lote mínimo de 200m2. En este caso, el PUOS asignó una zonificación ZC, con uso de suelo Equipamiento y el PUGS modifica la edificabilidad básica a EQ(A100002-0.5) manteniendo el uso de suelo E.

Actualmente, para todos los predios antes mencionados, se propone establecer al sector con uso específico de Suelo de Reserva y edificabilidad A50002-1(VU), 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

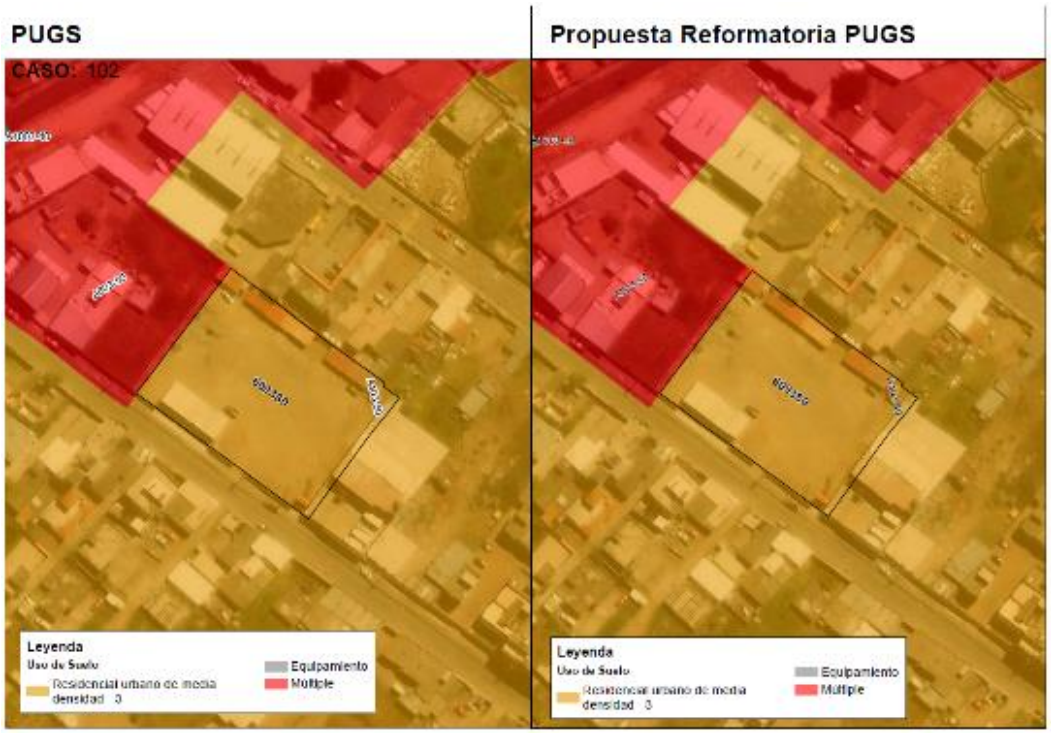
En la primera matriz existe el pedido del señor WILSON ÁLVAREZ, SECRETARIO GENERAL del SINDICATO UNICO TRAB. EMASEO, con No.45 en el predio 5548874. El PUGS asignó al predio un uso principal de equipamiento el cual es compatible con la actividad económica planteada.



- Caso 102: MARIA DELIA CARRERA SAMUEZA

La ciudadana solicita una solución de la zonificación para fraccionar en lotes de 200m2 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.

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.

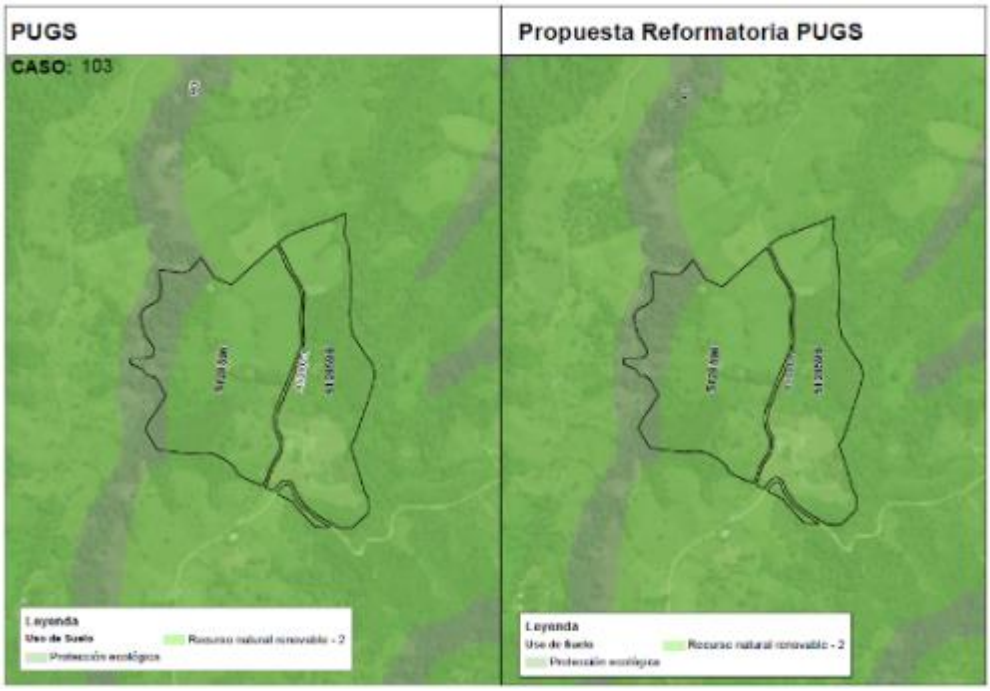


- Caso 103: ALICIA BEATRIZ GALARZA SUÁREZ

Solicita cambio a lote mínimo de al menos 25000m2 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 Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial 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.

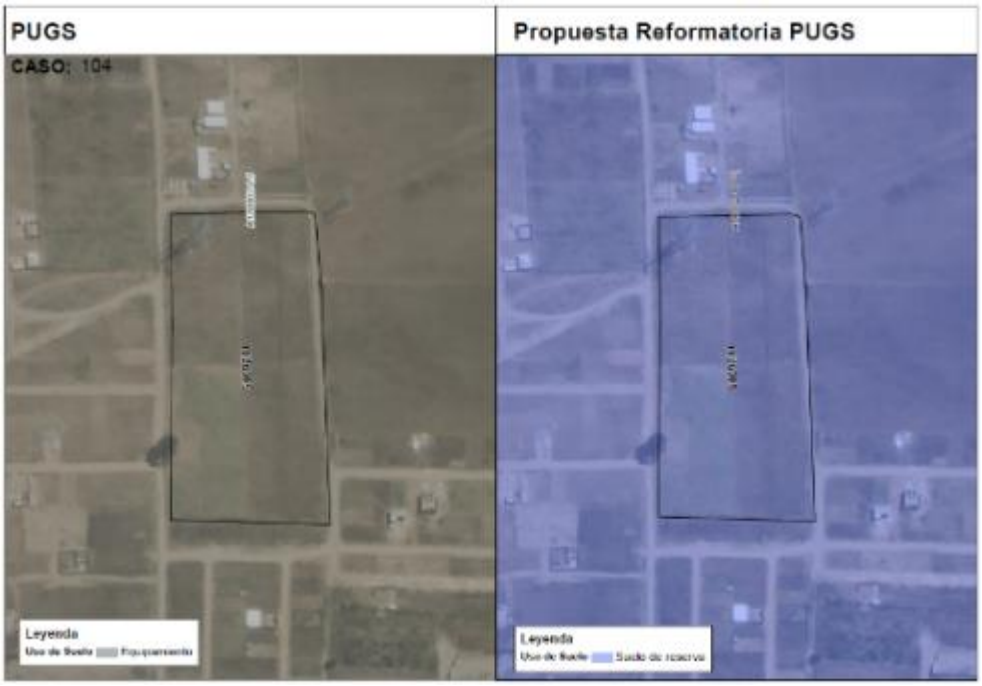


- Caso 104: JULIANA GUALOTO MUQUINCHE

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.

Se recomienda acoger parcialmente la solicitud, solamente se recomienda el cambio de uso de suelo de equipamiento a suelo de reserva considerando la redelimitación del Parque Metropolitano de Calderón.

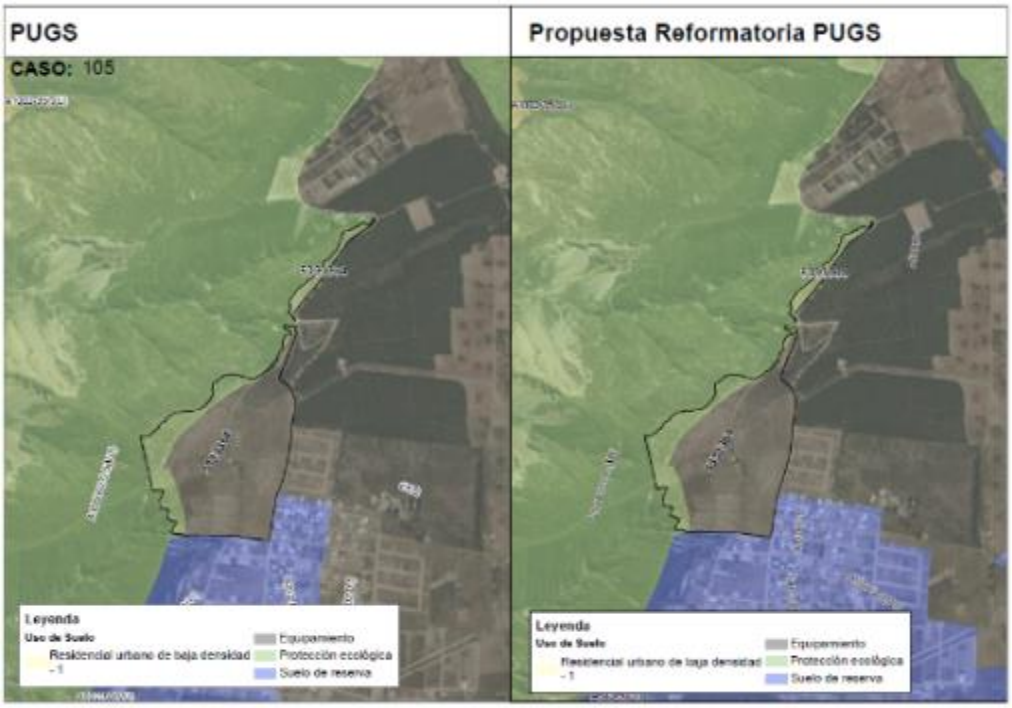
No se recomienda el cambio de edificabilidad (zonificación) debido a que el sector carece de consolidación. Bajo uso de suelo específico Suelo de Reserva, el predio deberá ser tratado bajo la figura del Plan Parcial de Expansión Urbana Calderón Norte, dicho instrumento contemplará el desarrollo de un 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 de equipamiento y protección ecológica y la edificabilidad básica a de A100002-0.5.

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. En suelo rural no existen en lotes de 200 m2 dentro de los códigos de edificabilidad aprobados en el PUGS. Adicionalmente el predio se encuentra en el suelo delimitado para la planificación del Parque Metropolitano de Calderón.

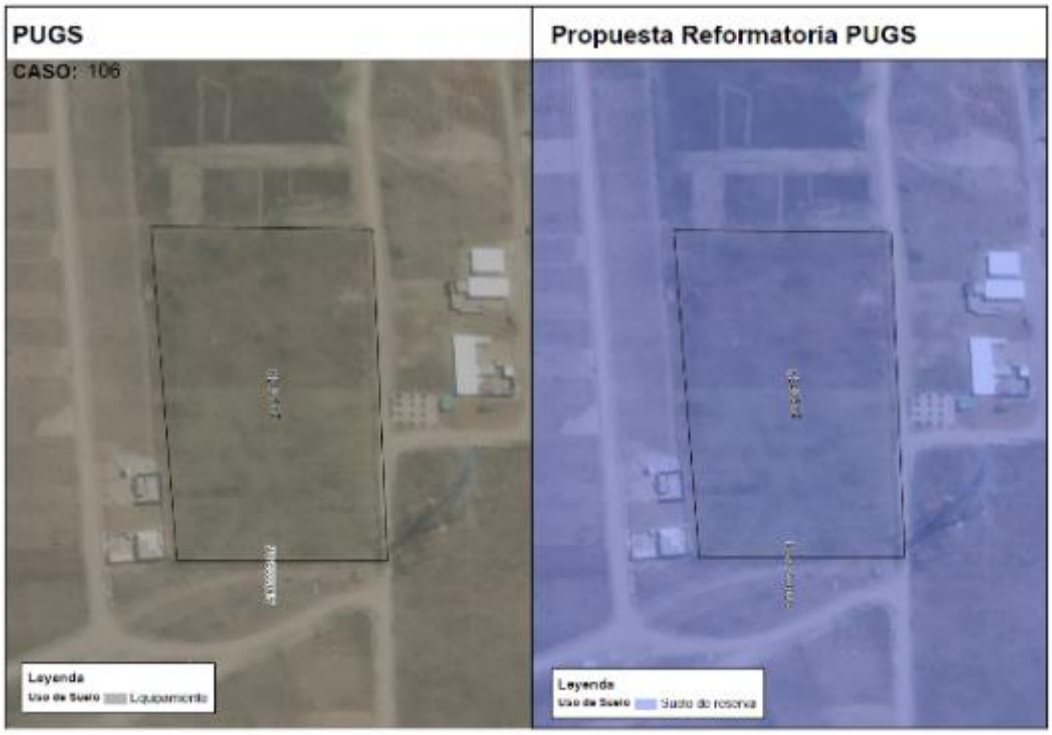


- Caso 106: FRANCISCO LOYA NASIMBA

El ciudadano solicita cambio de zonificación y uso de suelo al predio 5549982 ubicado en Bellavista de Calderón. 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.

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.

En suelo rural no existen en lotes de 200 m2 dentro de los códigos de edificabilidad aprobados en el PUGS. Sin embargo, se recomienda el cambio de uso de suelo de Equipamiento a Suelo de Reserva considerando la redelimitación del polígono del Parque Metropolitano de Calderón.

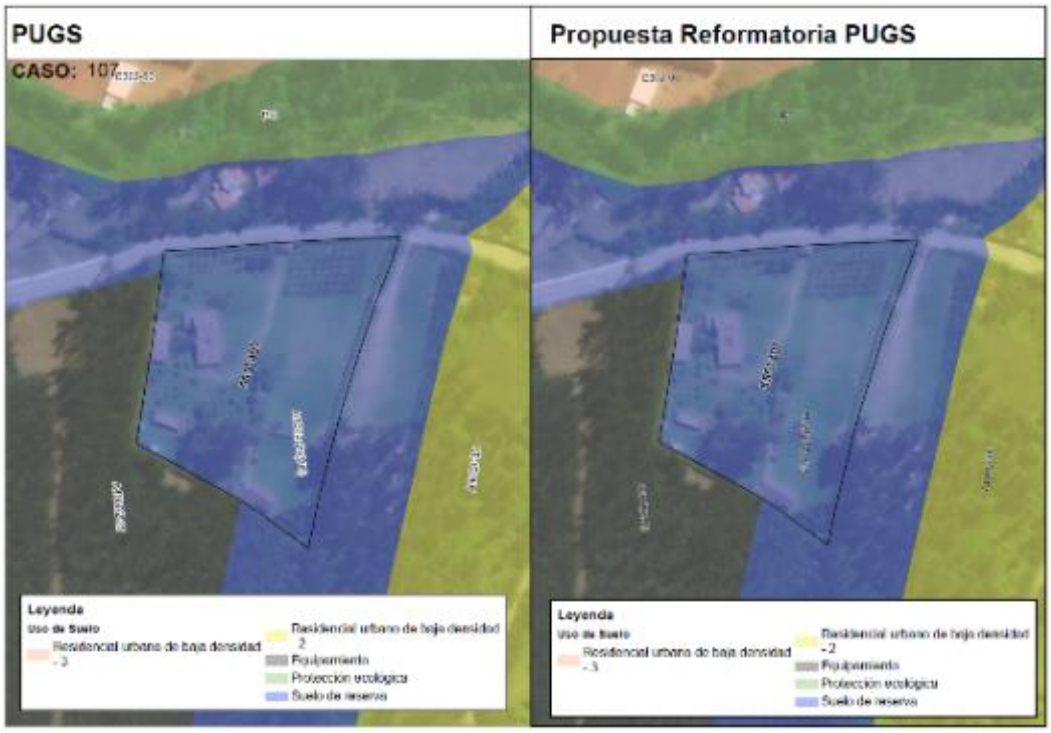


- Caso 107: ARQ. JOSÉ EDUARDO VILLACRÉS GRIJALVA

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.

No se 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%.



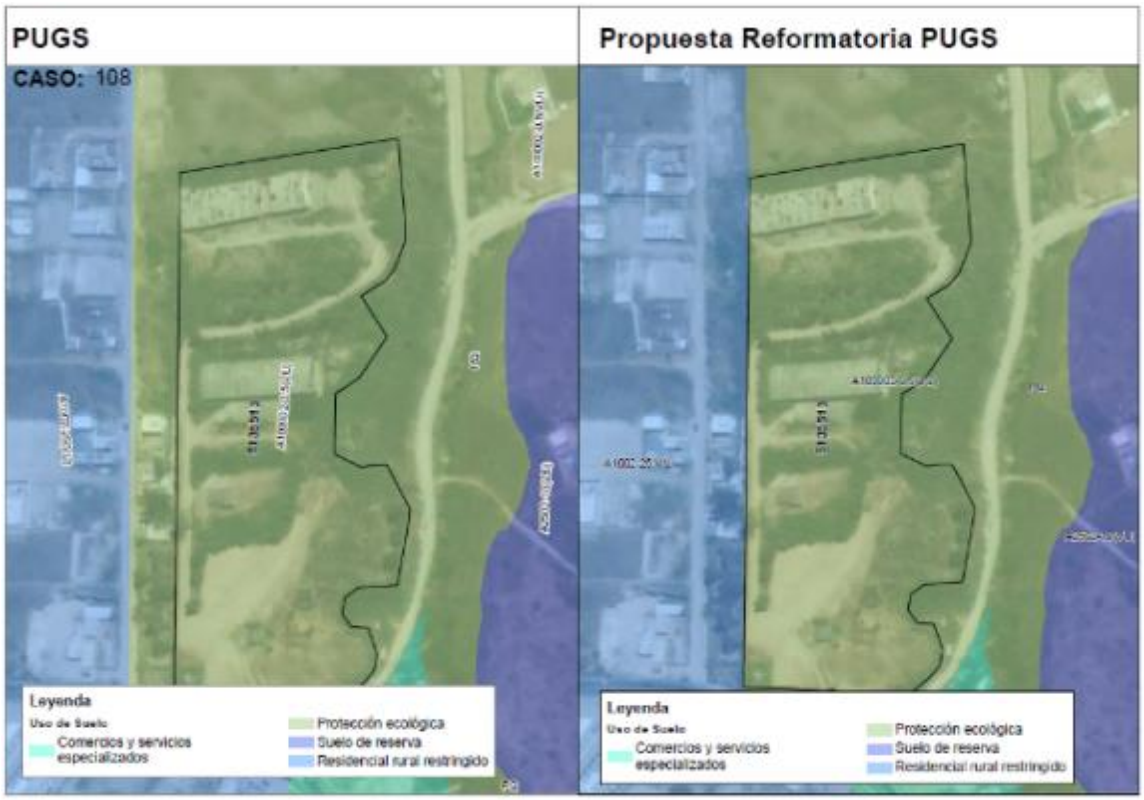
- Caso 108: BRUNO ESTEBAN ULLAURI PAREDES

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 A100002-0.5(VU) agregando la condición de restricción de Vivienda Unifamiliar con uso de suelo PE.

No se 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 Coeficientes de Ocupación de Suelo.

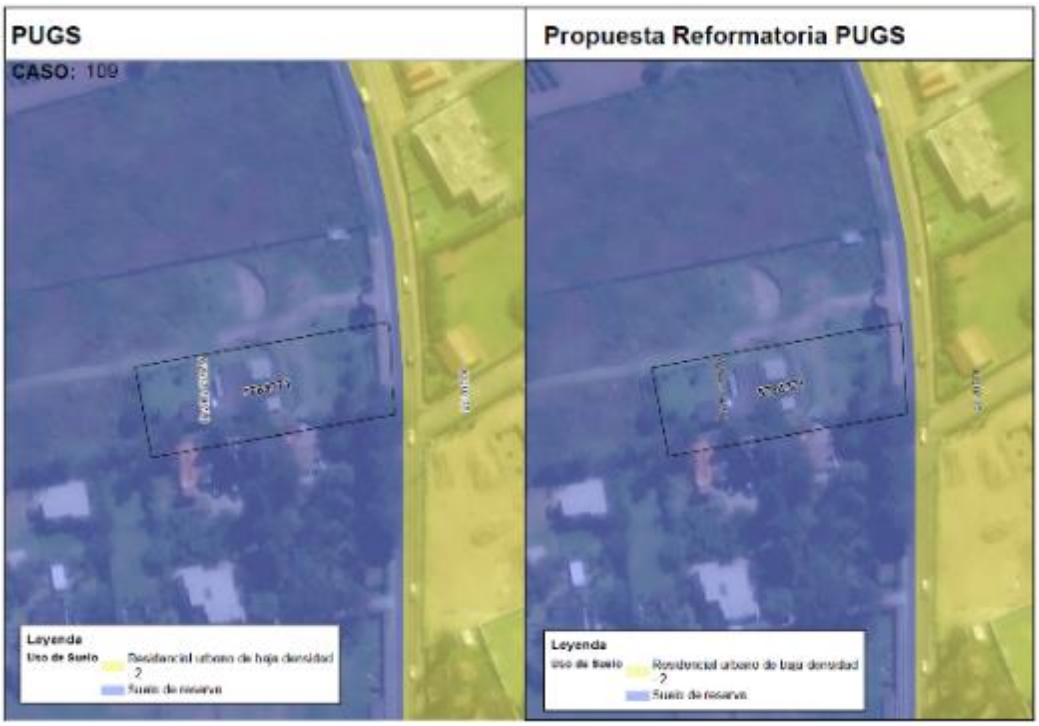
Es importante señalar que el PMDOT y PUGS delimitó y definió los polígonos industriales con la finalidad de generar polos de desarrollo y competitividad, en este caso el Polígono Industrial más cercano para la implantación de actividades industriales se ubica en Calacalí.



- 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.

No se 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.



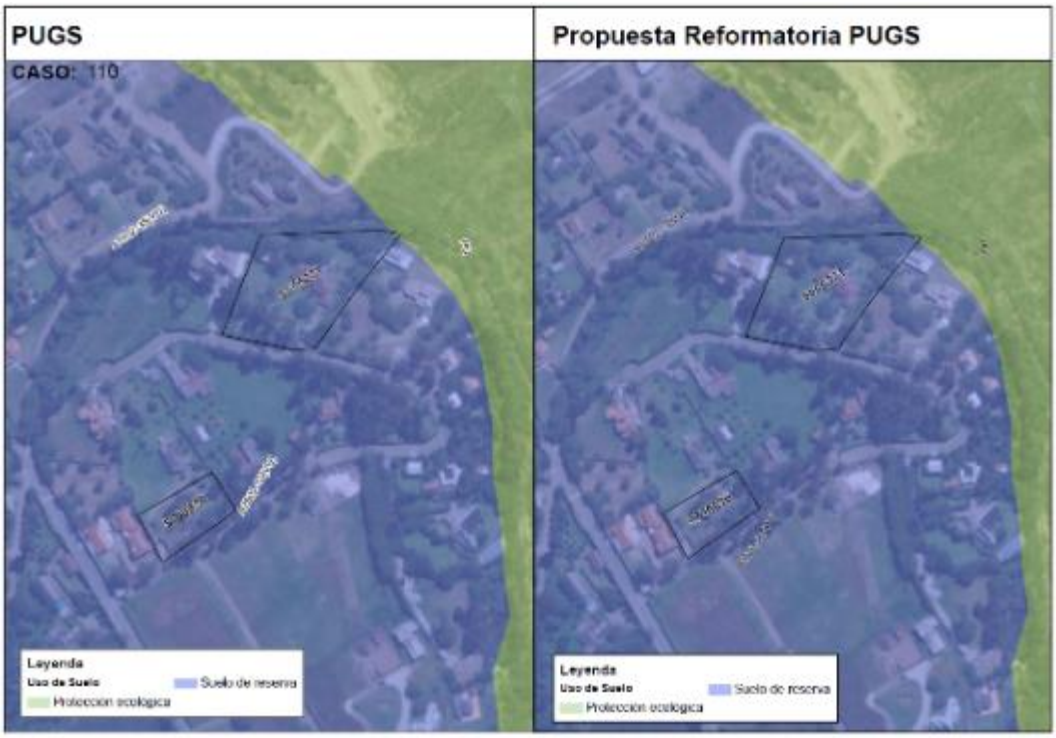
- Caso 110: HUGO GRIJALVA COBO

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.

No se 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.

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



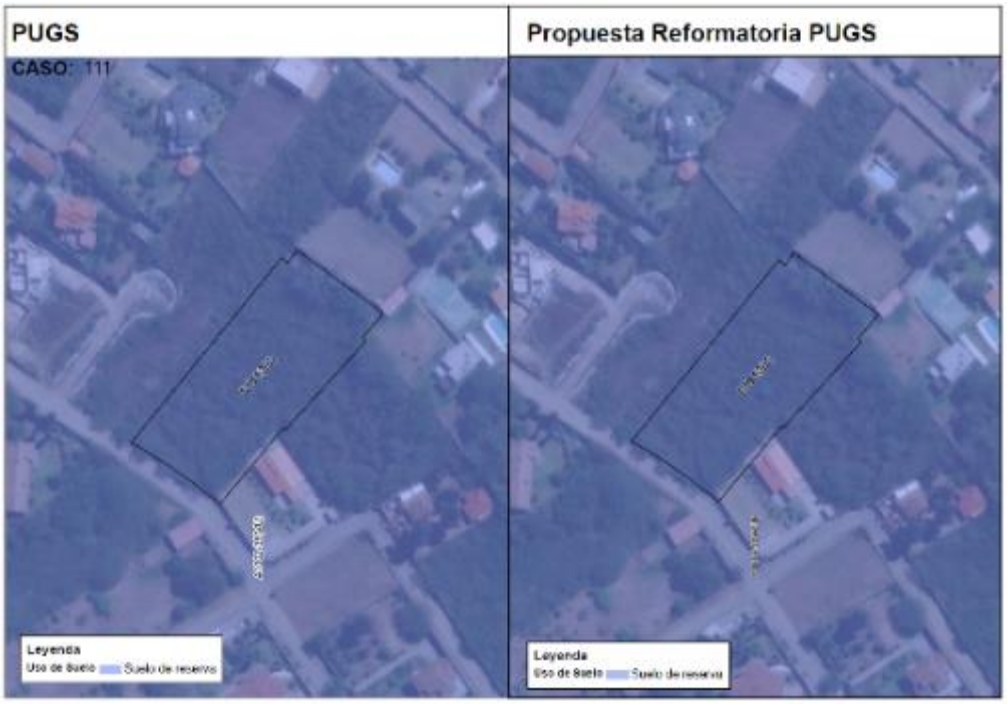
- Caso 111: TANIA MARGARITA VISCARRA NARANJO

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



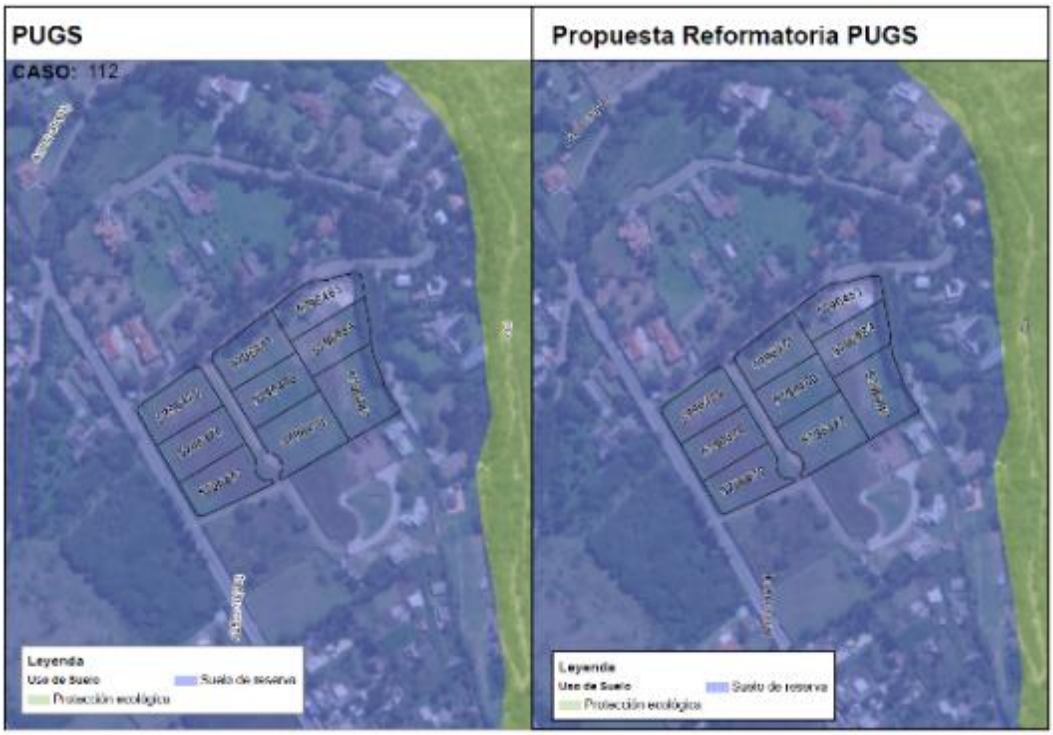
- Caso 112: MARIA DE LOS ÁNGELES DÁVILA CAJAS

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.

No se recomienda acoger la solicitud en debido a que el predio se encuentra colindando con el 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.

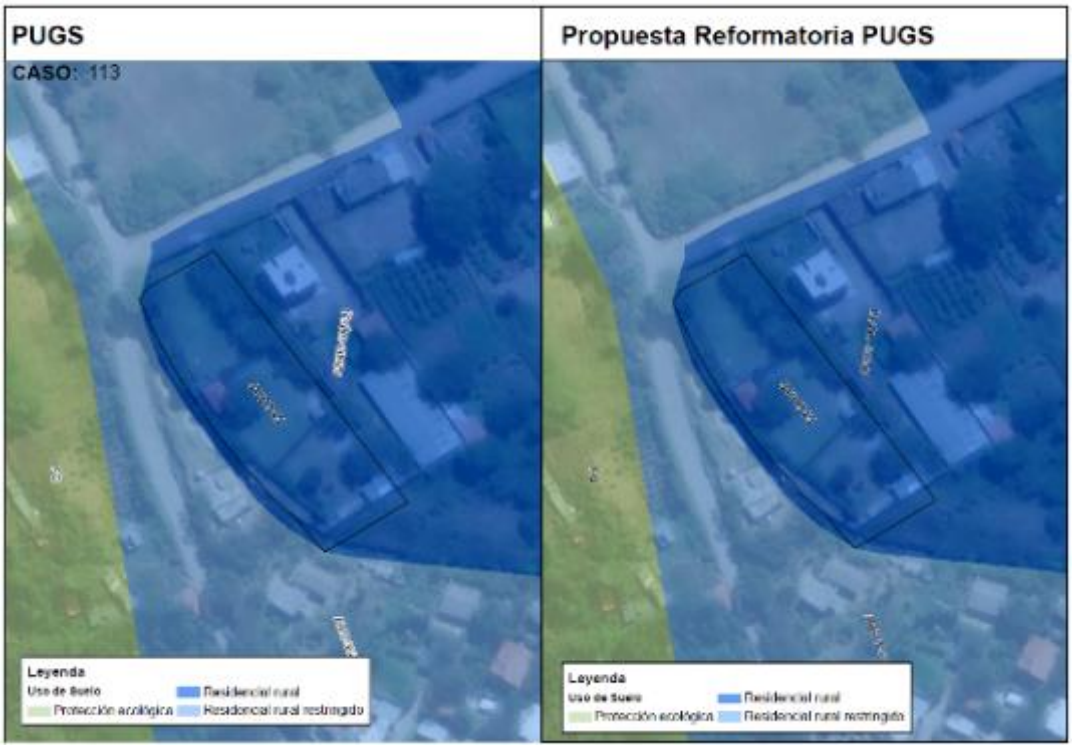
Adicionalmente, el predio es parte del Plan Parcial de Expansión Urbana Collaquí, instrumento en el cual, mediante diagnóstico territorial, se evaluará el sector de manera integral y se asignarán las edificabilidades pertinentes y sus fases de incorporación al suelo urbano.



- Caso 113: WALTER NICANOR TORRES TORRES

El ciudadano 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 residencial rural.

No se recomienda acoger la solicitud, la norma de los predios frentistas corresponde a un asentamiento humano de hecho.

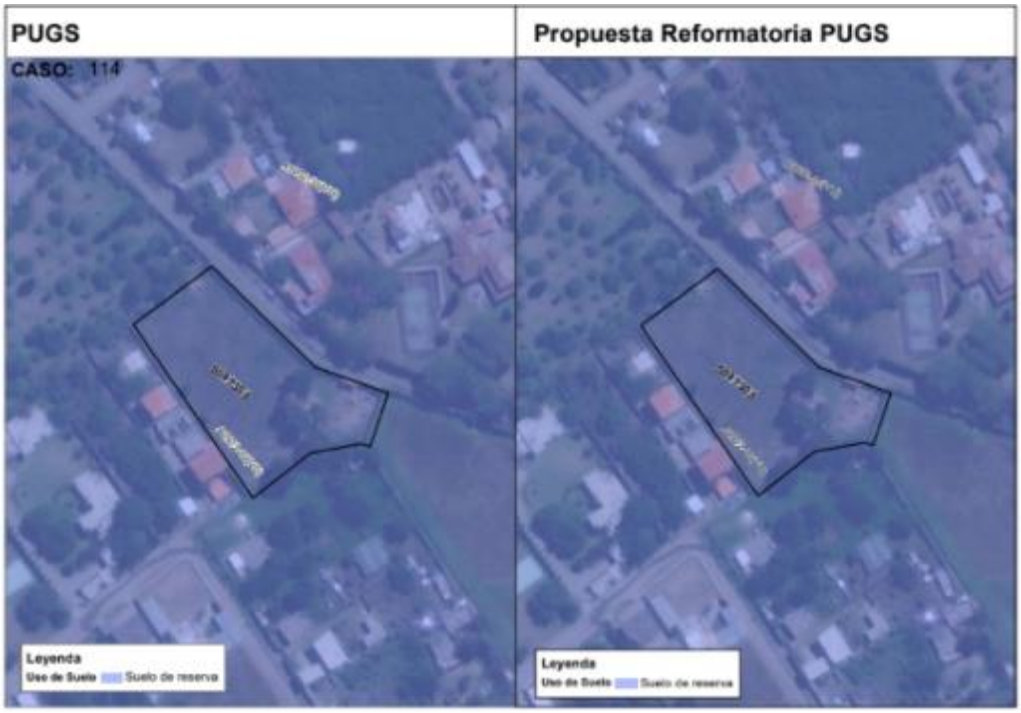


- Caso 114: DAVID NICOLAS BANDERAS GARCÍA

El ciudadano 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 Collaquí) instrumento mediante el cual el diagnóstico específico determinará los aprovechamientos urbanísticos y sus fases de incorporación al suelo urbano.

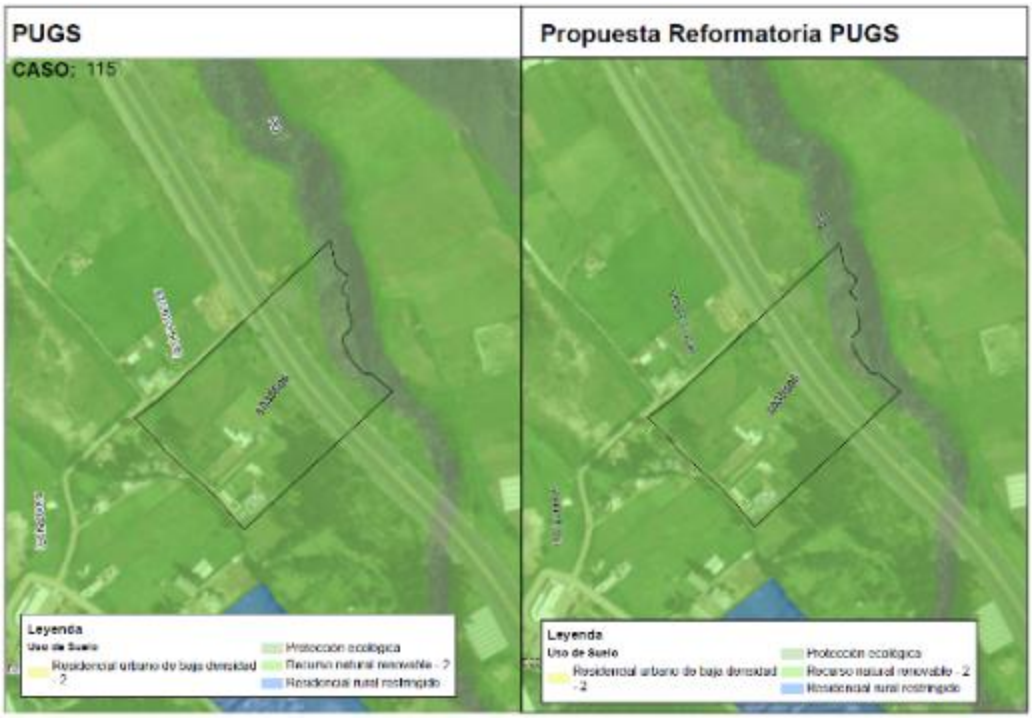


- Caso 115: NELSON EDMUNDO CRUZ HIDALGO

El ciudadano 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.

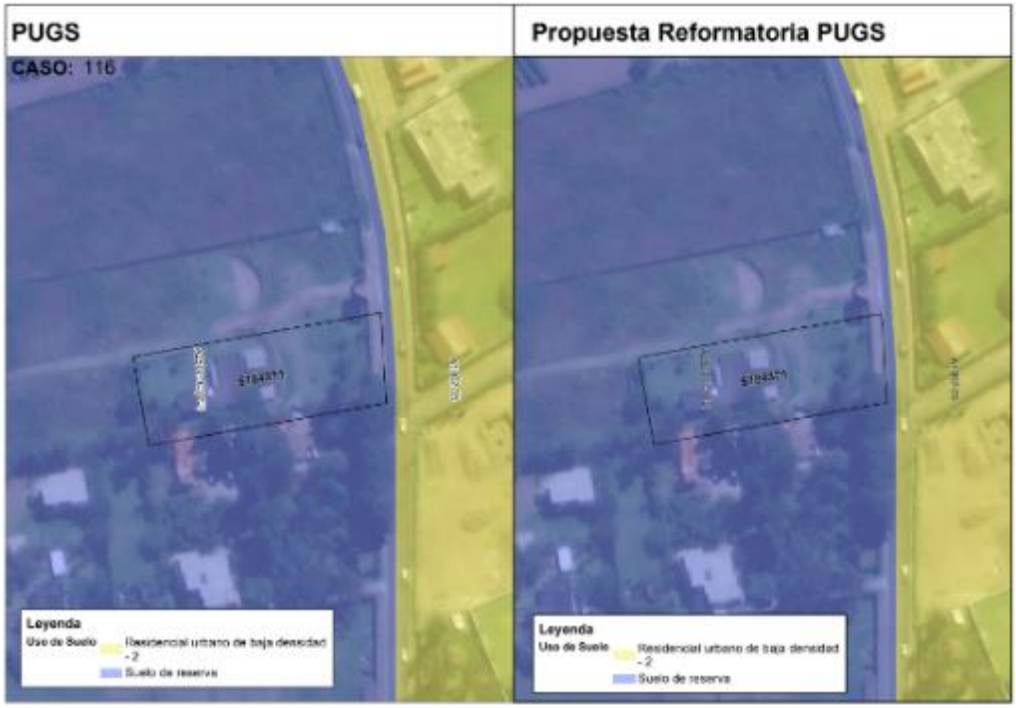
No se recomienda acoger la solicitud debido a que el predio cuenta con uso de suelo Recurso Natural Renovable Tipología 2 en suelo de clasificación rural, y en los lineamientos del PUGS dicho uso de suelo no contempla lotes mínimos menores a los 5000 m2, adicionalmente en suelo rural no se permiten aprovechamientos mayores al 25% de COS.



- Caso 116: JUAN SEBASTIÁN CORRAL AGUILAR

El ciudadano solicita se homogenice el predio 5784371 a la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente. La propuesta del ciudadano 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 de manera integral y se asignarán las edificabilidades pertinentes y sus fases de incorporación al suelo urbano.



- Caso 117: WALTER NICANOR TORRES TORRES

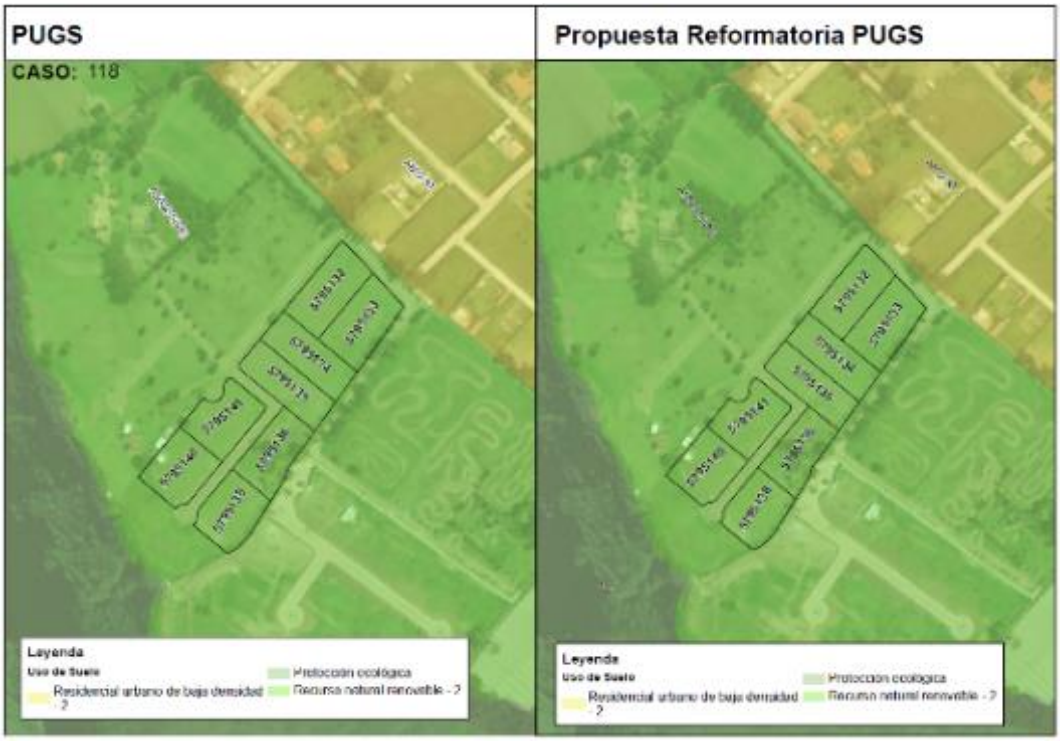
El ciudadano solicita se homogenice el predio 435374 ubicado en la Concepción, Aeropuerto, a la zonificación de propiedades del sector y de esta manera se integre correctamente y la propuesta sería la anterior zonificación, C303-70.

No se acoge 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 8 pisos, por lo que no procede cambiar a un lote mínimo que restrinja la edificabilidad.

- Caso 118: MARIA PAZ CORDOVEZ BORJA

La ciudadana 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 2500m2, 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.

No se recomienda acoger la solicitud debido a que el uso de suelo asignado RNR-2 no contempla lotes mínimos menores a 5000m2, la solicitud del administrado pertenece al sector urbano de la Parroquia la cual no es aplicable al suelo con clasificación rural y uso RNR-2.

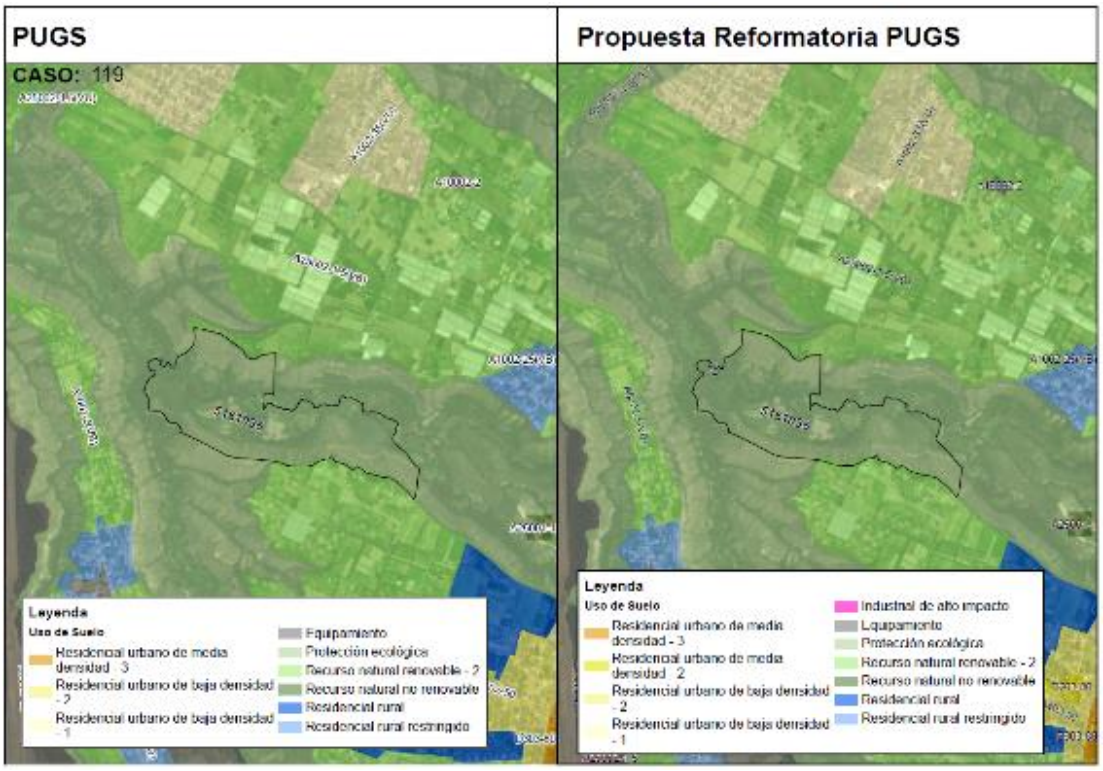


- Caso 119: MARÍA CRISTINA LÓPEZ JARAMILLO

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

No se recomienda acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra atravesado por varios cuerpos de quebrada y el río Uravia, adicionalmente presenta amenaza a movimientos en masa en nivel alto y muy alto.

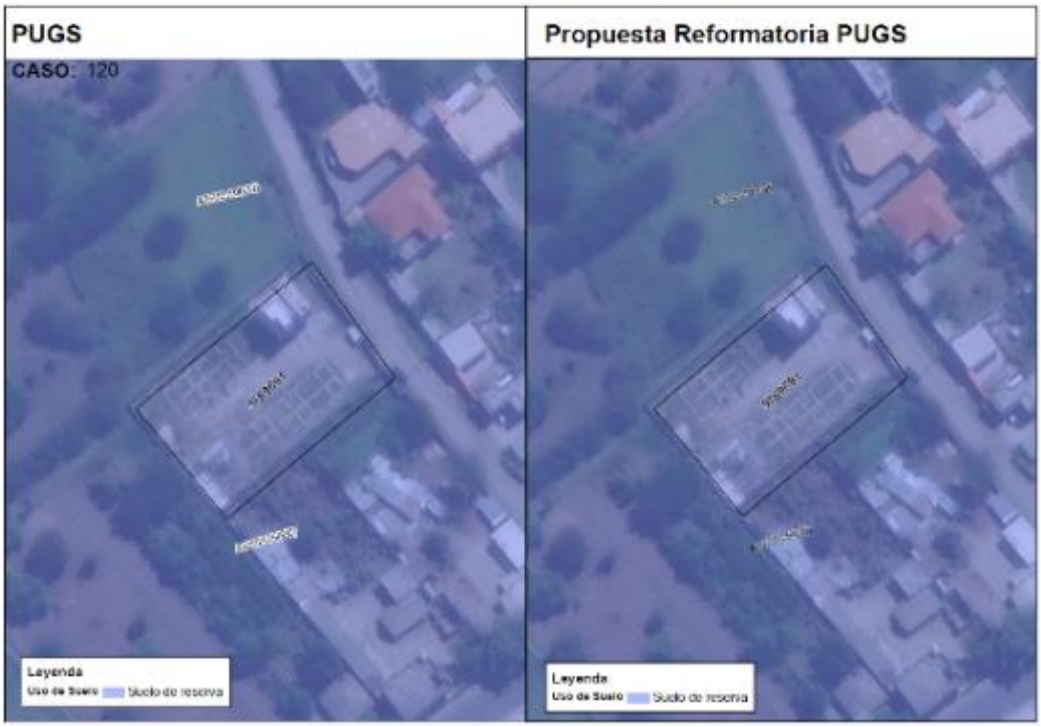
La asignación normativa que el PUOS realizó a la zona fue de Protección Ecológica con zonificación PQ protección de Quebrada y Protección Ecológica A25002-1.5, se ha evidenciado contradictoria con la realidad topográfica del terreno.



- Caso 120: ADRIANA DEL ROCÍO ARIAS RENDÓN

La ciudadana 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.

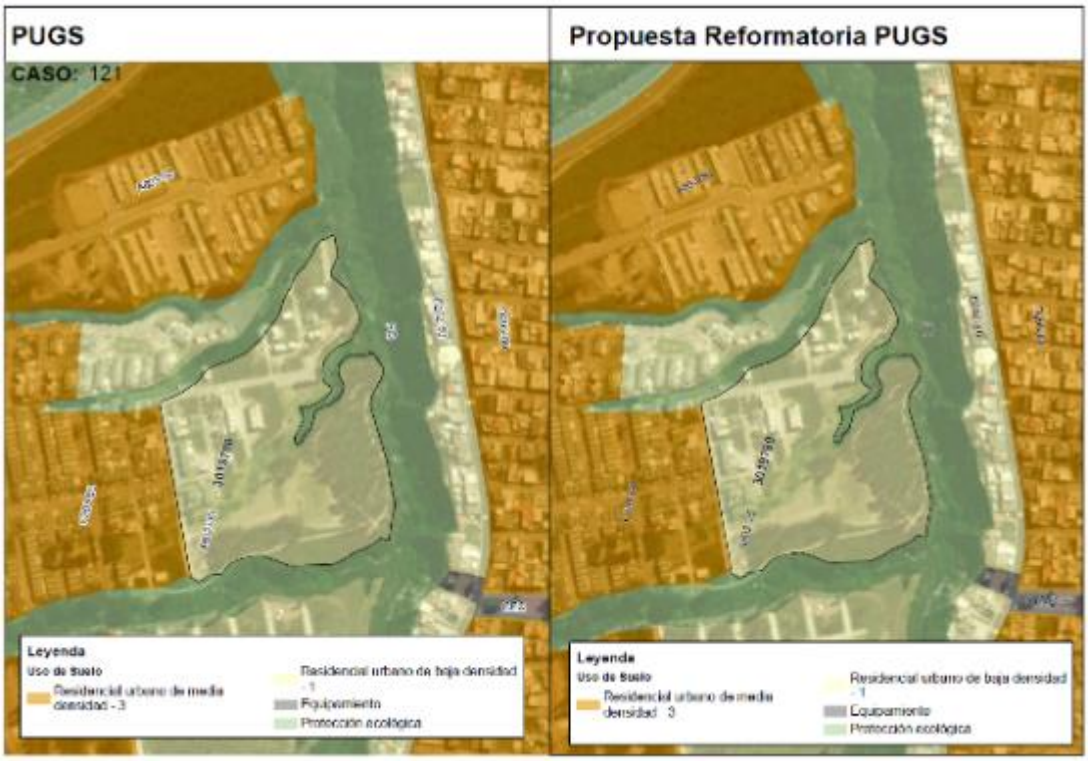
No se recomienda acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra dentro de la planificación del Plan Parcial de Expansión Urbana Collaquí, instrumento de planificación mediante el cual se deberá desarrollar un diagnóstico específico que determine los aprovechamientos específicos de suelo, así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



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

Los ciudadanos 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.

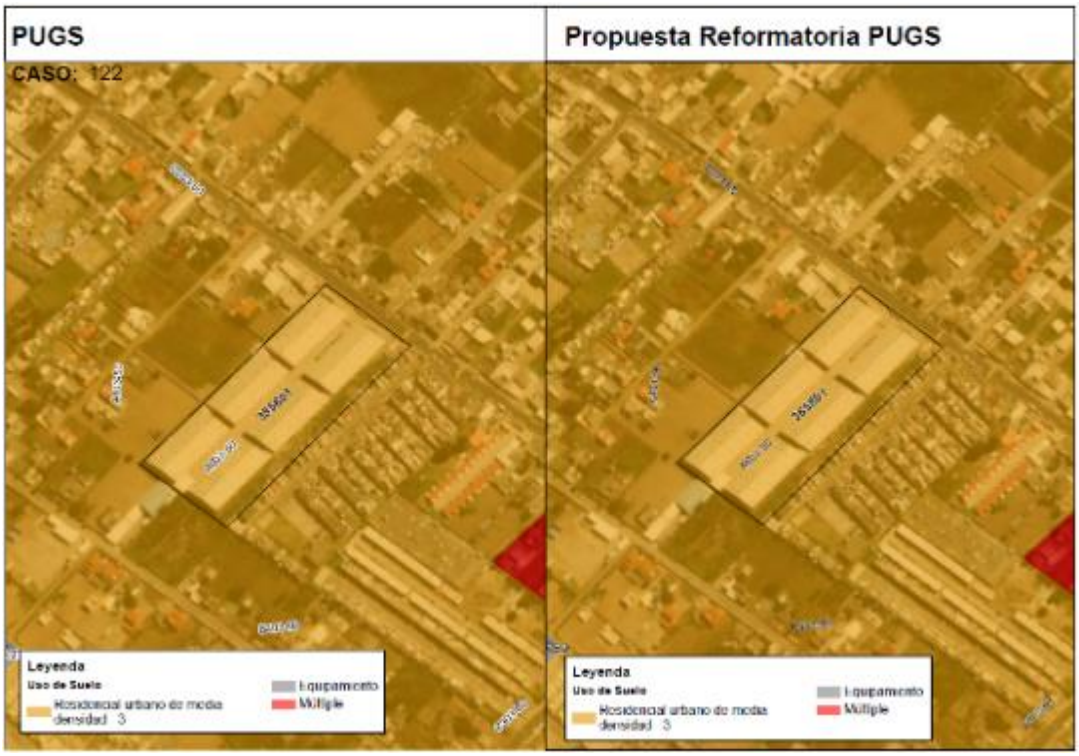
No se recomienda acoger la solicitud debido a que la resolución menciona la normativa que ya ha sido aplicada en el período de tiempo establecido en ese trámite legislativo. Adicionalmente se recomienda revisar el planteamiento y la sentencia de la corte constitucional en el cual dispone protección de las quebradas e incluye la Quebrada Carretas y Río Monjas. La sentencia señalada emite una serie de directrices enfocadas a la protección y conservación no solamente del río Monjas y quebrada Carretas sino también la protección de toda la cuenca del río Monjas.



- Caso 122: FORNAX GROUP CORP

Se 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.

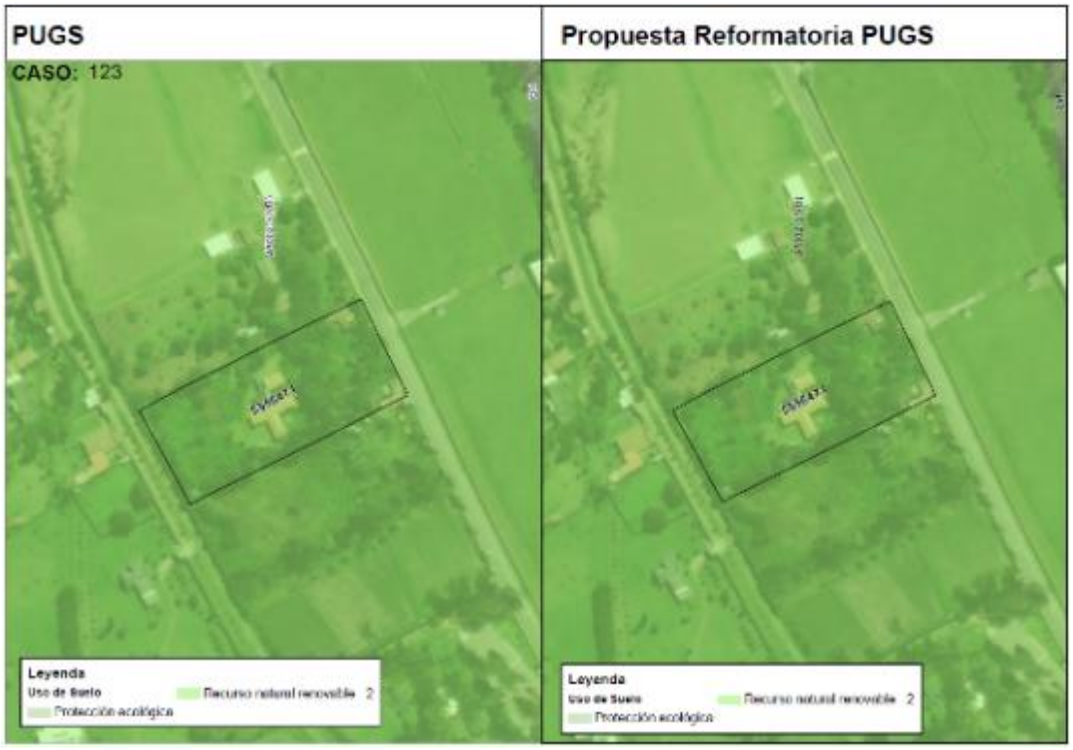
Esta Secretaría menciona que el uso de suelo Múltiple se aplica únicamente en centralidades por lo que no es posible asignarlo al predio solicitado y el uso Comercios y Servicios Especializados se encuentra definido en un polígono específico en la zona norte de Llano Grande.



- Caso 123: ANTONIO BATLLE CARRIÓN

El ciudadano 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 Puembo.

No se recomienda acoger el cambio debido a que la asignación normativa del PUGS acoge lo histórico designado en el PUOS. Adicionalmente, sí 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.

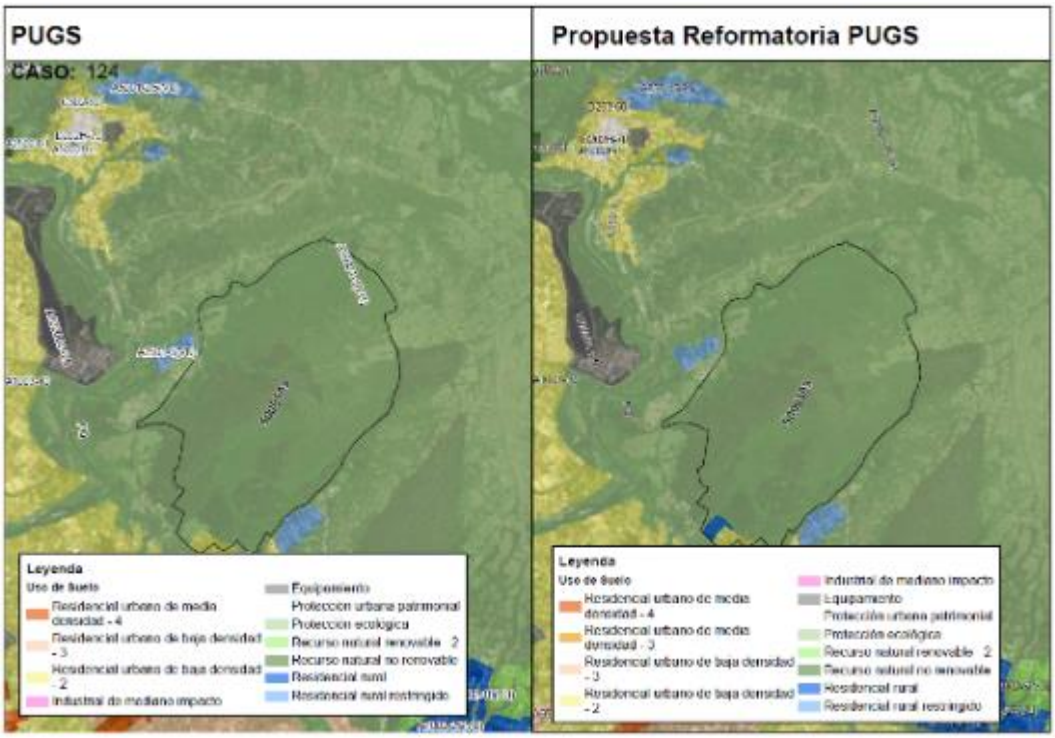


- Caso 124: JOSÉ MARÍA LASO CHIRIBOGA

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

No se 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 m² el lote mínimo.

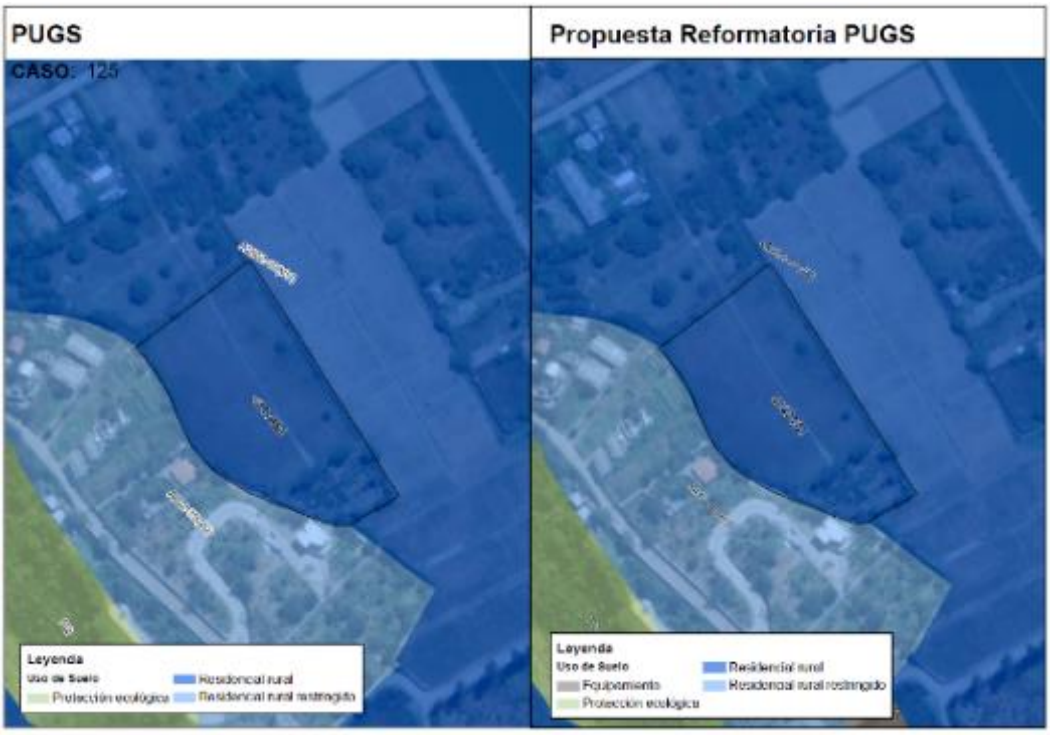
Se recomienda el cambio de uso de suelo de Protección Ecológica a Residencial Rural en la zona adyacente plana al RUB-1 y la vía Intervalles.



- Caso 125: CARLOS MILTON ENRÍQUEZ GARZÓN

El ciudadano 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.



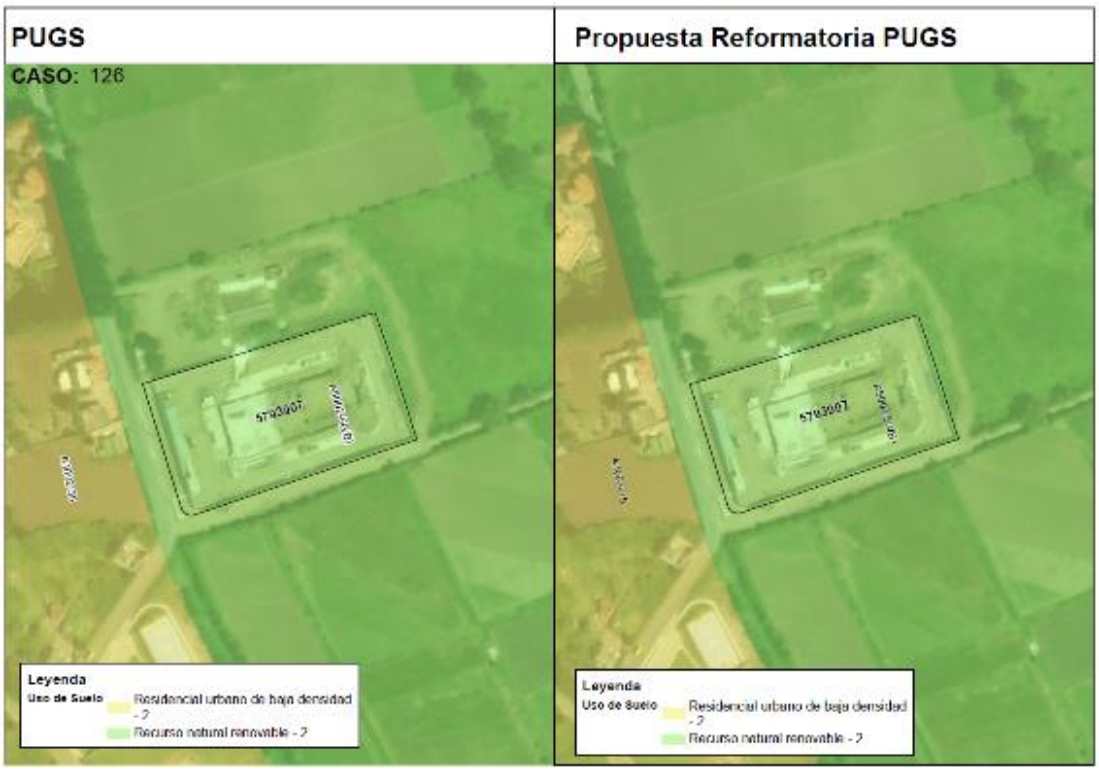
- Caso 126: ORLANDO ROBYNSON PAZMIÑO ARTEAGA

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.

No se 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.

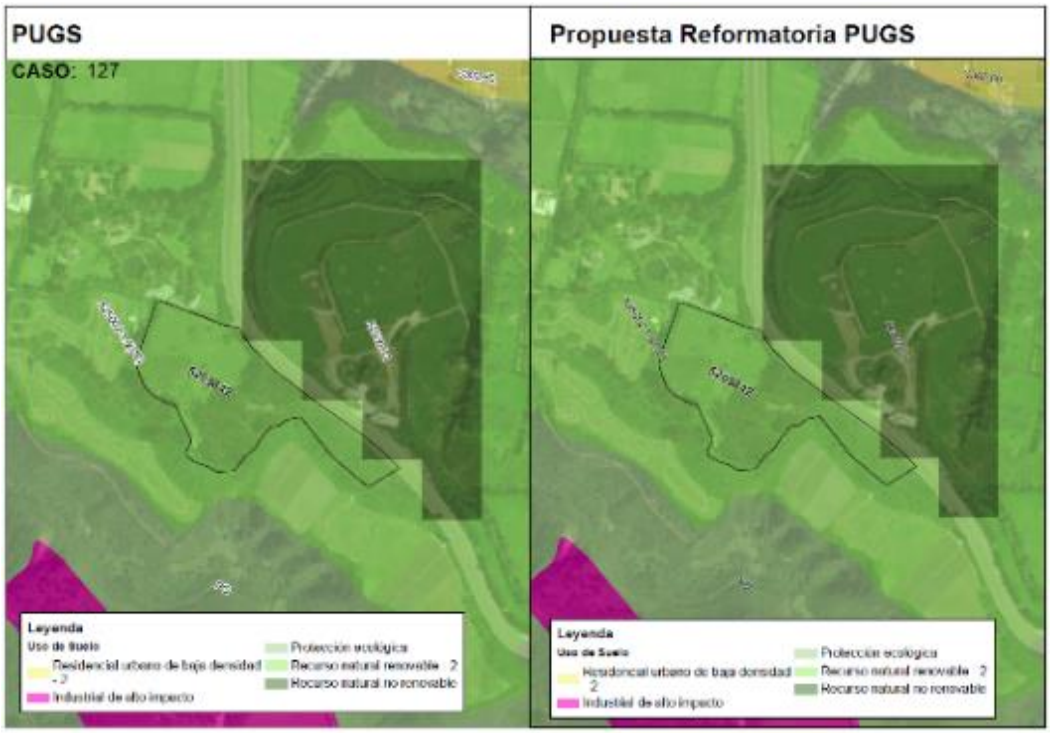


- Caso 127: ROQUE BERNARDO BUSTAMANTE ESPINOSA

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 m2 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.

No se recomienda acoger el cambio solicitado debido a que se requiere evitar consolidación del polígono por encontrarse colindante al uso de suelo RNNR, PE y el polígono industrial de Alto Impacto en el sector de Itulcachi.

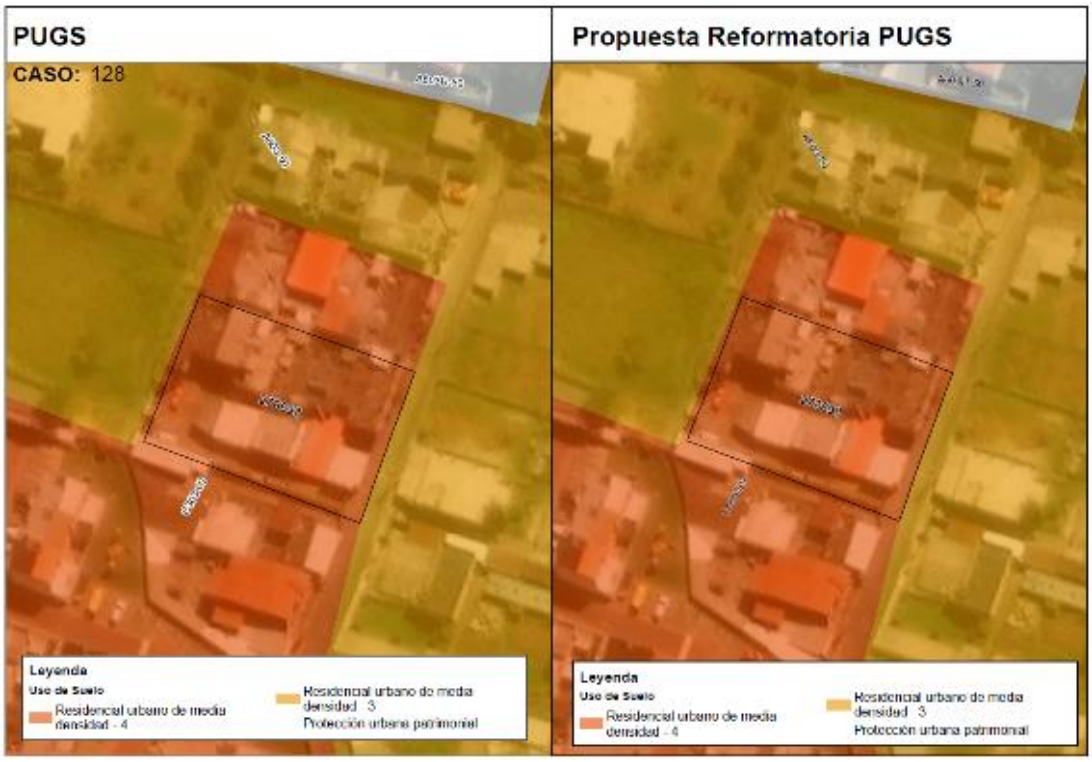
De haberse otorgado alguna autorización o acto administrativo que otorgue derechos al administrado, se deberá respetar las consideraciones sustentadas en el planteamiento ingresado a la Comisión de Suelo; pero únicamente si se tiene documentos informativos y verificables. La Ley no otorga derechos sobre 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 ciudadana 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.

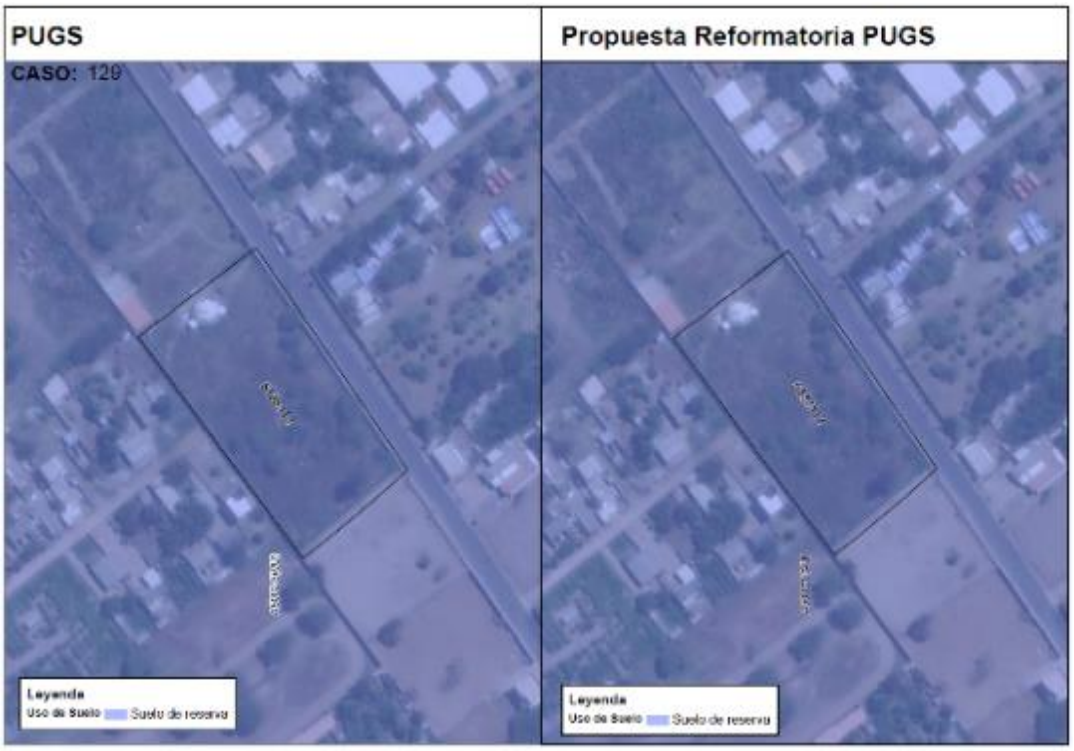
Se recomienda acoger la solicitud y adicionalmente se revisará las formas de ocupación de todo el polígono de edificabilidad básica C303-60 en el uso de suelo múltiple con la misma forma de ocupación. Se recomienda el cambio de la forma de ocupación C a D conforme tenía en el PUOS, sin embargo, se aplicará 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

La ciudadana 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 1000m2. El PUGS le asigna la edificabilidad A5002-5(VU) dentro del uso Suelo de Reserva.

No se 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.



- 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.

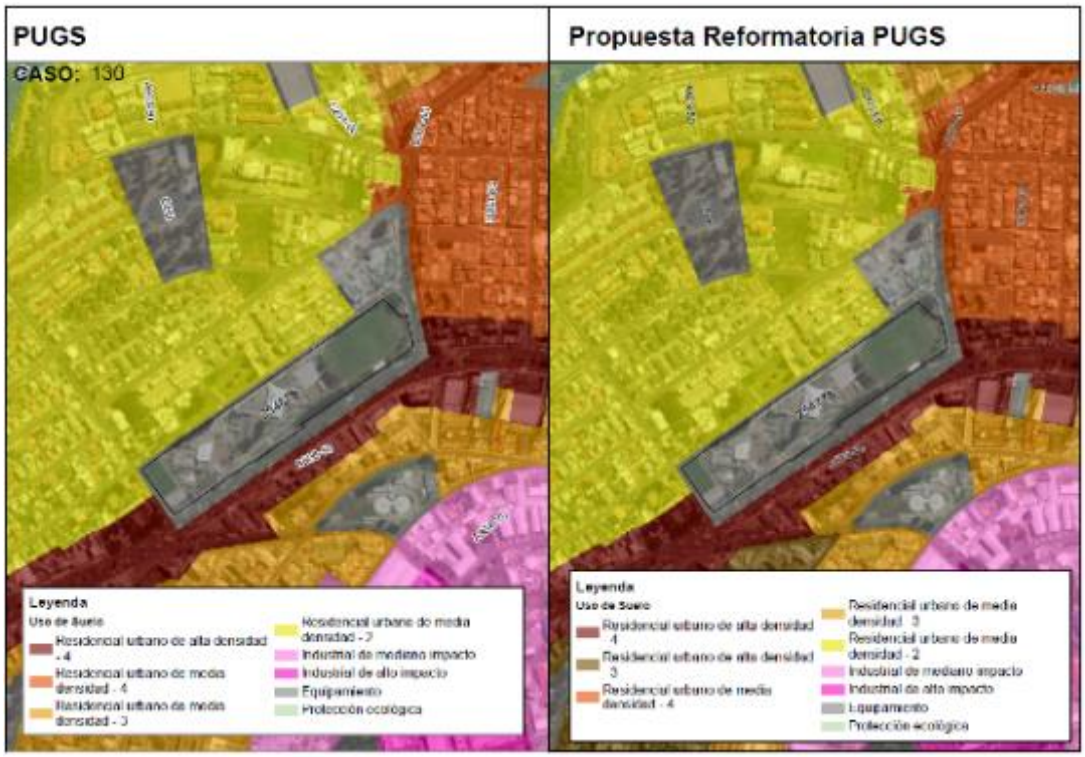
No se recomienda el cambio de uso de suelo, y se recomienda mantener la misma edificabilidad básica establecida en el PUGS A604-50 (igual a la establecida en el PUOS).

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.

Se deben utilizar los instrumentos que exige la ley nacional, el incremento de 4 pisos a 12 pisos debe tener una planificación específica. (Posteriormente los propietarios del predio y representantes han ingresado solicitudes para dejar sin efecto lo requerido).

Con fecha 25 de mayo de 2023, el representante legal de Homecenters Ecuatorianos SAS, Sr. Jorge Marco Dans, mediante oficio No. STHV-2023-0991-E solicita a la Comisión de Uso y Gestión de Suelo, "... se sirva dejar sin efecto la petición de cambio de Zonificación del predio

Nro. 254878 que se realizó con Solicitud No. 2023-0309-E de 13 de abril de 2023 y se mantenga el uso de suelo de Equipamiento "

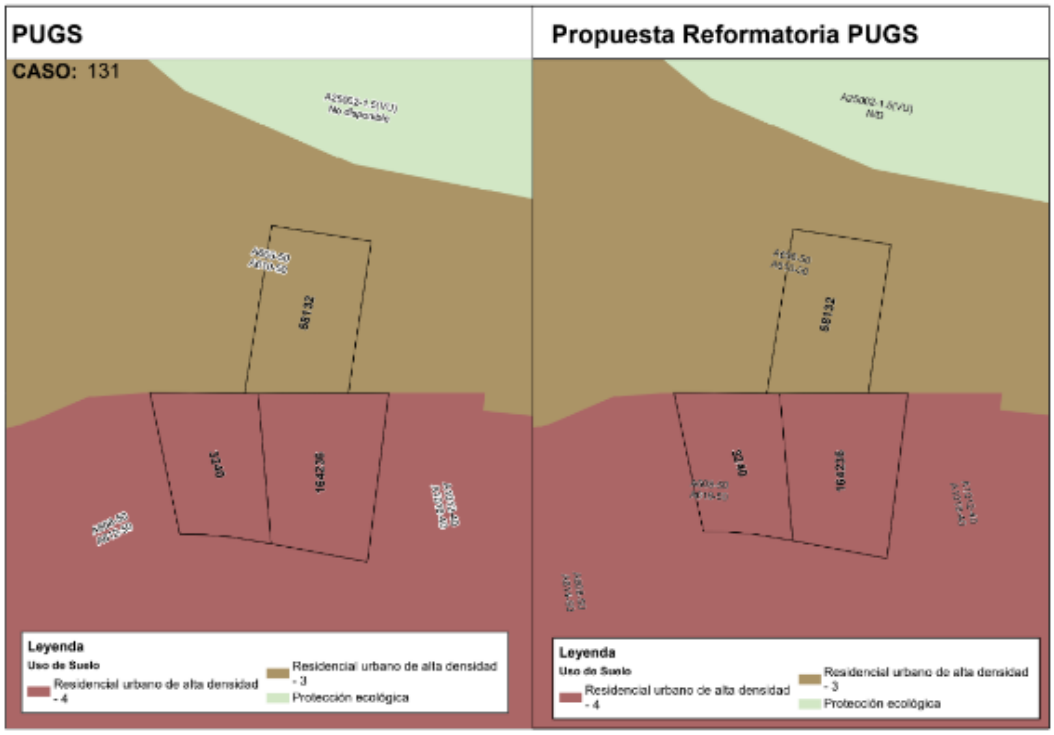


- Caso 131: MARCELO MEDINA G.

El ciudadano solicita la posibilidad de homologar la zonificación de los predios 3240, 58132 y 164236 acorde a la zonificación que rige la zona de la González Suárez, en la cual se permite la compra de edificabilidad hasta de 16 o 20 pisos de altura en los predios colindantes y frentistas. El PUGS asignó a los predios 3240 y 164236 la edificabilidad A608-50 con el uso de suelo residencial urbano de Alta Densidad tipo 4, y al predio 58132 la edificabilidad A606-50 con uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad tipo 3.

Se recomienda acoger la solicitud realizada y homologar la edificabilidad máxima a la establecida en el eje del sector esto, es decir, llegar hasta 16 pisos como la norma colindante para los predios 3240 y 164236.

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.



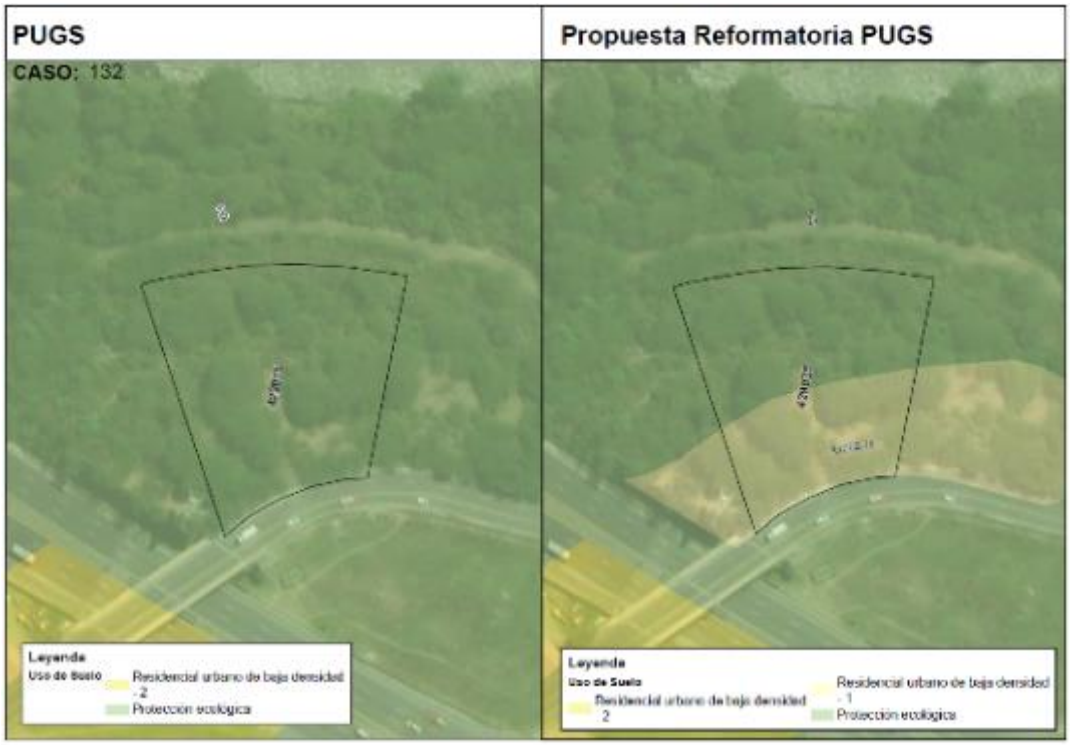
- Caso 132: MARÍA FERNANDA ARROYO HERNÁNDEZ

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.

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

Esta consideración de ajuste técnico se puede realizar en el área del predio que no se encuentra afectado por el accidente geográfico y que se encuentre por fuera del borde superior de quebrada.

Es necesario precisar que no todo el predio es Protección ecológica por lo que es factible el ajuste.

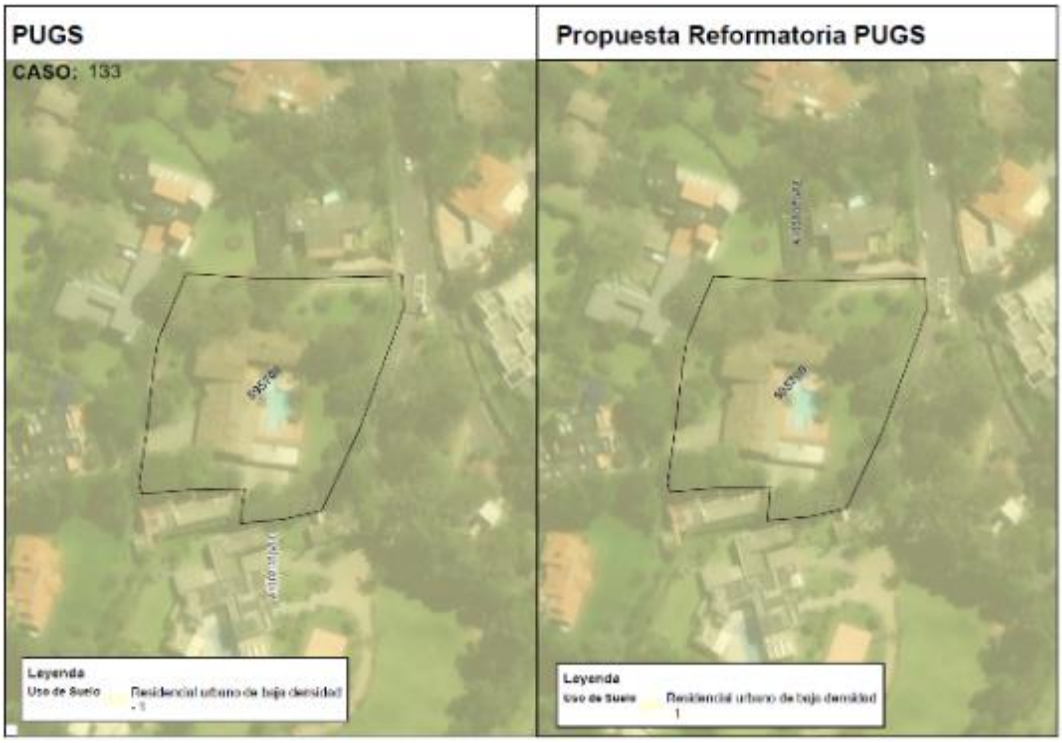


- Caso 133: CARLOS EDMUNDO CARRIÓN GRIJALVA

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)



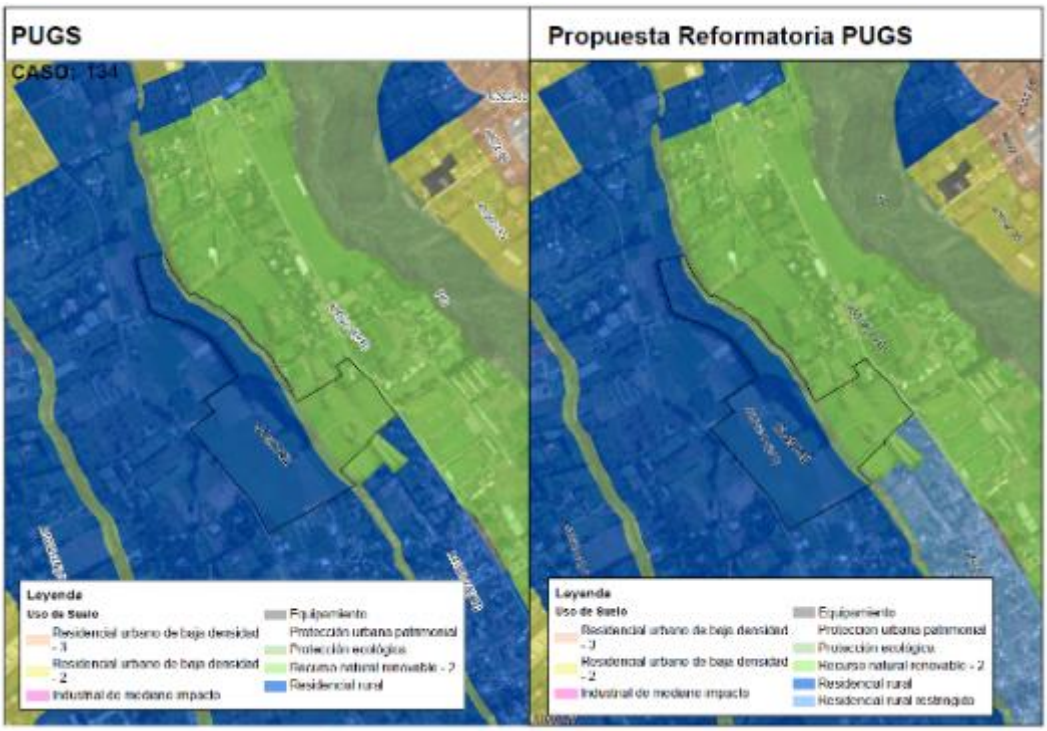
- Caso 134: MAURICIO LETORT MENA

El ciudadano solicita cambio del código actual A45 (A2502-10(VU) por A46 (A2005-10(VB), para el predio 5155742 ubicado en Puembo. 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.

No se 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 Puembo, 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.

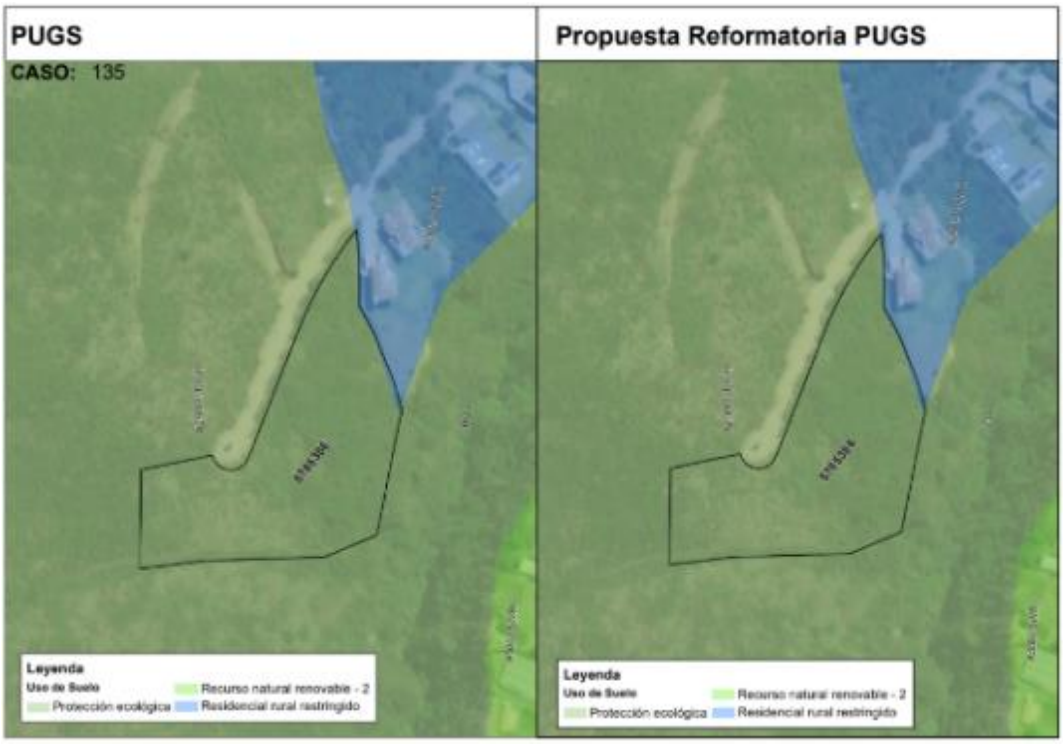


- Caso 135: VÍCTOR PEÑAHERRERA LETORT

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.

No se 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 m2.

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

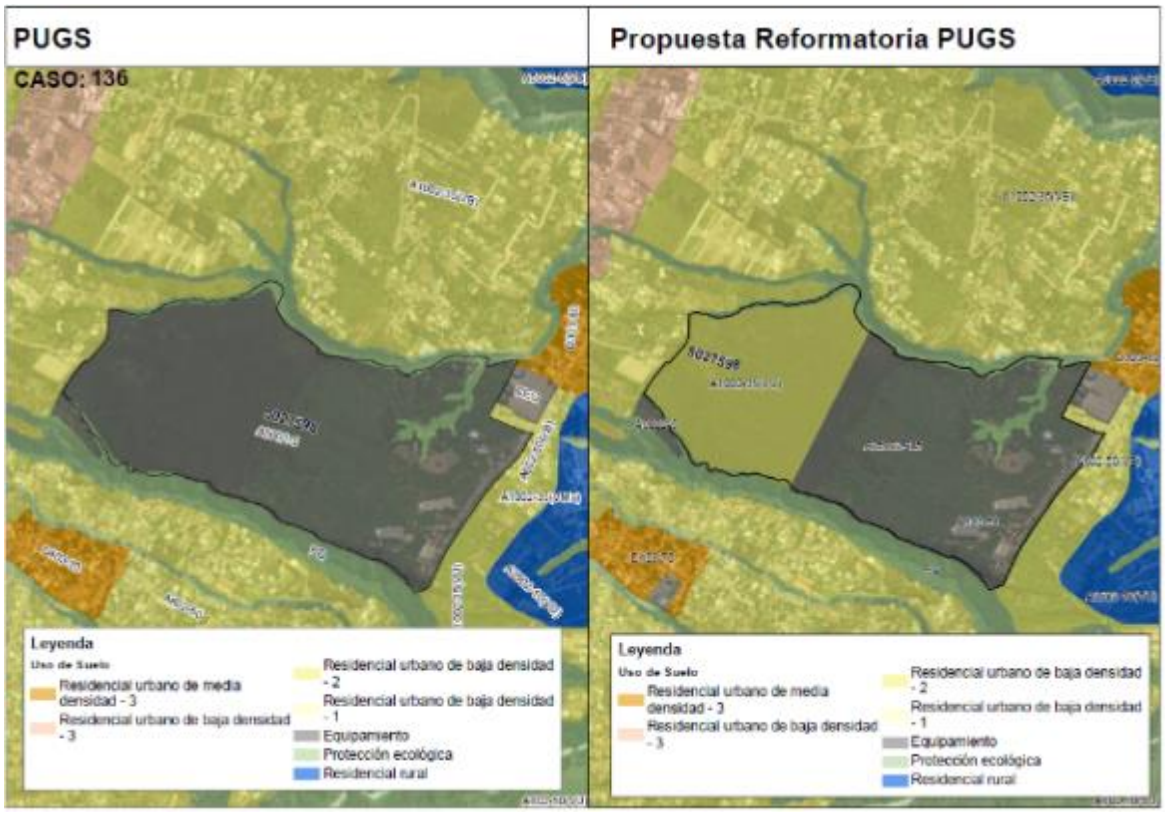
No se ha recibido una solicitud detallada que justifique el cambio solicitado para el predio 5027598, por lo que para realizar un cambio en suelo urbano se puede proponer un plan parcial.

En el oficio se cita un Plan Masa aprobado por el Concejo Metropolitano el año 2011 y reformado el año 2013, sin embargo, en el ingreso documental no constan los planos aprobados ni se menciona una asignación de edificabilidad específica. Toda asignación normativa se realiza mediante aprobación de ordenanza y no mediante actos administrativos.

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.

Para este caso, se ingresó de nuevo la solicitud y se han revisado los usos de suelo y edificabilidad. Se propone la nueva UAU propiedad de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador en la parroquia Nayón, anteriormente el Plan Parcial de Desarrollo PUCE/NAYÓN, que por requerimiento recibido mediante el oficio Nro. S/N y documento Nro. GADDMQ-

SHOT-2024-0147-E, siendo actualmente la totalidad del predio con el uso de suelo equipamiento y código de edificabilidad básica de A5002-5, se propone un ajuste de uso de suelo parcialmente en el predio para incorporar el uso de suelo residencial urbano de baja densidad tipo 2, con edificabilidad básica de A1002-35 y máxima de A1003-35 y vivienda unifamiliar, similar al uso de suelo y edificabilidad del entorno inmediato; además, se dividió el uso de suelo equipamiento para incorporar cargas locales que permitan implementar un equipamiento público recreativo y deportes con edificabilidad básica de A25002-1.5 y las correspondientes vías de acceso desde el entorno inmediato. Finalmente, conservar parcialmente el equipamiento educación con edificabilidad básica de A602-50 y edificabilidad máxima de A604-50, que es la vocación original del lote; con todo ello fomentar su adecuado desarrollo.



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

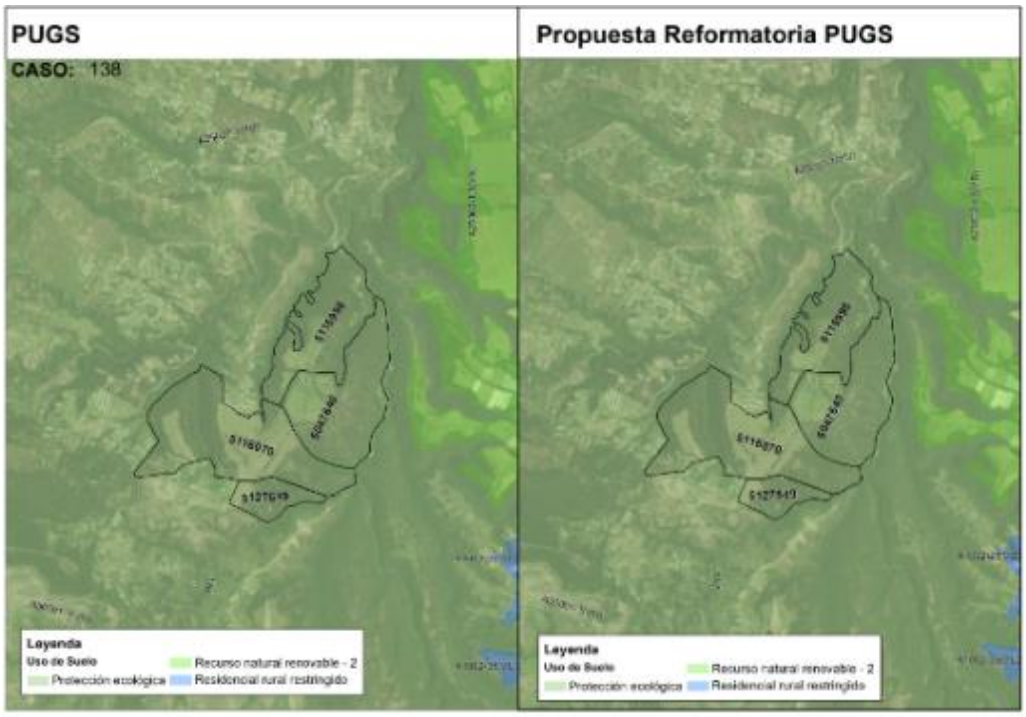
El ciudadano solicita se eliminen las proyecciones viales en el sector rural y en particular la vial local proyectada por el Municipio que atraviesa el predio 5301305 ubicado en el sector Chiche Obraje en Puembo, por ser inviable y cuya ejecución no se realizará, lo cual genera afectaciones innecesarias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

No se recomienda, debido a que las Administraciones Zonales se encuentran elaborando los Planes Viales Locales, y una vez que este proceso finalice se determinarán cuales vías permanecen y cuales han sido eliminadas. 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 ciudadana 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.

No se recomienda 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.

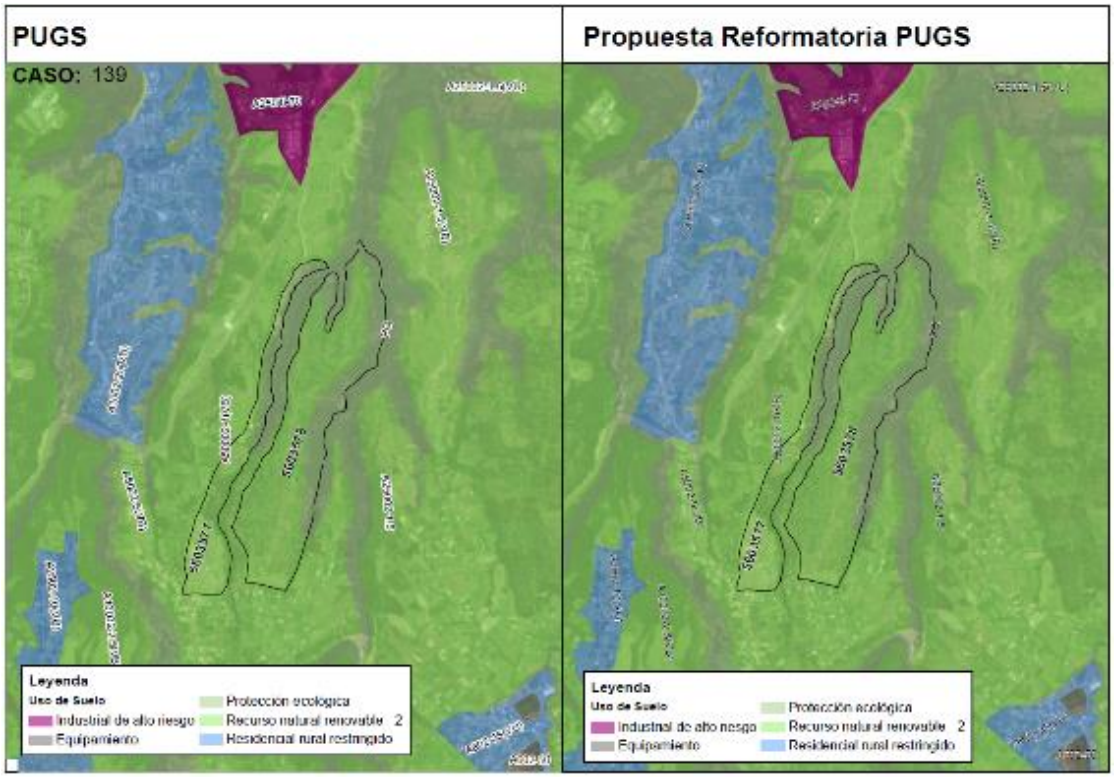


- Caso 139: ARQ. VICENTE ADOLFO DOMÍNGUEZ ZAMBRANO

El ciudadano 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 2500m2. 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.

No se puede atender la solicitud, no se encuentra en los documentos adjuntos el compromiso u obligación municipal de asignar zonificación de 2500m2.

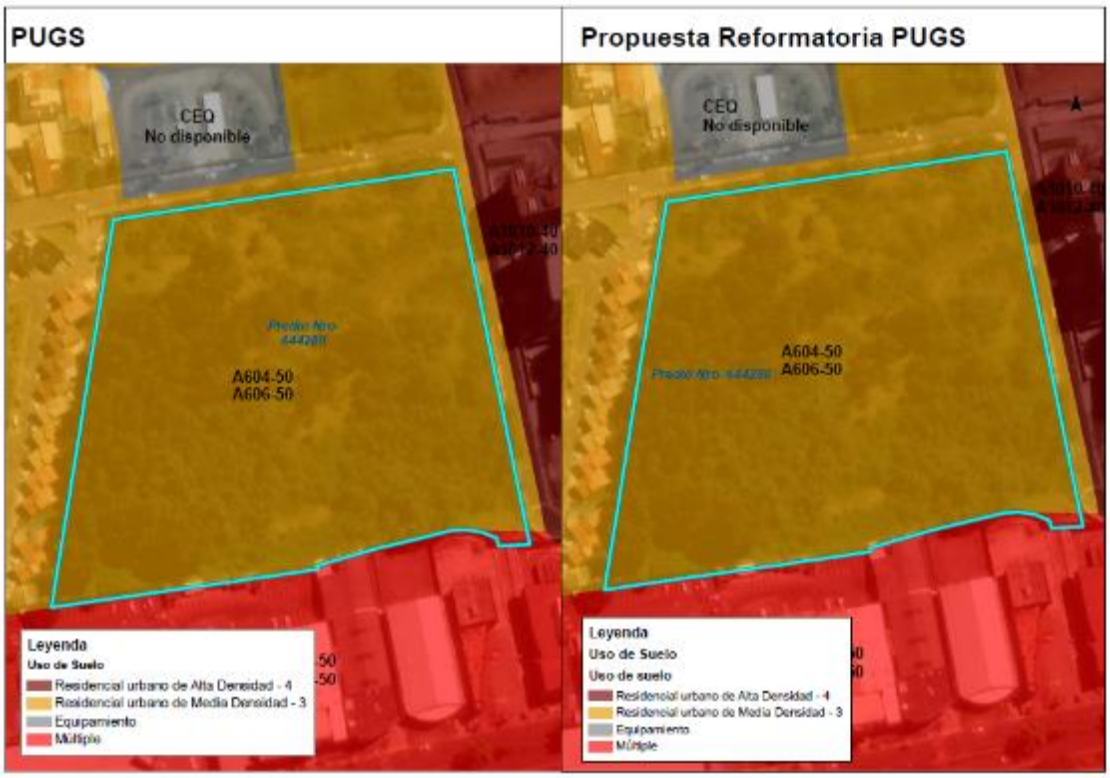
El sector en el cual se encuentran los predios solicitados se encuentra en el tratamiento de Promoción Productiva acorde a lo identificado en las Coberturas de Capacidad de Uso de la Tierra (CUT).



- Caso 140: PATRICIO VILLACIS TOBAR

El ciudadano 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.

No se 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.



- Caso 141: NICOLÁS ORTÍZ

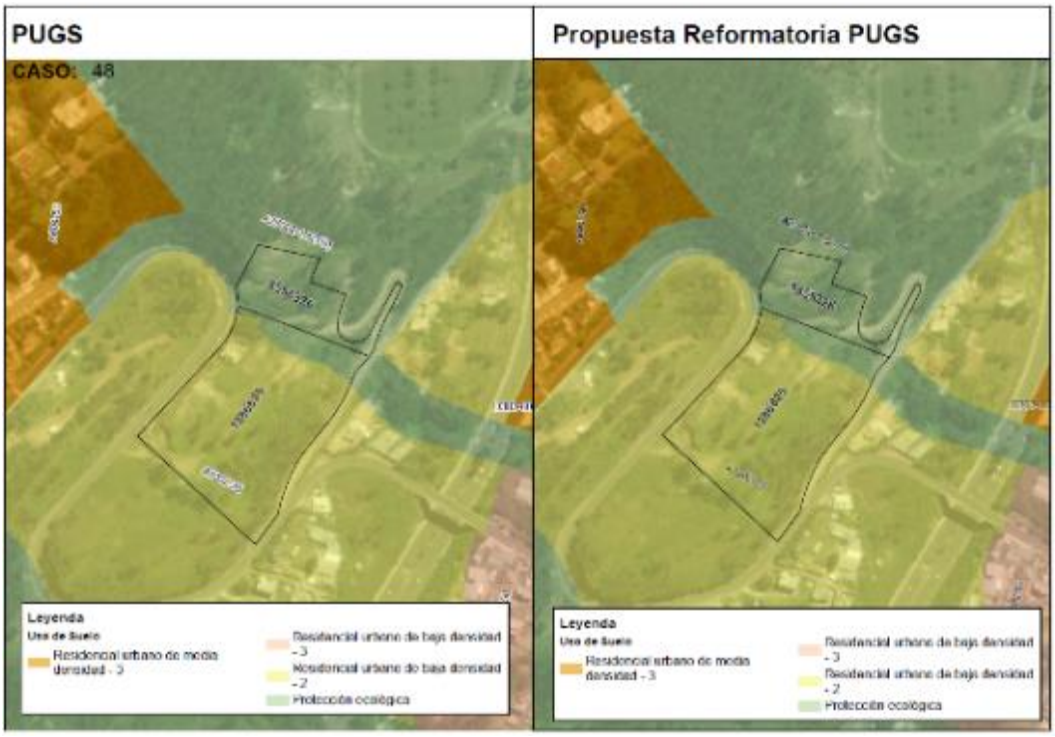
El ciudadano solicita cambio de zonificación a A608-50 a los predios 5555326 y 1286885 ubicados en la parroquia de Nayón. El PUOS le asignó la siguiente norma:

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.

Estos predios fueron analizados anteriormente en el caso 48.



- Caso 142: CÁMARA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, CAMICÓN

Pone en consideración varios temas referentes al PUGS en el componente urbanístico para considerar en el proyecto de reforma.

Se han realizado varias mesas de trabajo para solventar los temas planteados y propuestos por gremios, entidades colaboradoras y otros actores que han planteado propuestas y observaciones, tales ajustes se encuentran detallados en el documento propuesta de reforma del PUGS.