ANEXO 2

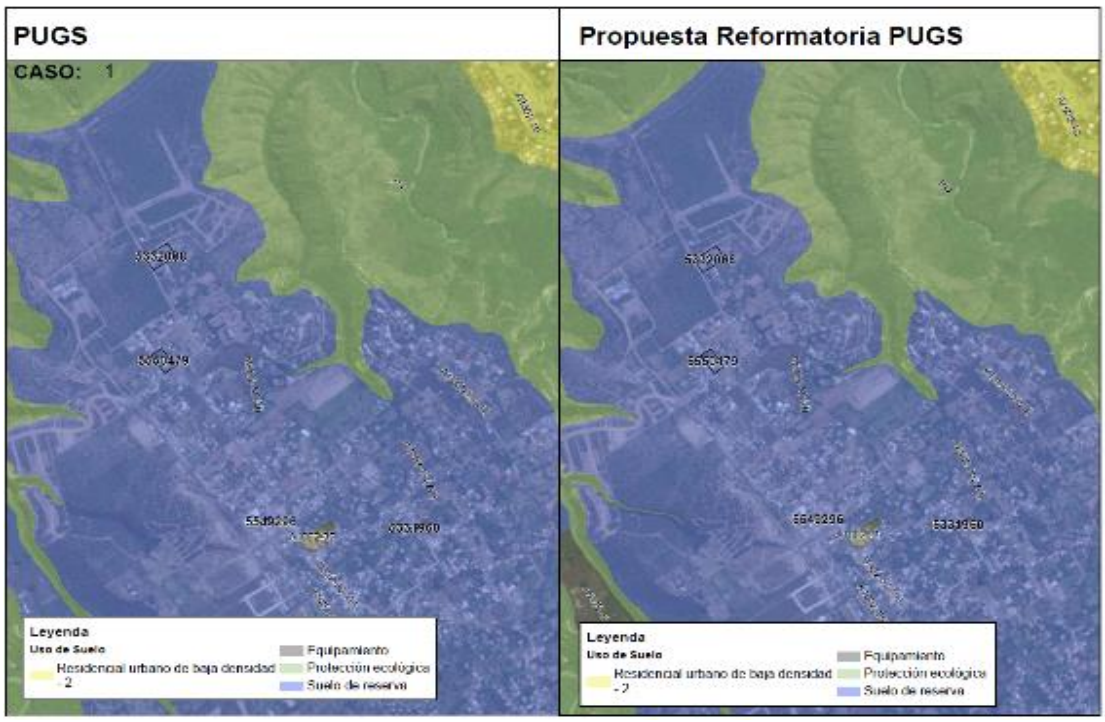
Propuesta de ajuste solicitadas para análisis por parte de la Comisión de Uso de Suelo y Concejales Metropolitanos del Distrito Metropolitano de Quito

Criterio técnico y legal a las observaciones y solicitudes de Concejo Metropolitano (corte desde mayo 2023 hasta actualidad-mayo2024)

- Caso Nro. 1: CRISTINA TOAPANTA CHICAIZA, Comité Barrial San José de Collaquí

La ciudadana solicita que se cambie el tamaño de lote mínimo asignado a 300m² y se modifique el COS de los lotes ubicados en San José de Collaquí.

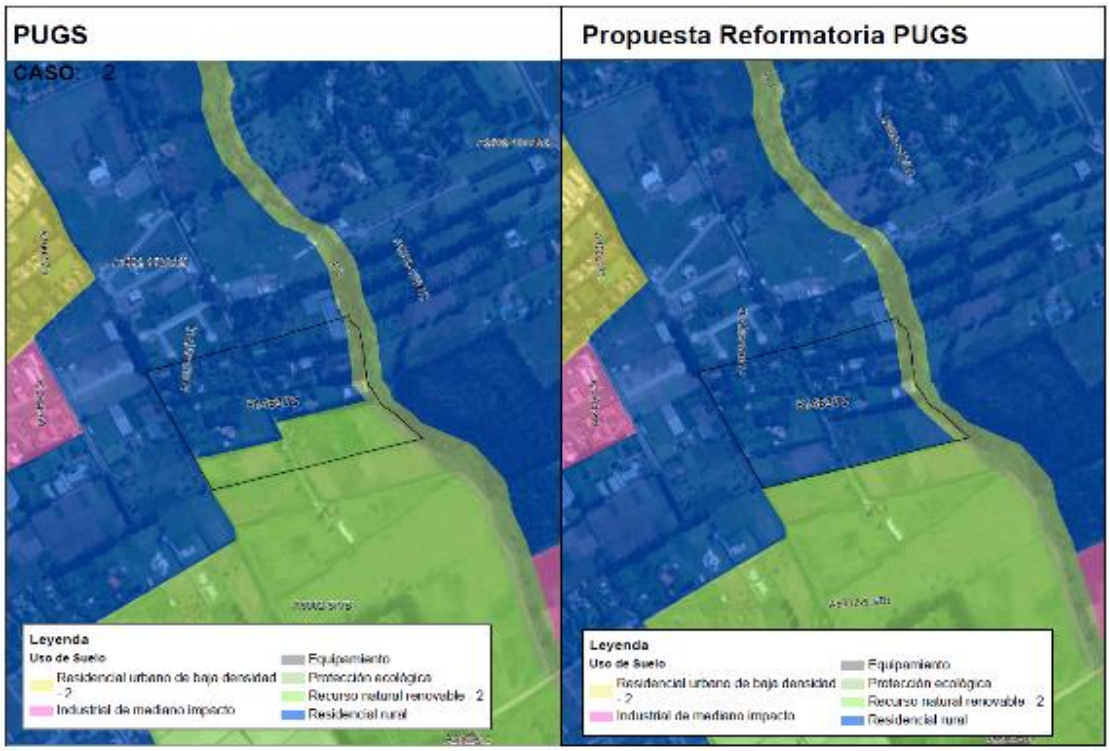
Collaquí se encuentra designado como suelo rural de expansión urbana. La zona inmediata de los predios que se adjuntan en la solicitud presentan un área de lotes de 1.000 m2. La asignación normativa de lote mínimo en el Plan de Uso y Gestión del Suelo es de 2.500 m2. Esta Secretaría recomienda mantener la normativa establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a que es suelo de clasificación rural y se encuentra sujeto al desarrollo de un Plan Parcial de Expansión Urbana, instrumento que a futuro podrá analizar y proponer un cambio normativo según lo determinado en la ley nacional.



- Caso Nro. 2: EMILIO ESTEBAN SUÁREZ SALAZAR

El ciudadano solicita un cambio de zonificación de su predio No. 5148373 ubicado en Chiche Obraje, Puembo. La edificabilidad asignada al predio en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente es: A5002-5(VB), A1002-25(VU) y PQ.

Bajo el criterio técnico de la Secretaría, se recomienda homologar a una sola asignación de aprovechamiento urbanístico ya que actualmente en el lote se asignan dos edificabilidades. Se recomienda asignar A1002-25(VU) a la totalidad del lote.

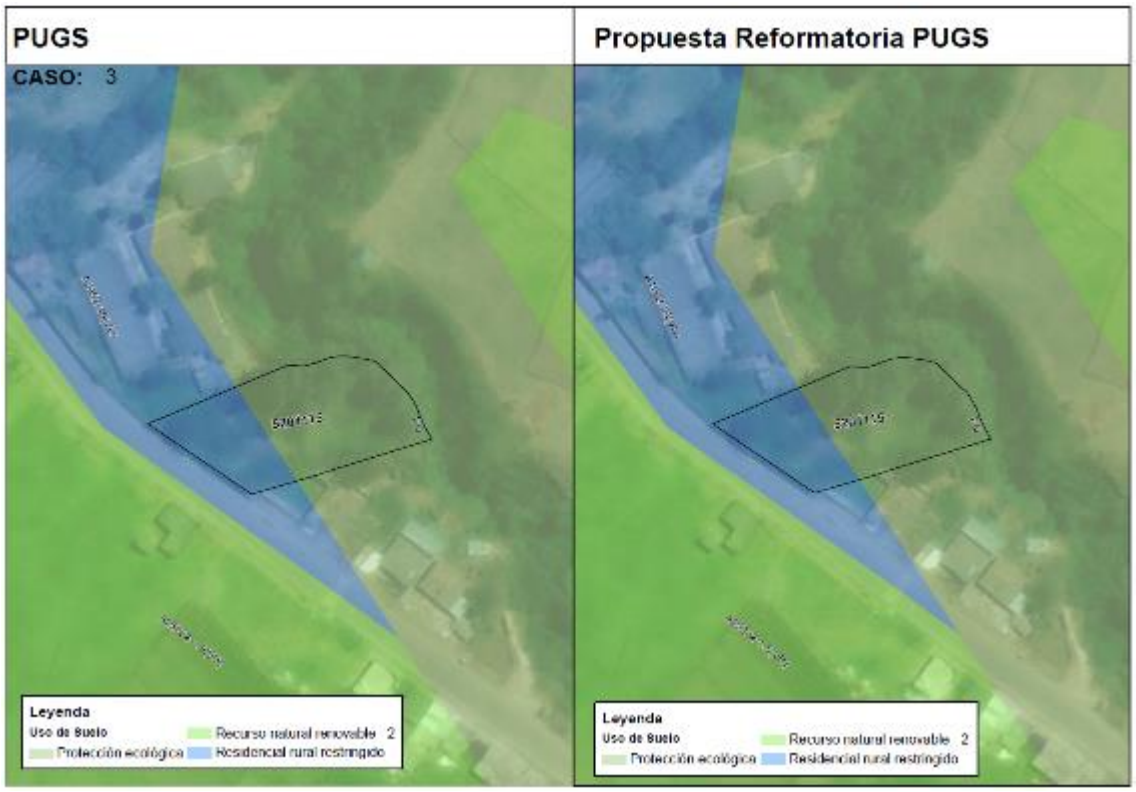


- Caso Nro. 3: ERNESTO DAVID CISNEROS REALPE

Solicita un cambio de zonificación de su predio No. 5201115 ubicado en San José de Oyambarillo, dejar sin efecto la norma Plan de Uso y Gestión del Suelo asignada de A2502-10(VU) y que se permita de nuevo construir en el 35% de terreno y asignar la normativa que constaba en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo.

Esta entidad recomienda homologar el aprovechamiento urbanístico de todo el sector, por lo que se considera la edificabilidad A1002-25(VU) a la zona colindante a la quebrada. Adicionalmente, se recomienda ajustar el uso de suelo Residencial Rural Restringido acorde al geoaccidente delimitado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

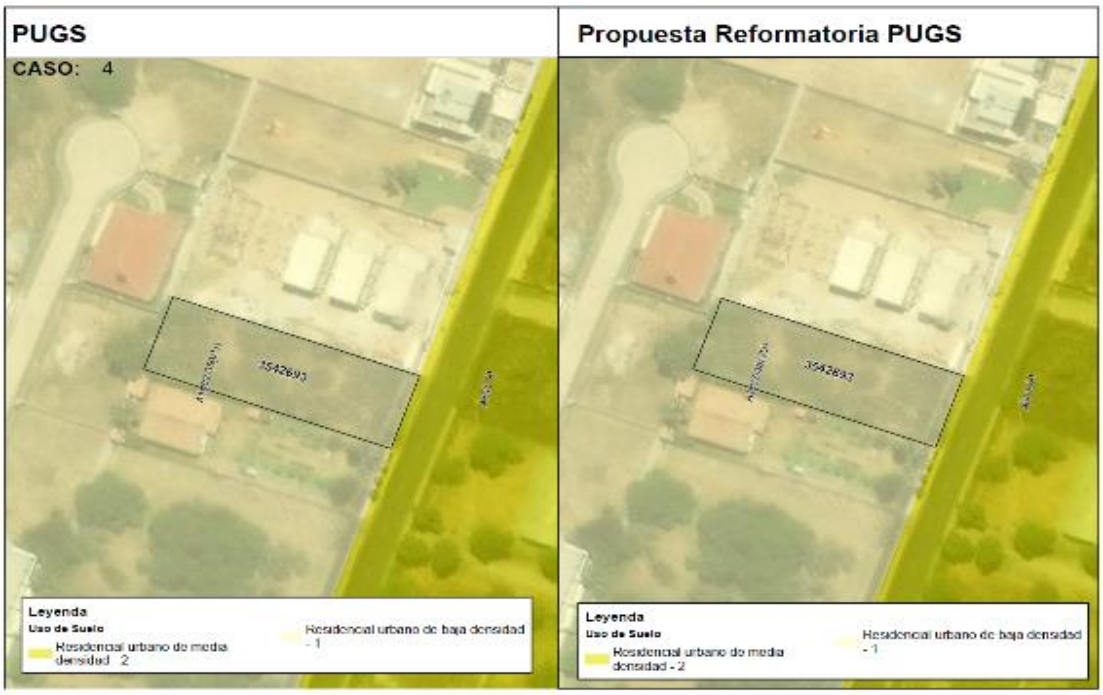
La asignación normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo en este sentido se articula a los lineamientos del Modelo Territorial Deseado (MTD) del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.



- Caso Nro. 4: ANDRÉS ULLOA

El ciudadano solicita la restauración de la edificabilidad original del predio No. 3542693, ubicado en La Pampa, tal como estaba establecida antes de la modificación del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), es decir, A603-35; debido a que la constructora Ulloa Arquitectos S.A. tiene proyectado la construcción de seis viviendas de categoría VIP ("Vivienda de Interés Prioritario").

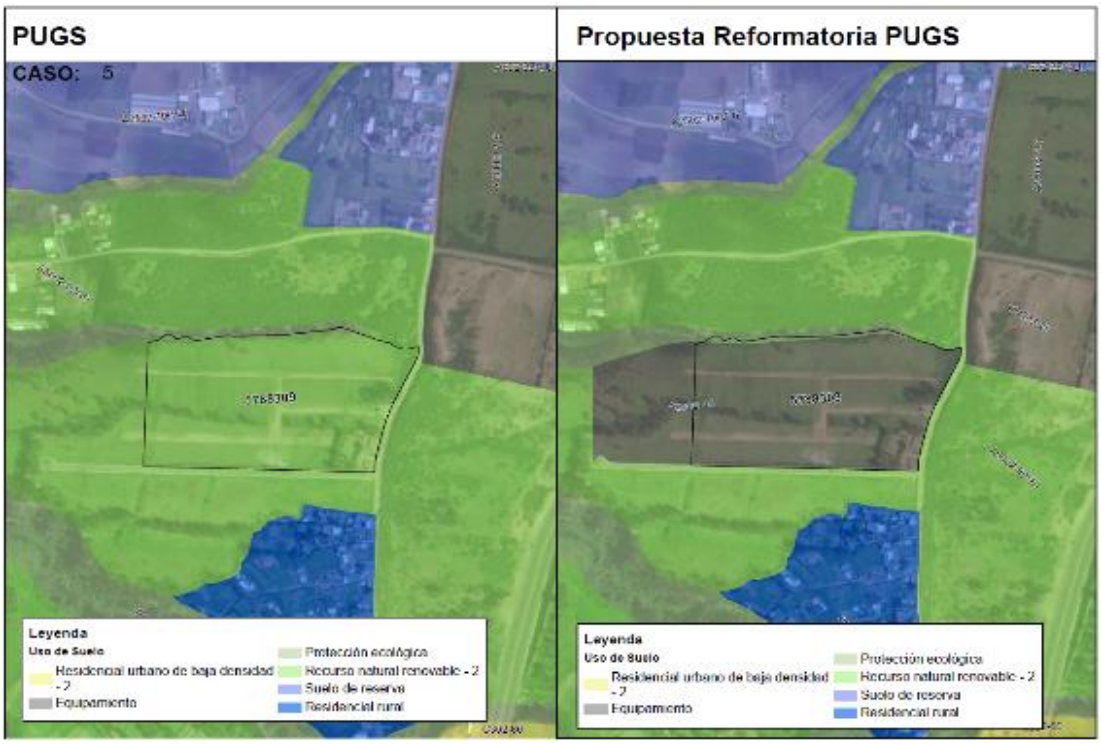
Esta entidad recomienda mantener la edificabilidad establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a que el predio se ubica dentro del ámbito de aplicación del Plan Urbanístico Complementario Especial del Río Monjas, instrumento que cumple con las disposiciones establecidas por la Sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador respecto a sus regulaciones y protección del patrimonio natural.



- Caso Nro. 5: PEDRO JOAQUIN COLLAGUAZO ROMERO

El ciudadano sobre el predio Nro. 5788309, ubicado en la Parroquia de Pifo con un uso de suelo Recurso Renovable 2 (RNR2), edificabilidad A5002-5(VB), solicita cambio de uso de suelo a Equipamiento (E) así como el aumento de porcentaje de COS PB, con el fin de poder implantar un proyecto de centro deportivo de alto rendimiento.

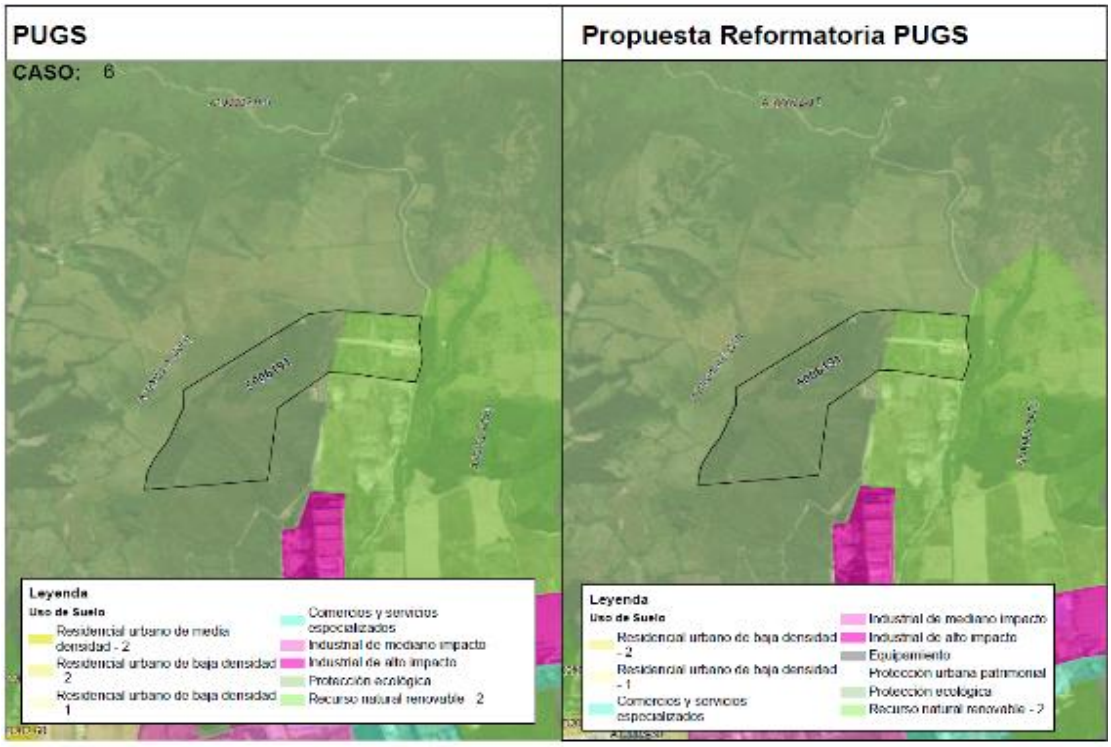
Esta Entidad recomienda acoger la solicitud debido a que el planteamiento implica la dotación de un equipamiento de recreación y deporte; así como también un proyecto educativo que puede beneficiar al sector; por lo que se recomienda la asignación de uso de suelo a Equipamiento (E) y edificabilidad A2502-10.



- Caso Nro. 6: SR. FRANCISCO VERGARA

El propietario del predio Nro. 5006191, ubicado en la Parroquia Calacalí señala que en el Plan de Uso y Ocupación, PUOS se estableció uso de suelo Industrial 3 (I3) para lo cual se planificó un proyecto de fraccionamiento para un complejo industrial, sin embargo en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se establece el uso de suelo de Recurso Natural Renovable (RNR), edificabilidad A50002-1(VB), lo cual no permite implantar dicho proyecto.

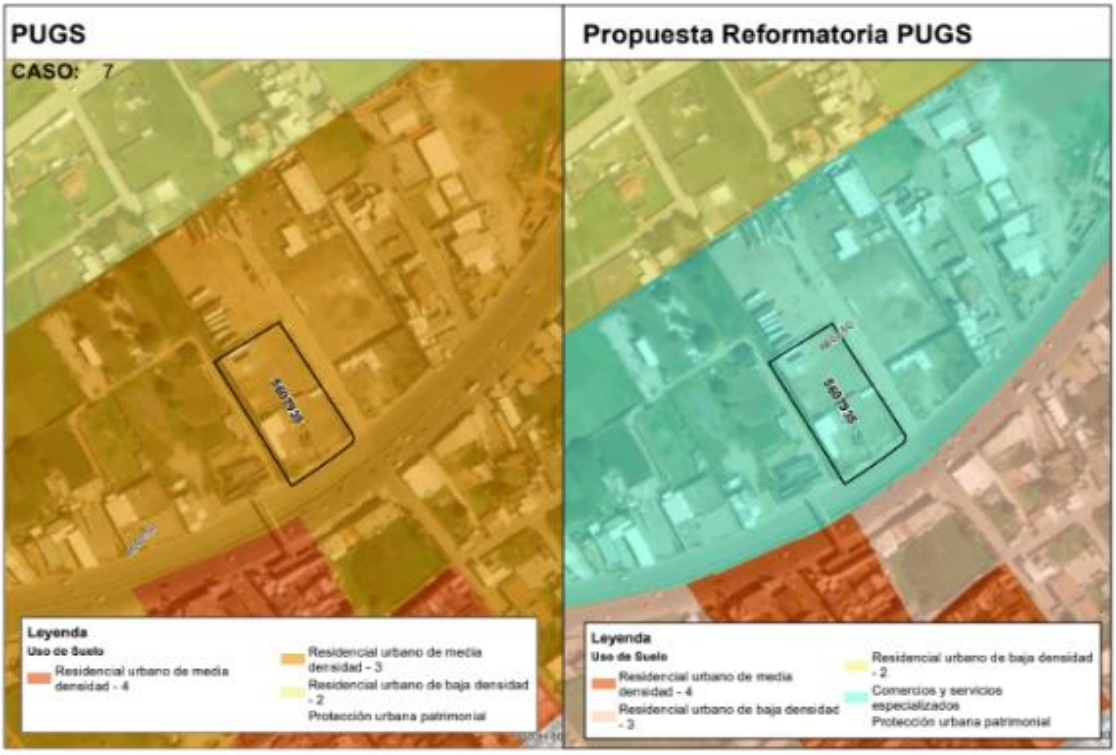
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud planteada por el ciudadano debido a que un cambio a uso de suelo a industrial implicaría un ajuste en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, lo cual no se permite debido a la Ley Nacional y su reglamento. De acuerdo al análisis territorial se recomienda mantener la edificabilidad en A50002-1(VB).



- Caso Nro. 7: DR. EDGAR MONCAYO SEVILLANO

El propietario del predio Nro. 5607935 ubicado en la parroquia de Pifo, actualmente con uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad 3, RUM3 solicita equiparar al uso de suelo del frente del predio (Residencial Urbano de Media Densidad 4, RUM 4) debido a la ubicación en la E35 y al aumento de densidad poblacional de Pifo.

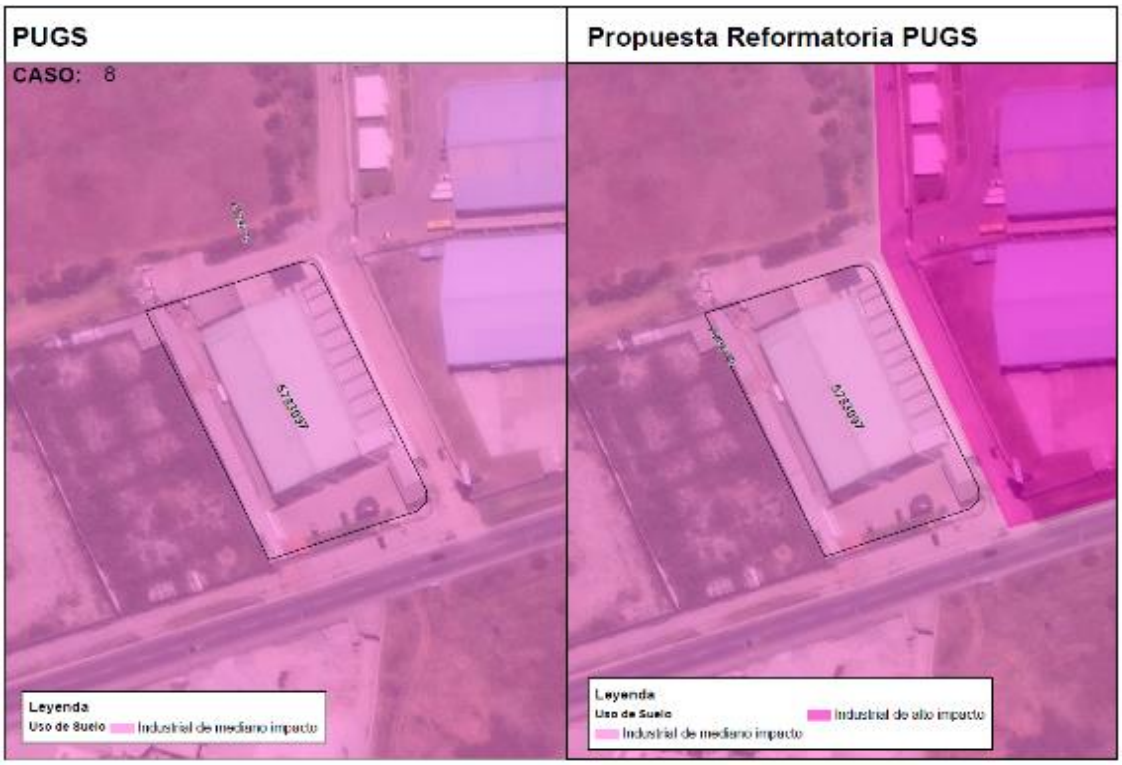
Esta Entidad, considerando el análisis territorial debido a la tipología de vía (E53) y al funcionamiento del comercio actual, recomienda el cambio de uso de suelo de Residencial de Media Densidad 3, (RUM 3) a Comercios y Servicios Especializados (CSE) debido a la tipología de la vía y el funcionamiento del comercio actual. . El cambio sugerido se aplicaría al norte de la vía.



- Caso Nro. 8: KARINA ESCOBAR, INDUHELP

La representante legal de la empresa INDUHELP S.A. sobre el predio Nro. 5783097 ubicado en la parroquia Calacalí señala que para dicho predio se estableció en el uso de suelo que el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, PUOS, Industrial 3 (I3), y que en el Plan de Uso y Gestión de Suelo se asignó Industrial de Mediano Impacto (IMI), por lo que solicita regresar a la zonificación anterior I3.

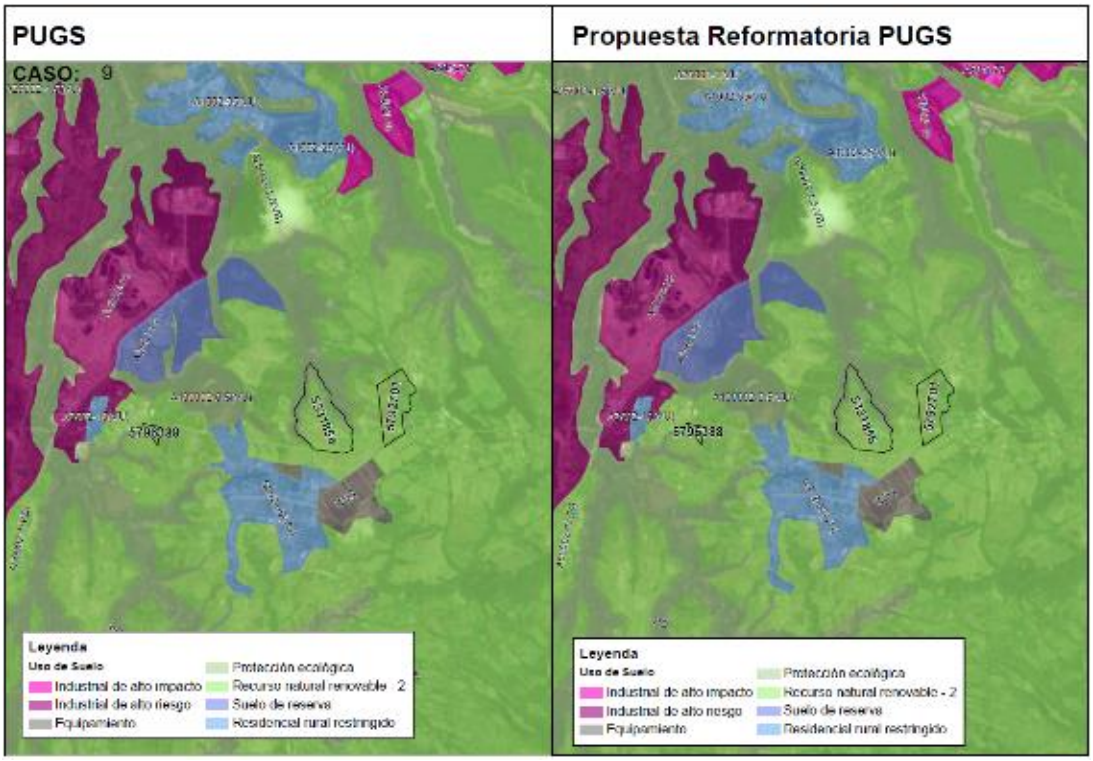
Esta Secretaría no recomienda el cambio de uso de suelo, en virtud de que el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo es mayor al establecido en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, PUOS. Adicionalmente se informa que en la elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo se generó la petición de mejorar el enfoque de conservación y disminuir el suelo industrial en el sector desde los mismos representantes de la Mancomunidad del Chocó Andino y los habitantes del Sector, por lo que dichos ajustes fueron socializados en su momento con el GAD Parroquial de Calacalí y en conjunto con la Mancomunidad del Chocó Andino.



- Caso Nro. 9: RAMÓN CUMBAL

El presidente de la comunidad de El Inga Alto solicita cambio de zonificación del barrio con el fin de regularizar los lotes con un área de 200 a 300 m2 como en el sector del Inga Bajo y acceder a obras públicas, desarrollo y bienestar de los moradores. Actualmente el Plan de Uso y Gestión del Suelo establece para este barrio, clasificación de suelo rural y usos de suelo Recurso Natural Renovable (RNR), lote mínimo 25.000m2 y Protección Ecológica (PE) lote mínimo 50.000m2.

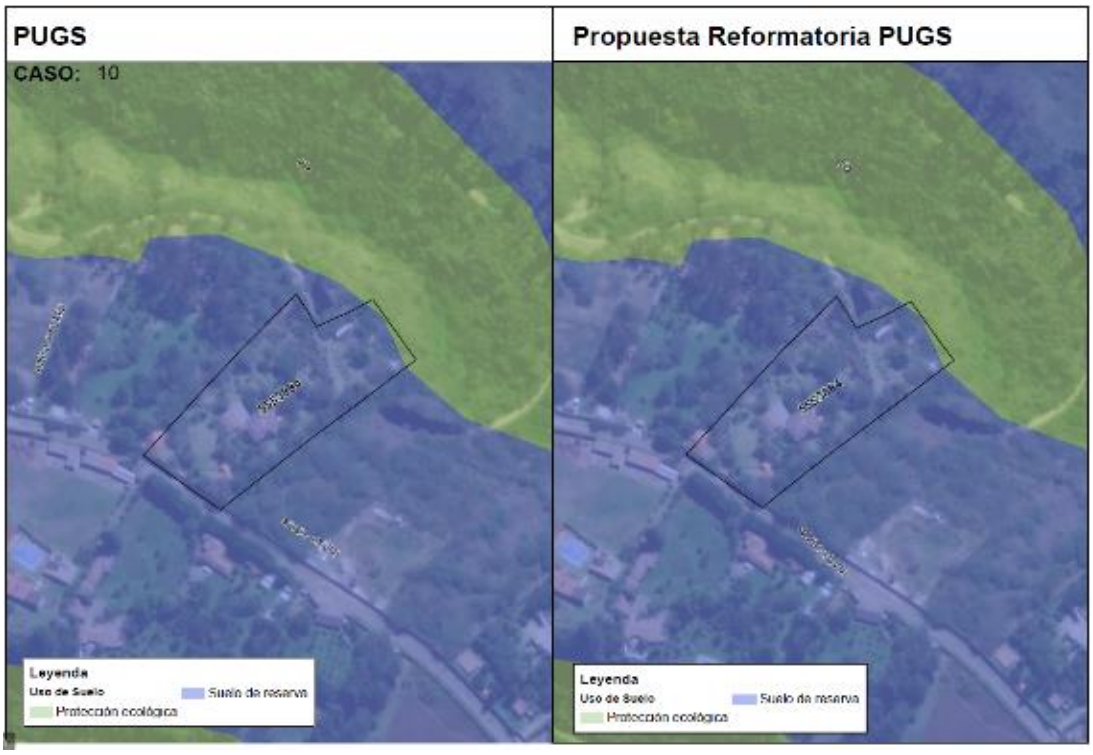
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio de zonificación a lotes menores de 300m2, por encontrarse en suelo rural. Conforme la normativa nacional vigente no se permite fraccionamiento menor a 1000m2.



- Caso Nro. 10: MARÍA CASTILLO

Sobre el predio Nro. 5553884, ubicado en la parroquia de Puembo, barrio Cruz de Puembo, el Plan de Uso y Gestión del Suelo le asignó edificabilidad A2502-10(VU), por lo que se solicita el cambio de unidades de vivienda de unifamiliar (VU) a bifamiliar (VB) con el fin de desarrollar importantes proyectos destinados a comercios y servicios.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud, debido a que se encuentra en uso de suelo Suelo de Reserva (SR) cuyo aprovechamiento urbanístico se encuentra sujeto al desarrollo del Plan Parcial correspondiente. Adicionalmente se evidencia que en el sector los lotes superan el lote mínimo establecido y la realidad del sector muestra viviendas unifamiliares.



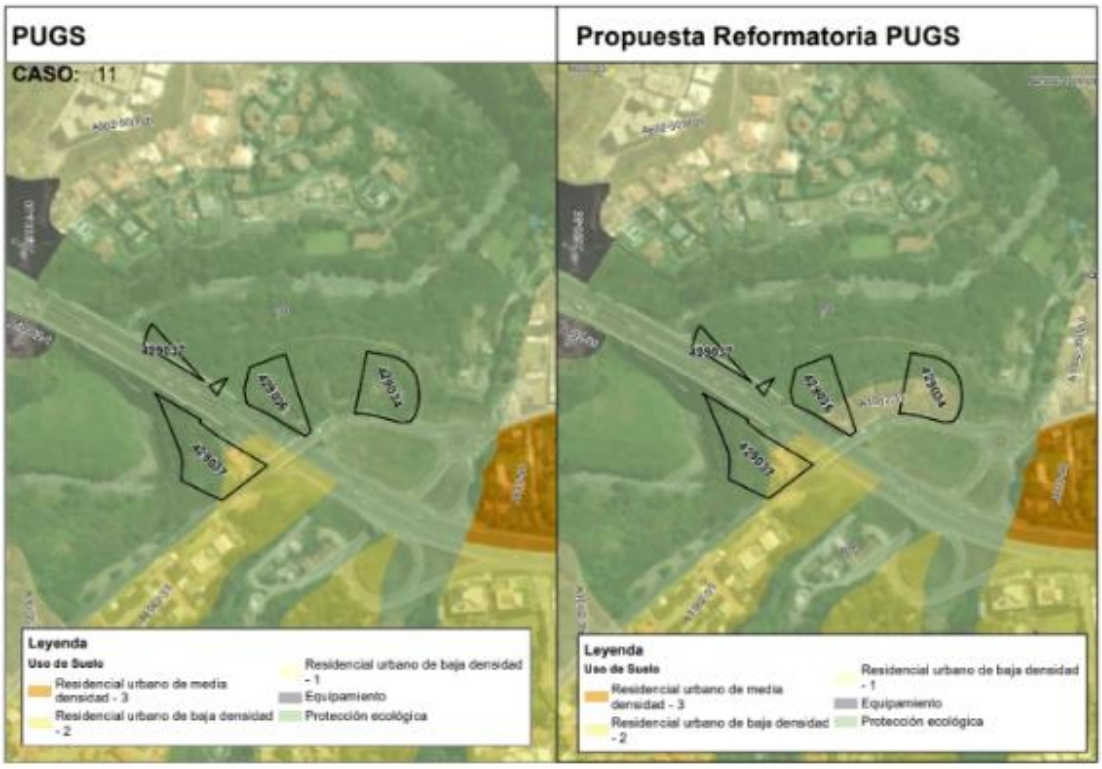
- Caso Nro. 11: MARÍA FERNANDA ARROYO, SOC ANONIMA CLIPPERTON GROUP INC

Sobre los predios Nro. 429034, 429036 y 429037, ubicados en la parroquia de Tumbaco, sector S. Anton Tolagasi, el Plan de Uso y Gestión del Suelo estableció uso de suelo Protección Ecológica (PE) y edificabilidad PQ por la colindancia con quebrada; por lo que solicitan volver a la zonificación que se estableció en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, a uso de suelo Residencial Urbano, edificabilidad A1002-35.

Esta Secretaría recomienda acoger la solicitud de cambio de uso de suelo a Residencial Urbano de Baja Densidad - 1 (RUB1) y edificabilidad A1002-35, considerando que el predio no se encuentra totalmente dentro de un borde de quebrada.

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.

Este caso también fue analizado en la solicitud realizada por la ciudadana y propietaria del predio Nro. 429035, el caso se encuentra registrado con el Nro. 132 de la Matriz remitida por la Comisión de Uso de Suelo (Corte 15 de mayo de 2023)



- Caso Nro. 12: SONIA ROSENFELD, ADKYBUSINESS

La propietaria del predio Nro. 280612, ubicado en el barrio La Morita, parroquia Tumbaco señala que el Plan de Uso y Gestión del Suelo se estableció uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad 2 RUB 2, lo cual no le permite implantar proyectos de comercios y servicios a escala metropolitana; y solicita cambio de uso de suelo a Múltiple (M).

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

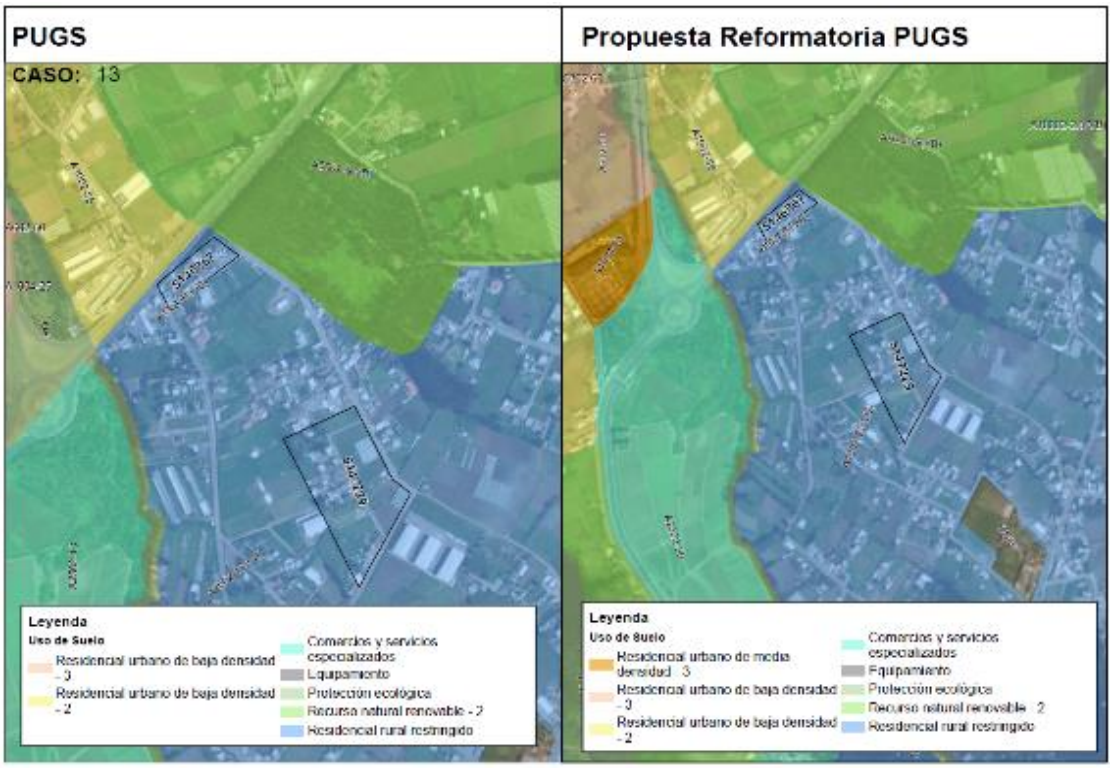
La solicitud se repite con el pedido de la CUS período 2023-2027 Caso 12. Se pone en consideración una asignación de uso de suelo residencial urbano de media densidad tipología 4 es factible por no ser una centralidad, por ello no se puede asignar uso múltiple.

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

- Caso Nro. 13: JAVIER VARGAS ESTRELLA, GLADYS TOPÓN, MENTOR VACA; COMITÉ PRO MEJORAS "EL VERGEL ALTO"

Los representantes del Comité Pro Mejoras "El Vergel Alto", ubicado en Tababela, solicitan cambio de zonificación a lotes mínimos de 200m². Actualmente existen lotes de 600m² y 2500m² en la zonificación. Existen ventas de terrenos en derechos y acciones, necesitan realizar la legalización de tierras.

No se recomienda acoger la solicitud de los ciudadanos debido a que el uso de suelo Residencial Rural Restringido, así como todo uso de suelo en clasificación Rural no considera lotes de menor dimensión. Para el sector sur se recomienda que, con la finalidad de homologar el aprovechamiento urbanístico de todo el sector, se considere la edificabilidad A1002-25(VU).



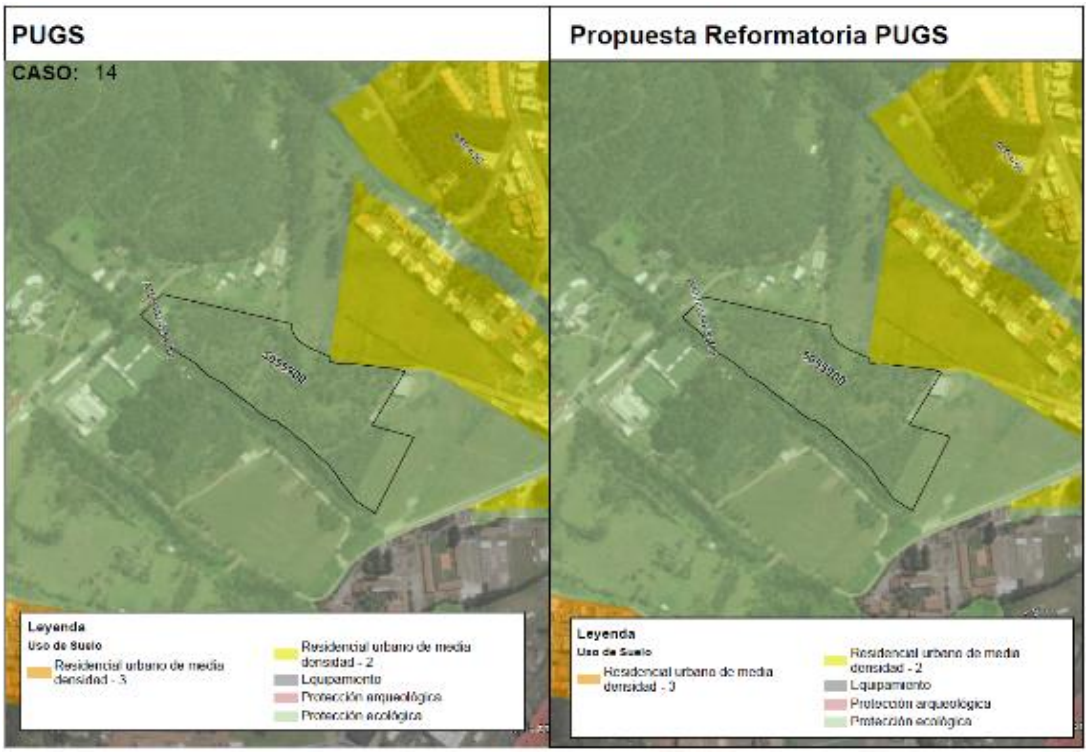
- Caso Nro. 14: FUNDACIÓN THEODORE W. ANDERSON

El representante de la Fundación TW Anderson, solicita se analice la edificabilidad del predio Nro. 5055900, ubicado en la zona de protección de Rumipamba. Adjunta a la solicitud el oficio Nro. STHV-DMPPS-7018, de 20 de diciembre de 2017, donde se menciona que será posible realizar un PUAE en el predio si se cumplen con los requisitos. Adicionalmente, solicita el cambio del límite urbano - rural, ya que planean desarrollar una actividad de equipamiento.

Esta dependencia recomienda no acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra en suelo rural de protección y es parte de la Ordenanza Metropolitana APA 002-2023 que declara el AIER Pichincha Atacazo como parte del Subsistema Metropolitano de Áreas de Protección. Adicionalmente, es necesario aclarar que la figura de PUAE se encuentra derogada.

La documentación histórica de la normativa urbanística, demuestra que, en todos los planes existentes en Quito, el predio mantiene como uso de suelo el de Protección Ecológica.

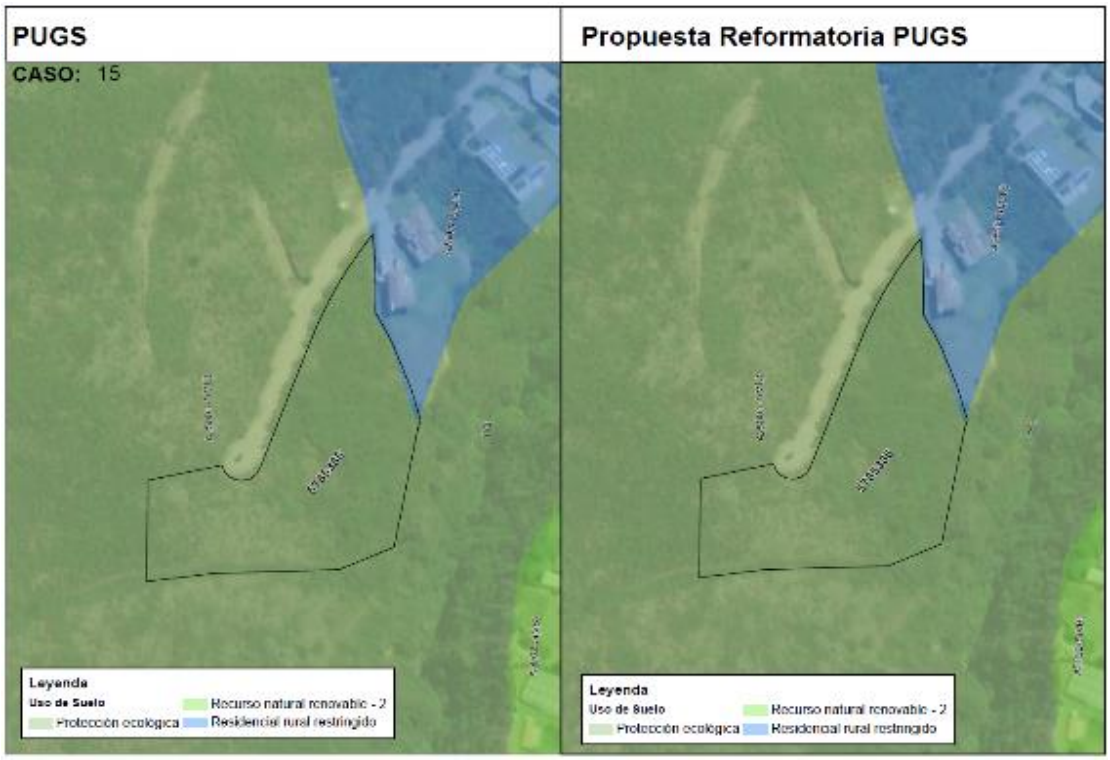
Se aclara que en el uso de suelo de Protección Ecológica se restringe la residencia y la producción agrícola; y por su parte se promueven las actividades relacionadas a la protección y conservación del patrimonio natural.



- Caso Nro. 15: DR. VÍCTOR PEÑAHERRERA

El ciudadano solicita el cambio de cambio de zonificación a A2502-10(VU) del predio Nro. 5785386 ubicado en San Antonio de Talogasí, sector Ilaló, en Tumbaco. Su petición se debe a que su predio es el resultado de un mismo fraccionamiento donde los otros lotes tienen una zonificación de A2502-10(VU) con uso Residencial Rural Restringido y su predio fue asignado con parámetros de edificabilidad de A25001-1(VU) con uso de Protección Ecológica.

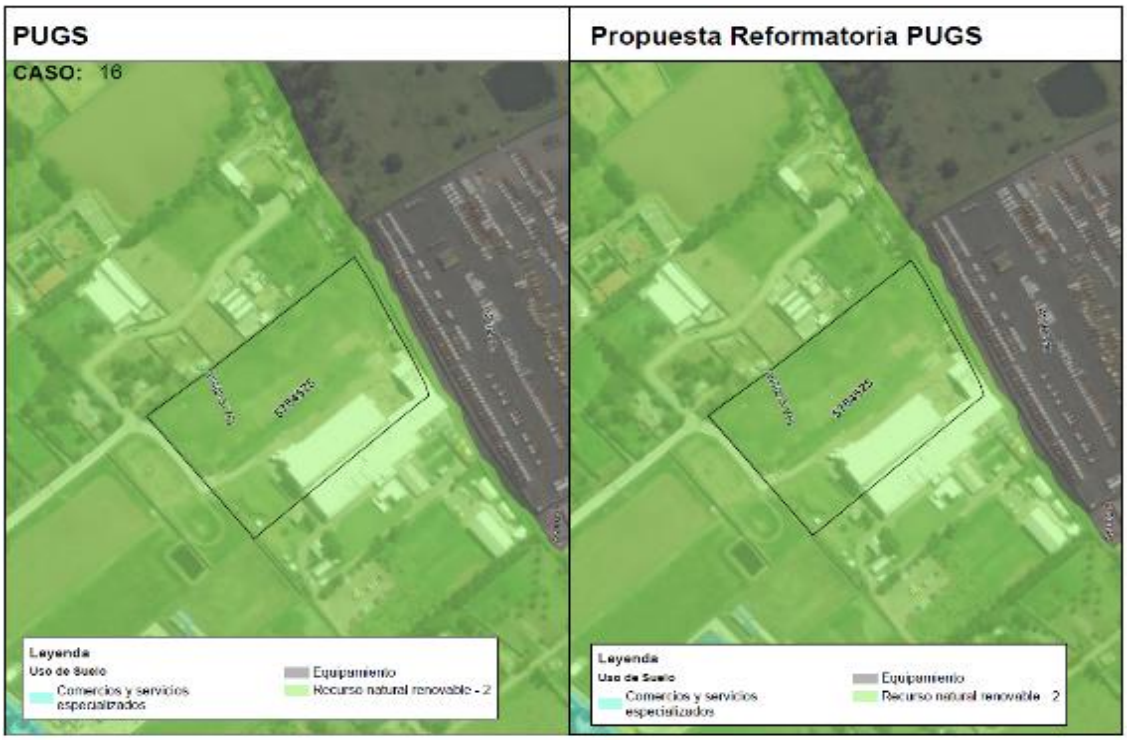
La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, recomienda no acoger la solicitud, debido a que el predio se encuentra próximo al Bosque y Vegetación Protectora Ilaló, adicionalmente el uso de suelo asignado al predio es Protección Ecológica, el mismo que no admite lotes menores a 25.000 m2. Todo el sector del Volcán Ilaló y su área de influencia según los análisis territoriales debe ser protegida acorde a las directrices del Modelo Territorial Deseado.



- Caso Nro. 16: PHILIPS BROWN H, JAMES BROWN PHARMA

Los representantes de empresas industriales que están funcionando en el predio Nro. 5784525 en el sector de La Libertad, Chaupimolino, Pifo, solicitan un cambio de zonificación porque la que está designada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (A5002-5) disminuye el aprovechamiento en el predio mencionado. La zonificación que establecía el PUOS era A1002-35.

Se realizó el análisis en esta dependencia y, de acuerdo al uso de suelo Recurso Natural Renovable - 2, el mayor aprovechamiento urbanístico que se puede obtener es A5002-5, razón por la cual no es posible asignar una normativa constructiva más favorable ya que no existe en la normativa metropolitana vigente.

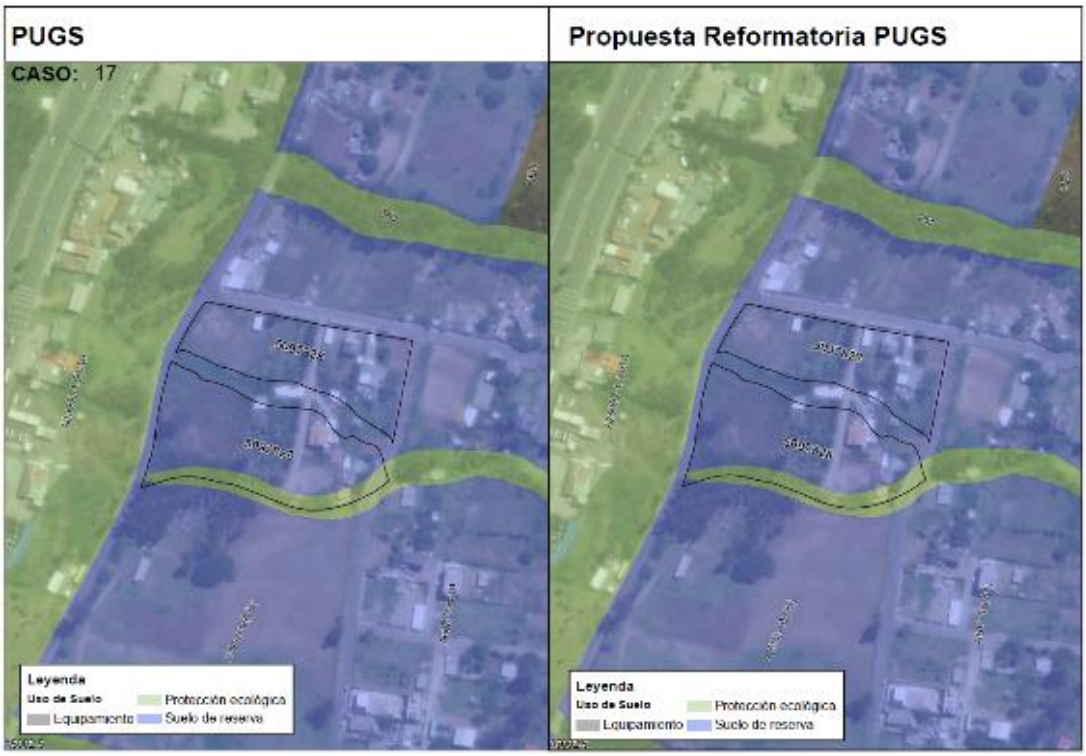


- Caso Nro. 17: JUAN QUISHPE

El ciudadano solicita que el predio Nro. 5097828 ubicado en Santa Rosa, Cumbayá, cambie el tamaño de lote mínimo en su zonificación de 2500m² a 600m².

Esta Secretaría recomienda no acoger la solicitud, debido a que en la normativa anterior PUOS (Plan de Uso y Ocupación del Suelo) se registraba una zonificación A5002-5 en la totalidad del predio; y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo ya se generó un mayor aprovechamiento urbanístico, cambiando el área consolidada a la edificabilidad A602-35(VU), y el área sin consolidar a la edificabilidad A2502-10(VU). Adicionalmente, el predio se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Expansión Urbana San Juan de Cumbayá.

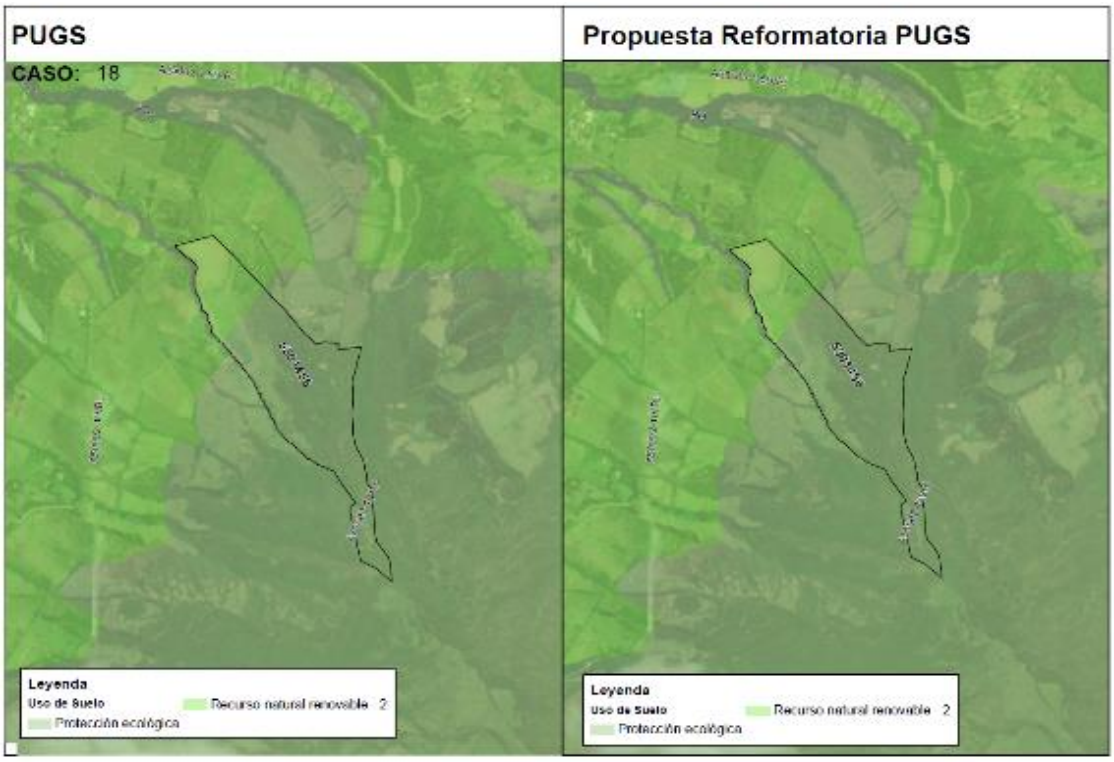
Los cambios normativos que generen un mayor aprovechamiento en relación al PUOS están sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos en cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Décimo Cuarta de la ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021 y reformada por la Disposición Reformatoria Décimo Cuarta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



- Caso Nro. 18: SR. DIEGO ALARCÓN

La Corporación Nuestra Señora de Fátima, posee el lote de terreno en el sector de Chinangachi, Yaruqui, con predio Nro. 5301456 en el que proyectan construir una capilla y un área para la atención y esparcimiento de familias. Por lo que solicitan el cambio de uso de suelo a equipamiento y un aprovechamiento que permita una altura de 30m y ocupación del 60%.

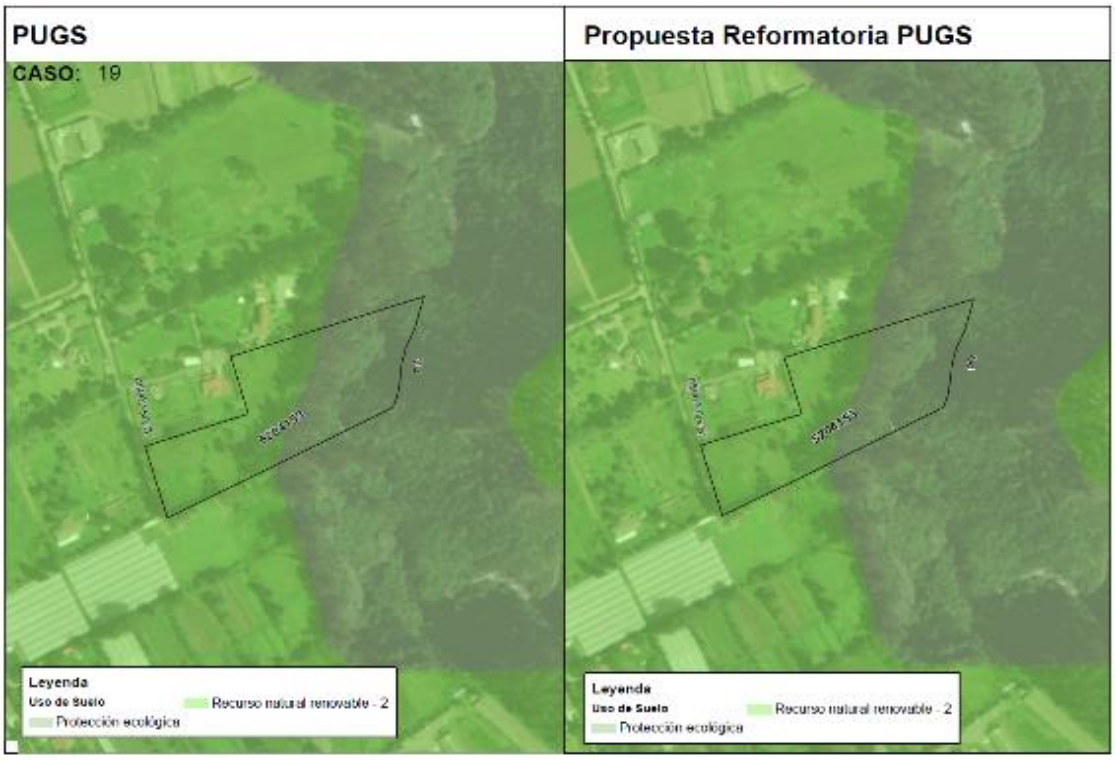
Esta entidad recomienda no acoger el cambio solicitado respecto al incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo, debido a que se ha evidenciado que el lote cuenta con 325.000 m2 aproximadamente y con el 1% de COS(PB) permitido en la actualidad se puede edificar una superficie de 3.250 m2 en planta baja. Adicionalmente, respecto a la solicitud de cambio a uso de suelo equipamiento no es viable en la normativa vigente puesto que las tipologías y escalas de actividades económicas y equipamientos se encuentran normadas para la totalidad del territorio del DMQ y se vinculan directamente al uso de suelo principal.



- Caso Nro. 19: SR. JOSÉ MARÍA BURNEO

El ciudadano solicita que se mejore el metraje de los lotes mínimos o bien se incremente el COS en planta baja de tal manera de poder dar un mejor aprovechamiento al área útil del predio Nro. 5204153 ubicado en San José de Puembo, Puembo, teniendo en cuenta que gran parte del mismo está constituido por zona de protección de quebrada que no puede ser utilizada. Por lo que solicita cambio de edificabilidad a A2502-10 (VB) y A1002-25 (VB).

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud debido a que toda la zona cuenta con características homogéneas tanto en el tamaño de los lotes, como en su morfología. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo establecía desde el año 2011 la misma edificabilidad A5002-5. Es necesario aclarar que en el uso de suelo Recurso Natural Renovable - 2 no admite edificabilidades básicas menores a la ya establecida en el predio.

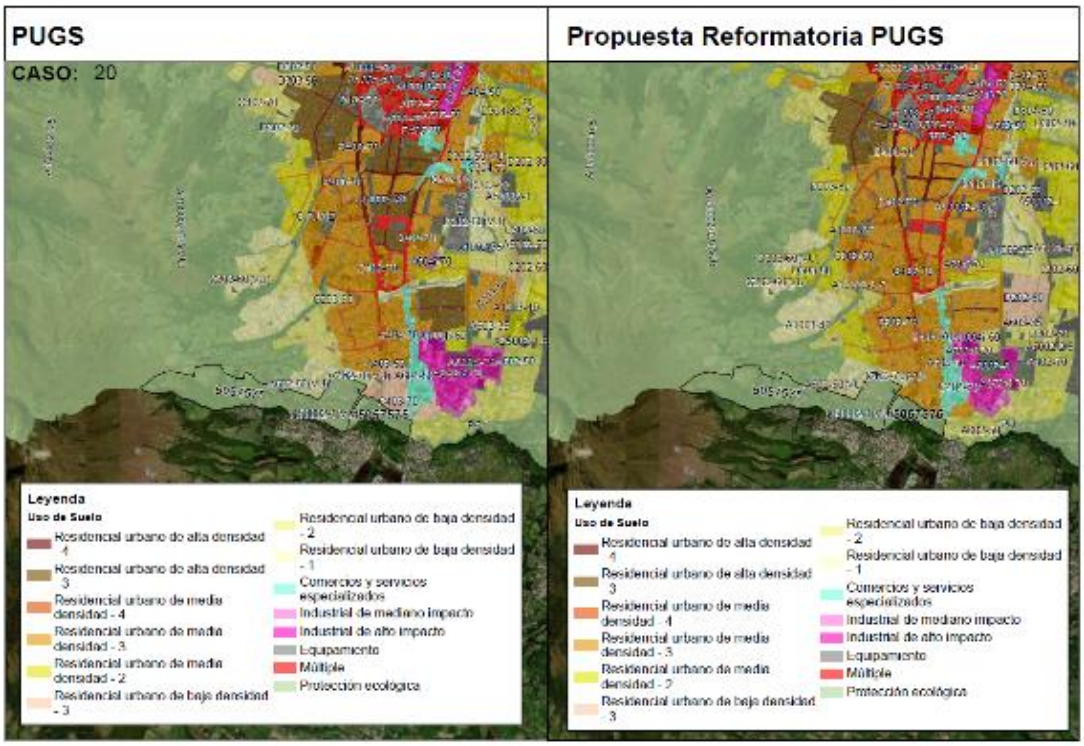


- Caso Nro. 20: SR. JUAN CHUGCHILÁN, ASOCIACIÓN DE INDÍGENAS MIGRANTES DE COTOPAXI Y OTROS RESIDENTES EN QUITO MUSHUK KAWSAY "NUEVA VIDA"

Los representantes de la asociación, solicitan revisar la norma del predio No. 5057575, que corresponde al predio del INIAP en Guamaní y en el cual pesa un conflicto judicial pendiente, para el cambio de protección ecológica a expansión urbana y luego subdividir el predio de la Asociación de Indígenas Migrantes de Cotopaxi y otros Residentes en Quito Mushuk Kawsay "Nueva Vida".

No se recomienda acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra en una zona de protección ecológica con clasificación de suelo rural y el alcance de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo no contempla la modificación del componente estructurante. Adicionalmente parte del predio forma parte de la Ordenanza Metropolitana APA 002-2023 que declara el AIER Pichincha Atacazo como parte del Subsistema Metropolitano de Áreas de Protección.

NOTA: En la solicitud se menciona el predio Nro. 5028809, sin embargo éste se registra en Tanda, Nayón, no en Quitumbe como menciona el oficio. El predio Nro. 5057575 es el lote correcto en base a la Clave Catastral.



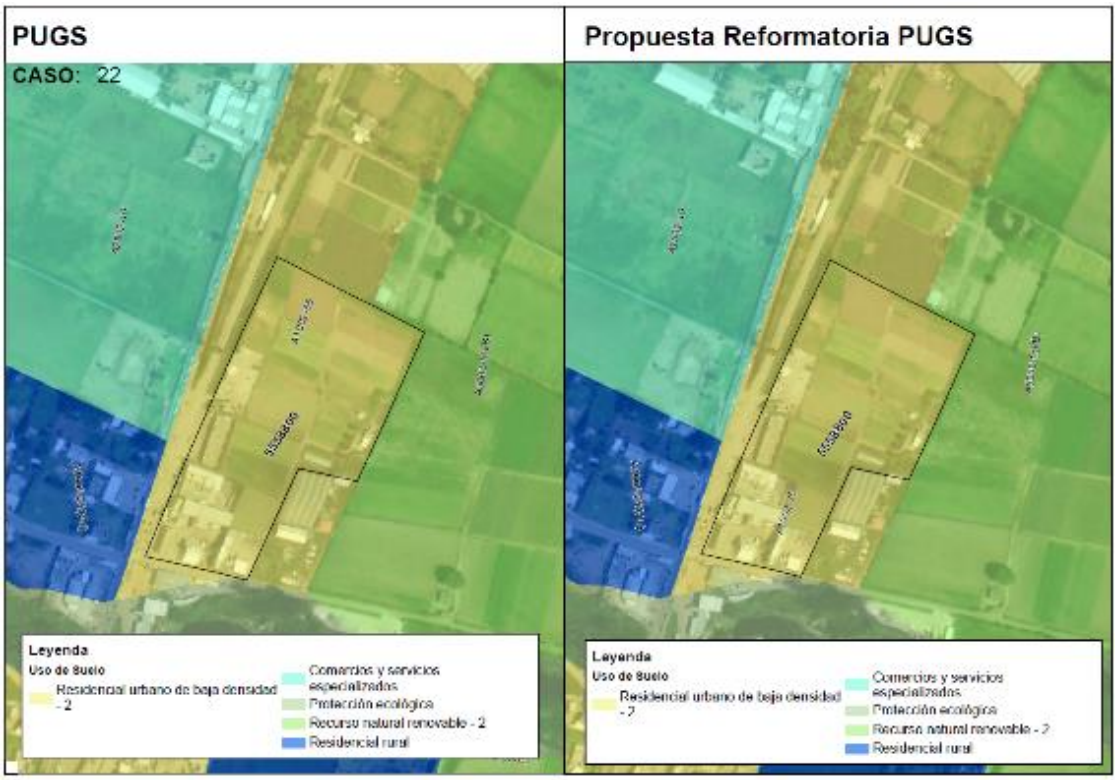
- Caso Nro. 21: PHILIPS BROWN H, JAMES BROWN PHARMA

La solicitud es la misma del Caso Nro. 16, el ciudadano realizó el ingreso del oficio por medio del Concejal Vega y Concejal Ibarra; cuya respuesta menciona:
"De acuerdo al uso de suelo Recurso Natural Renovable - 2, el mayor aprovechamiento urbanístico que se puede obtener es A5002-5, razón por la cual no es posible asignar una normativa constructiva más favorable ya que no existe en la normativa metropolitana vigente."

- Caso Nro. 22: SR. VÍCTOR VEGA PÉREZ

El ciudadano solicita rezonificar el predio Nro. 5558800 ubicado en San Carlos, Yaruquí del uso de suelo Residencial Urbano Baja Densidad (2) al uso de suelo específico (CSE) Comercios y Servicios Especializados, en línea con la zonificación del predio Nro. 5146822 que queda enfrente. La zonificación CSE permitirá un aprovechamiento más efectivo del predio en términos de desarrollo económico y servicios.

Esta Secretaría recomienda no acoger el cambio de uso de suelo, ni edificabilidad debido a que el suelo asignado es urbano y edificabilidad acorde a la vocación del territorio.



- Caso Nro. 23: ANDRÉS ZALDUMBIDE GARAYCOA AZ&G-CONSULTING S.A.S. / SOUTHWEST CORP S.A.

El ciudadano solicita se devuelva a su estado original el uso de suelo de AGRÍCOLA RESIDENCIAL, al predio Nro. 5792934 ubicado en Amaguaña, a fin de continuar con las actividades que se realizan dentro del predio y construir un centro deportivo con el fin de realizar obras sociales y de entretenimientos (Proyecto para construcción de Centro Deportivo Independiente del Valle); lo cual ha sido afectado con el cambio de uso de suelo que actualmente corresponde a Protección Ecológica.

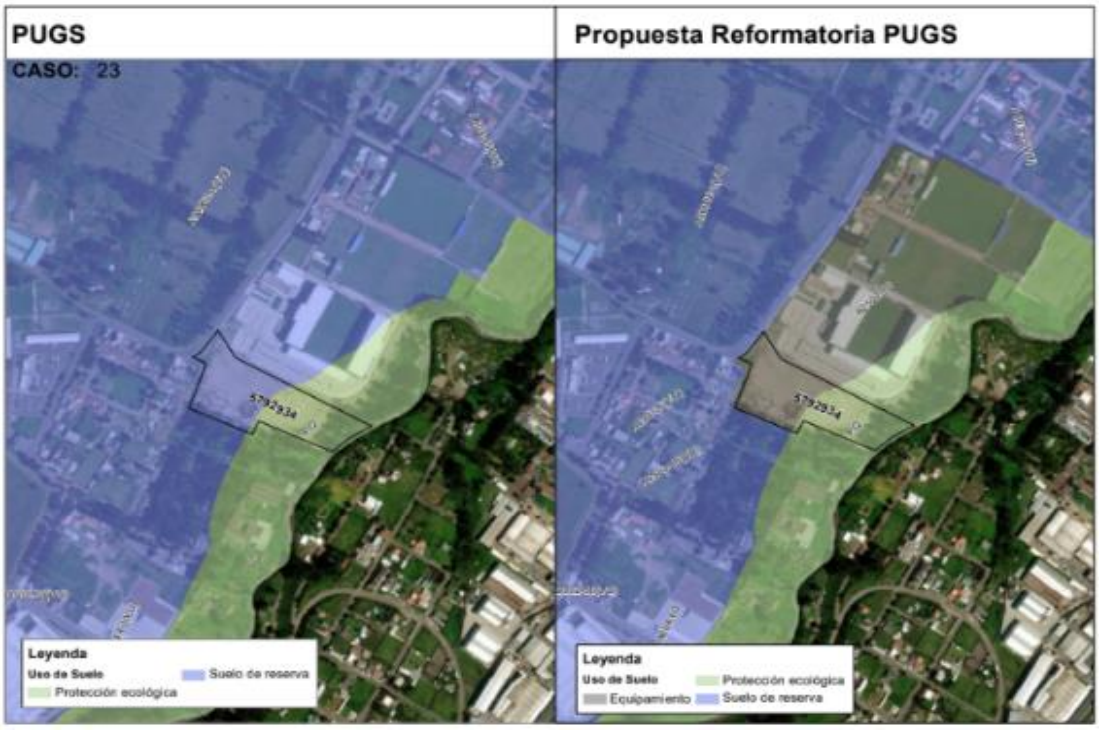
Esta entidad no recomienda el cambio solicitado debido a que el uso de suelo Agrícola Residencial no existe en el Plan de Uso y Gestión de Suelo ni en el Código Municipal vigente. El uso al que hace referencia estaba contenido en Plan de Uso y Ocupación de Suelo (Ordenanza Metropolitana 0210-2018) instrumento derogado.

El predio se encuentra en suelo de reserva lo cual implica que se encuentra sujeto al desarrollo de un plan urbanístico complementario de expansión urbana, acorde a la normativa vigente.

El ciudadano menciona que posee las aprobaciones de: certificado de conformidad de proyecto arquitectónico, certificado de conformidad de proyecto estructural, LMU-20. En

caso de contar con el licenciamiento correspondiente podrá acogerse a la protección de licencia acorde a lo determinado en la normativa metropolitana vigente.

Se recomienda cambio de uso de suelo a Equipamiento y edificabilidad A2502-10 considerando la concentración de equipamientos de recreación y deportes.

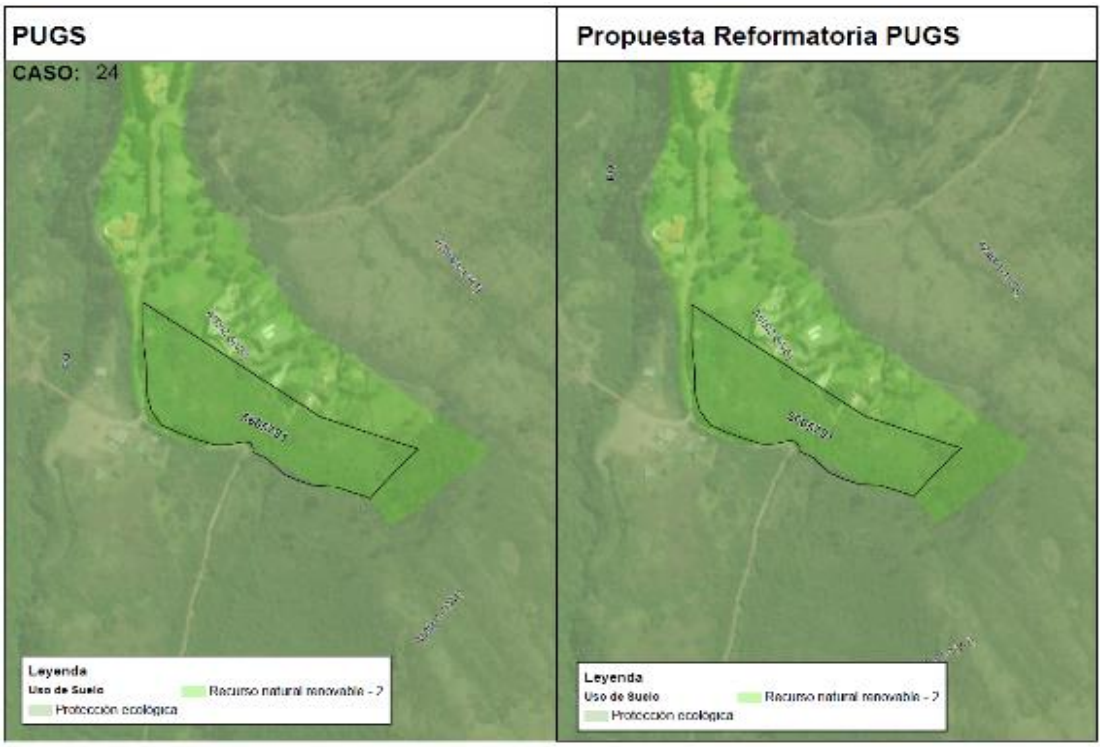


- Caso Nro. 24: JAIME ERNESTO BUCHELI ALBÁN

El ciudadano solicita que se revise la zonificación asignada al predio Nro. 5605791 ubicado en el Ilaló, sector Pachosalas, Tumbaco; con el objetivo de asignarle el mismo uso y condiciones que se aplican al predio colindante. Manteniendo la zonificación inmediata anterior. La edificabilidad asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo es RNR-2, A5002-5 (VB); la zonificación asignada con el PUOS es Agrícola Residencial A1002-35 (VU).

Esta entidad recomienda no acoger la solicitud, debido a que el predio se encuentra próximo al Bosque y Vegetación Protectora Ilaló, adicionalmente el uso de suelo asignado al predio es Recurso Natural Renovable 2, el mismo que no admite lotes menores a 5.000 m2. Todo el sector del Volcán Ilaló y su área de influencia según los análisis territoriales debe ser protegida acorde a las directrices del Modelo Territorial Deseado.

Adicionalmente se informa que la edificabilidad asignada al predio es la de mayor aprovechamiento permitido dentro del uso de suelo asignado (Recurso Natural Renovable 2).



- Caso Nro. 25: VANESSA ESTEFANÍA TELLO SUÁREZ

La propietaria del predio Nro. 3644096, ubicado en Turubamba solicita se realice una modificación a las condiciones de implantación para cementerios que incluyen crematorios. Disminución en área o en área de terreno o distancia mínima respecto a otros equipamientos funerarios.

Esta Secretaría recomienda acoger la solicitud debido a que se propone eliminar la condición de implantación mencionada en el proyecto de reforma del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

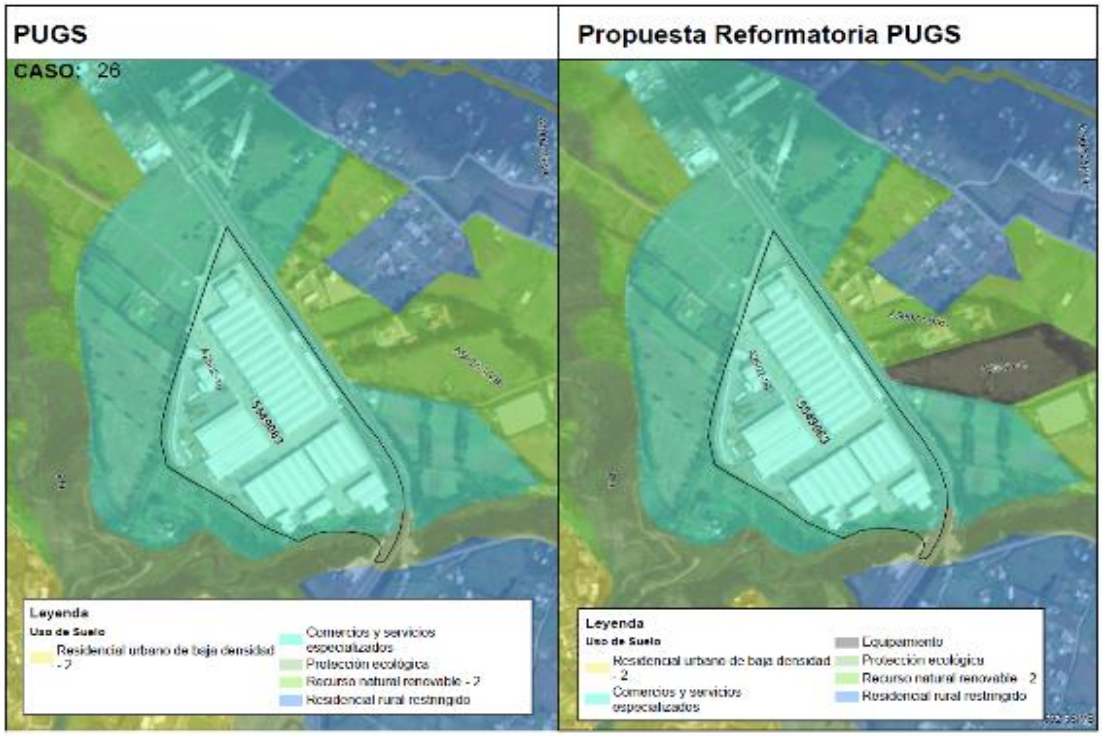
- Caso Nro. 26: MAX ANDRÉS PALIZ TAPIA

El ciudadano solicita el cambio del uso de suelo del predio Nro. 5549063, ubicado en Yaruquí, Oyambaro, de Comercios y Servicios Especializados y se regrese a Industrial 2 (I2) ya que las actividades planificadas en el predio responden al arrendamiento de bodegas que estén relacionadas con actividades industriales y el uso de CSE limita el desarrollo de estas actividades.

Esta entidad recomienda no acoger la solicitud debido a que el uso de suelo Comercio y Servicios Especializado es compatible con varias actividades industriales, adicionalmente el

predio se encuentra edificado y funcionando con la actividad licenciada correspondiente, por lo cual puede continuar ejecutando la actividad económica bajo preexistencia.

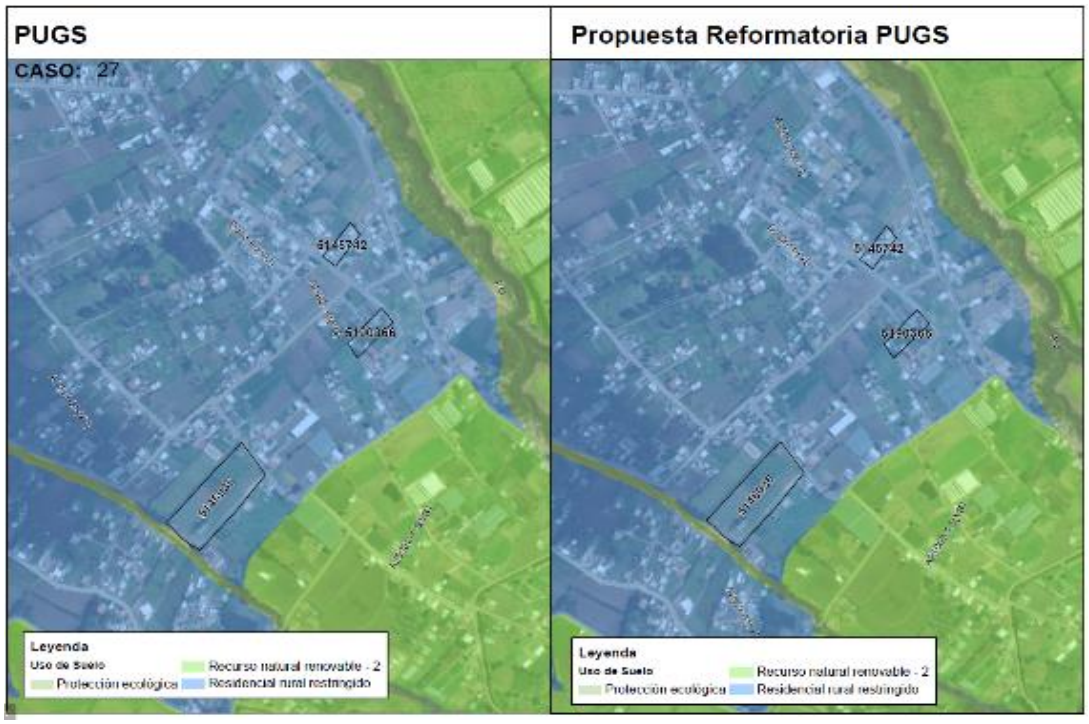
Se analizó la edificabilidad y se considera técnicamente pertinente una edificabilidad que genere un COS del 30% en planta baja, considerando que es suelo urbano, y el suelo urbano puede tener coeficientes de ocupación mayores al 25%.



- Caso Nro. 27: LUIS LLANO

El representante de la Comuna de Oyambarillo "Cuna de hermandad y trabajo comunitario", solicita analizar en la reforma del Plan de Uso y Gestión de Suelo a la comuna de Oyambarillo, ubicada en Yaruquí, Tababela, ya que actualmente están siendo afectados por los actuales lineamientos del uso de suelo, división de lotes y construcción de viviendas, específicamente por el fraccionamiento menos a los 1000m², establecidos en la Comuna por motivos de zonificación.

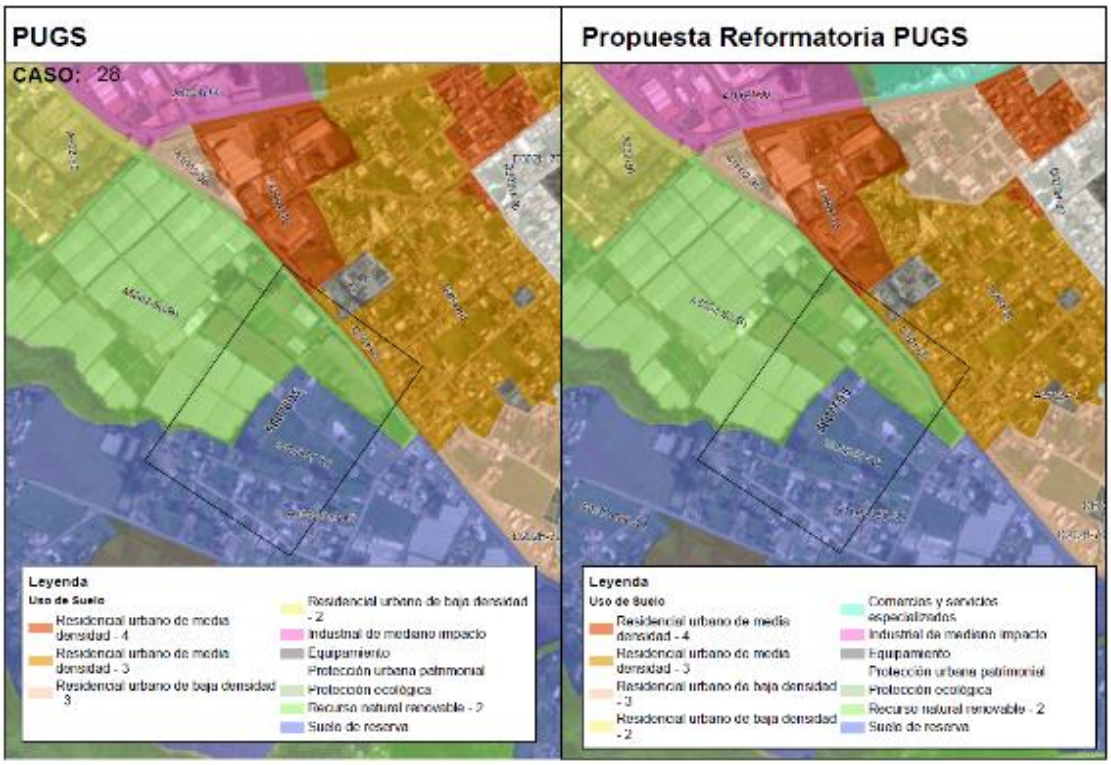
Esta entidad recomienda acoger la solicitud y se recomienda homologar la edificabilidad a A1002-25(VU) acorde a la norma del entorno.



- Caso Nro. 28: MARENA JEANNETH MOYA ORTEGA

La ciudadana solicita se mejore las condiciones de edificabilidad del predio de referencia Nro. 5607695, ubicado en el Barrio Olalla, Pifo, asignado con el uso de suelo A5002-5(VU) o se regrese a la zonificación PUOS (A2502-10).

Esta Secretaría, recomienda no realizar el cambio debido a que los lotes colindantes cuentan con superficies superiores a los 5.000 m2. La asignación de aprovechamiento urbanístico se genera mediante la identificación de zonas homogéneas y las características del entorno inmediato. Adicionalmente, el uso de suelo asignado es "suelo de reserva" el mismo que está sujeto al desarrollo de un plan urbanístico complementario como lo determina la normativa vigente.

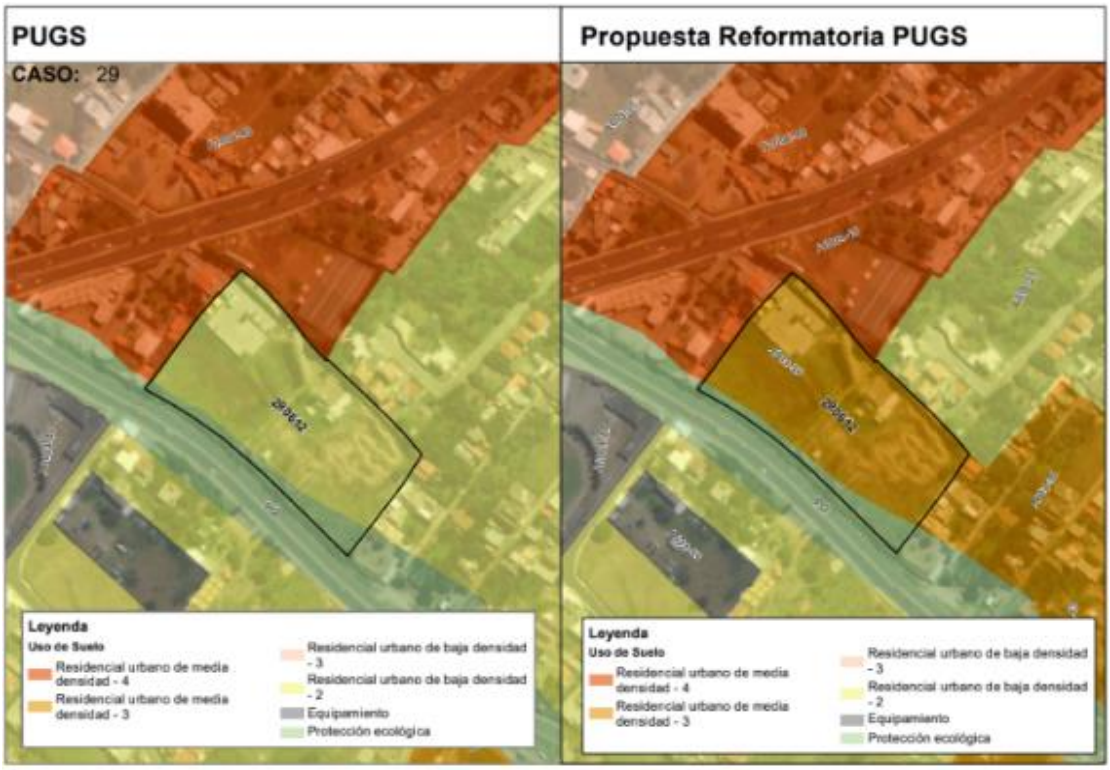


- Caso Nro. 29: MARÍA CASTILLO

La ciudadana solicita analizar y tomar en consideración la asignación al predio No. 280612, ubicado en La Morita, Tumbaco, de la zonificación de uso de suelo general (R) Residencial y uso de suelo específico (M) Múltiple.

Esta entidad al revisar la solicitud se verifica que no se anexan documentos al oficio ingresado, sin embargo el predio mencionado ha presentado una solicitud previa y ha sido respondida por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

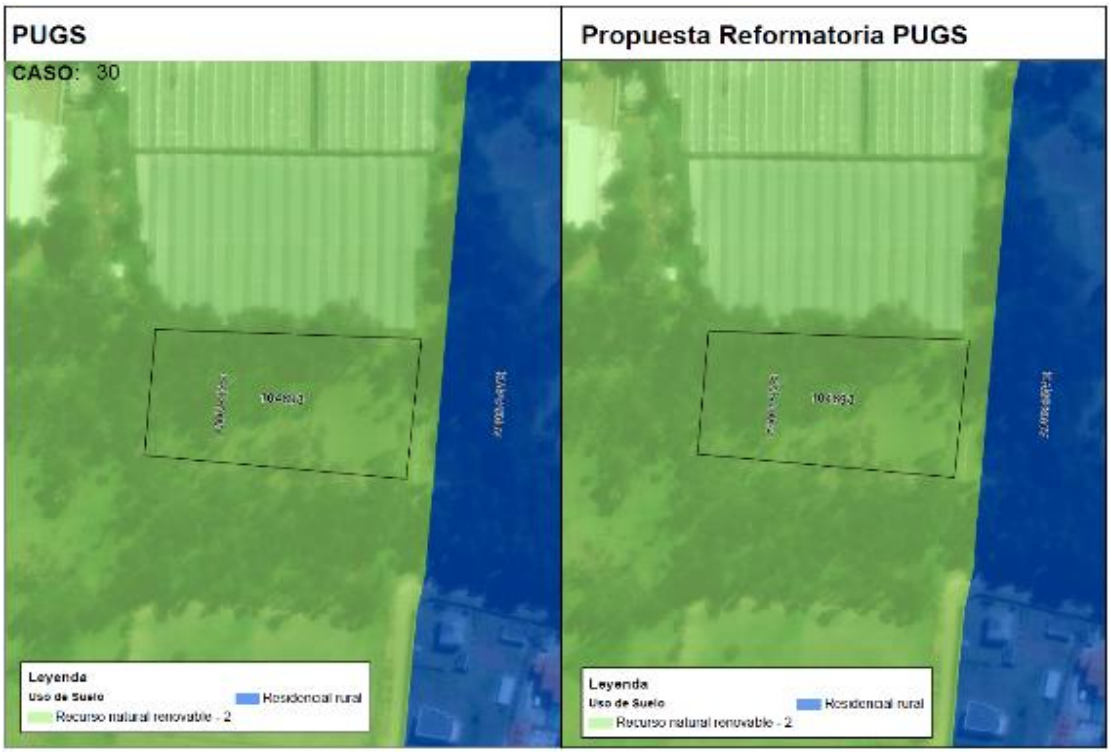
Solicitud enviada anteriormente con oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0267-O. Se emitió el siguiente criterio: *No se recomienda acoger la solicitud, sin embargo, se recomienda que para acoger la lógica de conexión en los escalones que conectan la Ruta Viva con la Av. Oswaldo Guayasamín se asigne el uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad tipología 3. Este uso permite venta de productos en supermercados en tipología CS4.*



- Caso Nro. 30: SEBASTIÁN GARZÓN SAMPER

El propietario de los predios Nros. 3574279 y 104693, ubicados en Miranda, Amaguaña; solicita se asigne a los predios mencionados las condiciones de zonificación de los predios colindantes A1002-25(VB) o con las edificabilidades: A1002-25(VU) o A2502-10(VB).

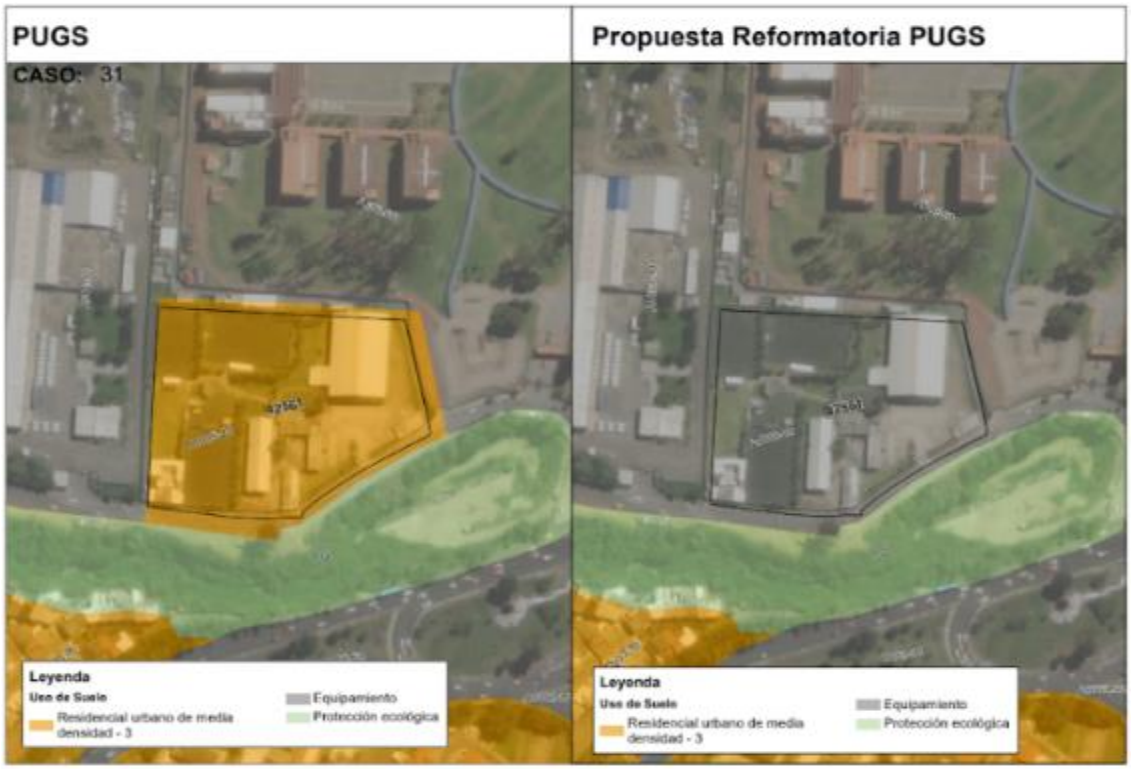
Una vez realizado el análisis técnico y jurídico, esta entidad recomienda no acoger el cambio solicitado. Actualmente el predio cuenta con la edificabilidad con mayor aprovechamiento en el uso asignado (Recurso natural renovable 2).



- Caso Nro. 31: ANDRÉS CARRASCO, FUNDACIÓN MARIANA DE JESÚS

El abogado patrocinador de la propietaria del predio Nro. 42561, ubicado en la parroquia de Rumipamba solicita se restituya al predio el uso de suelo de Equipamiento, ya que en el mismo se encuentra implantado el establecimiento "La Capital Deportiva", canchas sintéticas de fútbol.

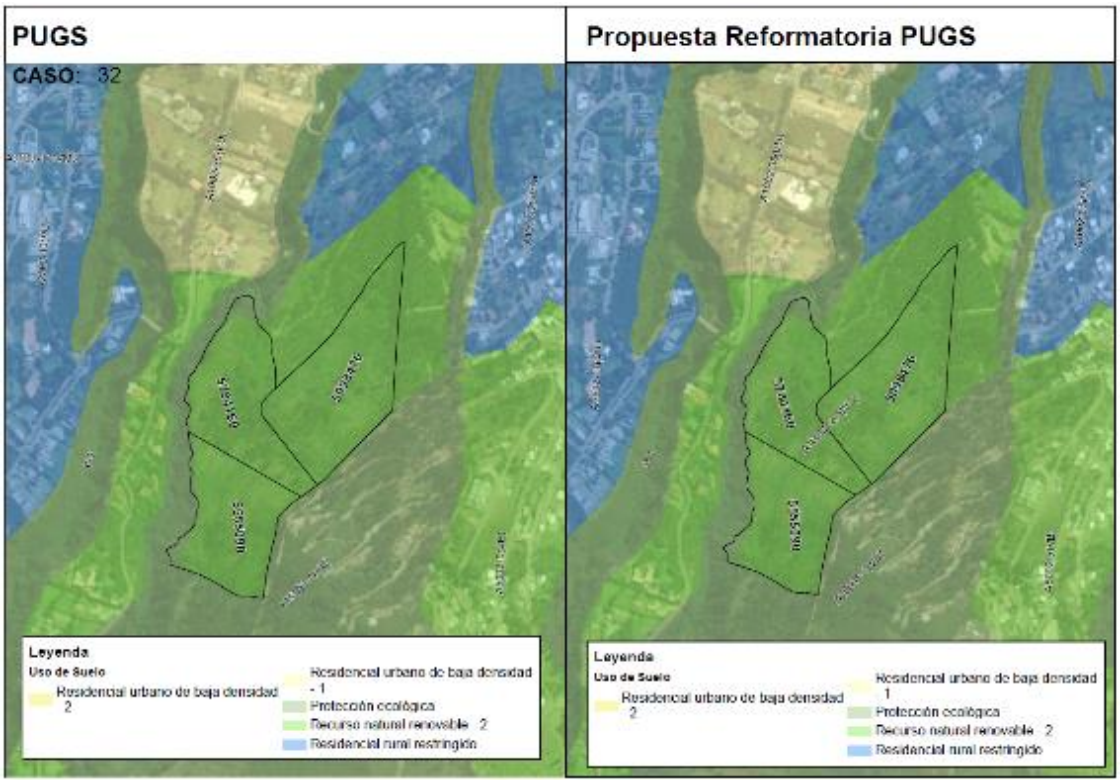
Esta entidad recomienda acoger la solicitud, y se propone asignar uso de suelo Equipamiento y asignar edificabilidad A1003-40, debido a que actualmente se encuentra funcionando un establecimiento deportivo.



- Caso Nro. 32: PABLO DÁVILA

El abogado patrocinador de los propietarios de los predios Nros. 5555090, 5784160 y 5098476, ubicados en Pachosalas, Tumbaco, solicita se asigne a los predios mencionados el uso de suelo A2502-10(VB) ya que en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se les asignó una zonificación A5002-5(VB).

Esta entidad recomienda no acoger la solicitud debido a que la zona se encuentra próxima al bosque y vegetación protectora Ilaló, adicionalmente se evidencia que no existe consolidación alguna en el sector por lo cual se propone en la reforma Plan de Uso y Gestión del Suelo una edificabilidad A10002-2.5(VB).



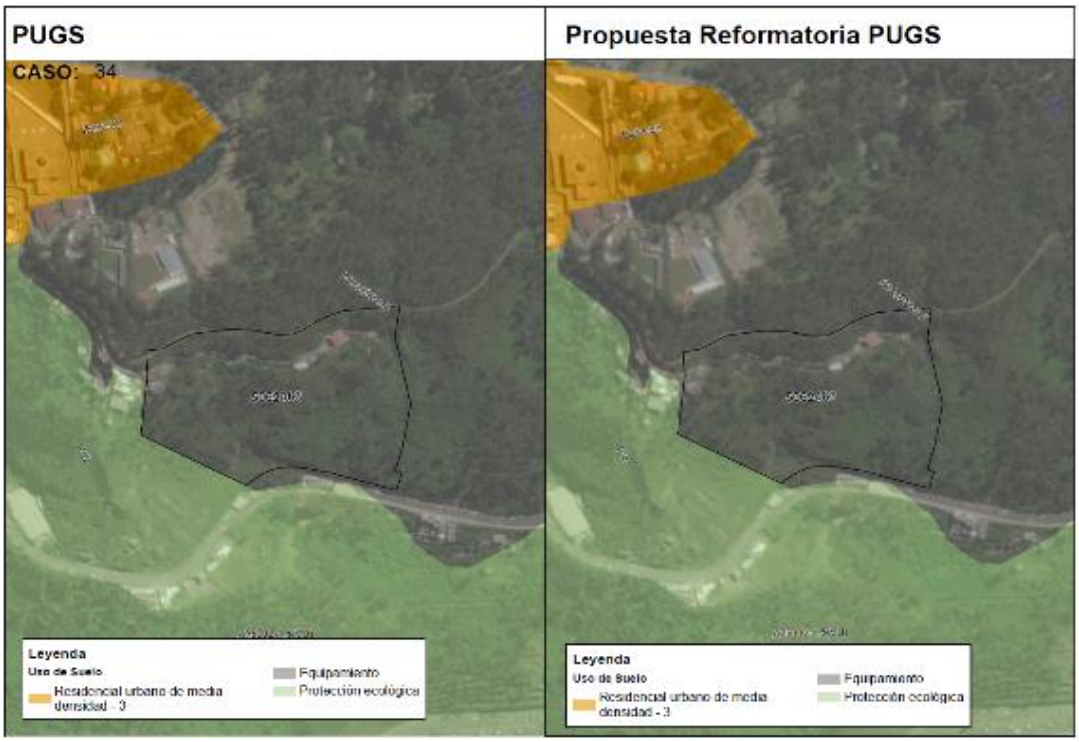
- Caso Nro. 33: JUAN SEBASTIÁN CORRAL

Este caso no es posible emitir una respuesta ya que los datos del ciudadano que se detallan en el oficio de solicitud, no concuerdan con los anexos presentados, los mismos que corresponden a una solicitud y predios diferentes. Por lo cual se recomienda a la Comisión de Uso de Suelo remitir la información que corresponde a la solicitud planteada en el oficio.

- Caso Nro. 34: ÁNGEL JÁCOME

La propietaria del predio Nro. 5062463, ubicado en Bellavista Alta en el sector del túnel Guayasamin, solicita cambiar la clasificación del uso de suelo del predio de Equipamiento a Suelo Rural, Protección Ecológica.

No se recomienda acoger la solicitud presentada debido a que el predio forma parte del Parque Metropolitano Guangüiltagua. Adicionalmente, la solicitud implica un cambio al componente estructurante, lo cual no es posible realizarlo en la reforma del PUGS.



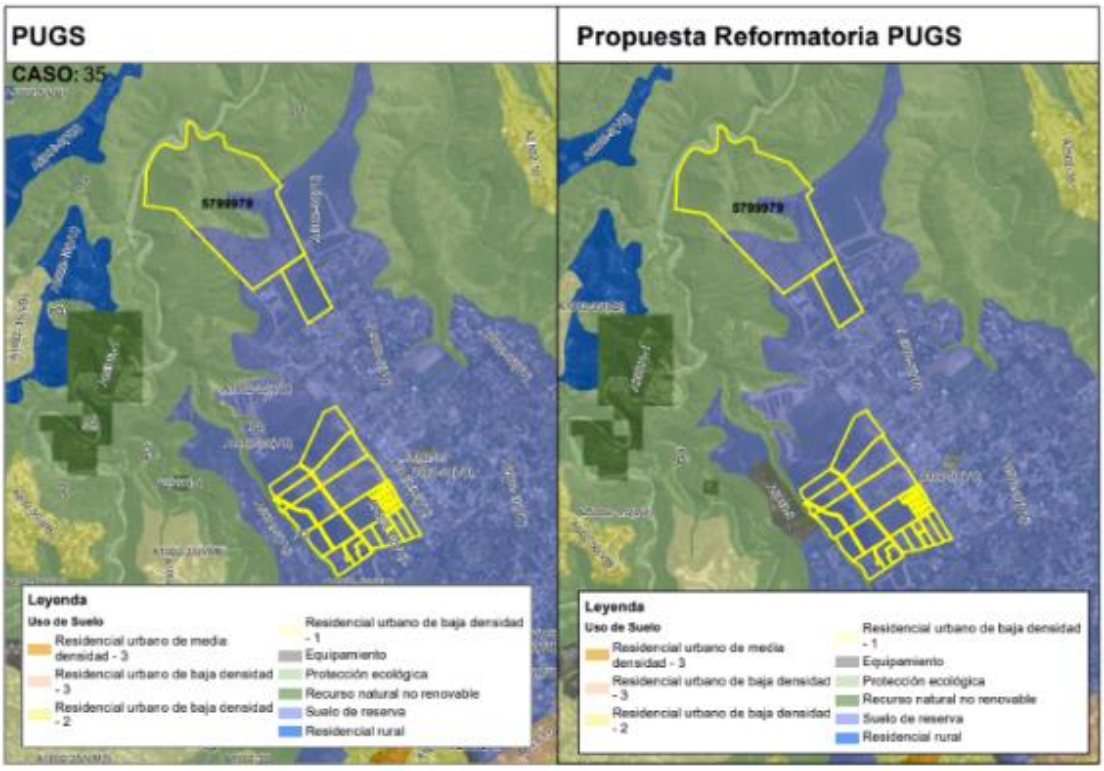
- Caso Nro. 35: FAMILIA STACEY

Los propietarios de los predios Nros. 5138096 (no se registra en el SREC-Q), 5138111 ubicado en Collaquí, Tumbaco y 5553301 (no se registra en el SREC-Q), solicitan revisar la norma Plan de Uso y Gestión del Suelo de edificabilidad A5002-5(VU) y que se fiscalice, ante las instancias respectivas el incumplimiento de la sentencia Constitucional y se solicite la restitución de la zonificación anterior (PUOS: A1002-35(VU)) asignada en cumplimiento de la Sentencia de Amparo Constitucional y se establezca la zonificación A37 (A1002-35(VU)) Agrícola residencial.

Esta Secretaría pone en consideración 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 norma del Plan de Uso y Gestión del Suelo se mantenga.

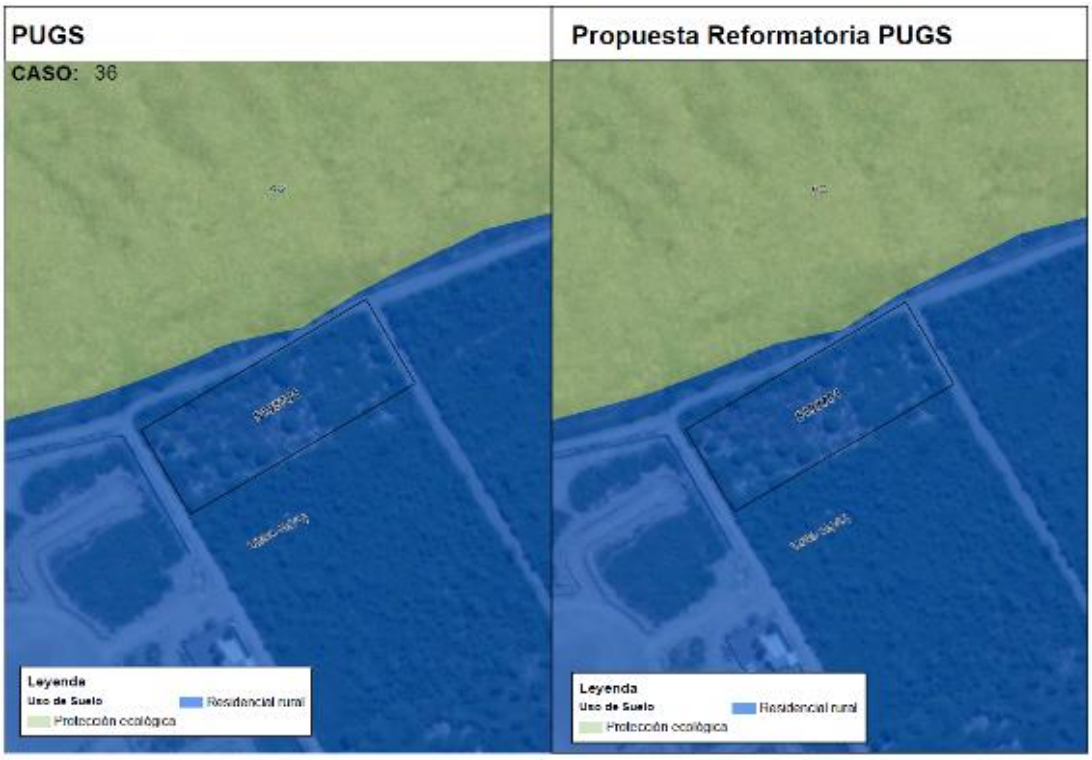
Se debe respetar las asignaciones normativas del suelo rural de expansión urbana, mismas que no deberían permitir fraccionamientos menores a 1000 m2 ni porcentajes de ocupación mayores al 25% en planta baja y con las condiciones de vivienda unifamiliar por encontrarse el predio rodeado de pendientes y quebradas.



- Caso Nro. 36: MARÍA CASTILLO

El equipo técnico legal del predio Nro. 5198701, ubicado en Arrayanes, Puembo solicita se revise la edificabilidad asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y asigne la zonificación definida en el PUOS (A1002-35) al predio mencionado.

Una vez realizado el análisis técnico y legal, esta entidad manifiesta que no es posible generar un cambio, ya que la urbanización en esta zona se opone al modelo de desarrollo de la ciudad. El uso de suelo es residencial rural y se encuentra en el extremo norte de Puembo, no posee las condiciones para promover procesos de urbanización.



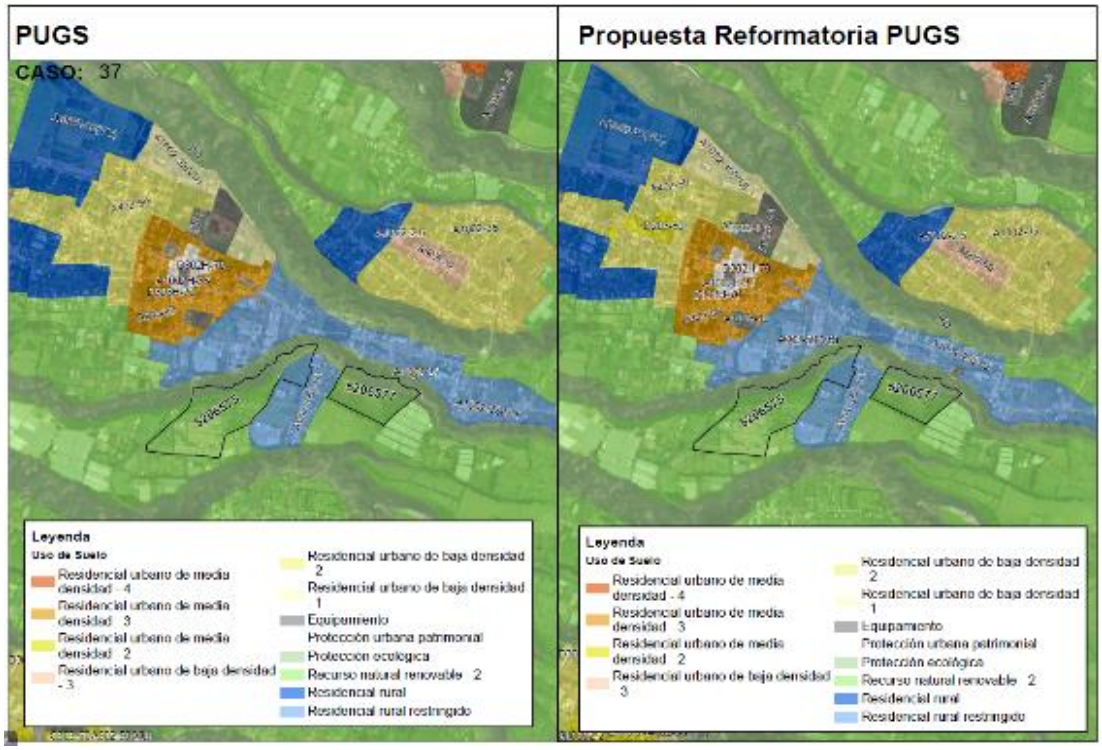
- Caso Nro. 37: MARÍA CASTILLO

El equipo técnico legal de los predios Nros. 5206577 y 5206575, ubicados en Guadalupe, Checa. Solicita se asignen para ambos predios condiciones de zonificación que permitan un mayor aprovechamiento, esto es: A1002-25(VU), A602-35 (VU) o A2502-10(VB).

Se asigne al predio No. 5206575 el uso Múltiple, para implantar comercios y servicios, debido a que se encuentra afectado por la Vía Arterial Perimetral.

Esta entidad, después del análisis técnico y legal define que lo solicitado se contrapone a la legislación nacional y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial pues no es posible modificar el componente estructurante. Adicionalmente, esta zona ya obtuvo un mayor aprovechamiento respecto al PUOS (Ordenanza Metropolitana Nro. 210). Cabe mencionar que, en el uso de suelo Recurso Natural Renovable tipo 2, el máximo aprovechamiento que se puede obtener es el ya asignado al lote.

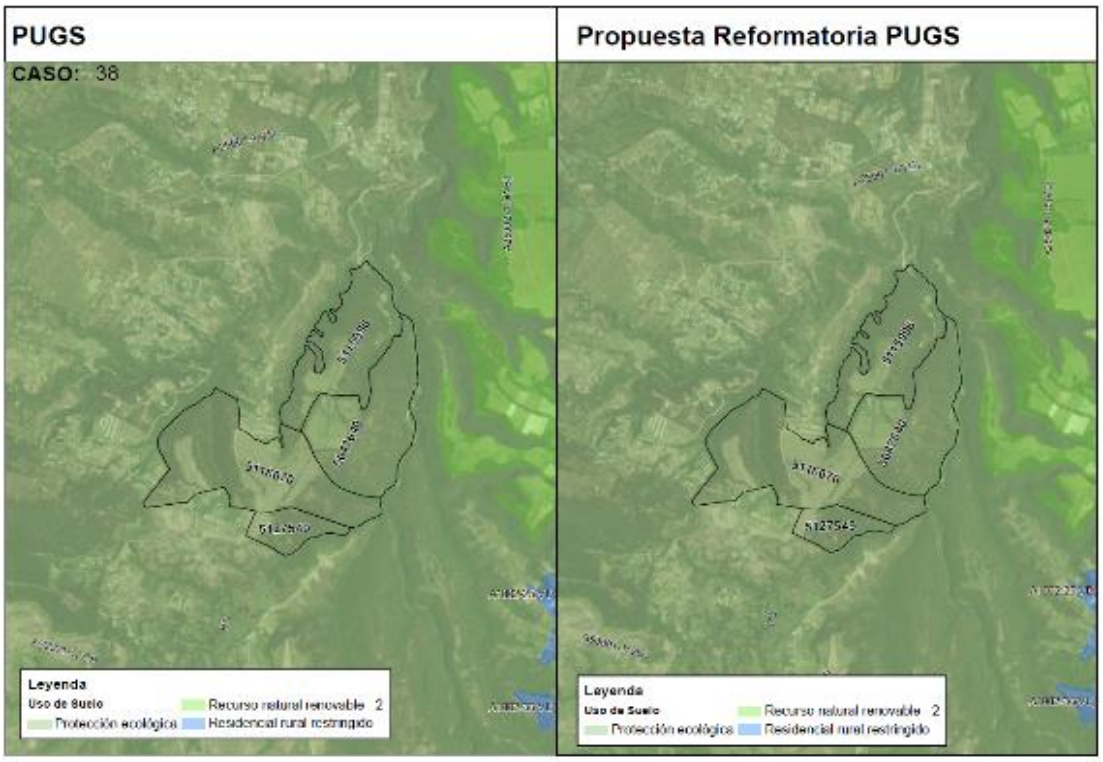
Se propone homologar la norma del entorno para proteger a suelo rural de recurso natural renovable con norma A25002-1.5(VB)



- Caso Nro. 38: MARÍA CASTILLO

El equipo técnico legal de los predios Nros. 5116070, 5115996, 5047640, 5127549, ubicados en Cashaloma, Tumbaco, solicita se asigne a los predios la zonificación de A46 (A2502-10 (VB)) para un proyecto de vivienda.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"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 Plan de Uso y Gestión del Suelo. "*

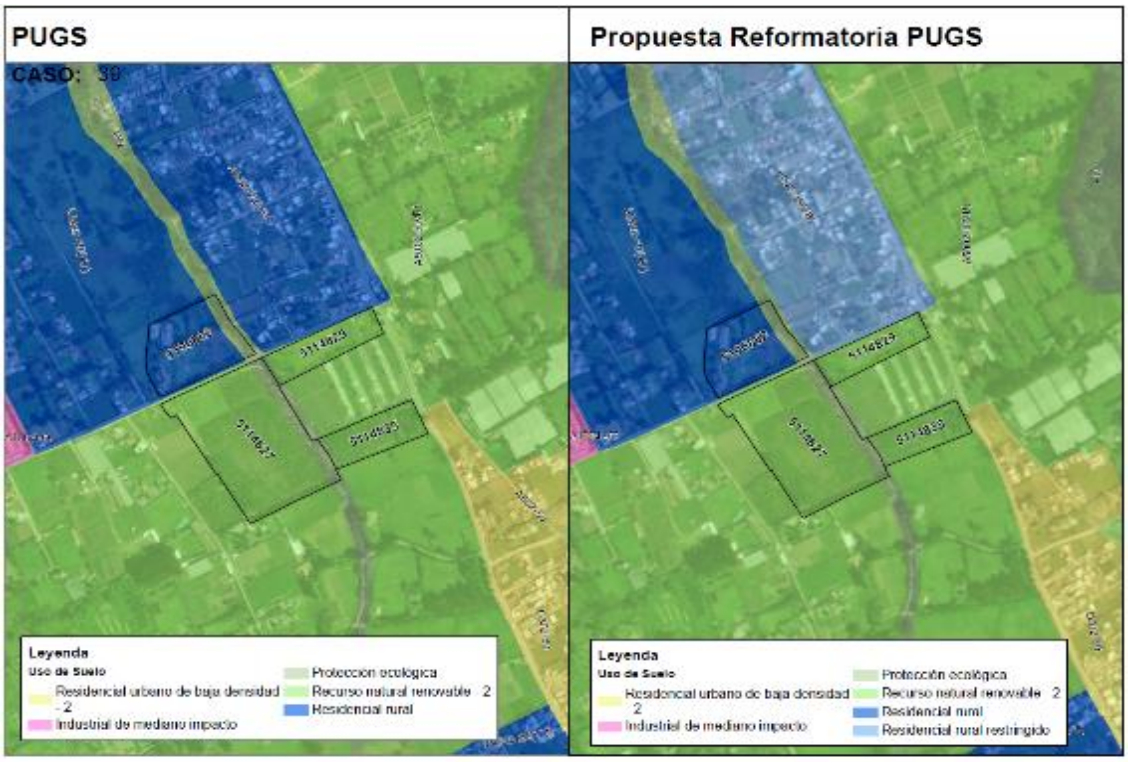


- Caso Nro. 39: MARÍA CASTILLO

El equipo técnico legal de los predios Nros. 5114829, 5114827, 5114835, 5196862 ubicados en Chaupi Molino, Pifo, solicitan se asigne la zonificación de los predios contiguos, es decir, Residencial Rural, A69 (A1002-25 (VB)); de modo tal que esto permita un mejor aprovechamiento de los inmuebles.

Esta entidad recomienda no acoger la solicitud debido a que en el uso de suelo principal asignado Recurso Natural renovable - 2 el máximo aprovechamiento permitido es A5002-5 (VB).

Para el caso del predio 5196862 se recomienda mantener la norma vigente del PUGS residencial rural A5002-10(VU)



- Caso Nro. 40: JAIME ERNESTO BUCHELI ALBÁN

El propietario del predio Nro. 5605791 ubicado en Pachosalas, Tumbaco, sector Ilaló, solicita se le asigne una zonificación donde pueda tener un mejor aprovechamiento; mismo uso y condiciones que se aplican al predio colindante. La zonificación en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo - PUOS era A1002-35 y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo es A5002-5(VB).

Se realizó la recomendación a la solicitud caso nro. 24 en el corte de diciembre 2023 con la siguiente observación:
"No se recomienda acoger la solicitud, debido a que el predio se encuentra próximo al Bosque y Vegetación Protectora Ilaló, adicionalmente el uso de suelo asignado al predio es Recurso Natural Renovable 2, el mismo que no admite lotes menores a 5.000 m2. Todo el sector del Volcán Ilaló y su área de influencia según los análisis territoriales debe ser protegida acorde a las directrices del Modelo Territorial Deseado.
Adicionalmente se informa que la edificabilidad asignada al predio es la de mayor aprovechamiento permitido dentro del uso de suelo asignado (Recurso Natural Renovable 2)"

- Caso Nro. 41: VÍCTOR PEÑAHERRERA

El propietario del predio Nro. 5785386, ubicado en Tumbaco, solicita que se analice y se rectifique la zonificación dada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. El lote referido es parte de un fraccionamiento dentro de un proyecto en el cual todos los lotes tienen una zonificación

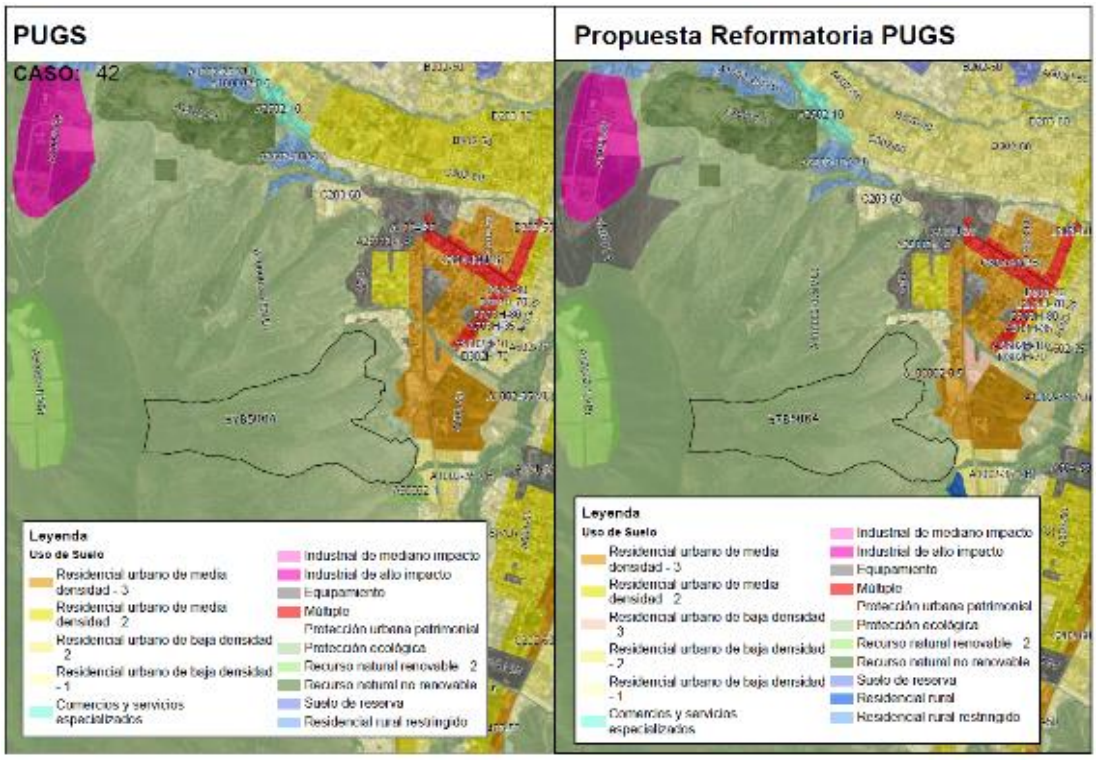
de lote mínimo de 2.500 m2 y solo el predio Nro. 5785386 por estar en el límite, se cambia la zonificación con lote mínimo de 10.000 m2.

La solicitud fue atendida en la Administración Municipal 2019-2023, donde esta entidad emitió su criterio técnico y jurídico y se mantiene en la actualidad, siendo:
"*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 ciudadano, se deberá actuar conforme la protección a la habilitación del suelo normada en el Código Municipal.*"

- Caso Nro. 42: JUAN FRANCISCO PROAÑO

Los propietarios del predio Nro. 5785064 ubicado en el sector San Cayetano, parroquia San Antonio señalan la norma urbanística asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como (PE) Protección Ecológica y edificabilidad A100002-0.5(VU) e indican que no forma parte del sistema nacional o subsistema metropolitano de áreas protegidas, por lo que solicitan se asigne a la sección del predio Este, un uso que permita el desarrollo de proyectos inmobiliarios necesarios para el sector, específicamente la asignación de edificabilidad A102 (A602-50) o A105 (603-35) como los predios colindantes.

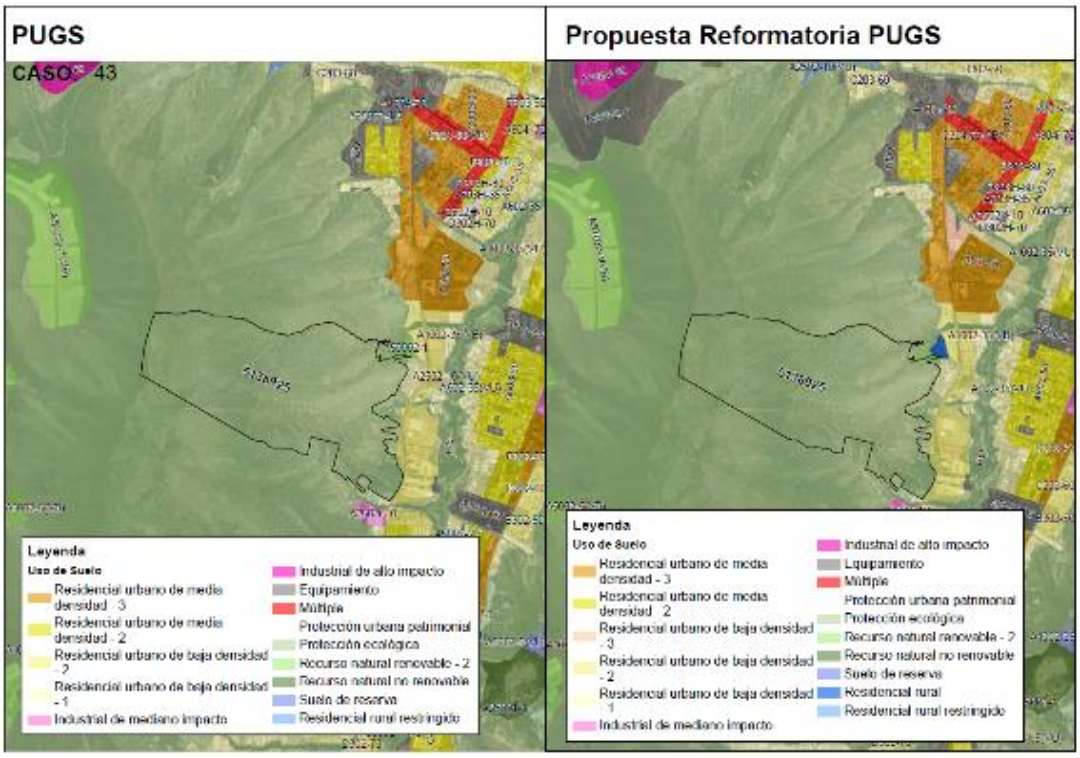
El predio forma parte del bosque protector FLANCO ORIENTAL DE PICHINCHA Y CINTURÓN VERDE DE QUITO y parte de las laderas del volcán Casitahua, además presenta con amenaza alta y muy alta a movimientos en masa, por lo que esta Entidad no recomienda el cambio de uso de suelo de acuerdo a la vocación del territorio.



- Caso Nro. 43: JUAN FRANCISCO PROAÑO

Los propietarios del predio Nro. 5138925 ubicado en el sector San Cayetano, parroquia San Antonio señalan la norma urbanística asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como (PE) Protección Ecológica y edificabilidad A100002-0.5(VU) e indican que no se encuentra dentro de ninguna área que forma parte del sistema nacional o subsistema metropolitano de áreas protegidas, se solicita que en la sección inferior del predio se le asigne un uso que permita el desarrollo de proyectos inmobiliarios, industrial de mediano impacto y de equipamientos deportivos y comerciales y específicamente la edificabilidad A112(604i-70) o A102 (A602-50), en la franja que colinda con la Av. Córdova Galarza se extienda el uso de suelo Múltiple.

El predio forma parte del bosque protector FLANCO ORIENTAL DE PICHINCHA Y CINTURÓN VERDE DE QUITO y parte de las laderas del volcán Casitahua, además presenta con amenaza alta y muy alta a movimientos en masa, por lo que esta Entidad no recomienda el cambio de uso de suelo de acuerdo a la vocación del territorio.



- Caso Nro. 44: GILLES BLAIN ARANGO

El propietario del predio Nro. 104422, ubicado en el Barrio Los Aromitos, Cumbayá asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo con uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad 2 (RUB-2), edificabilidad A1002-35, solicitó el cambio de zonificación para que sea compatible con la actividad económica de restaurante con venta restricción de bebidas alcohólicas.

Se recomienda el cambio de uso de suelo a residencial urbano de baja densidad - 3 con la finalidad de homologar al uso de los lotes frentistas y generar igualdad de condiciones a todo el eje de la vía.

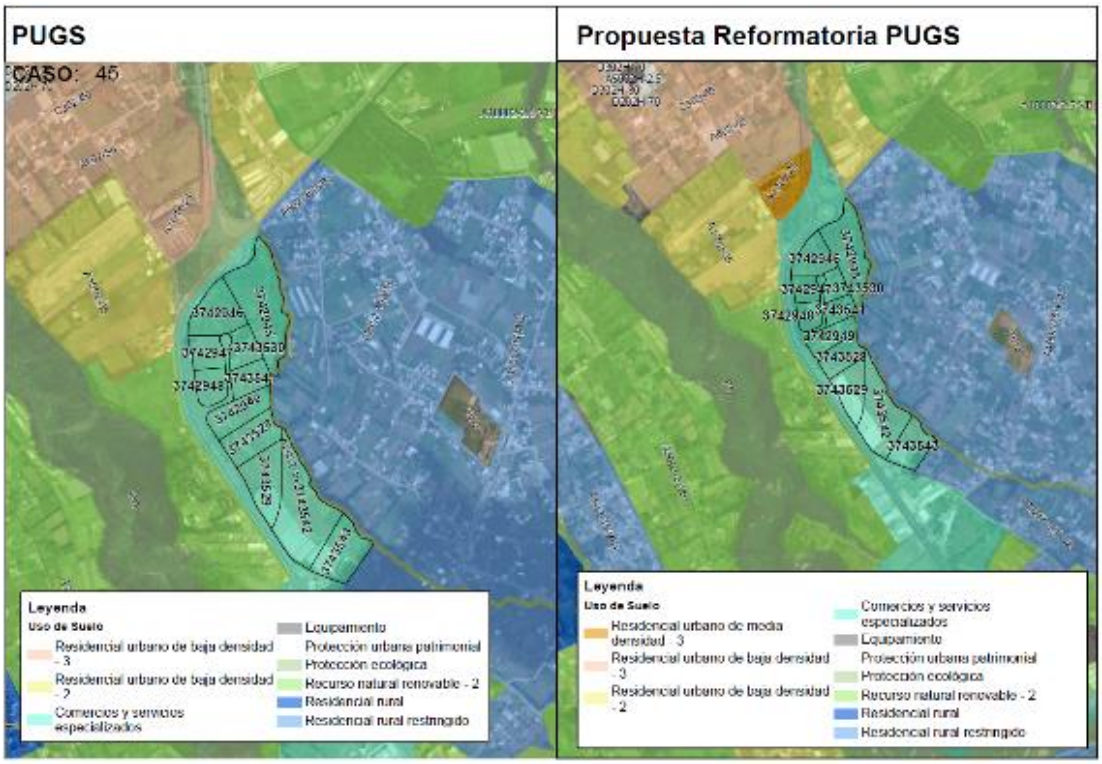
PUGS	Propuesta Reformatoria PUGS
 Residencial urbano de baja densidad – 2 A1002-35	 Residencial urbano de Baja Densidad – 3 A1002-35

- Caso Nro. 45: MARÍA DE LOURDES VELASTEGUI

El representante legal de los predios Nro. 3742945, 3742946, 3742947, 3742948, 3742949, 3743528, 3743529, 3743530, 3743541, 3743542, 3743543 señala que el Plan de Uso y Ocupación, PUOS se asignó el uso de suelo Industrial 2(I2) y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó (CSE) Comercios y Servicios Especializados, por lo que solicitó volver a la zonificación anterior Industrial 2 (I2) con el fin de que se pueden ejercer actividades económicas Industriales.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud de cambio de uso de suelo, en virtud de que las actividades enmarcadas en uso de suelo Industrial 2, ahora Industrial de Mediano Impacto IMI se encuentra como actividades complementarias en la reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el uso de suelo de Comercios y Servicios Especializados. Este uso de suelo permite actividad residencial por lo cual un incremento en actividades industriales de mayor impacto podría afectar al funcionamiento del sector.

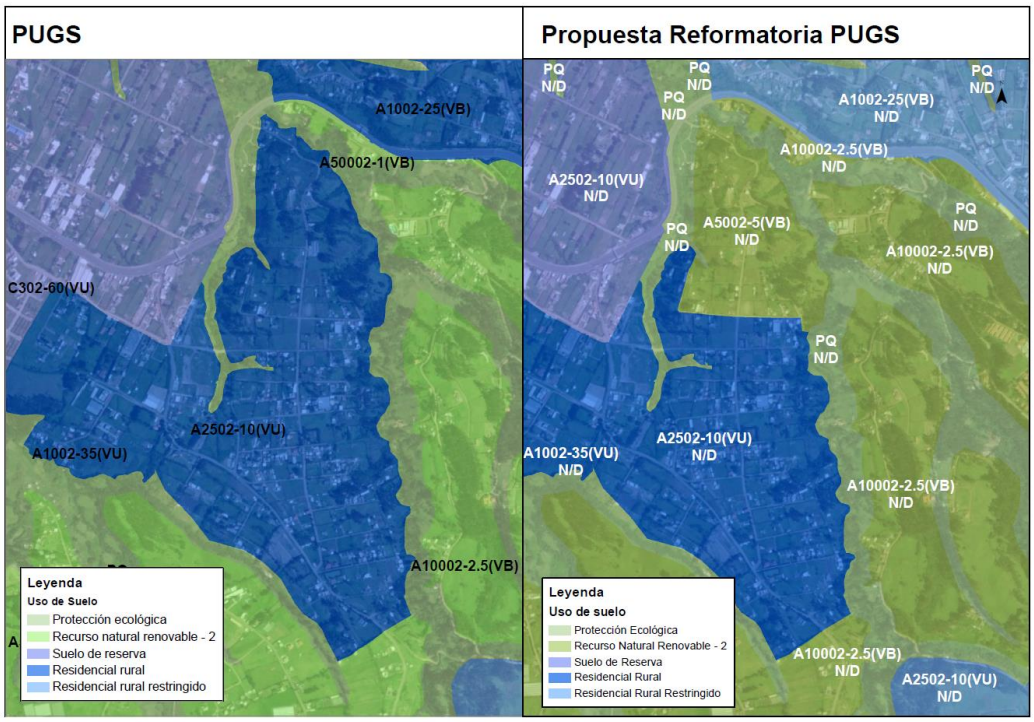
Se analizó la edificabilidad y se considera técnicamente pertinente una edificabilidad que genere un COS del 30% en planta baja, considerando que es suelo urbano, y el suelo urbano puede tener coeficientes de ocupación mayores al 25%



- Caso Nro. 46: LUIS PAZ

El propietario del predio Nro. 5550172 ubicado en San Francisco de Alpahuma, Alangasí, solicita se autorice a continuar con el trámite para obtener la LUAE C108001, II2B actividad en el PUOS permitida, ahora catalogada como Industria de Mediano Impacto - IMI.

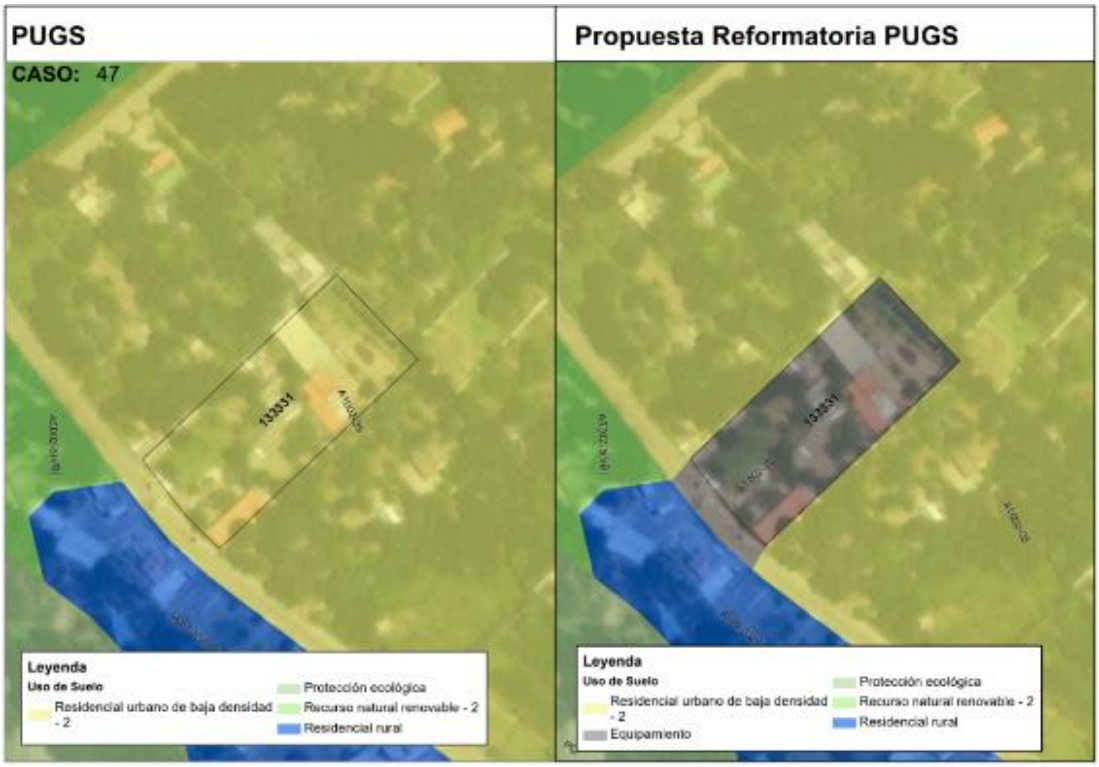
Esta Secretaría recomienda el cambio de uso de suelo a Recurso Natural Renovable tipología 2, considerando el entorno inmediato del sector, adicionalmente este uso de suelo es compatible con el desarrollo de las actividades económicas señaladas.



- Caso Nro. 47: MARÍA DE LOURDES MENA

La propietaria y representante legal del Plantel Educativo San Agustín, que funciona en el predio Nro. 133331, ubicado en San Pedro, Guayllabamba. Menciona que la escuela cuenta con permiso de funcionamiento desde hace 15 años atrás. La propietaria solicita cambiar el uso de suelo para que el predio pueda obtener uso favorable para poder ser considerado como escuela.

Una vez realizado el análisis técnico y legal, esta entidad recomienda cambio a equipamiento considerando la preexistencia del equipamiento educativo. Sin embargo, las actividades de educación solicitadas se enmarcan en las de Equipamiento Educativo Sectorial (EES) las cuales se encuentran complementarias al uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad 2 (RUB2).



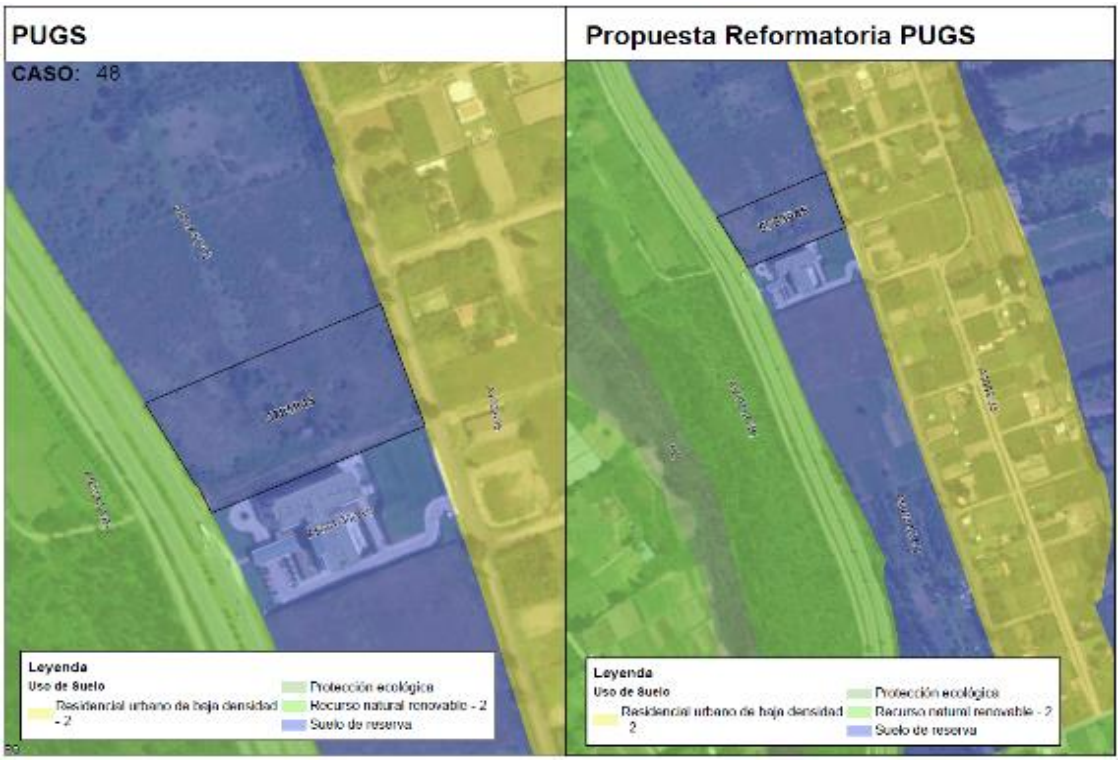
- Caso Nro. 48: EDUARDO SEBASTIÁN BORJA

El representante legal del predio Nro. 5785945, ubicado en la parroquia de Tababela, señala que en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó clasificación de suelo rural, uso de suelo Suelo de Reserva (SR) y edificabilidad A5002-5, por lo que solicita se proceda al cambio de zonificación a uso de suelo Múltiple (M), con código de edificabilidad A110 (A604-60).

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud de cambio por encontrarse en suelo rural, conforme la Ley, éste 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo 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.

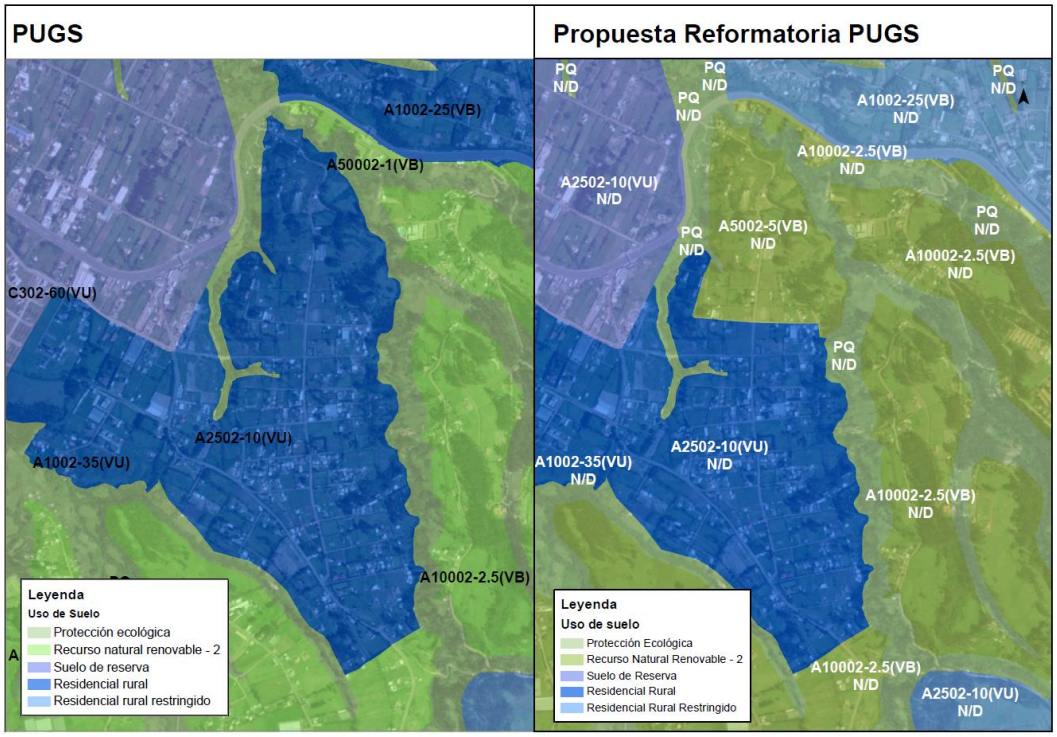
La solicitud se contrapone con la norma nacional ya que no se puede generar un cambio en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.



- Caso Nro. 49: LUIS PAZ

La Directiva del barrio San Francisco de Alpahuma señala que se vuelva a las determinaciones del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, PUOS, el cual asignó uso de suelo Agrícola Residencial Rural, RRR, al mencionado barrio, lo que permite tener actividades con la tipología II2B, Industrial Mediano Impacto. Actualmente el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Residencial Rural, RR.

Se menciona la recomendación en el Caso Nro. 46 del presente informe: *"Se recomienda el cambio de uso de suelo a Recurso Natural Renovable tipología 2, considerando el entorno inmediato del sector, adicionalmente este uso de suelo es compatible con el desarrollo de las actividades económicas señaladas."*



- Caso Nro. 50: EDGAR ORELLANA - ANEFI S.A.

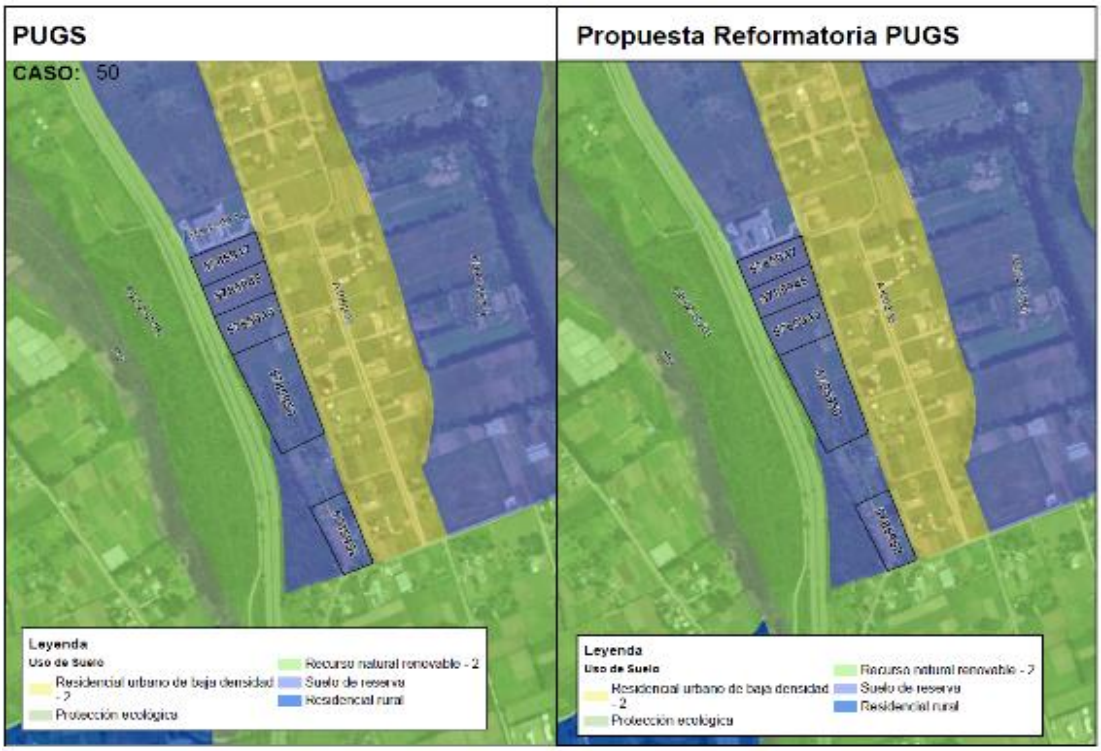
El gerente y representante legal del Fideicomiso ANEFI, y de los predios Nros. 5785947, 5785948, 5785949, 5785950, 5785952, ubicados en la parroquia Tababela, solicita el cambio de zonificación a uso múltiple (M) con código de edificabilidad A110 (A604-60) para tener en el sector un adecuado ordenamiento urbano de la ciudad.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"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 Plan de Uso y Gestión del Suelo 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."

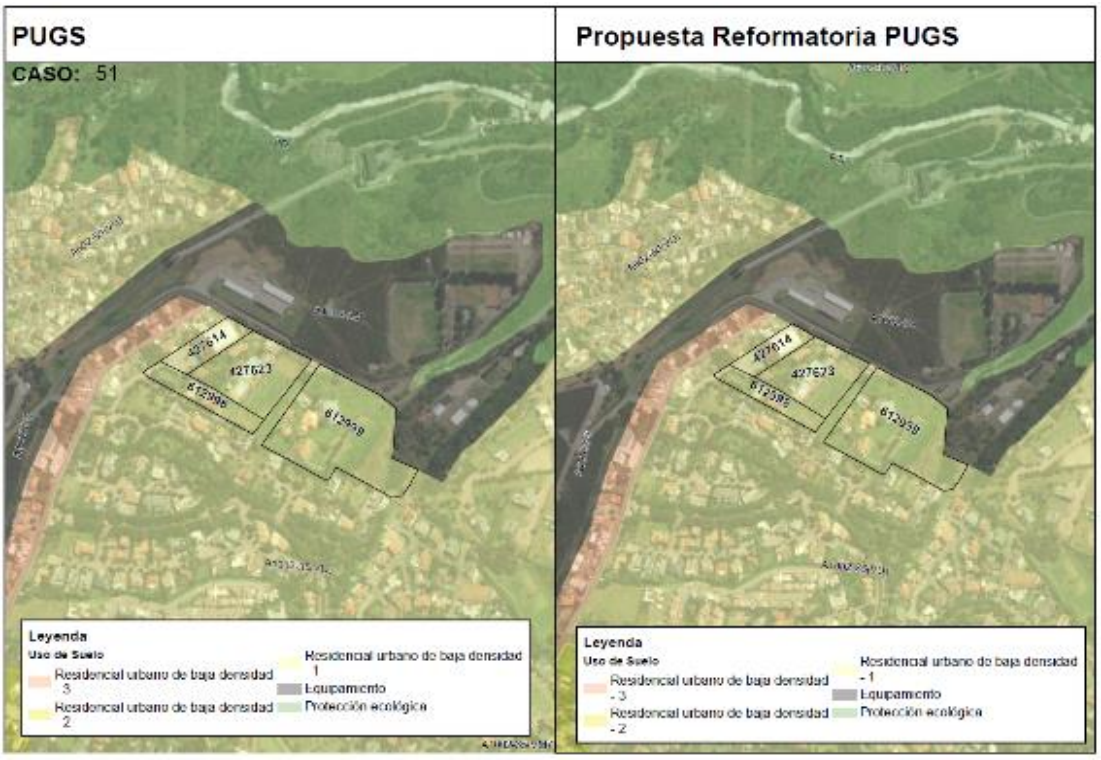


- Caso Nro. 51: CHRISTIAN FREIRE GUFFANTI

El representante del propietario de los predios Nros. 612999, 427623, 427614, y 612998 ubicados en Los Aromitos, Cumbayá, menciona que en el sector se han ejecutado proyectos urbanísticos con fines de vivienda, descuidando equipamientos, como el comercial que son básicos para la convivencia de las personas que habitan en todo ese sector. Por lo que, solicita se proceda al cambio de zonificación a A108 (A604-50) y Uso Múltiple para implantar un proyecto inmobiliario destinado a vivienda y comercio en los mencionados predios.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"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.*

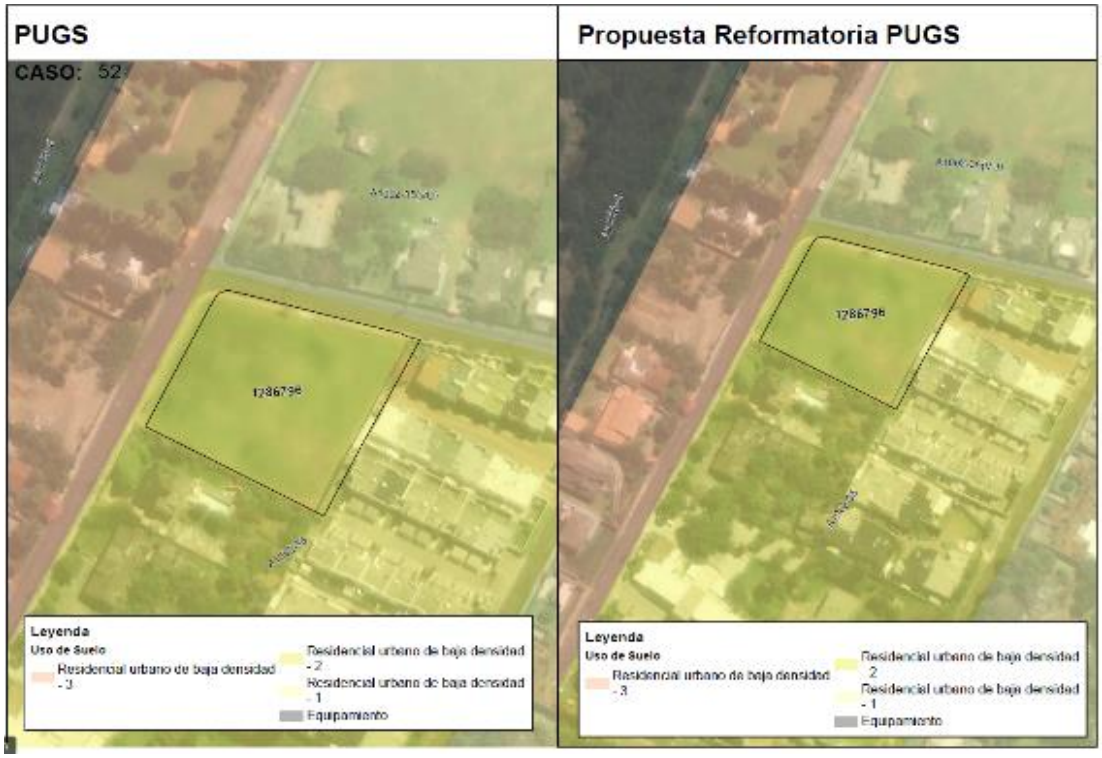
Los predios se encuentran dentro de una zona con uso de suelo residencial de baja densidad tipología 1 que no admite mayor edificabilidad. Se mantiene la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado en el año 2021."



- Caso Nro. 52: CHRISTIAN FREIRE GUFFANTI

El abogado del propietario del predio Nro. 1286796, ubicado en el sector Los Aromitos, Cumbayá, señala que en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad (RUB-2), edificabilidad A1002-35 y solicita cambio de zonificación a A108 (A604-50) y Uso Múltiple que permita implantar un proyecto inmobiliario de comercio.

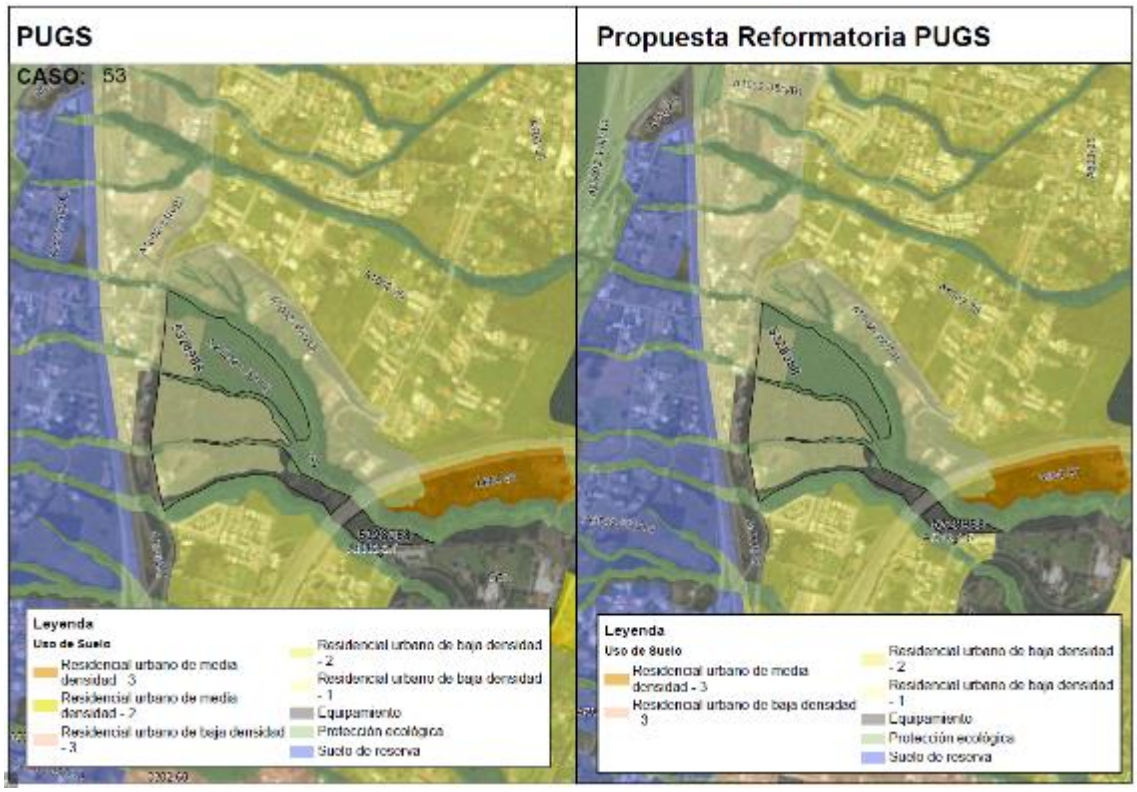
Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: "*No se recomienda realizar cambios normativos en la zona, que mantiene una norma histórica homogénea de 2 pisos.*"



- Caso Nro. 53: CHRISTIAN FREIRE GUFFANTI - ISENDORF S.A.

El abogado del propietario del predio Nro. 5328988, ubicado en el sector San Juan, Cumbayá, solicita cambio de zonificación a A108 (A604-50), uso de suelo Múltiple que son similares a las existentes en el sector.

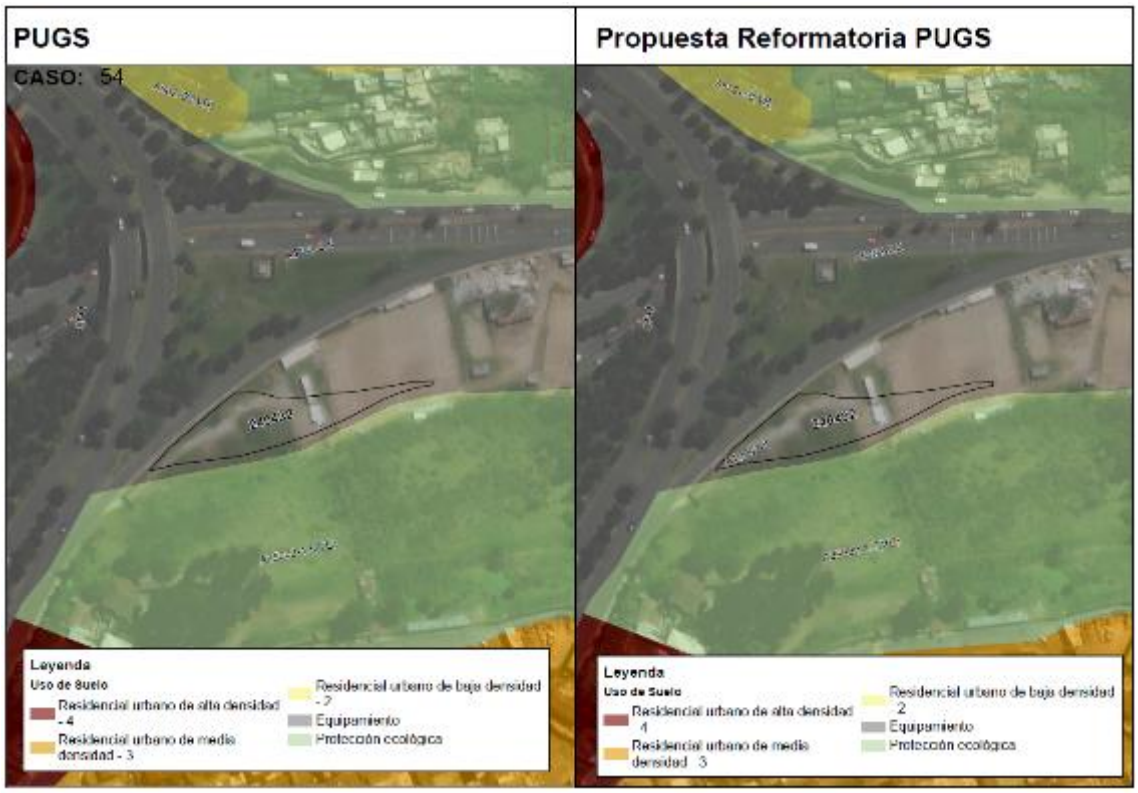
Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"Durante los debates del Plan de Uso y Gestión del Suelo del año 2021 la norma asignada a la zonificación ZC fue discutida 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado en 2021."



- Caso Nro. 54: GONZALO LARREA

El ciudadano solicita se autorice el cambio de uso de suelo del predio Nro. 240432, permitiendo la realización de actividades comerciales y residenciales (previa aprobación de planos).

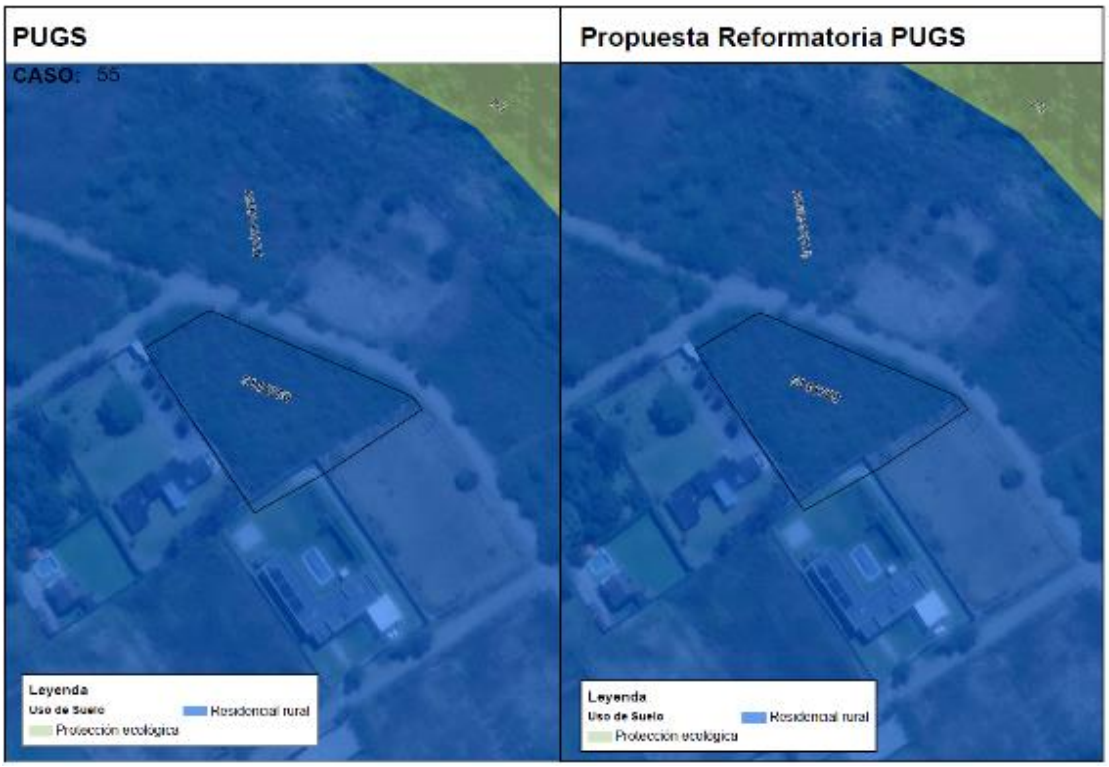
Después de un análisis técnico y jurídico, no se acoge la solicitud debido a que es un predio con uso de Equipamiento. Cabe mencionar que es un sector de relleno.



- Caso Nro. 55: NICOLE CAROLINA RAMÍREZ BAQUERO Y OTROS

La propietaria del predio Nro. 5148750, ubicado en Salazar Gómez, Puembo solicita se mejore la edificabilidad básica a A1002-35, la misma que según el Plan del Uso y Gestión del Suelo, aplica y beneficia a otros predios y lotes colindantes al predio mencionado.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud, el predio en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo contaba con zonificación A5002-5 y en el Plan del Uso y Gestión del Suelo se generó un aprovechamiento mayor. La zona se encuentra distante al suelo urbano por lo que no se puede asignar un aprovechamiento menor.

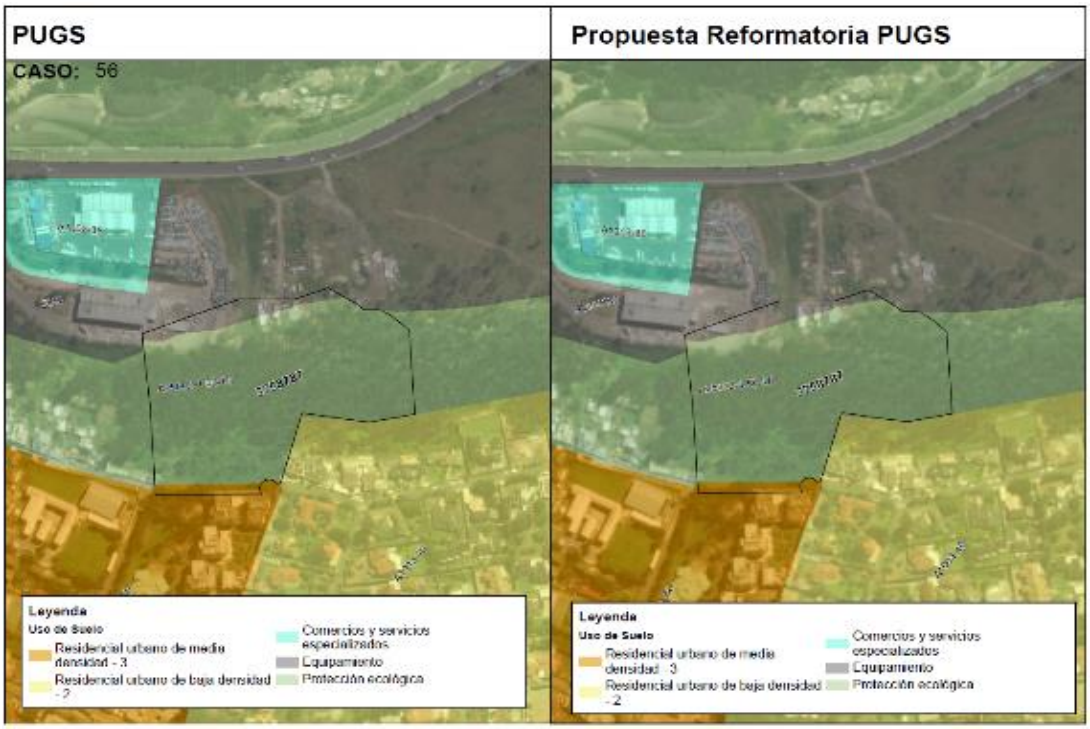


- Caso Nro. 56: NÉSTOR ROJAS

Los moradores del pasaje Reinaldo Espinosa, sector Monteserrín solicitan la revisión del aprovechamiento urbanístico del barrio, en virtud de que en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó Protección Ecológica (PE) al sector, y en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, PUOS era Residencial Urbano 1 RU1.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud de cambio, el predio y el pasaje, así como los colindantes, tienen la asignación normativa de Protección Ecológica ya que se encuentran atravesados por una quebrada abierta, además de Zona Susceptible de Riesgo y Amenaza a movimientos en masa, por lo cual los propietarios se encuentran obligados, previo al licenciamiento de habilitación o construcción, solicitar el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote, en los casos que la edificabilidad así lo permita.

La Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial ha tenido varias reuniones con el Sr. Néstor Fabián Rojas en las cuales se ha informado y explicado el componente urbanístico del PUGS y la asignación normativa en los predios y su debido análisis técnico y jurídico. Se han emitido una respuesta previa con el oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0523-O.

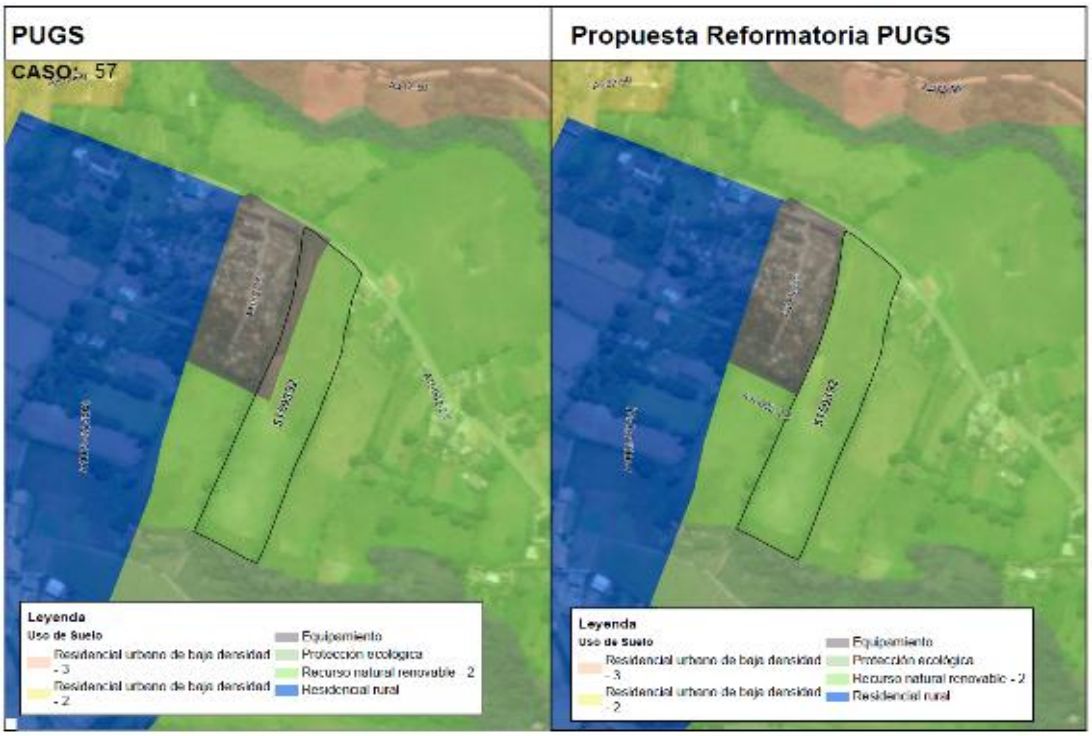


- Caso Nro. 57: NORMA COBOS

La propietaria del predio nro. 5159392, ubicado en San José de Minas en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (RNR) Recurso Natural Renovable y edificabilidad A10002-2.5, solicita cambio de zonificación lote mínimo de 300m2.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud, conforme la vocación del territorio y tratamiento asignado en suelo rural no se permite fraccionamiento menor conforme la normativa nacional y local vigente. El lote mínimo de 300 m se asigna a suelo urbano.

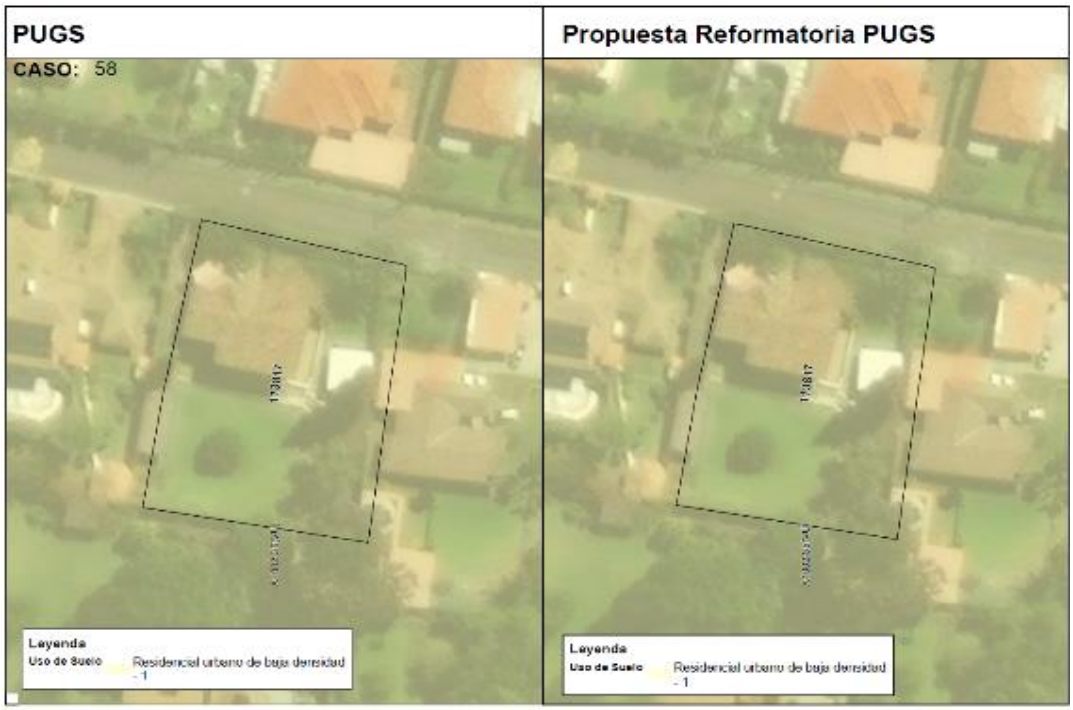
Se recomienda delimitar edificabilidad a predio con A10002-2.5 con uso de suelo Recurso Natural Renovable 2 y retirar la franja de equipamiento que constituye un ajuste gráfico en la definición del uso de suelo.



- Caso Nro. 58: ALEJANDRA UZCÁTEGUI

La propietaria del predio nro. 113817, ubicado en el sector Los Aromitos, Cumbayá, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó edificabilidad A1002-35(VU), solicita cambio de zonificación para que se pueda construir edificios de 5 pisos.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud de cambio, el sector mantiene una norma histórica homogénea de 2 pisos, evidenciada en las diferentes ordenanzas del Plan de Uso y Ocupación del Suelo aprobadas en los últimos 20 años. Por lo cual se ha mantenido la edificabilidad histórica de toda la zona en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS. Adicionalmente el predio se encuentra dentro de una urbanización por lo cual debe mantener las características homogéneas del sector.



- Caso Nro. 59: Christian Freire Guffanti - INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

El abogado del propietario del predio Nro. 336770, ubicado en el sector Tolagasi, Tumbaco, solicita cambio de zonificación en todo el predio a A108 (A604-50) para implantar un proyecto inmobiliario.

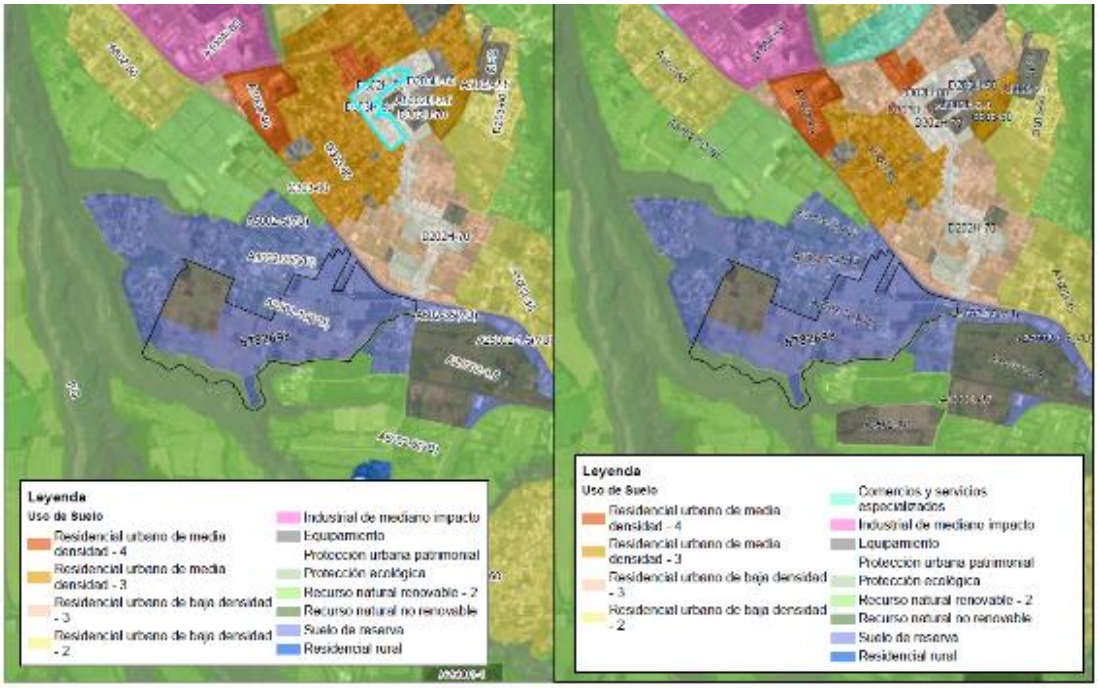
Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"El predio se encuentra dentro de borde de quebrada por lo que la asignación normativa para esa área del predio se mantiene como PQ, y para el área del predio en la cota más alta y fuera de la zona de protección es Residencial Urbano de Baja Densidad 1 con edificabilidad A1002-35.*

Se recomienda cambio de edificabilidad A2502-10(VU) por encontrarse en zona con amenaza a flujos laháricos y mantener el PQ en la zona que presenta quebrada abierta."

- Caso Nro. 60: JOSE SAMANIEGO. FIDEICOMISO JARDINES DE SAN SEBASTIÁN

El ciudadano sobre el predio Nro. 5782698, ubicado en el sector San Francisco, Pifo, solicita se conserve la zonificación A77EQ (A1004-40), que consta en una parte del predio y que en el restante se fije la zonificación A79 (A1004i-60).

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"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 Nro. 61: Luis Paz

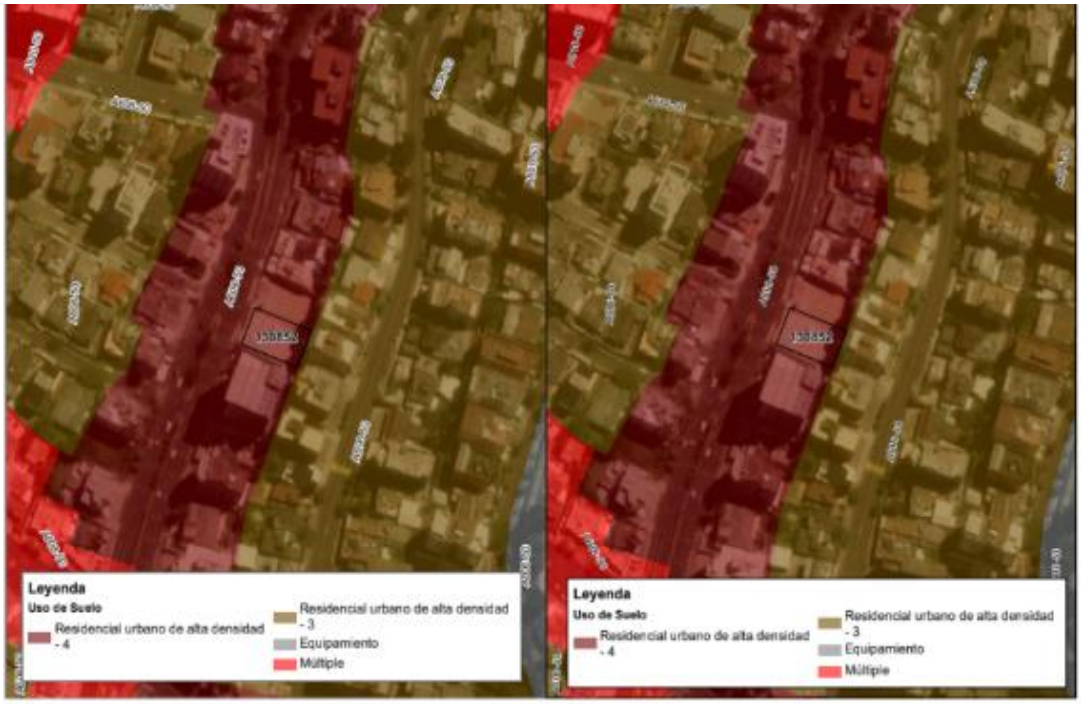
Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en el presente informe Casos 46 y 49; se detalla a continuación:

"Se recomienda el cambio de uso de suelo a Recurso Natural Renovable tipología 2, considerando el entorno inmediato del sector, adicionalmente este uso de suelo es compatible con el desarrollo de las actividades económicas señaladas."

- Caso Nro. 62: CHRIS. HERRERA- CONST.OBRUM CIA LTDA

Sobre los predios Nro. 130852 y 63009 ubicados en La Coruña se solicita cambio de zonificación a A112(A612-50) con opción a compra de 6 pisos.

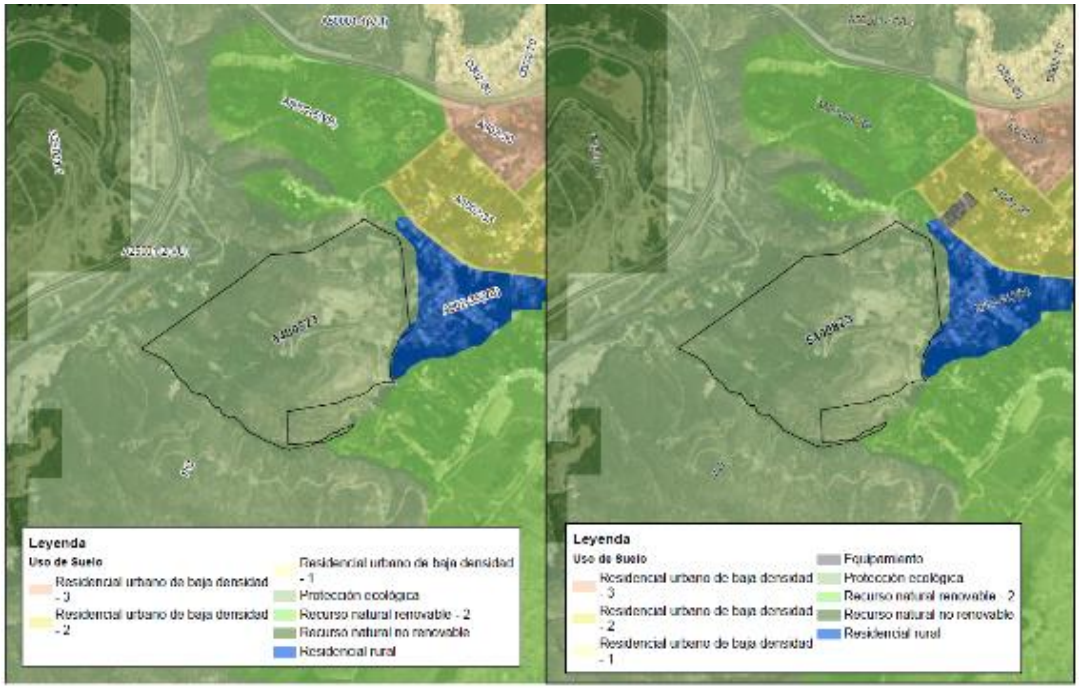
Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"Se recomienda acoger la solicitud con la finalidad de unificar las alturas máximas en los predios colindantes sobre el mismo eje, se encuentra en suelo urbano consolidado.*
Los cambios normativos que generen un mayor aprovechamiento en relación al PUOS están sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos en cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Décimo Cuarta de la ordenanza PMDOT-Plan de Uso y Gestión del Suelo 001-2021 y reformada por la Disposición Reformatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022"



- Caso Nro. 63: MÓNICA GORDÓN INMOFREGOCAYO S.A.

Sobre el predio nro. 5400823 ubicado en el barrio San Juan, Guayllabamba se solicitó se restituya la zonificación en todo el predio a D29 (D202-80), ya que se lotizó y construyó en lotes de 200m2.

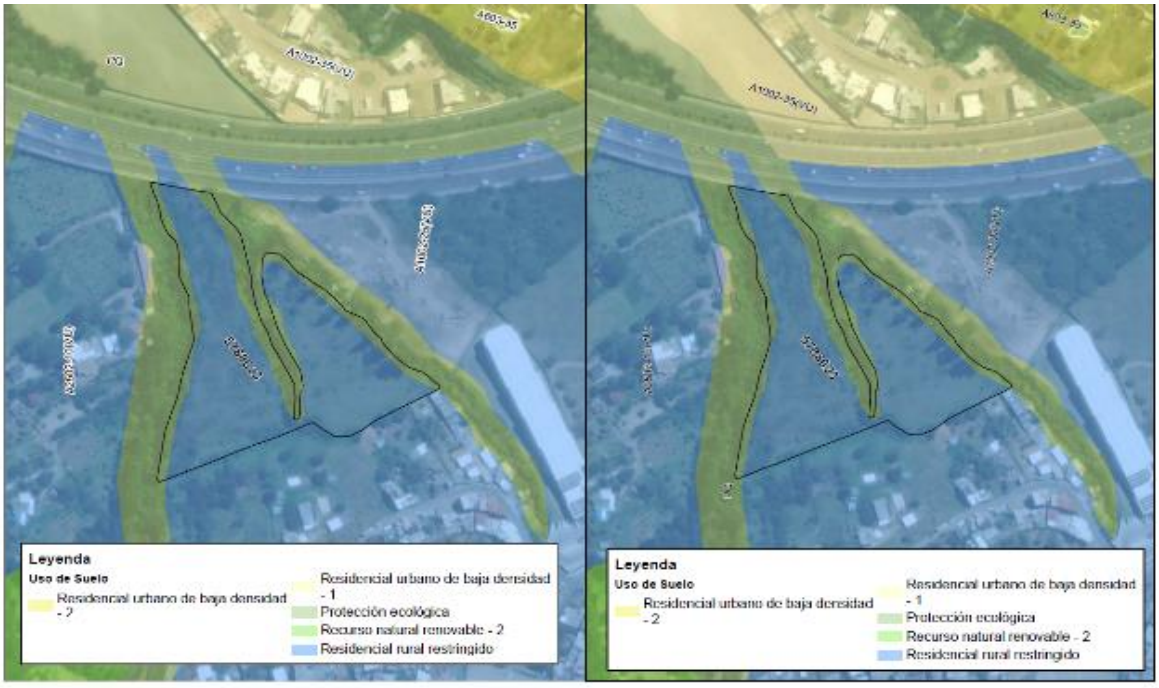
Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"No se recomienda el cambio por ser una zona rural de protección ecológica y estar atravesado por accidentes geográficos.*
Adicionalmente, en esta actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a la ley nacional, no se admite modificaciones en el componente estructurante."



- Caso Nro. 64: Verónica Lucía Paz Rodríguez - ESVERGLO S.A.

Sobre el predio nro. 5788623 ubicado en Tumbaco se solicitó cambio de zonificación en la totalidad del predio a la anterior A105(A603-35).

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"No se recomienda por localizarse 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo la edificabilidad A1002-25, acorde a la asignación de edificabilidad de la zona."

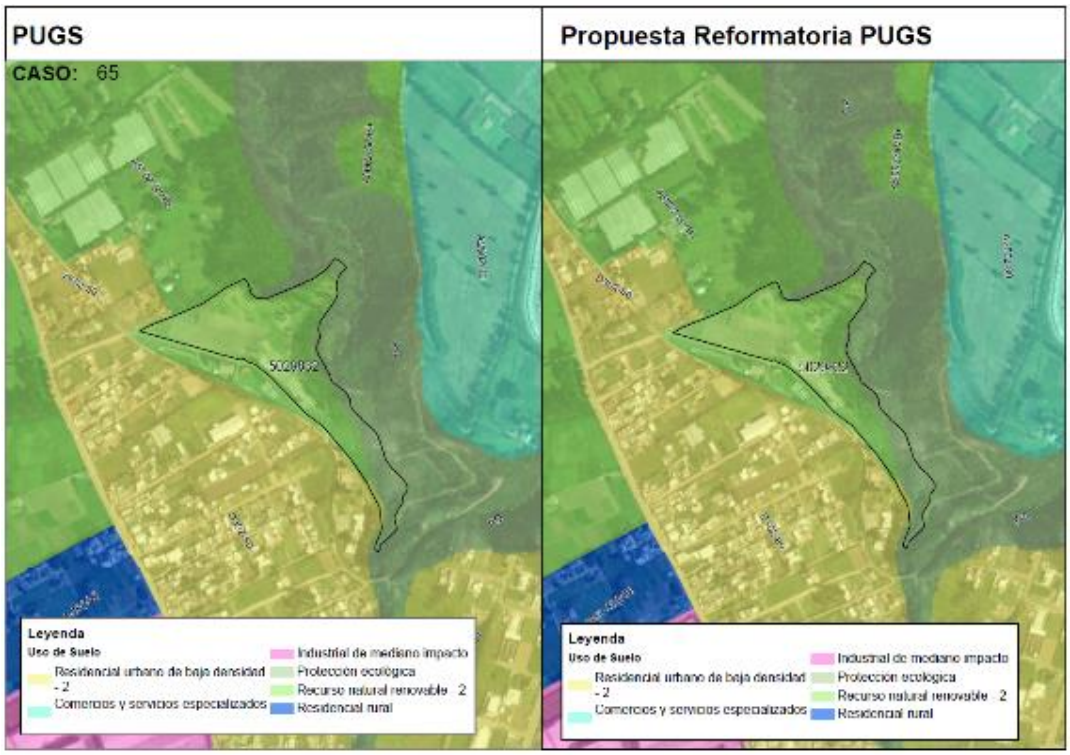


- Caso Nro. 65: Johana Karina Narváez Albán - NARVAL CIA LTDA.

Sobre el predio nro. 5029832 ubicado en el sector Chaupi Molino, Pifo, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó RNR-2 y edificabilidad A5002-5(VB) solicitó retornar al COS anterior o en su defecto el aumento del 15% de COS. Menciona que tiene un proyecto aprobado con certificados de conformidad.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio. Si el ciudadano dispone de una licencia puede continuar el proceso constructivo conforme el artículo 2265 del Código Municipal sobre la Protección a las autorizaciones de edificación.

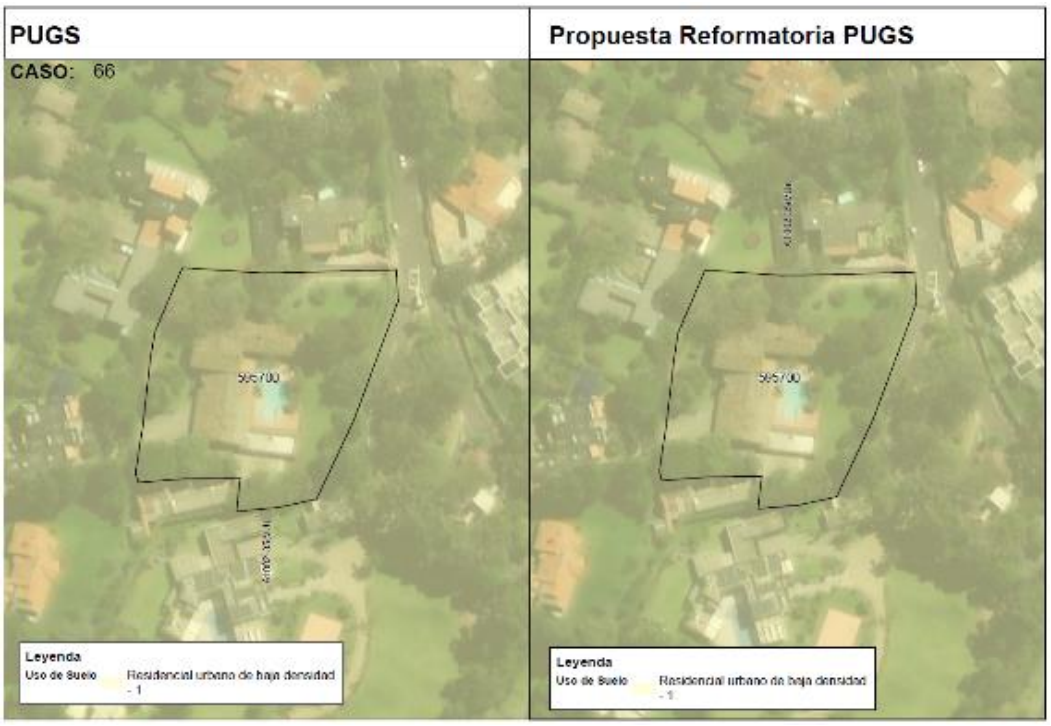
El uso de suelo recurso natural renovable permite la compra de coeficiente de ocupación para actividades agroproductivas, por lo que el ciudadano puede hacer uso de la normativa vigente.



- Caso Nro. 66: Carlos Carrión - DURVEST S.A.S.

Sobre el predio nro. 595700 ubicado en el sector Lomas de Cumbayá, Cumbayá solicitó cambio de zonificación enmarcada en A70 (A1002-35) y uso de suelo Residencial Urbano Alta Densidad 3.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"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 Nro. 67: Bruno Esteban Ullauri Paredes

Sobre el predio nro. 5135513 ubicado en el sector de Caspigasi, San Antonio se solicitó cambio de uso de suelo a Industrial Alto Impacto IAI y zonificación A79 (A1004i-60).

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"No se recomienda acoger la solicitud debido a que no es posible realizar asignaciones normativas diferenciadas en predios específicos.*

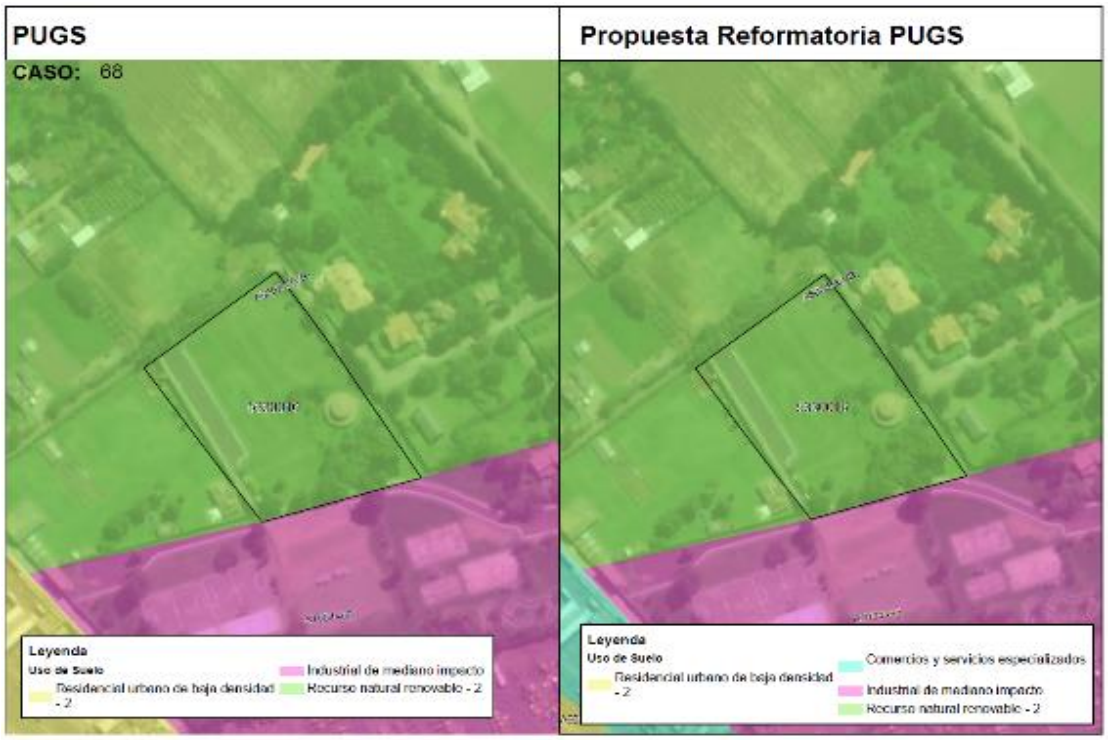
De la misma forma es necesario precisar que el suelo rural no contempla usos específicos industriales, ni edificabilidades superiores a 4 pisos, ni mayores a 25% de Coeficientes de Ocupación de Suelo.

Es importante señalar que el PMDOT y Plan de Uso y Gestión del Suelo 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 Nro. 68: SUDINCO S.A.

Sobre el predio nro. 5330016 ubicado en el sector Libertad, Puembo se solicitó cambio de uso de suelo a Industrial Mediano Impacto (IMI) y zonificación A79 (A1004i-60).

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"No se 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 Nro. 69: SUDINCO S.A.

Sobre el predio nro. 5148342 ubicado en el sector Libertad, Puembo se solicitó cambio de uso de suelo a Equipamiento y zonificación A77.EQ (A104-40)).

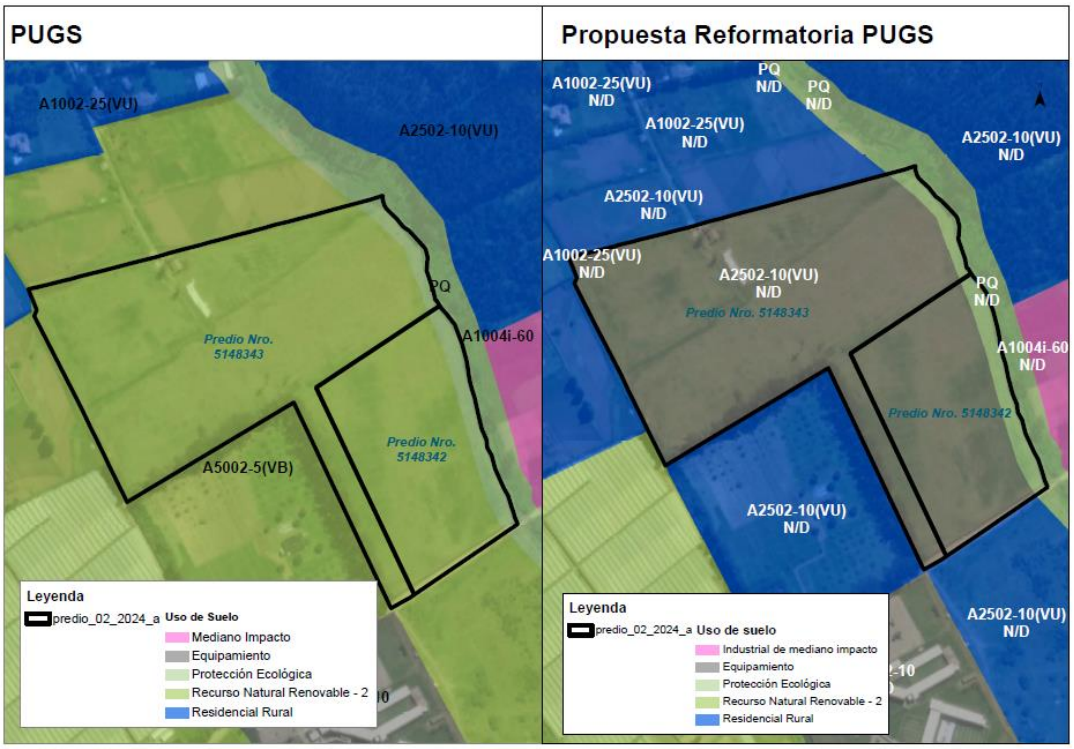
Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"No se recomienda la edificabilidad A1004-40 debido a que no existe en el entorno inmediato. Se pone en consideración del 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.*

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 cuál se menciona que para la emisión del informe perceptivo 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.

Con oficio GADDMQ-DC-IGAA-2024-0074-O de 15 de enero de 2024 ingresa una nueva solicitud en la que requiere un cambio normativo a A104-40 con uso principal equipamiento educación, y compatible de uso de suelo para vivienda, comercio e industrias de bajo impacto. 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. Por otro lado, no existe normativa que genere lotes de 100 m2 de acuerdo a lo solicitado; y las industrias, como uso de suelo principal, no pueden implantarse en los mismos predios de equipamientos.

Por lo mencionado anteriormente y en razón de los análisis normativos realizados en enero y febrero de 2024, esta Secretaría emite un nuevo criterio, recomendando al Concejo Metropolitano no acoger la solicitud. Por lo mencionado anteriormente y en razón de los análisis normativos realizados en enero y febrero de 2024, esta Secretaría emite un nuevo criterio, recomendando al Concejo Metropolitano no acoger la solicitud. Por lo que esta Secretaría ratifica su recomendación a uso de suelo Equipamiento con edificabilidad de A2502-10(VU)."



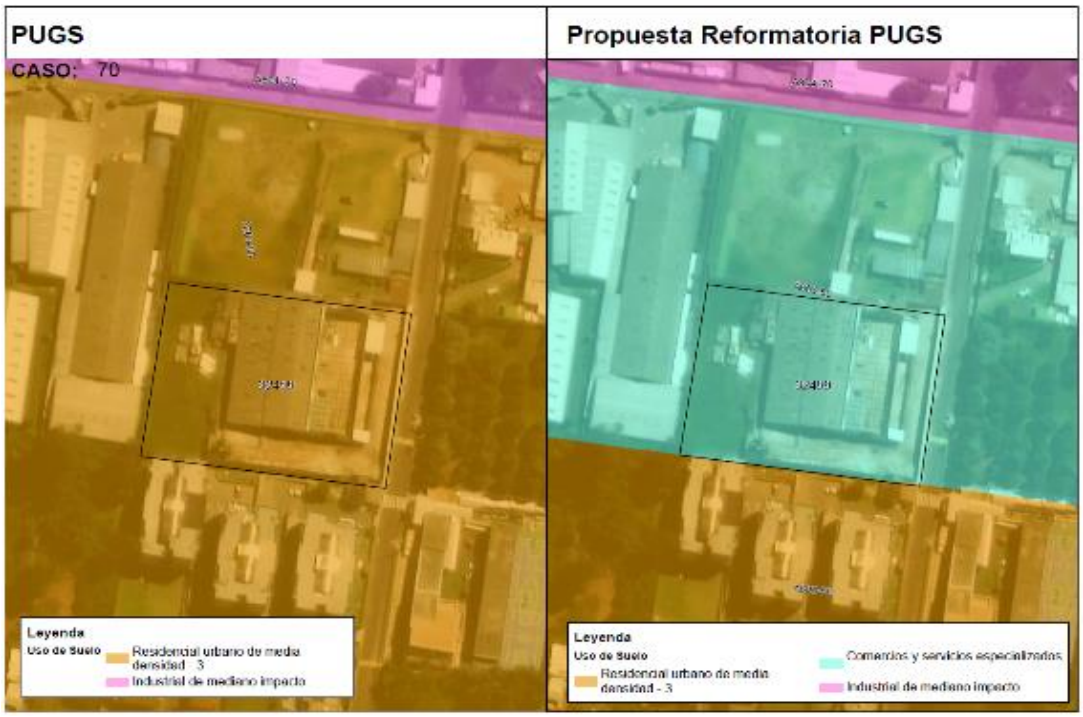
- Caso Nro. 70: EDWIN MARCELO GUERRERO MORALES

Sobre el predio nro. 32499 ubicado en el Comité del Pueblo, solicitó cambio de uso de suelo a Industrial de Alto Impacto.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"Se 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.

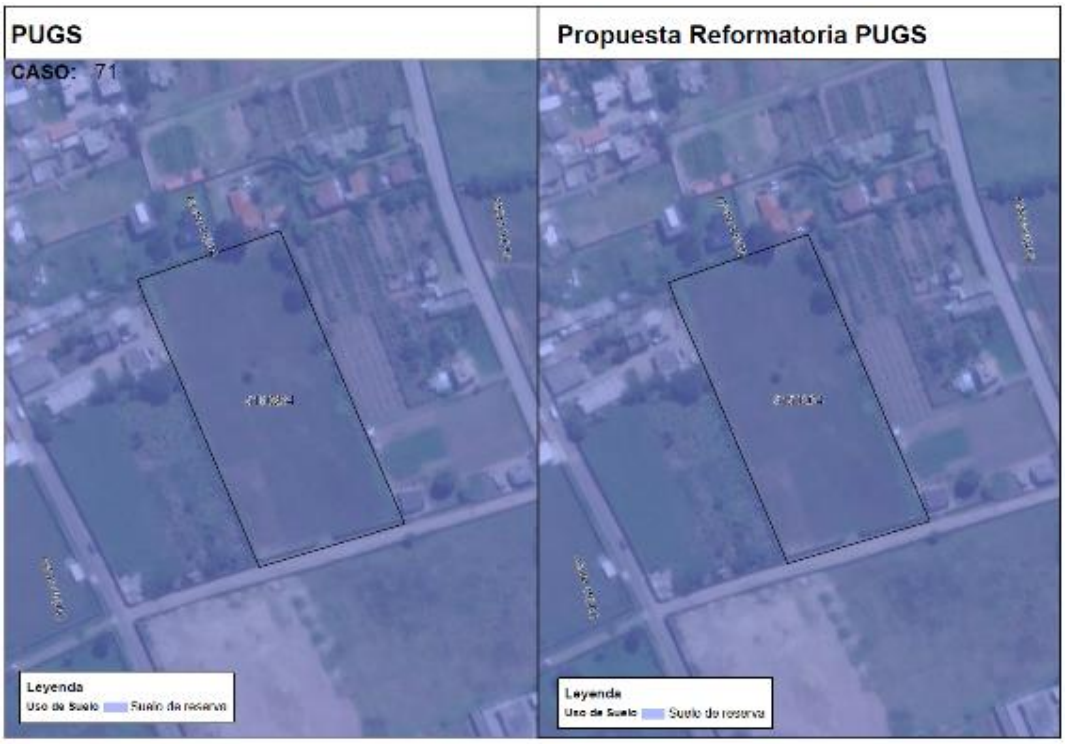
Para lograr una transición entre la residencia y la industria se recomienda la asignación del uso de suelo Comercio y Servicios Especializados"



- Caso Nro. 71: Arturo Duque Silva

Sobre el predio nro. 5150264 ubicado en el sector El Avión, Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo de reserva y edificabilidad A2502-10(VU), se solicitó cambio de uso de suelo a Residencial Urbano y zonificación A70 (A1002-35).

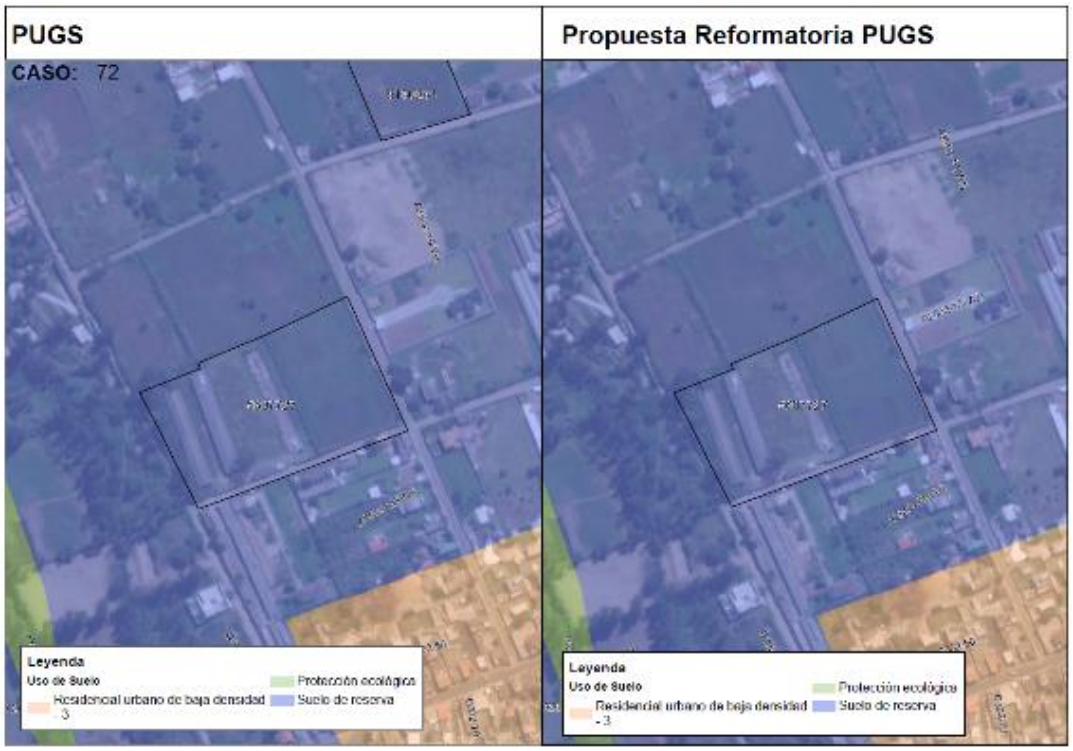
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, en virtud de que esta zona se encuentra como suelo de reserva para una planificación posterior a través de plan parcial de expansión urbana.



- Caso Nro. 72: Arturo Duque Silva

Sobre el predio nro. 5607727 ubicado en el sector S. Pedro de Chiche, Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo de reserva y edificabilidad A2502-10(VU), se solicitó cambio de uso de suelo a Residencial Urbano y zonificación A70 (A1002-35).

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, en virtud de que esta zona se encuentra como suelo de reserva para una planificación posterior a través de plan parcial de expansión urbana.



- Caso Nro. 73: SUDINCO S.A.

Sobre el predio nro. 5148343 ubicado en el sector Libertad, Puembo, se solicitó cambio de uso de suelo a Equipamiento y zonificación A77.EQ (A104-40).

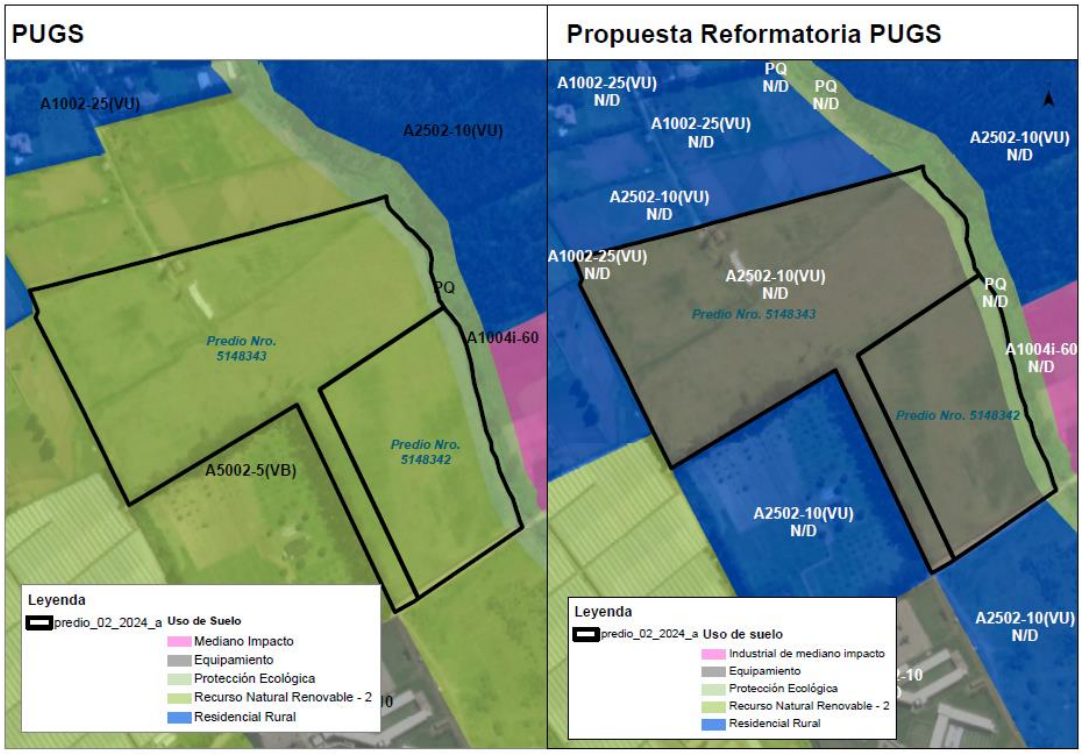
Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"No se recomienda la edificabilidad A1004-40 debido a que no existe en el entorno inmediato. Se pone en consideración del 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.*

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 perceptivo 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

Con oficio GADDMQ-DC-IGAA-2024-0086-O de 15 de enero de 2024 ingresa una nueva solicitud en la que requiere un cambio normativo a A104-40 con uso principal equipamiento educación, y compatible de uso de suelo para vivienda, comercio e industrias de bajo impacto. 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. Por otro lado, no existe normativa que genere lotes de 100 m2 en suelo rural de acuerdo a lo solicitado; y las industrias, como uso de suelo principal, no pueden implantarse en los mismos predios de equipamientos.

Por lo mencionado anteriormente y en razón de los análisis normativos realizados en enero y febrero de 2024, esta Secretaría emite un nuevo criterio, recomendando al Concejo Metropolitano no acoger la solicitud. Por lo que esta Secretaría ratifica su recomendación a uso de suelo Equipamiento con edificabilidad de A2502-10(VU)."



- Caso Nro. 74: MARIA GLADYS CAIZA PAUCAR

Sobre el predio nro. 278698 ubicado en el sector Conocoto, se solicitó restituya la zonificación D4 D303-80.

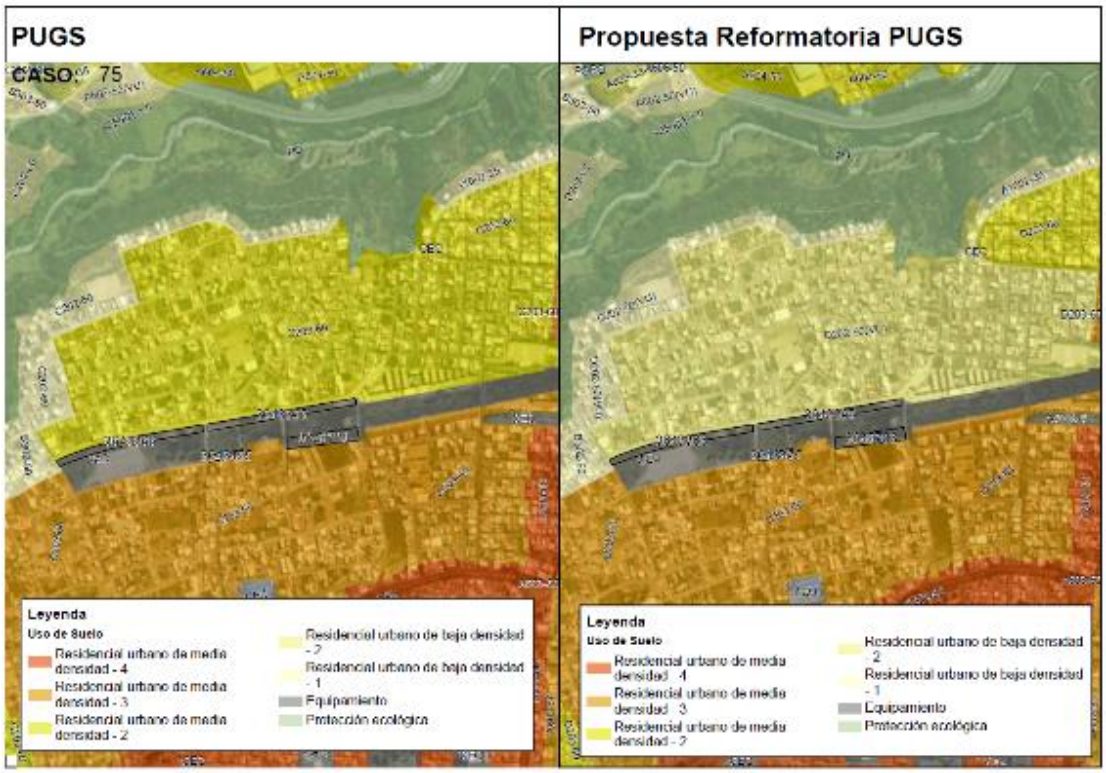
Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"Se recomienda acoger la solicitud y adicionalmente se revisará las formas de ocupación de todo el polígono de edificabilidad 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 Nro. 75: Juan Carlos Bustamente Calisto

Sobre los predios Nro. 3643365, 3643366, 3643455, 3645703, ubicados en el sector de Carcelén, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Equipamiento y edificabilidad CEQ, se solicitó a la sección de los predios mencionados se devuelva el uso de suelo anterior del PUOS, es decir Residencial Urbano 2 zonificación D3 D208-80.

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud de cambio, los predios se encuentran afectados por la Troncal Metropolitana. Por lo cual no se puede asignar la normativa solicitada, la Troncal Metropolitana consta dentro del Plan Maestro de Movilidad aprobado por el Concejo Metropolitano.

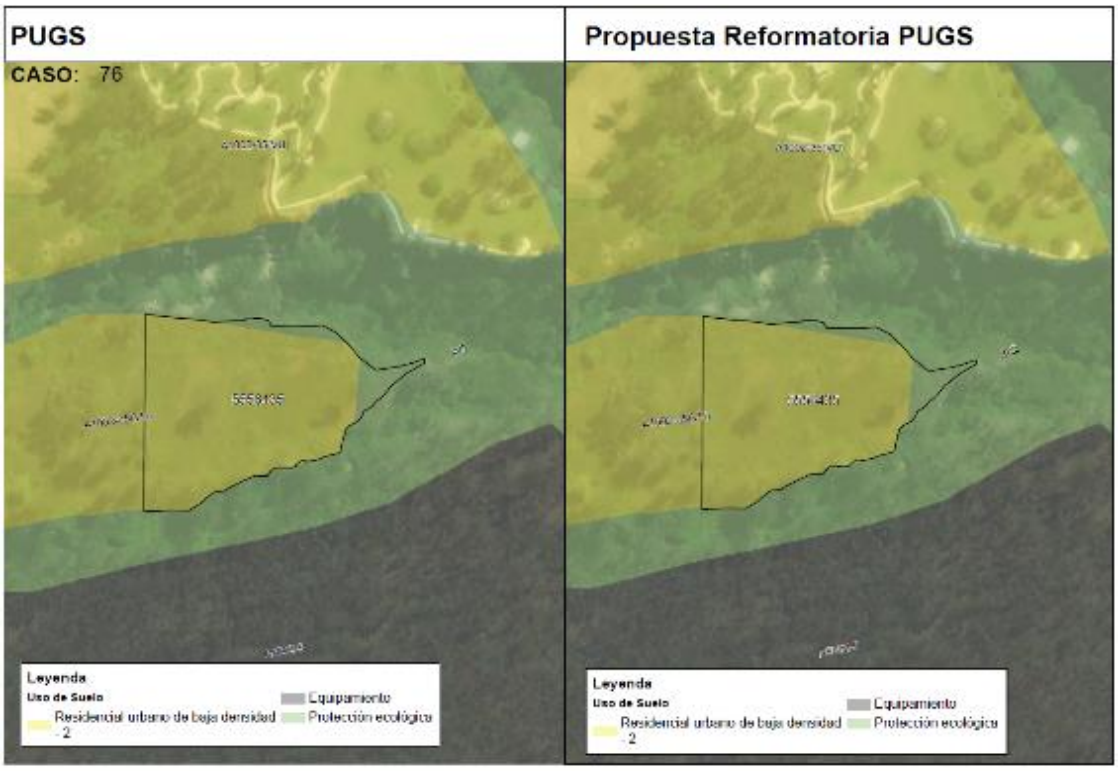


- Caso Nro. 76: Verónica Navarro Lecaro

Sobre el predio nro. 5556435, ubicado en Nayón, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUB-2 y edificabilidad A1002-35(VU), se solicitó cambio de zonificación en todo el predio uso de Residencial Urbano de Baja Densidad 3, zonificación A102 A602-50.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio. El uso de suelo solicitado se asigna a territorios con mayor densidad poblacional.

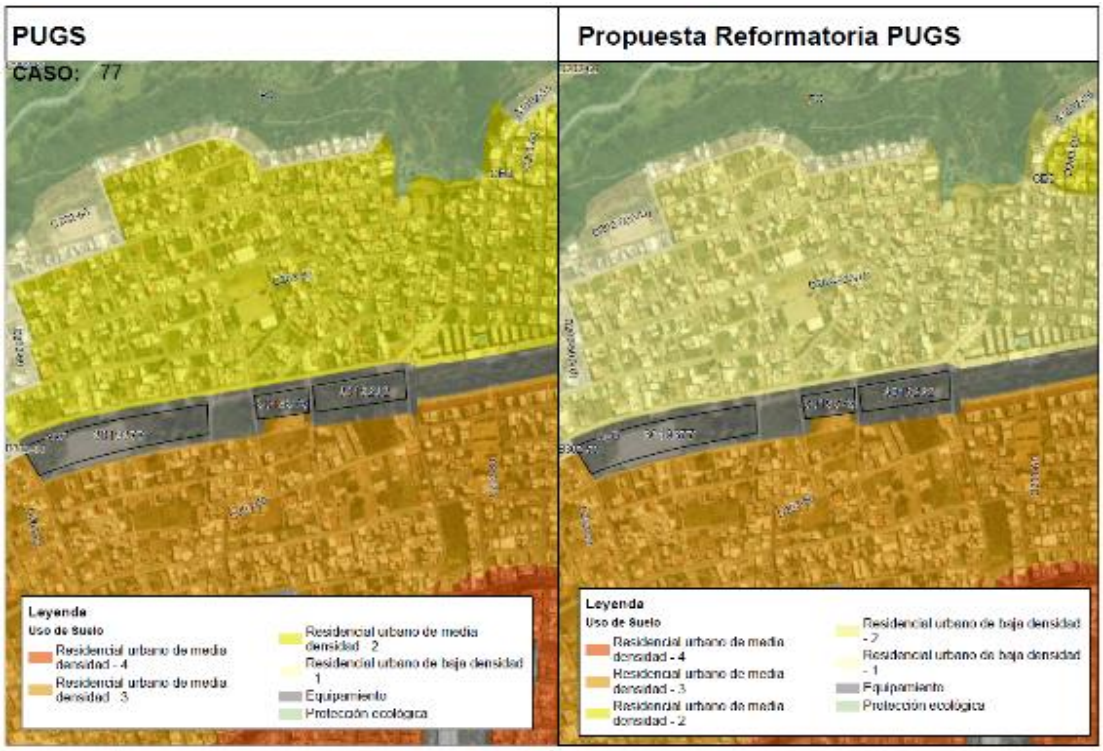
La planificación territorial no se efectúa lote a lote, el territorio analizado presenta viviendas unifamiliares y la norma de todo el entorno inmediato es A1002-35.



- Caso Nro. 77: Juan Carlos Bustamente Calisto

Sobre los predios nro. 3019377, 30019374, 3019373, 3019232, ubicados en Carcelén, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Equipamiento y edificabilidad CEQ, se solicitó a la sección de los predios mencionados se devuelva el uso de suelo anterior del PUOS, es decir Residencial Urbano 2 zonificación D3 D208-80.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, los predios se encuentran afectados por la Troncal Metropolitana. Por lo cual no se puede asignar la normativa solicitada, la Troncal Metropolitana consta dentro del Plan Maestro de Movilidad aprobado por el Concejo Metropolitano.

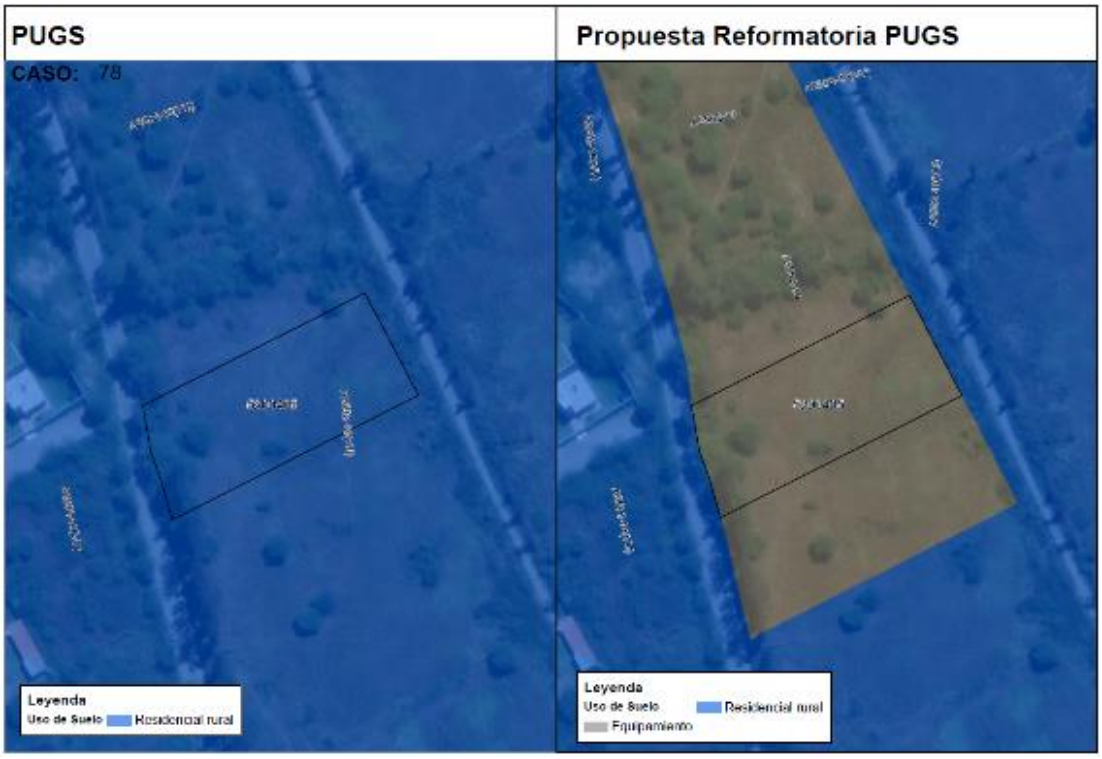


- Caso Nro. 78: Verónica Navarro Lecaro

Sobre el predio nro. 5200405, ubicado en Arrayanes, Puembo, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Residencial Rural RR y edificabilidad A2502-10(VU), se solicitó cambio de uso de suelo a Residencial Urbano de Baja Densidad 2 y zonificación A70 A1002-35

No es posible modificar el uso de suelo con la edificabilidad solicitada por el administrado debido a que la ley nacional y metropolitana no permite cambio en el componente estructurante, es decir no es factible efectuar cambios de suelo de rural a urbano o viceversa.

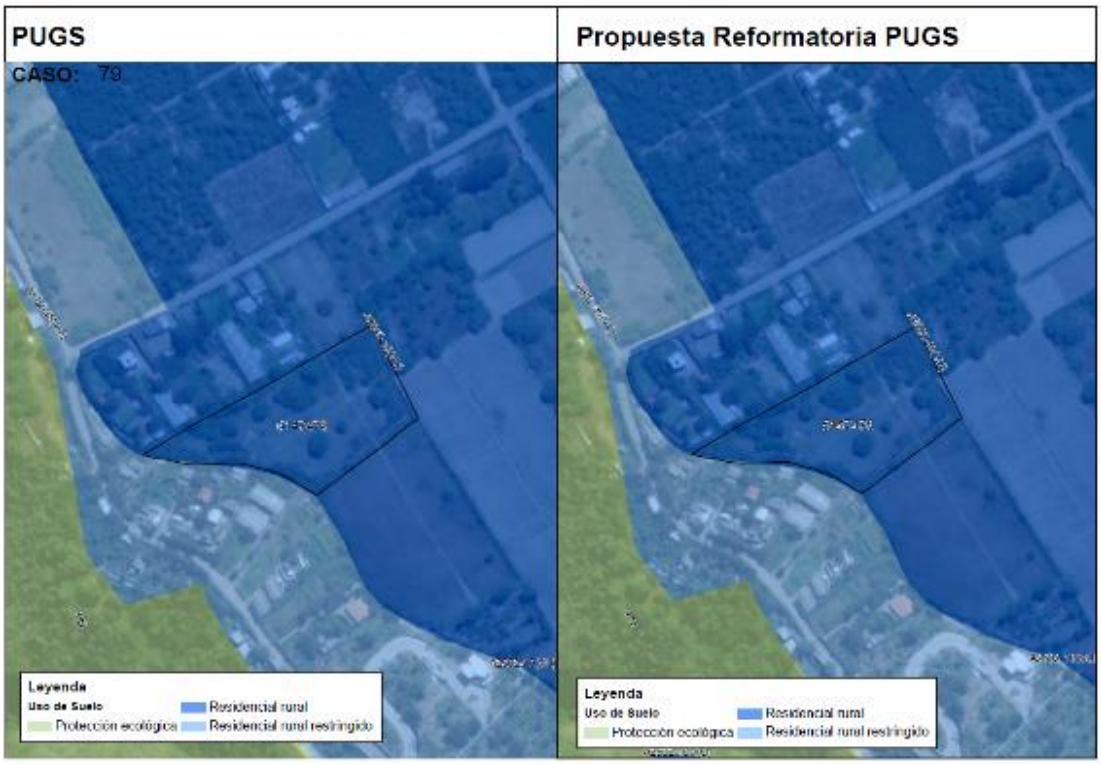
Adicionalmente, se recomienda un cambio a Equipamiento en consideración de la solicitud de la EPMAPS que requiere cambio de uso de suelo en la reunión de 18 de enero de 2024 para la implementación de PTAR Tumbaco y Puembo, pedido que ha sido solicitado mediante oficio EPMAPS-GT-2024-0024 de fecha 24 de enero de 2024.



- Caso Nro. 79: Rocío del Pilar Pazmiño Barahona

Sobre el predio nro. 5147478, ubicado en Arrayanes, Puembo, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Residencial Rural RR y edificabilidad A2502-10(VU), se solicitó se mantenga el lote mínimo de 1000m2 que establecía el PUOS.

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud de cambio, el análisis territorial evidencia lotes promedio de 2500m2. Este caso ha sido ampliamente discutido en el Concejo Metropolitano y se ha determinado que la zona no debe ser urbanizada por encontrarse distante del límite urbano de Quito.

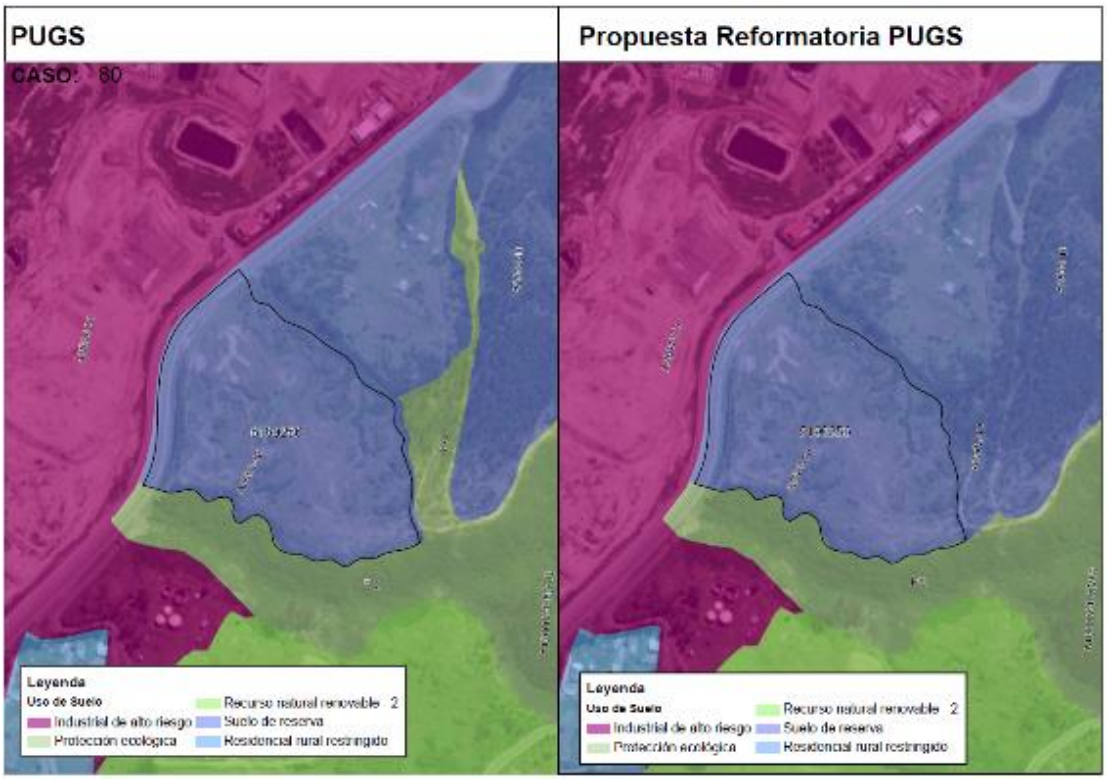


- Caso Nro. 80: Daniela Ordoñez INMORDCHI.S.A

Sobre el predio nro. 5190256, ubicado en el Inga, Pifo, se solicitó cambio de edificabilidad de A2502-10 A un código con mayor aprovechamiento como: A1002-35(VU); A602-35(VU) o A602-50.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"No se recomienda realizar cambios normativos debido a que los predios se encuentran en suelo rural. Se debe mantener la norma del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado en 2021. El predio se ubica dentro de un tratamiento urbanístico de desarrollo y uso de suelo principal "suelo de reserva", en tal sentido la norma nacional determina que debe ser tratado mediante un plan urbanístico complementario pra su futura urbanización."



- Caso Nro. 81: Sharon Ortiz

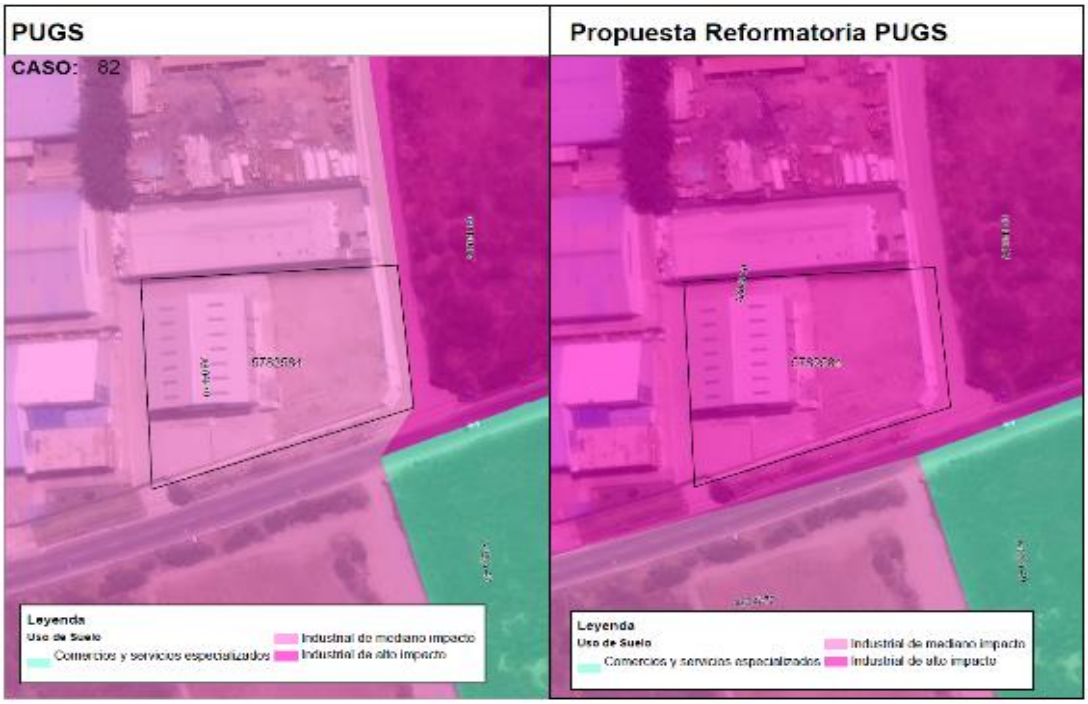
Sobre el predio nro. 8506 ubicado en la Floresta, se solicita compatibilidad para establecer un Centro Odontológico en la dirección Toledo y Coruña, en el predio en mención y obtener la LUAE.

Esta Secretaría informa que las compatibilidades actuales son resultado de una decisión del Concejo Metropolitano en el año 2021, que dejó vigente la ordenanza Nro. 135 del Plan Especial de La Floresta del año 2011. Acogiendo la sanción de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá una nueva normativa urbanística en la reforma del plan.

- Caso Nro. 82: Mario Romeo Calle Miñaca, Sociedad Civil IMPRODIN S.C.

Sobre el predio nro. 5782584 ubicado en Calacalí, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó el uso de suelo Industrial de Mediano Impacto IMI y edificabilidad A804i-70, se solicita se aplique la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PUGS-001, manteniendo el uso de suelo I3 para el predio en mención; donde menciona *"todo trámite o procesos iniciados con anterioridad a la vigencia de la ordenanza PUGS-001, se sujetarán a los procedimientos y disposiciones al momento de su inicio"*.
Esta entidad informa que el ciudadano puede acogerse a lo establecido en la normativa metropolitana vigente de protección de licencias, siempre y cuando cumpla con los parámetros

establecidos. Adicionalmente, se recomienda cambio de IMI a IAI para regularizar el uso hasta el borde de la vía de acceso. Existe solicitud del ciudadano en análisis y remite documentación de reasentamiento de industria.

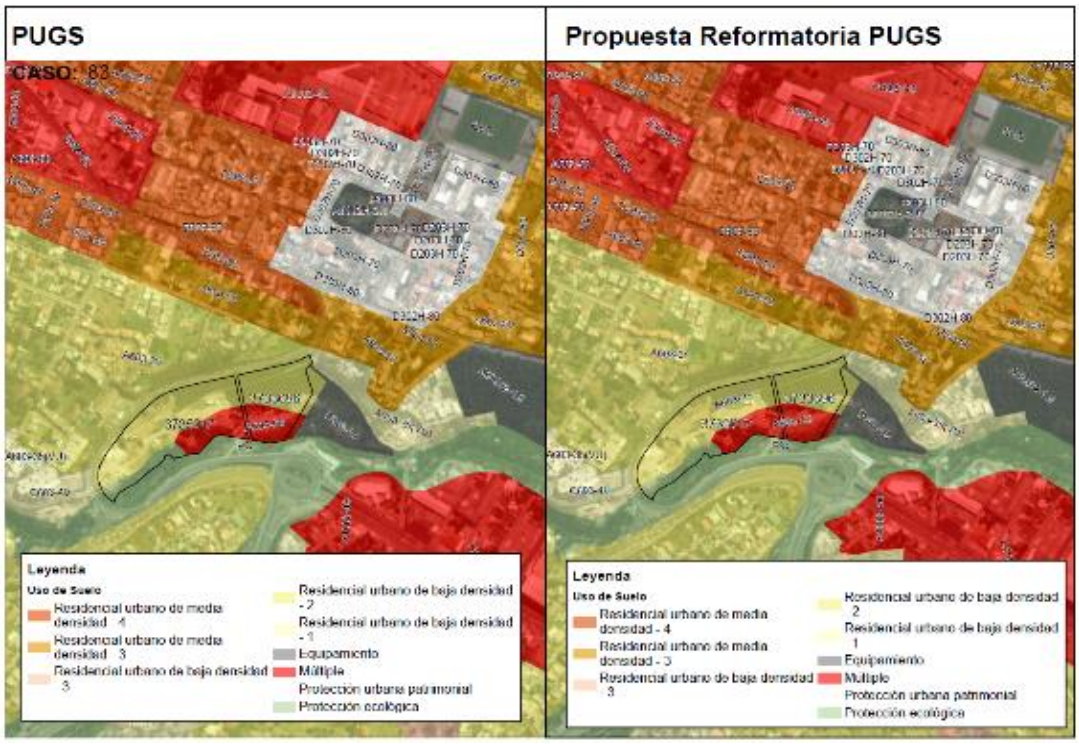


- Caso Nro. 83: Rosario Peñaherrera

Sobre el predio nro. 279520 ubicado en Cumbayá, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Múltiple y edificabilidad A604-50, solicita revocar o en la alternativa, reformar la Resolución No. C021-2021 de 14 de marzo de 2021, que aprobó el cambio de zonificación para la zona D4 - "Equipamiento".
Ubicación referencial: PUA Tomoraguadua . Predios: 3735017, 3733696, Estación de transferencia en Cumbayá.

Esta Secretaría informa que no es factible acoger la solicitud debido a que no es posible revocar un acto legislativo, mediante un acto administrativo. La atribución de derogar o dejar sin efecto al instrumento solicitado le corresponde al Concejo Metropolitano acorde a lo establecido por la normativa nacional y metropolitana vigente.

El oficio remitido por la ciudadana se encuentra dirigido y en conocimiento de los Concejales Metropolitanos por lo que se recomienda que el pronunciamiento se realice por parte del Concejo Metropolitano, toda vez que, fue el cuerpo edilicio quien aprobó el acto legislativo correspondiente.



- Caso Nro. 84: Lourdes Torres, ASOPRODEMU

La Presidenta de las trabajadoras sexuales del DMQ, solicita la revisión del PUOS en base a la ubicación de los Centros de Tolerancia.

Esta entidad informa que en las distintas reuniones y mesas de trabajo realizadas en el marco del cumplimiento de la sentencia constitucional Nro. 17297-2023-00203 con las dependencias encargadas, se llegaron a algunos acuerdos que podrán ser tomados en cuenta dentro de la reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en base al Art. 2278 del Código Municipal, en el que nos encontramos dentro del plazo determinado por la normativa vigente.

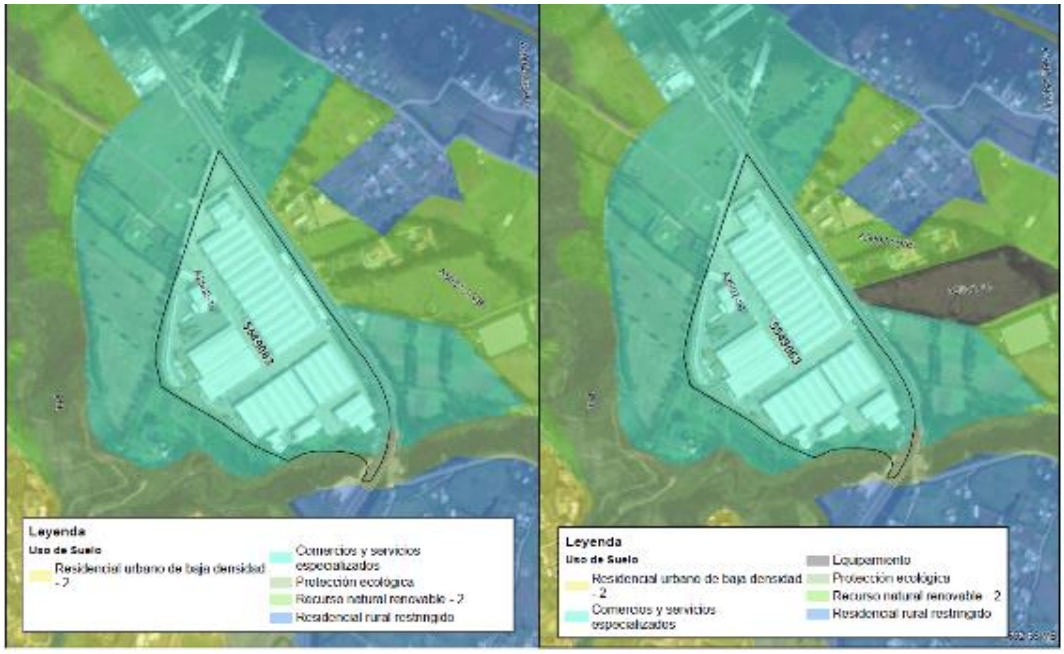
La propuesta generada considera el siguiente punto:

1. Creación de una nueva actividad económica: "ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE INMUEBLES PARA SERVICIOS DE TRABAJO SEXUAL."

Esta actividad reconoce al establecimiento en el cual se llevará a cabo la actividad de trabajo sexual, asegurando que su licenciamiento cumpla con la normativa vigente y los ajustes propuestos en la misma. La actividad se propone que sea compatible con uso de suelo Múltiple o Protección Urbana Patrimonial, siempre y cuando la actividad se realice en las zonas determinadas por el mapa que será aprobado por el Concejo Metropolitano.

- Caso Nro. 85: Max Andrés Páliz Tapia - INMOBILIARIA GUAMBI CIA LTDA

Sobre el predio nro. 5549063, ubicado en Yaruquí, Barrio Oyambaro se solicitó regresar a uso de suelo específico Industrial 2 (I2).
Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en el Caso 26 del presente informe, el cual se detalla a continuación:
No se recomienda acoger la solicitud debido a que el uso de suelo Comercio y Servicios Especializado es compatible con varias actividades industriales , adicionalmente el predio se encuentra edificado y funcionando con la actividad licenciada correspondiente, por lo cual puede continuar ejecutando la actividad económica bajo preexistencia.
Se analizó la edificabilidad y se considera técnicamente pertinente una edificabilidad que genere un cos del 30% en planta baja, considerando que es suelo urbano, y el suelo urbano puede tener coeficientes de ocupación mayores al 25%.

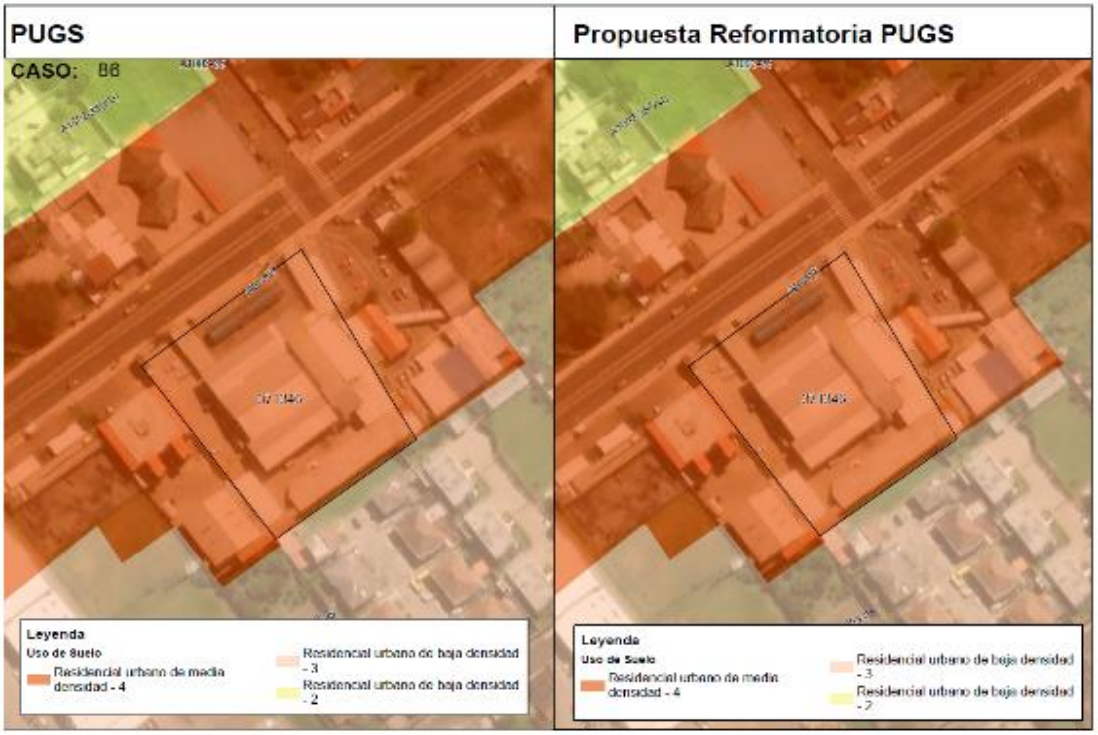


- Caso Nro. 86: Juan Francisco Proaño

Sobre el predio nro. 371346, ubicado en Alangasí en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUM 4 y edificabilidad A604-50, se solicitó se vuelva al uso de suelo Múltiple como en el PUOS.

Esta Secretaría informa que el uso de suelo múltiple aplica dentro de centralidades, el predio que solicita el cambio no forma parte de una centralidad urbana establecida por el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. No se recomienda acoger la solicitud de

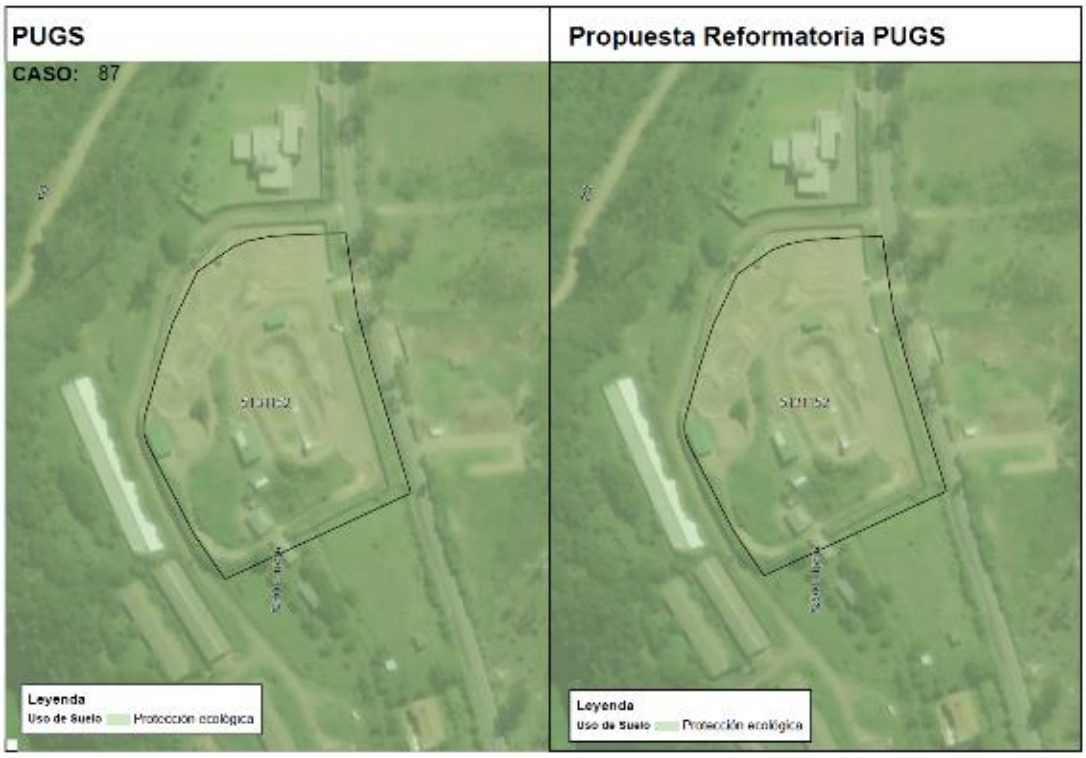
cambio, además, porque el predio se encuentra edificado y funcionando con la actividad licenciada correspondiente, por lo cual puede continuar ejecutando la actividad económica bajo preexistencia.



- Caso Nro. 87: Víctor Manuel Peñaherrera Letort

Sobre el predio nro. 5131152, ubicado en La Tola, Tumbaco, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Protección Ecológica y edificabilidad A25001-1(VU), solicitó la restitución de zonificación a A2502-5.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio. La vocación del uso de suelo protección ecológica es la conservación por lo tanto no se permite el fraccionamiento menor. Además, se encuentra dentro de una quebrada abierta.
La ley nacional prohíbe la modificación del componente estructurante, al ser un predio localizado en subclasificación de protección, no puede ser urbanizado ni destinado para usos diferentes a los de conservación ambiental.



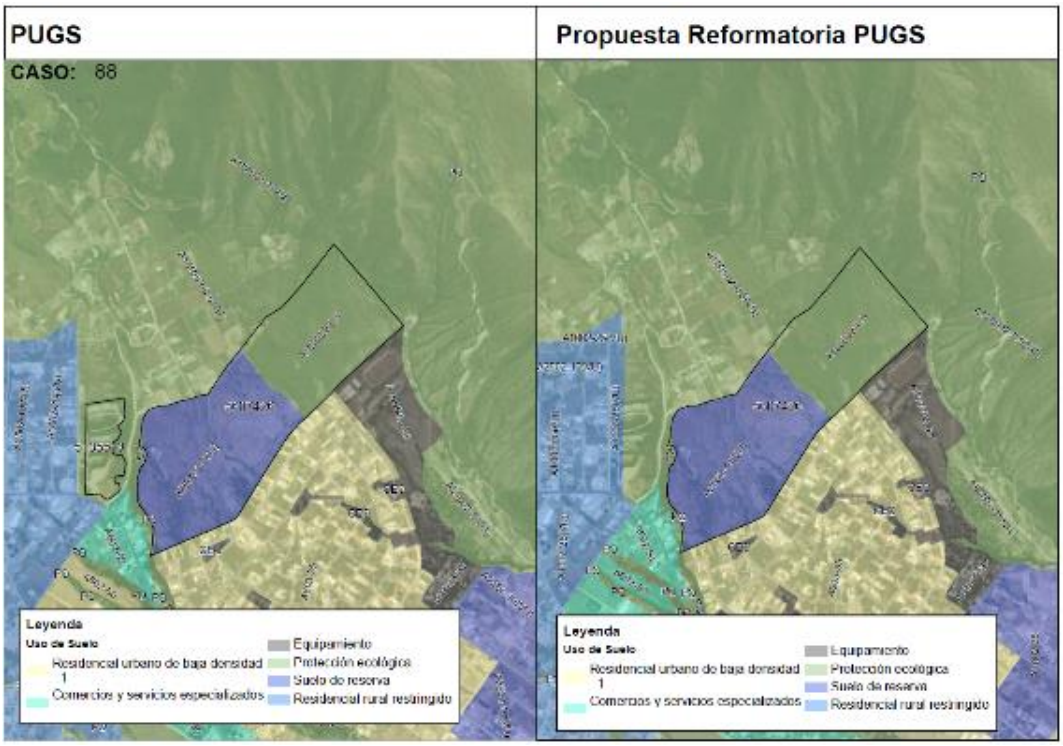
- Caso Nro. 88: Francisco Vergara Ortiz - CAPEIPI

Sobre el predio nro. 5607426, ubicado en San Antonio, Pomasqui, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo de reserva y edificabilidad A2502-10(VU), solicitó cambio de clasificación de suelo rural a urbano y edificabilidad A8 A603-35.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0240-O se informó a la CAPEIPI que *"Es importante destacar que durante el año 2020 y 2021, la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha solicitó a esta dependencia municipal ser considerados como suelo rural de expansión urbana, para un futuro proceso de transformación de suelo acorde a las determinaciones de la normativa vigente.*

Se asigna al predio Nro. 5607426 ubicado en San Antonio de Pichincha, clasificación de suelo rural, uso de suelo de reserva con el fin de implementar un plan parcial de expansión urbana, el cual tiene como objetivo planificar esta área armónicamente entre uso industrial, residencia y áreas naturales.

Mediante este plan parcial de expansión urbana se podrá incorporar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, por lo que se podrá modificar el aprovechamiento urbanístico e incluir instrumentos de gestión de suelo". Razón por la cual no recomienda acoger la solicitud de cambio.



- Caso Nro. 89: SOCIOS Y COPROPIETARIOS MACRO LOTES 60, 61, 62, 43, 44, 45 y 46 COMITÉ PROMEJORAS PRADOS DEL VALLE

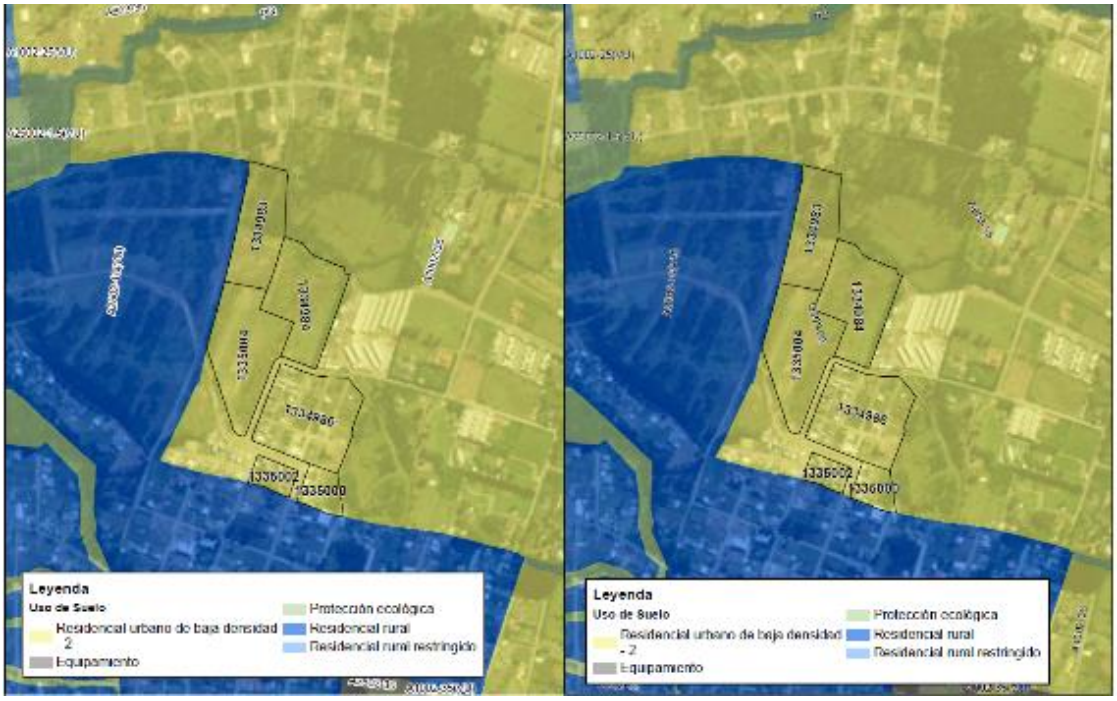
Sobre los predios nro. 1335004, 1334983, 1334984, 1334986, 1335002, 1335000 se solicitó se cambie la zonificación D3-D203-80, se de baja la zonificación A70-A1002-35.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"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 Plan de Uso y Gestión del Suelo 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. "

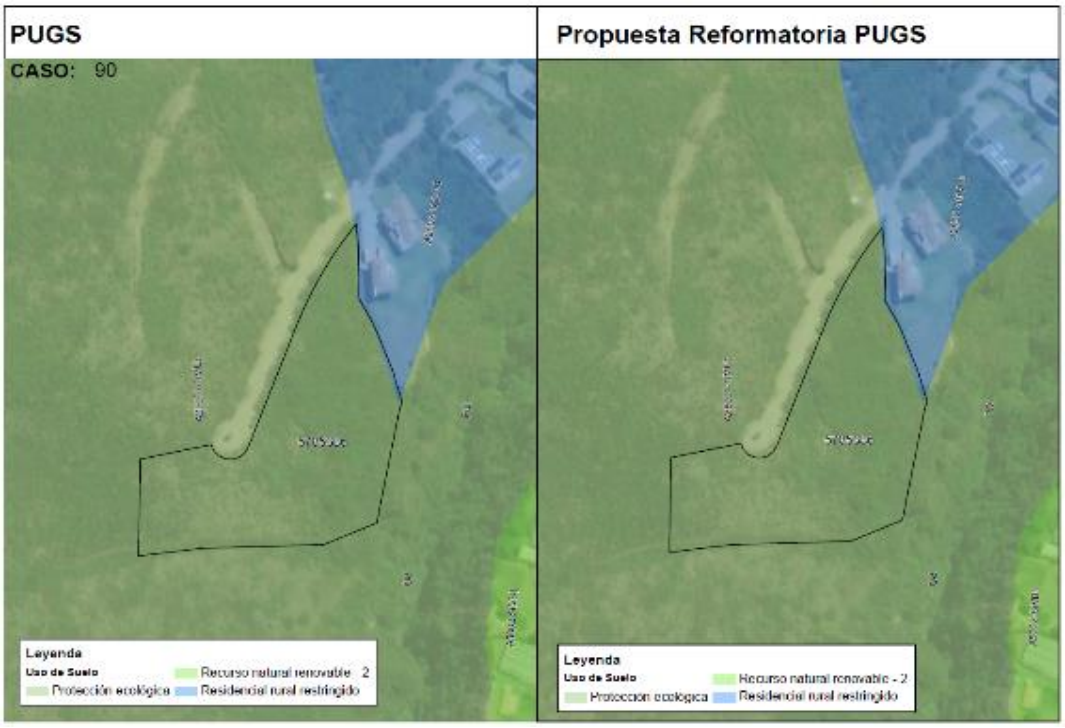


- Caso Nro. 90: Víctor Manuel Peñaherrera Letort

Sobre el predio nro. 5785386, ubicado en el sector Antón de Tolagasí, Tumbaco, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo de Protección Ecológica y edificabilidad A25001-1(VU), solicitó cambio de uso de suelo a Residencial Rural Restringido con una zonificación A2501-10(VU).

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-2024-0063-O se dio respuesta al ciudadano informando "*La Licencia Metropolitana Urbanística es la herramienta que otorga el derecho de habilitar o edificar el suelo en los términos aprobados en esta autorización y por el tiempo de vigencia de la misma, conforme el artículo 2264 del Código Municipal vigente, por tal motivo la protección a la habilitación de suelo se otorga por el tiempo de vigencia de la respectiva licencia metropolitana urbanística, con lo que el administrado puede hacer uso de la normativa que le corresponda, a través de la obtención de las licencias metropolitanas urbanísticas que fueran aplicables según el caso conforme los procedimientos establecidos para el efecto."*

No se recomienda acoger la solicitud en virtud de la vocación del territorio de conservación, el cual no permite fraccionamiento menor al establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. La ley nacional prohíbe la modificación del componente estructurante, al ser un predio localizado en subclasificación de protección, no puede ser urbanizado ni destinado para usos diferentes a los de conservación ambiental.

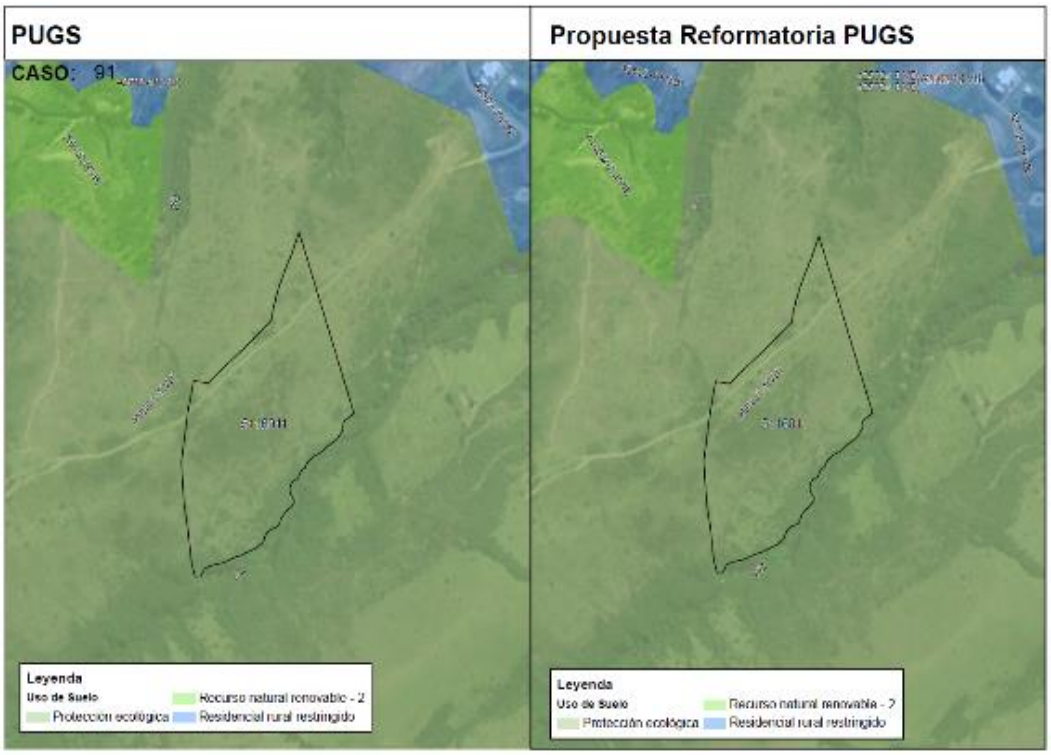


- Caso Nro. 91: Vicente Domínguez - Gonzalo Domínguez

Sobre el predio nro. 5116011, ubicado en Chiviqui, Tumbaco, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Protección Ecológica y edificabilidad A50001-1(VU), solicitó reversión a uso de suelo que asigna lotes de 2.500 m2. y asignar suelo rural de expansión urbana.

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud, debido a que el predio se encuentra próximo al Bosque y Vegetación Protectora Ilaló, adicionalmente el uso de suelo asignado al predio es Protección Ecológica, el mismo que no admite lotes menores a 25.000 m2. Todo el sector del Volcán Ilaló y su área de influencia según los análisis territoriales debe ser protegida acorde a las directrices del Modelo Territorial Deseado.

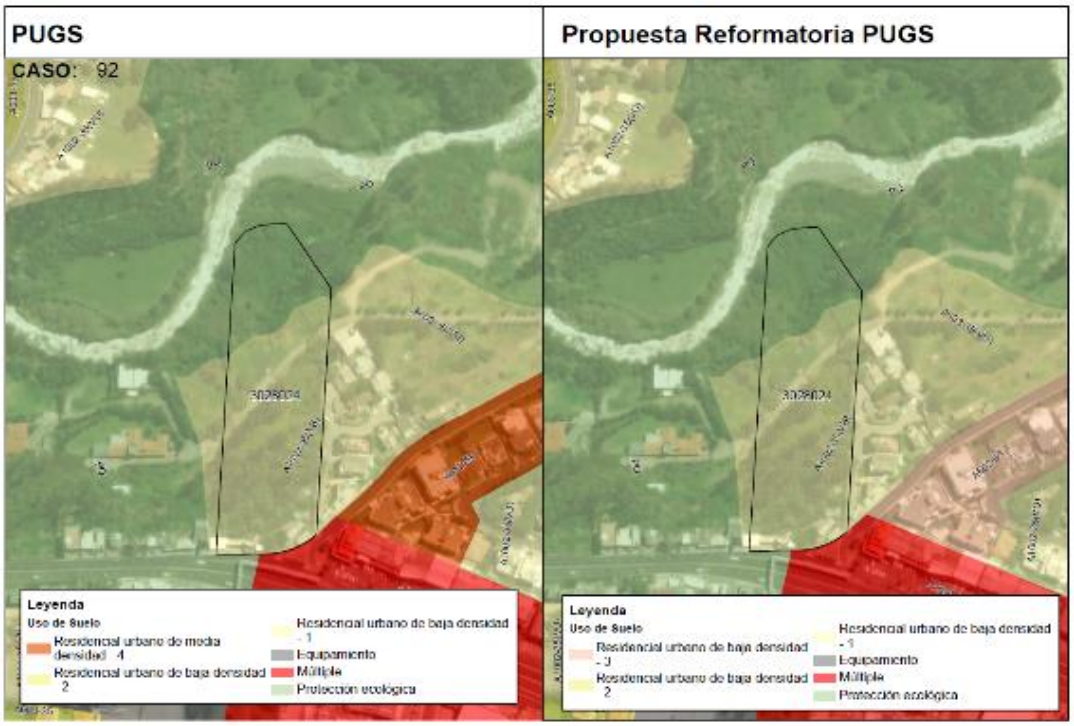
La ley nacional prohíbe la modificación del componente estructurante, al ser un predio localizado en subclasificación de protección, no puede ser urbanizado ni destinado para usos diferentes a los de conservación ambiental.



- Caso Nro. 92: Edwin Patricio Lupera Astudillo

Sobre el predio nro. 3028024, ubicado en La Comarca, Cumbayá en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUB-1 y edificabilidad A1002-35(VB), solicitó cambio de uso de suelo de residencial a Múltiple.

Se generó respuesta al administrado mediante oficio Nro. SHOT-DMOT-2024-0004-O de 03 de enero de 2024 en el cual se concluye que "*Los predios presentan movimientos en masa, característica del uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad como lo establece el Art. 2361, además de su área delimitada como uso de suelo Protección Ecológica, con protección de quebrada en la que no se permite la edificación. La petición en cuanto a una asignación de uso de suelo Múltiple no es factible ya que, como se menciona en el Art. 2364, este uso priorizó la asignación a las centralidades y los ejes de vías colectoras*".



- Caso Nro. 93: Johanna Narváez

Sobre el predio nro. 5029832, ubicado en el sector Chaupimolino, Pifo, con asignación normativa en el Plan de Uso y Gestión del Suelo de RNR-2 y edificabilidad A5002-5(VB), solicitó aumento de COS hasta el 30%.

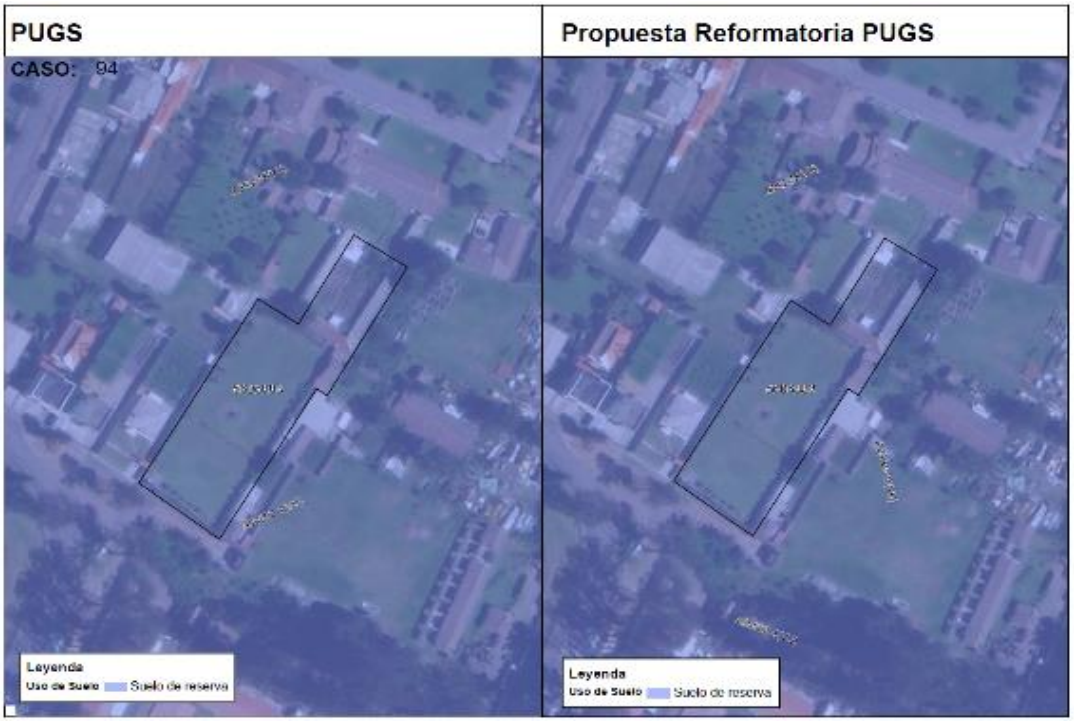
Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en Caso 65 del presente informe, el cual se detalla a continuación:
No se recomienda acoger la solicitud de cambio. Si el administrado dispone de una licencia puede continuar el proceso constructivo conforme el artículo 2265 del Código Municipal sobre la Protección a las autorizaciones de edificación.

El uso de suelo recurso natural renovable permite la compra de coeficiente de ocupación para actividades productivas, por lo que el administrado puede hacer uso de la normativa vigente.

- Caso Nro. 94: Jorge Valencia

Sobre el predio nro. 5606883, ubicado en Amaguaña, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo de reserva y edificabilidad A50002-1(VU), solicitó cambio de zonificación al PUOS A37 (A1002-35(VU) para desarrollo de emprendimientos turísticos.

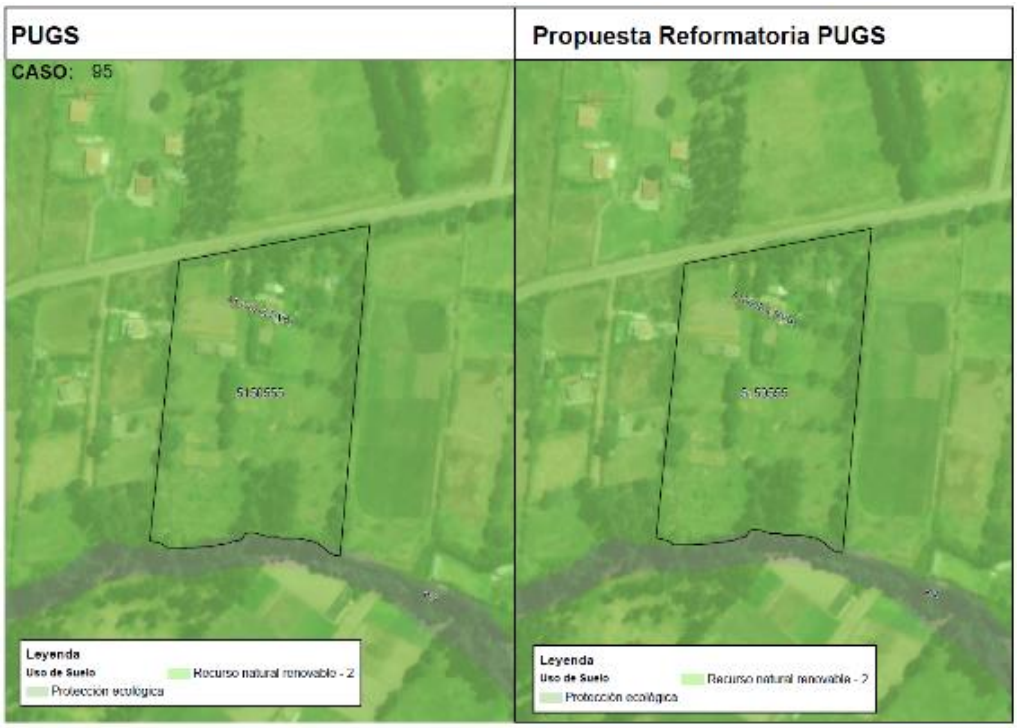
Considerando que el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (instrumento derogado) generaba un mayor aprovechamiento urbanístico, se recomienda una asignación de edificabilidad acorde al suelo rural, que no podrá permitir fraccionamientos menores a 2.500 m2 ni superar los 2 pisos de altura. El predio debe mantener el uso de suelo rural, por lo cual se recomienda una edificabilidad de A2502-10(VU).



- Caso Nro. 95: Cecilia Arévalo

Sobre el predio nro. 5150555, ubicado en el sector La Tola, Checa, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RNR-2 y edificabilidad A10002-2.5(VB), se solicitó la restitución de la zonificación anterior a A4 A5002-5.

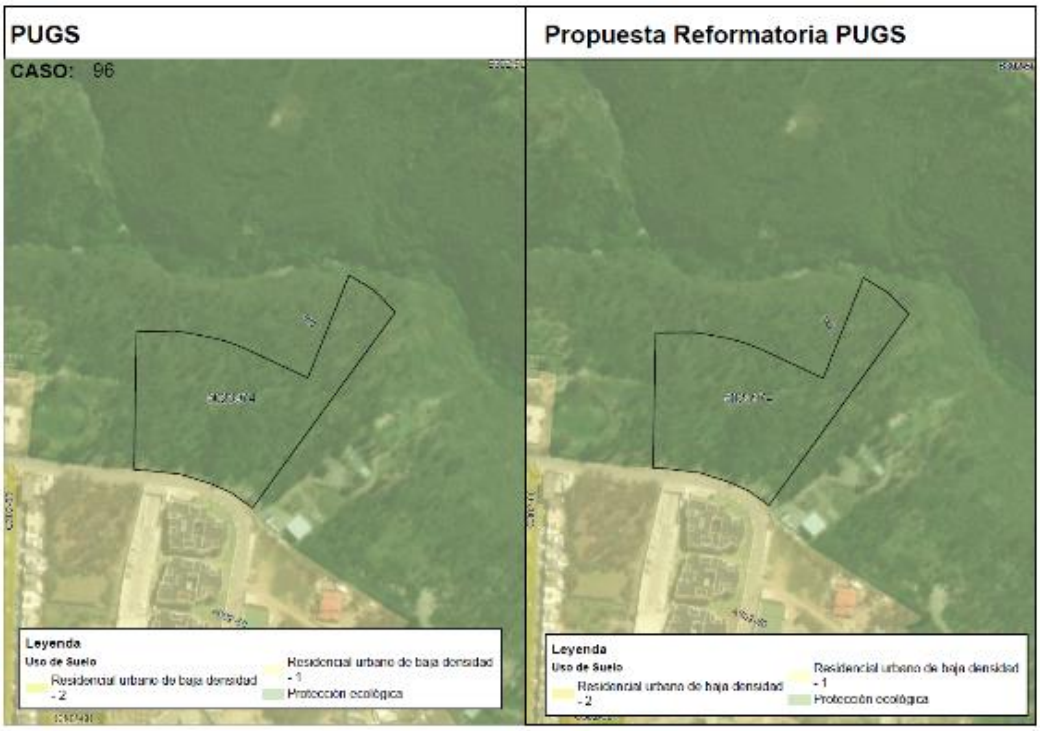
El predio se localiza en una zona totalmente rural y de acuerdo al modelo territorial con vocación de producción por lo que debe ser respetada por la vinculación que presenta el PDOT y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo definido por la ley nacional. Esta dependencia no recomienda el cambio normativo ya que el predio tiene una norma coherente con la visión de ciudad y con lo determinado por la norma nacional para las zonas rurales, por lo tanto deberá mantener el tamaño mínimo de lote.



- Caso Nro. 96: Estefanía Gómez

Sobre el predio nro. 5023974, ubicado en Llano Chico, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Protección Ecológica y edificabilidad PQ, se solicitó revertir el error de delimitación de la quebrada que quita la zonificación A8 (A603-35) y el uso RU2.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio. El predio se localiza en subclasificación de suelo de protección, por lo tanto, la ley nacional, LOOTUGS, no permite la modificación del componente estructurante.

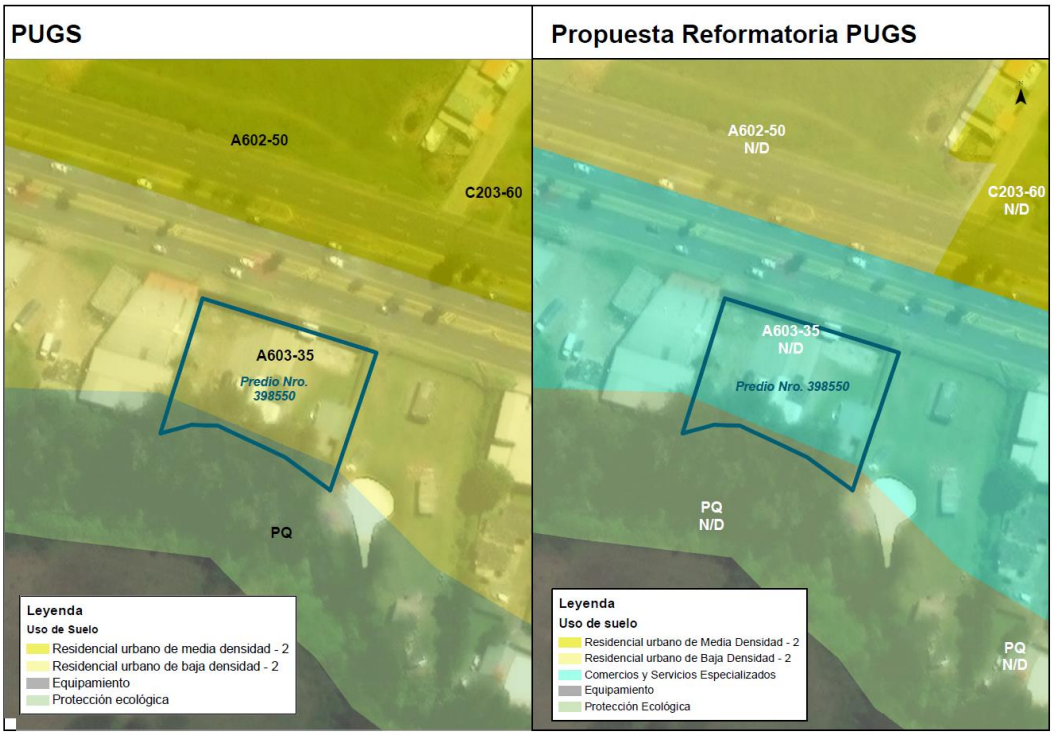


- Caso Nro. 97: Ing. Bessel Pieper

Sobre el predio nro. 398550, ubicado en Conocoto, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUB-2 con edificabilidad A603-35, se solicitó compatibilidad con uso de suelo y actividad económica "G463023 - Venta al por mayor de aceites y grasas comestibles de origen animal o vegetal".

El predio se encuentra en una zona que históricamente fue equipamiento, el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente genera una norma que le permite actividades económicas que antes no tenía. Se recomienda un ajuste a uso de suelo Comercio y Servicios Especializados en el sector occidental de la autopista General Rumiñahui validadndo que existen usos comerciales en el frente a la mencionada vía.

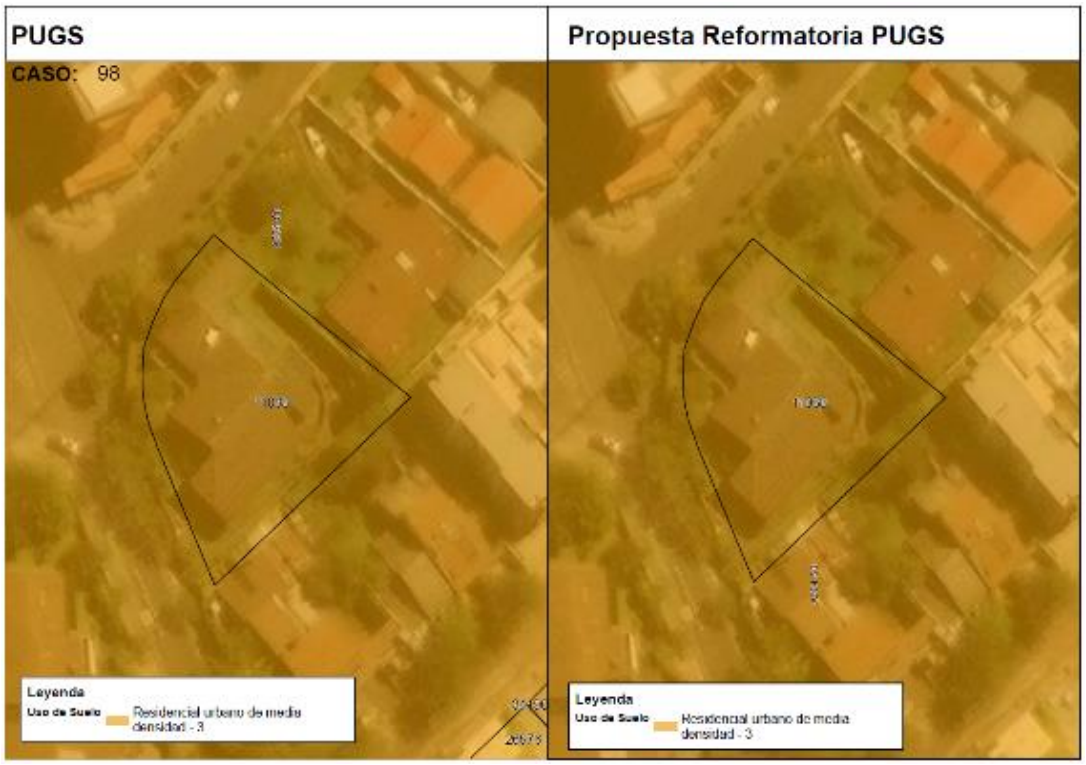
Se desarrolló una reunión con el administrado, el Concejal Fidel Chamba y representantes de esta Secretaría, el 21 febrero de 2024 (oficio convocatoria GADDMQ-DC-CVFA-2024-0180-O), en la que se acordó revisar la compatibilidad y analizando el sector en su integridad.



- Caso Nro. 98: Manuel Bonifaz van der Werff

Sobre el predio nro. 11038, ubicado en el sector Bellavista, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUM-3, edificabilidad básica A604-50 y edificabilidad general máxima A606-50 solicitó analizar la zonificación que permita la edificación de un mayor número de pisos (más de 6).

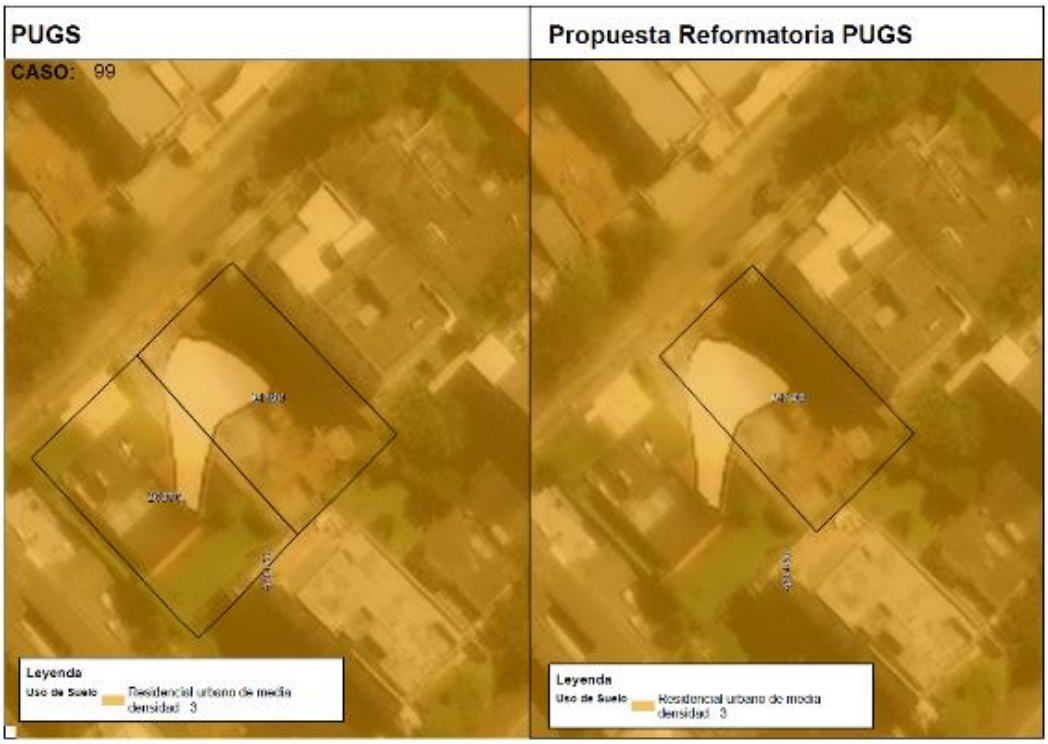
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, por ser una vía local no se permite más edificabilidad que la asignada, todo el sector cuenta con la misma edificabilidad básica y máxima por ser una zona homogénea.



- Caso Nro. 99: Marcelo Medina

Sobre el predio nro. 34190, ubicado en el sector Bellavista, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUM-3, edificabilidad básica A604-50 y edificabilidad general máxima A606-50 solicitó analizar la zonificación que permita la edificación de un mayor número de pisos (más de 6).

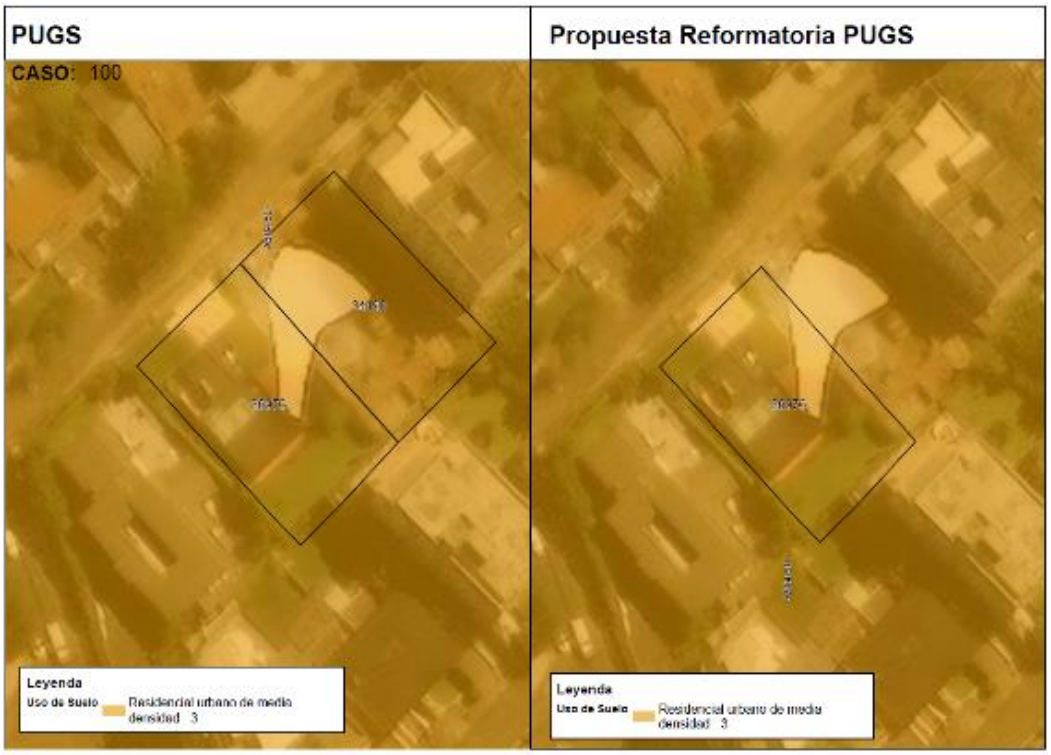
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, por ser una vía local no se permite más edificabilidad que la asignada, todo el sector cuenta con la misma edificabilidad básica y máxima por ser una zona homogénea.



- Caso Nro. 100: Rommel Valdivieso Rodríguez

Sobre el predio nro. 26976, ubicado en el sector Bellavista, con el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUM-3, edificabilidad básica A604-50 y edificabilidad general máxima A606-50 solicitó analizar la zonificación que permita la edificación de un mayor número de pisos (más de 6).

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, por ser una vía local no se permite más edificabilidad que la asignada, todo el sector cuenta con la misma edificabilidad básica y máxima por ser una zona homogénea.



- Caso Nro. 101: Andrés Zaldumbide - AZ&G CONSULTING SAS - SOUTHWEST COPR SA

Sobre los predios nro. 5792941, 5795861, 5792934, 5792942, ubicados en Amaguaña se solicitó se retorne al PUOS uso de suelo Agrícola Residencial. Informa que disponen de certificados de conformidad ARQ, EST, LMU 20 del proyecto arquitectónico centro deportivo Independiente del Valle, además LUAE 2023 del Club IV.

Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en esta matriz fila 23 la cual se detalla a continuación:
No se recomienda el cambio solicitado debido a que el uso de suelo Agrícola Residencial no existe en el Plan de Uso y Gestión de suelo ni en el Código Municipal vigente. El uso al que hace referencia estaba contenido en Plan de Uso y Ocupación de Suelo (Ordenanza Metropolitana 0210-2018) instrumento derogado.

El predio se encuentra en suelo de reserva lo cual implica que se encuentra sujeto al desarrollo de un plan urbanístico complementario de expansión urbana, acorde la normativa vigente.

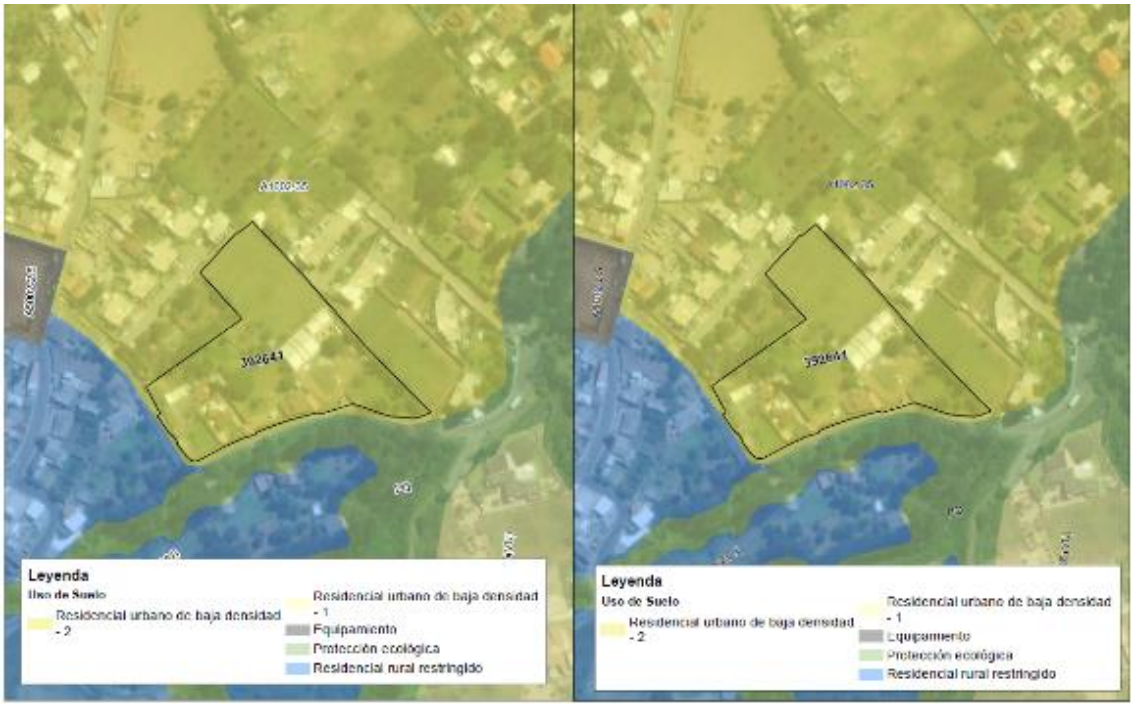
El ciudadano menciona que posee las aprobaciones de: certificado de conformidad de proyecto arquitectónico, certificado de conformidad de proyecto estructural, LMU-20. En caso de contar con el licenciamiento correspondiente podrá acogerse a la protección de licencia acorde a lo determinado en la normativa metropolitana vigente.

Se recomienda cambio de uso de suelo a Equipamiento y edificabilidad A2502-10 considerando la concentración de equipamientos de recreación y deportes.

- Caso Nro. 102: Paola Gabriela Cevallos Valdiviezo

Sobre el predio nro. 392641, ubicado en Tumbaco, se solicitó retorne al uso de suelo que mantenía en el PUOS, lote mínimo menor al actual.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"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."

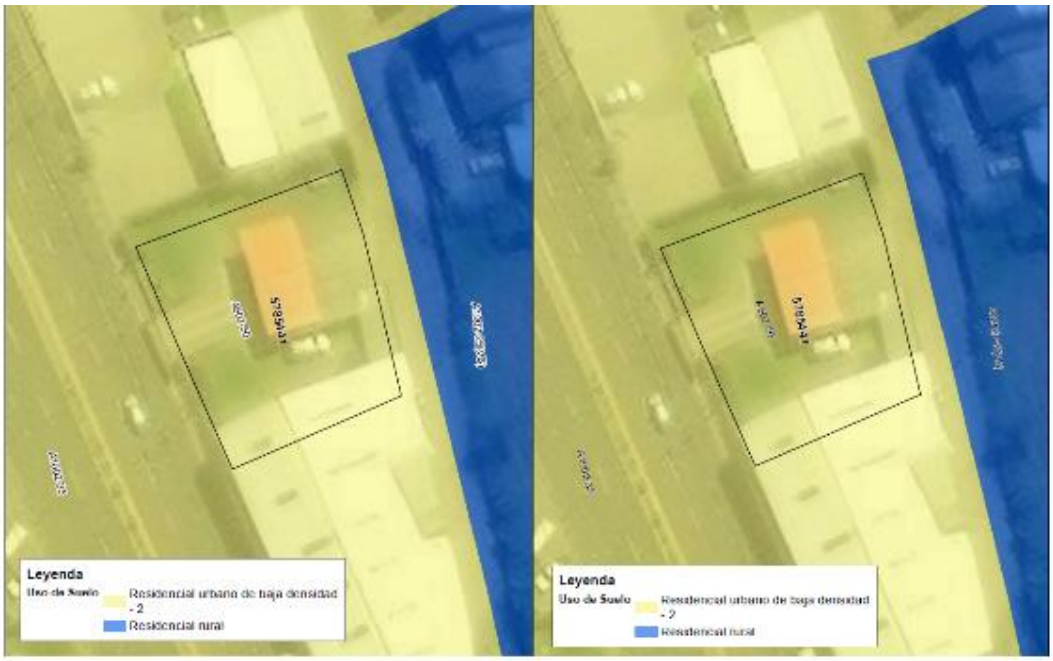


- Caso Nro. 103: David Esteban Moreano Andrade

Sobre el predio nro. 5785441, ubicado en Chiche, Puembo, se solicitó cambio de uso de suelo, retornar al PUOS.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"El uso de suelo Múltiple únicamente se asigna en centralidades urbanas. No se 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 de vehicular."



- Caso Nro. 104: Farto Ribadeniera Juan Carlos

Sobre el predio nro. 122665, ubicado en El Cebollar, Cumbayá, se solicitó cambio de uso de suelo, retornar al PUOS.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"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 Plan de Uso y Gestión del Suelo. Se recomienda no acoger la solicitud."*

- Caso Nro. 105: María Virginia del Pilar Villamar Andrade

Sobre el predio nro. 3612057, ubicado en El Cebollar, Cumbayá, se solicitó cambio de uso de suelo, retornar al PUOS.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"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).

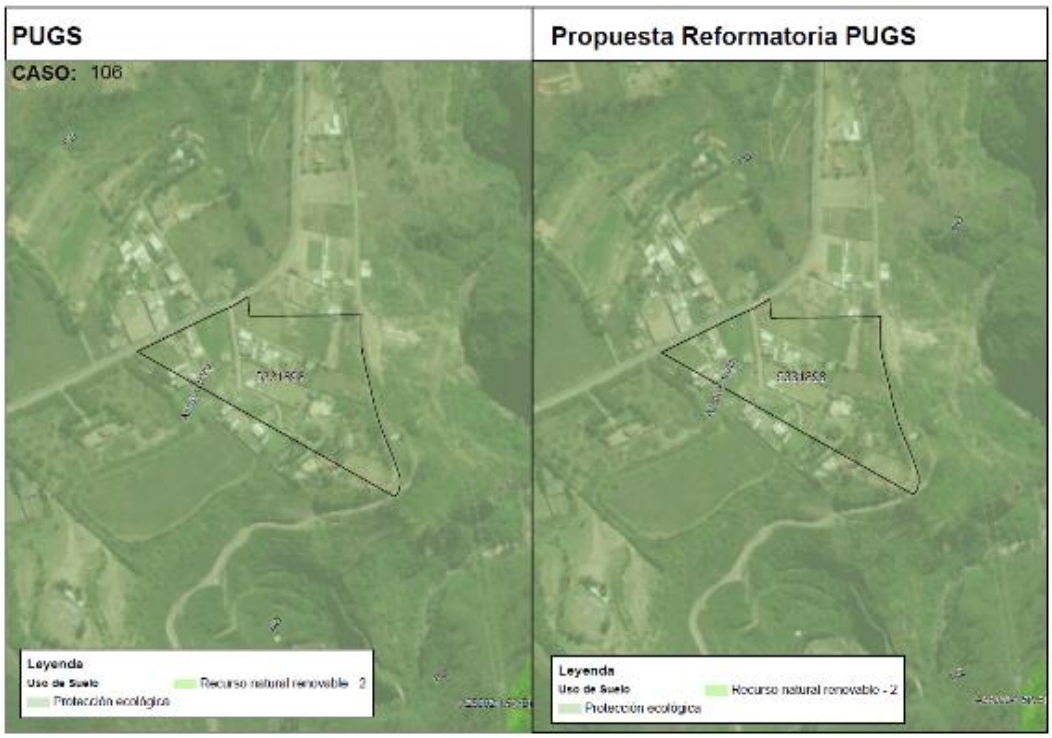
El PUOS asigna las zonificaciones A25002-1.5 en uso de suelo RN/PS y PE/CPN con protección de quebrada, el PUGS homologa la protección de quebrada."

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

- Caso Nro. 106: Carmen Quille

Varios propietarios de terrenos en el sector Tolita, Cantarilla, parte baja Ilaló, sector polígono de tiro, solicitan cambio de uso de suelo para realizar fraccionamiento. (A área de residencia múltiple). En el barrio mencionado el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Protección Ecológica y edificabilidad A25001-1(VU).

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud, debido a que el predio se encuentra próximo al Bosque y Vegetación Protectora Ilaló, adicionalmente el uso de suelo asignado al predio es Protección Ecológica, el mismo que no admite lotes menores a 25.000 m2. Todo el sector del Volcán Ilaló y su área de influencia según los análisis territoriales debe ser protegida acorde a las directrices del Modelo Territorial Deseado.



- Caso Nro. 107: Patricio Montalvo

El Arq. Montalvo solicita la revisión de compatibilidades en uso de suelo PE y gasolineras, en ejes viales como la Av. Simón Bolívar.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"Se encuentra acogido el cambio en las tablas de compatibilidades de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo."*

- Caso Nro. 108: David Esteban Moreano Andrade

Sobre el predio Nro. 5785441, ubicado en Chiche Puembo, solicitó cambio de uso de suelo para retornar al PUOS.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, además se realizó el pronunciamiento en el presente informe, en el Caso 103, el cual se detalla a continuación:

El uso de suelo Múltiple únicamente se asigna en centralidades urbanas. No se recomienda acoger la solicitud debido a que se encuentra a más de 7,3 km de la centralidad más cercana (Centralidad Tumbaco).

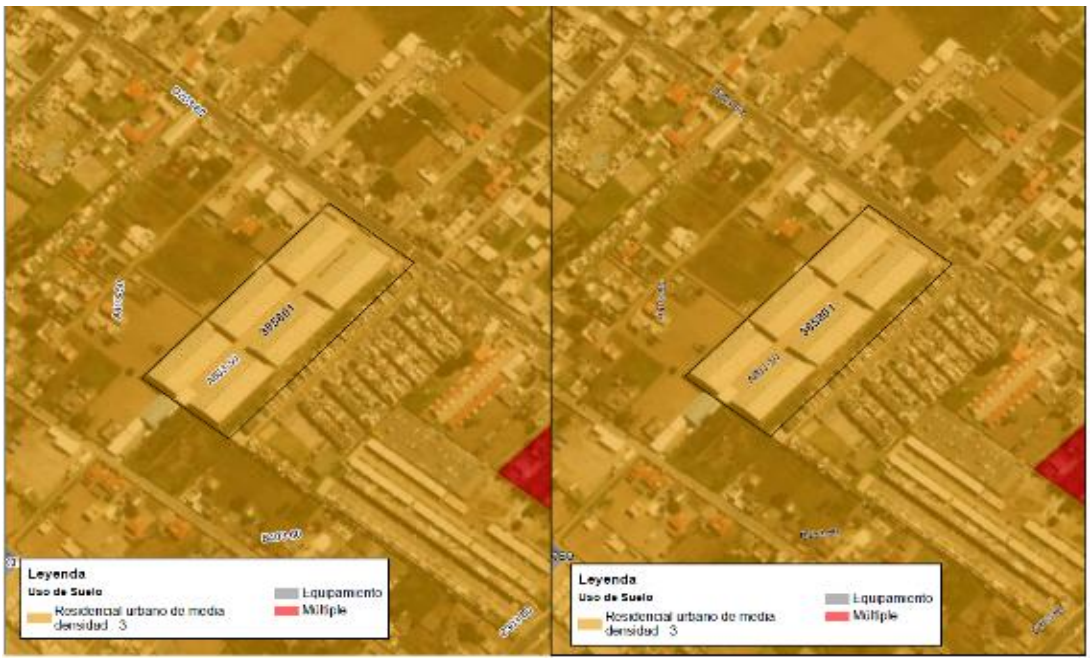
Adicionalmente se encuentra frente a una vía arterial y en intersección con la vía expresa (Ruta Viva) en las que es necesario evitar la aglomeración de actividades comerciales debido al tipo de flujo de vehicular.

- Caso Nro. 109: Max Andrés Páliz Tapia

Sobre el predio Nro. 385801, ubicado en el Inca, se solicitó cambio de uso de suelo, es decir retornar al PUOS.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *"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 a zona norte de Llano Grande. El administrado puede acogerse a la norma relacionada a preexistencia establecida en el Código Municipal."



- Caso Nro. 110: Diego Patricio Ramos Lucero - Compañía QX HOLDINGS-17 ECUADOR SAS

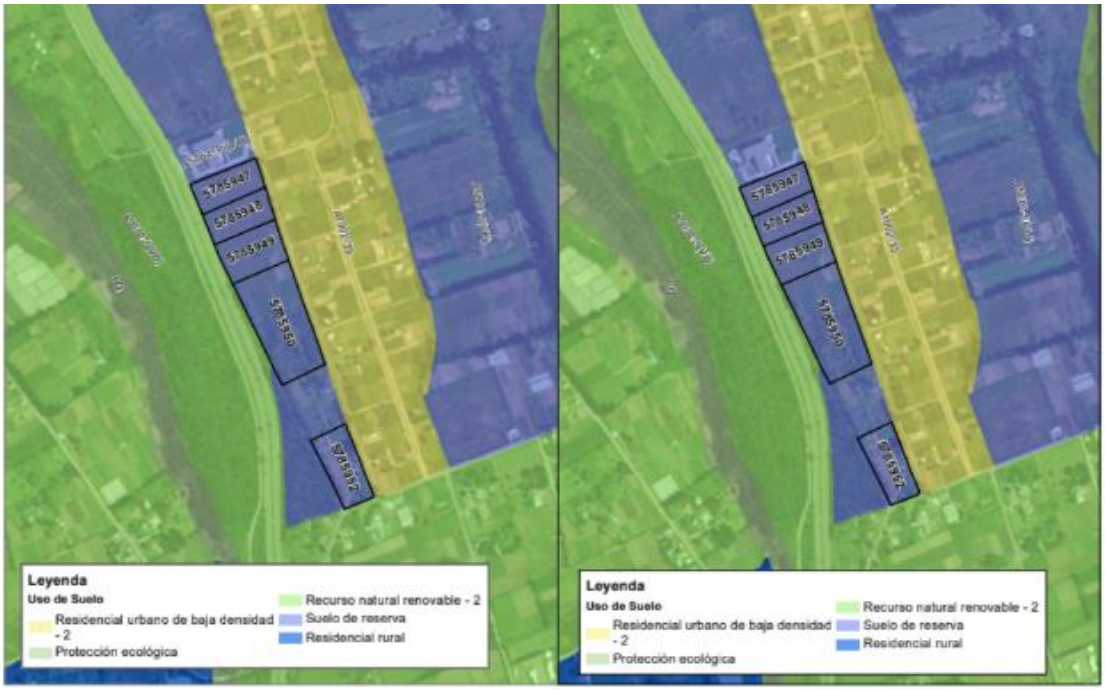
Sobre el predio Nro. 5785952, ubicado en Tababela, Tumbaco, se solicitó se asigne Recurso Natural Renovable o su equivalente con actividades compatibles de Industrial Bajo Impacto (IBI), Industrial Mediano Impacto (IM2) y actividades comerciales y de servicios o sus equivalentes.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"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 Plan de Uso y Gestión del Suelo 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."



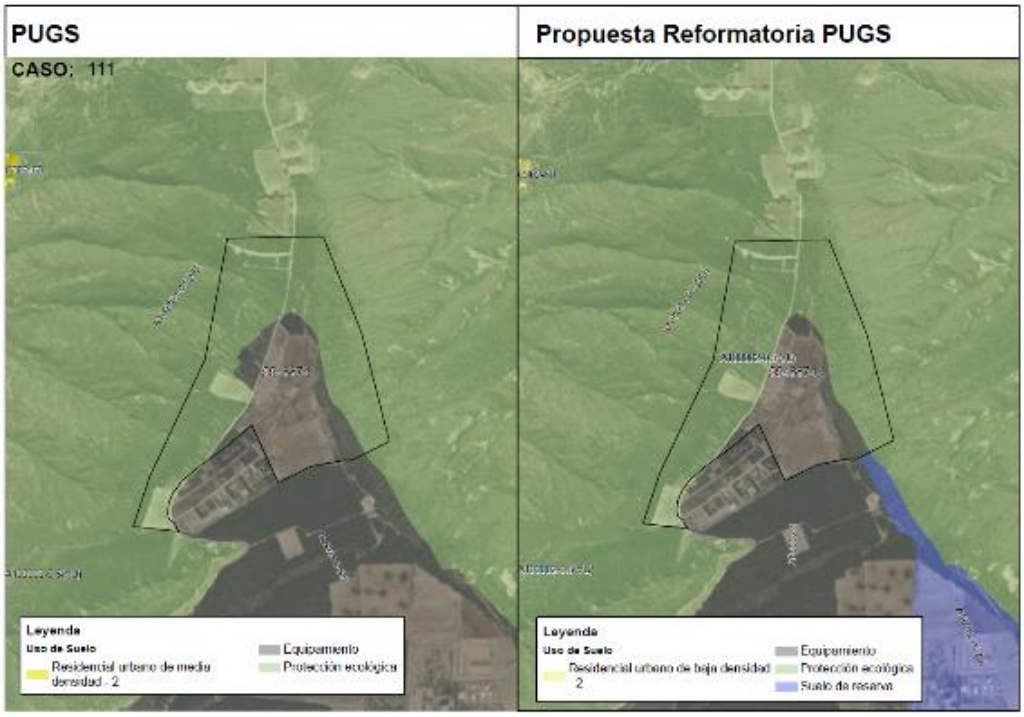
- Caso Nro. 111: Luis Monta

Sobre el predio Nro. 5548874, ubicado en San Juan de Calderón, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Protección Ecológica y Equipamiento, se solicitó se

baje la zonificación a lote mínimo de 1.000 metros cuadrados al sobrante de su propiedad que queda libre del proyecto de Parque Metropolitano de Calderón.

El área sobrante de la parte que se encuentra en uso Equipamiento pertenece al bosque protector FLANCO ORIENTAL DE PICHINCHA Y CINTURÓN VERDE DE QUITO, por lo que no se recomienda el fraccionamiento menor al establecido por la normativa nacional vigente. Adicionalmente, parte del predio se encuentra considerado para la planificación del Parque Metropolitano de Calderón que se encuentra en implementación por la EPMMOP.

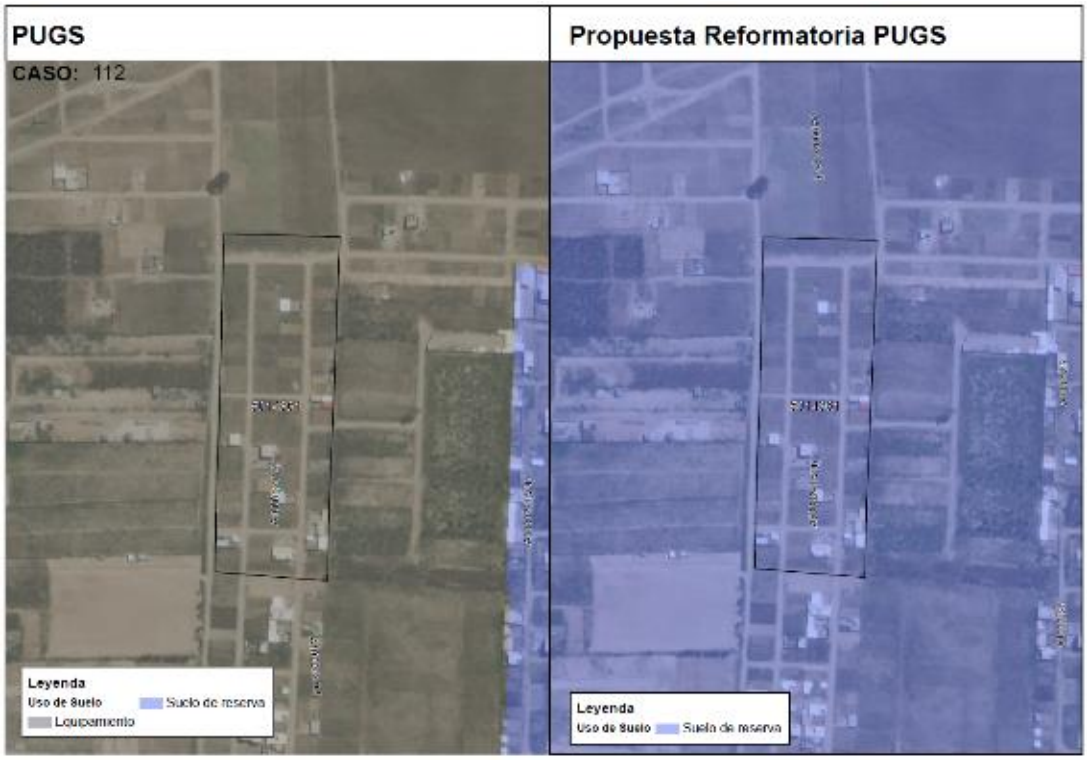
La norma solicitada implica un proceso de urbanización lo cual no es consecuente con la planificación, no se puede promover urbanización en suelo rural distante o no colindante al suelo urbano.



- Caso Nro. 112: Rosario Garofalo, Presidenta del Comité Pro Mejoras del Barrio, Portal de Babilonia Uno

Sobre el predio Nro. 5014361, ubicado en San Juan de Calderón, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Equipamiento. Informa que poseen una documentación del EPMMOP en la cual parece que delimitaron los predios que serán ocupados para el parque de calderón entre estos 13 predios no está el nuestro, razón por la cual solicito su ayuda de manera especial se nos ayude gestionando el cambio de uso de suelo para poder continuar avanzando de esta manera llegar a ser un barrio regularizado.

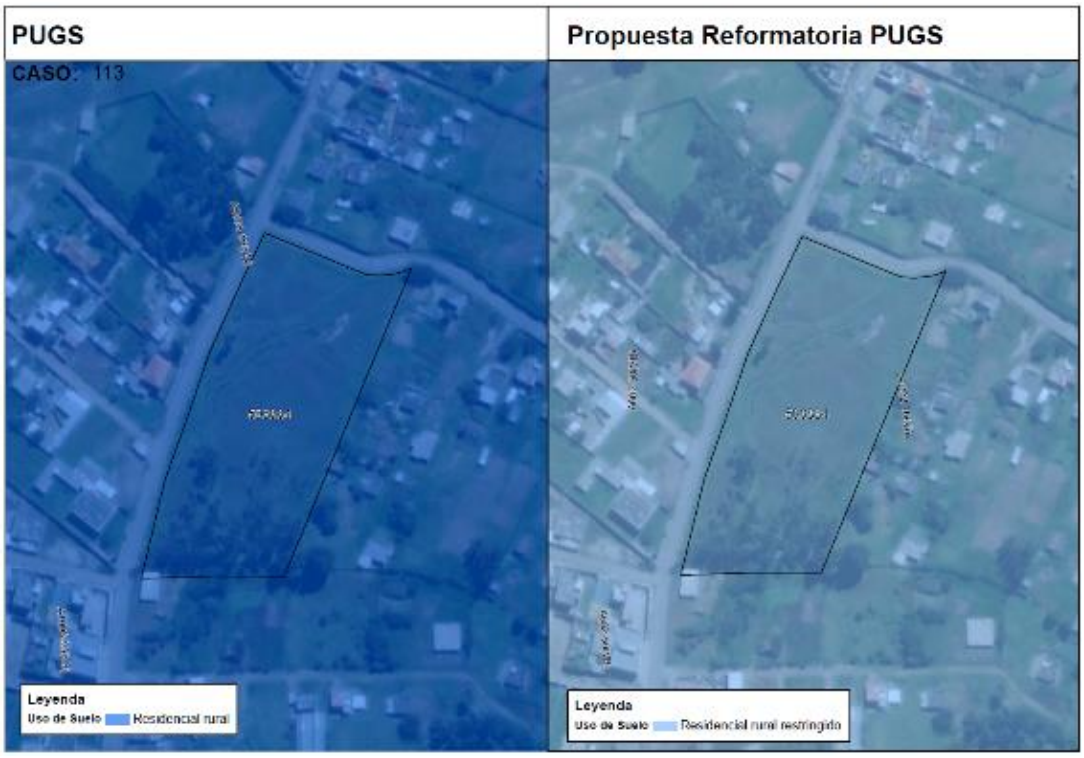
El predio ya no forma parte del Parque Metropolitano Calderón, por lo que se recomienda el cambio de uso de suelo Equipamiento a Suelo de Reserva cumpliendo con la redelimitación del mismo. Se recomienda edificabilidad de A50002-1(VU). Si bien no formará parte del parque sigue siendo suelo rural, por lo que la ley nacional no permite al momento su urbanización.



- Caso Nro. 113: Ing. Luis Andrango

Sobre el predio Nro. 593834, ubicado en el barrio La Cocha, La Merced, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RR y edificabilidad A2502-10(VB) se solicitó se analice y se revise para cambio de zonificación del predio, con un área hasta 300m2 como lote mínimo.

No se recomienda acoger la solicitud de cambio, el predio se encuentra en suelo rural no consolidado por lo que no admite procesos de urbanización. Mediante la verificación de imágenes satelitales se ha podido observar que el predio se encuentra totalmente vacío y los procesos que aplican a regularización de asentamientos de hecho y consolidados deberán acatar lo establecido en la normativa local y nacional vigente, y tendrán la posibilidad de aplicar al proceso establecido a través del ente metropolitano encargado, siempre y cuando cumplan los requisitos determinados. El suelo rural no cuenta con lotes mínimos de 300 metros cuadrados.

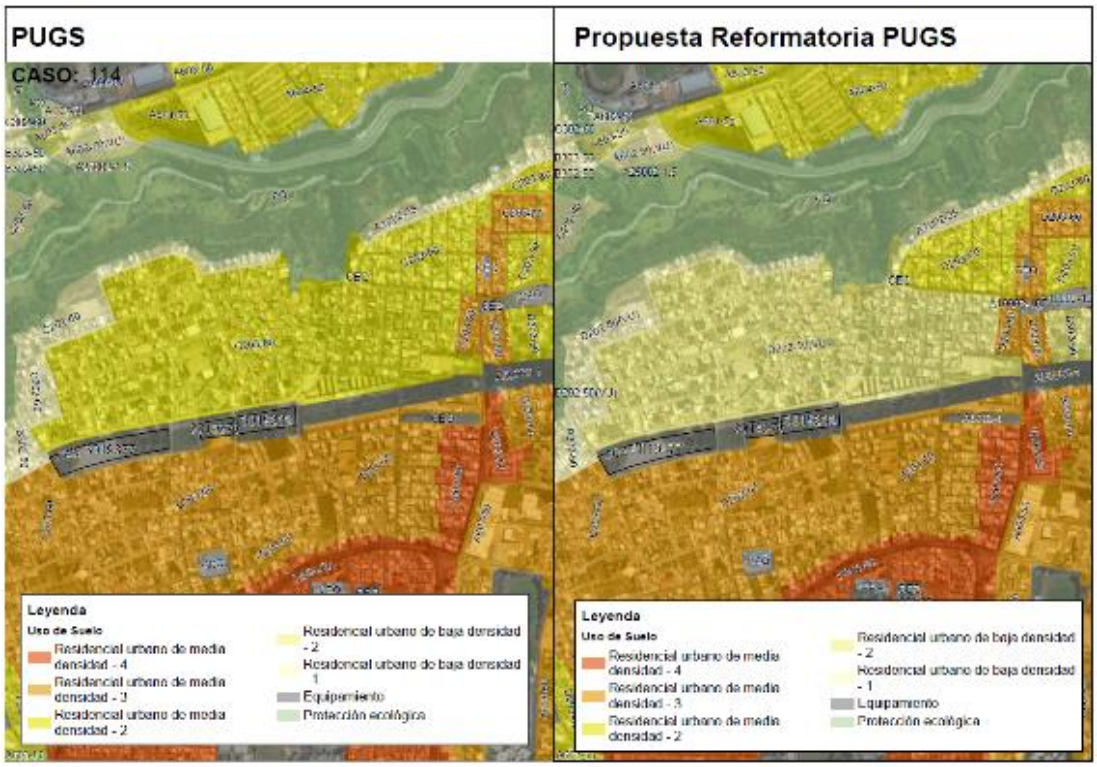


- Caso Nro. 114: Sr. Jorge Morán

Sobre el predio Nro. 653474, ubicado en el Barrio Corazón de Jesús, Carcelén, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Equipamiento y edificabilidad CEQ, solicita se asigne a la sección del predio No. 653474, el uso de suelo que mantenían en el PUOS 2010: RU2 Residencial Urbano 2 con una Zonificación D3 (D208-80).

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud de cambio, los predios se encuentran afectados por la Troncal Metropolitana. Por lo cual no se puede asignar la normativa solicitada, la Troncal Metropolitana consta dentro del Plan Maestro de Movilidad aprobado por el Concejo Metropolitano.

El predio no consta en la base catastral municipal, por lo se detalla los predios que corresponden a la Troncal Metropolitana en el sector señalado.



- Caso Nro. 115: Ab. Jaime Dousdebés

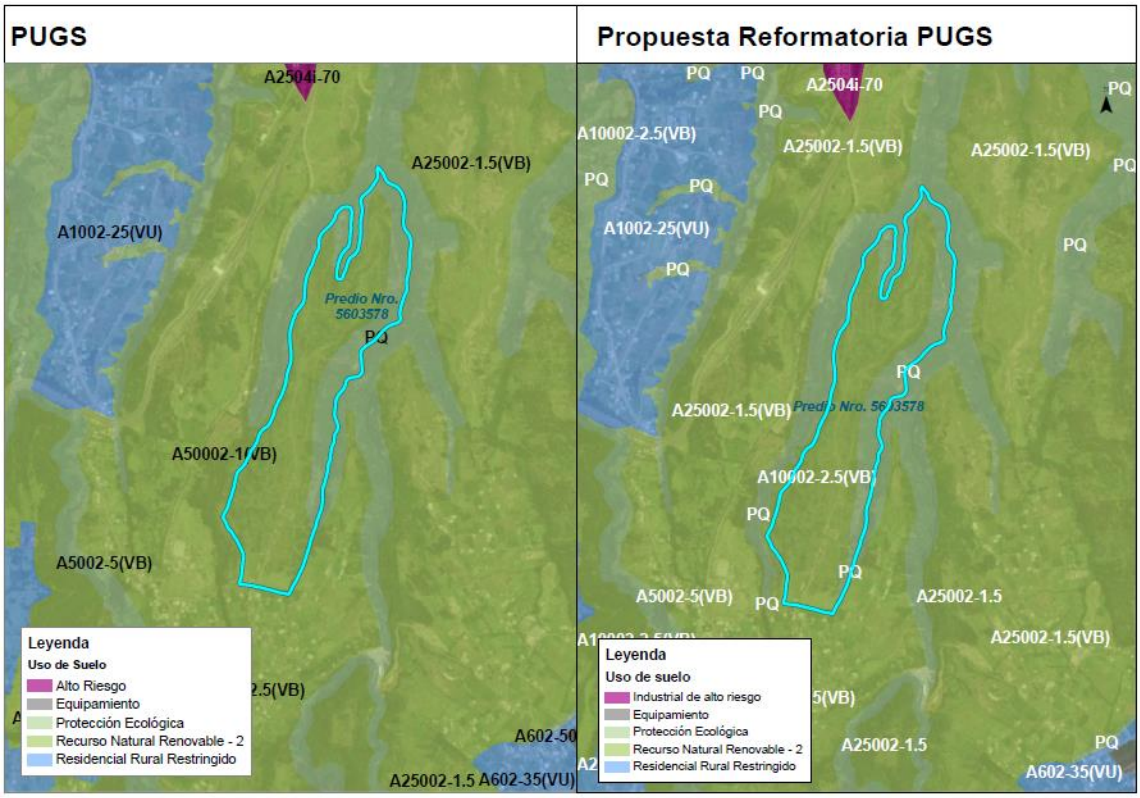
Sobre el predio Nro. 5301456, ubicado en Yaruquí, se solicitó cambio de uso de suelo a equipamiento; y un aprovechamiento que permita una altura de 30 m y una ocupación del 50% en un polígono de 5000 m2, conforme el mapa anexo.
Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en esta matriz fila 18 la cual se detalla a continuación:
"No se recomienda acoger el cambio solicitado respecto al incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo, debido a que se ha evidenciado que el lote cuenta con 325.000 m2 aproximadamente y con el 1% de COS(PB) permitido en la actualidad se puede edificar una superficie de 3.250 m2 en planta baja. Adicionalmente, respecto a la solicitud de cambio a uso de suelo equipamiento no es viable en la normativa vigente puesto que las tipologías y escalas de actividades económicas y equipamientos se encuentran normadas para la totalidad del territorio del DMQ y se vinculan directamente al uso de suelo principal."

- Caso Nro. 116: Sra. Margarita Noroña

Sobre el predio Nro. 5603578, ubicado en San Juanito, Pintag, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RNR-2 y edificabilidad A50002-1(VB), solicitó se realice el análisis de la viabilidad técnica y legal de asignar al predio el código de ocupación y edificabilidad A13 (A25002-1.5) o en su defecto se vuelva a asignar la regulación otorgada al predio mediante Ordenanza Metropolitana Nro.210- PUOS, esto es AS (A10002-3).

El predio se encuentra en suelo cuyo uso asignado es Recurso Natural Renovable, el mismo que en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se destina *"... al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación. (...) de acuerdo a su localización, la propuesta normativa de este Plan restringe el número de unidades de viviendas permitidas por lote mínimo a vivienda bifamiliar."*

Por lo señalado anteriormente, se propone un ajuste en la edificabilidad básica de A10002-2.5(VB). Finalmente es importante destacar que la edificabilidad (zonificación) A10002-3 ya no existe en la normativa local vigente por lo cual no se puede retornar la mencionada edificabilidad en consideración de los dispuesto en la ley nacional referente al carácter no indemnizable de la norma urbanística.



- Caso Nro. 117: Ing. César Augusto Duque Silva

Sobre el predio nro. 5150264, ubicado en el sector San Pedro de Chiche, Puembo se solicitó cambio de zonificación en la totalidad del predio de mi propiedad, cuyas regulaciones deben estar enmarcadas en la zonificación A70(A 1002-35) con lote mínimo 1000 metros cuadrados, con uso de suelo residencial urbano.

Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en el presente informe Caso 71, el cual se detalla a continuación:
No se recomienda acoger la solicitud de cambio, en virtud de que esta zona se encuentra como suelo de reserva para una planificación posterior a través de plan parcial de expansión urbana.

- Caso Nro. 118: Ing. César Augusto Duque Silva

Sobre el predio nro. 5607727, ubicado en el sector San Pedro de Chiche, Puembo se solicitó se proceda al cambio de uso de suelo a Residencial Urbano y zonificación A70 (A1002-35).

Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en el presente informe Caso 71, el cual se detalla a continuación:

No se recomienda acoger la solicitud de cambio, en virtud de que esta zona se encuentra como suelo de reserva para una planificación posterior a través de plan parcial de expansión urbana.

- Caso Nro. 119: Sr. Byron Salazar

Sobre el predio nro. 5301724, ubicado en el sector Chilpecito, Checa se solicitó se proceda al cambio de uso del suelo que permita lotes de menor metraje; solicita revisar la zonificación y usos de suelo contiguos. Uso de suelo actual A6 (A25002-1.5).

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"No se recomienda 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 Nro. 120: Sr. René Jibaja

Sobre el predio nro. 5552676, ubicado en el sector Tacuri, Nayón se solicita que la zonificación del predio sea homologado a la zonificación de la Urbanización Juan Montalvo, que es: A1(A602-50), Uso de suelo RU-1 (Residencial Urbano 1), forma de ocupación Aislada.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para esta solicitud realizada durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene: *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 Plan de Uso y Gestión del Suelo, 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.

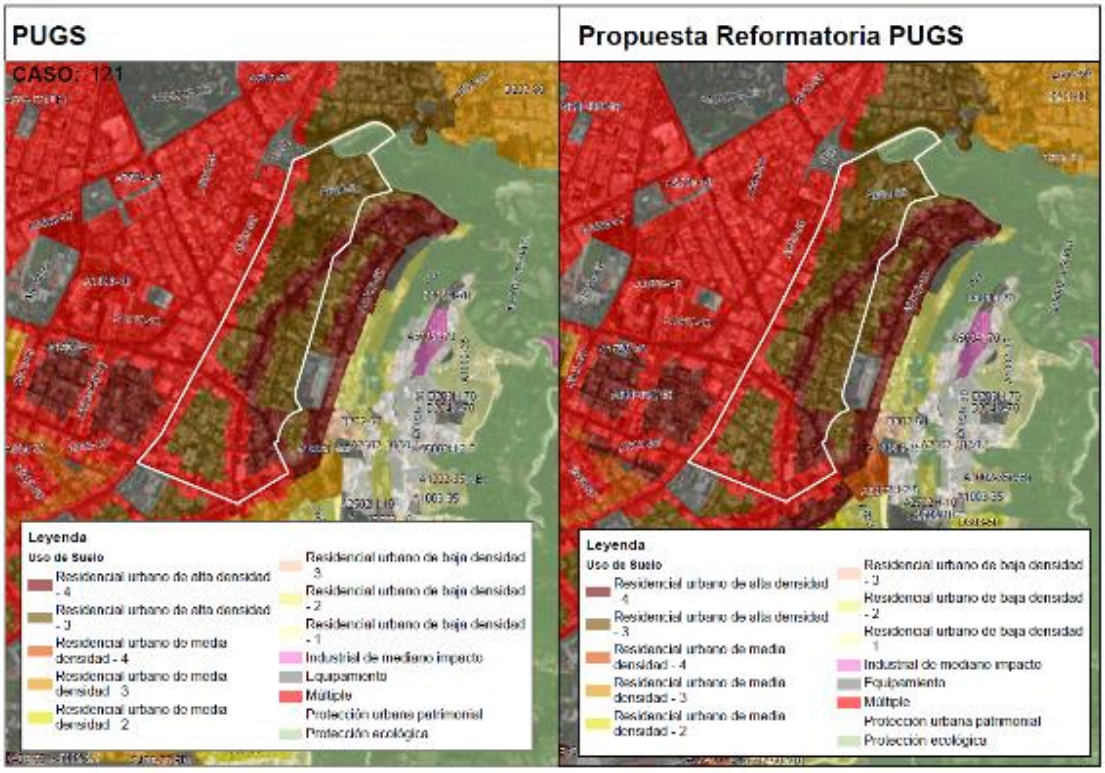
No aplica una edificabilidad de tal tipo en suelo rural, y en concordancia con la normativa local y nacional vigente, no se permite edificar en inmediaciones de cuerpos de quebrada.

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 Nro. 121: Sr. Diego Proaño, Presidente del Comité Pro Mejoras barrio La Paz

El comité pro mejoras solicita se apruebe el plan parcial del Barrio La Paz remitido en el año 2021 a la anterior Alcaldía.

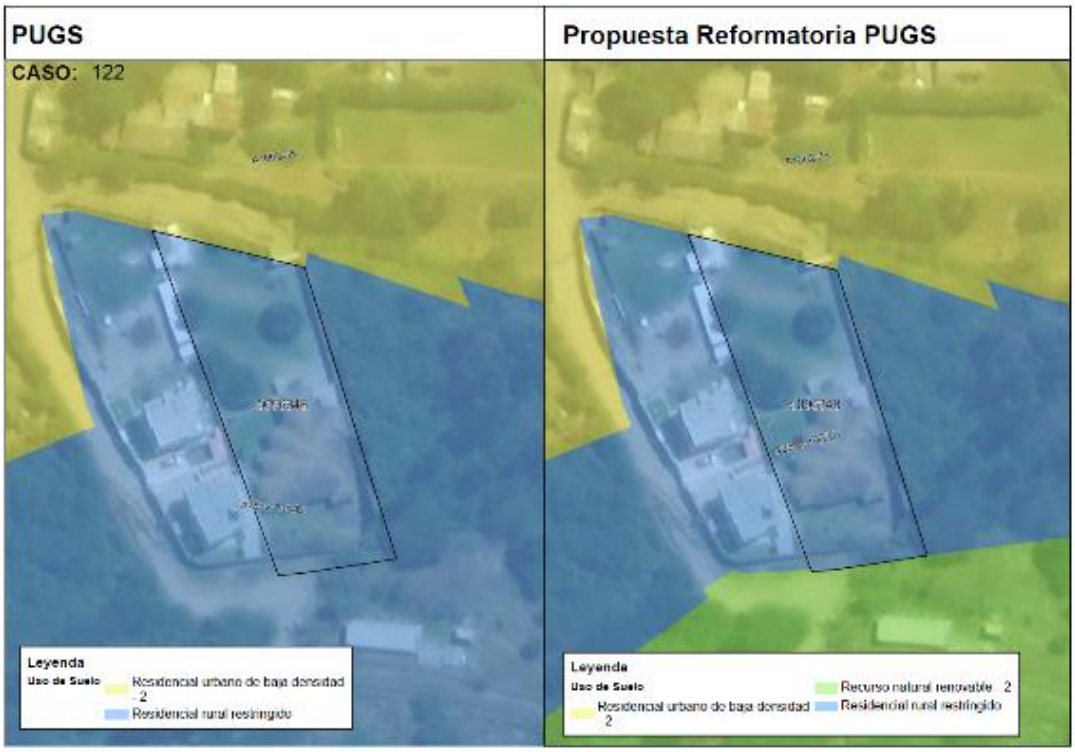
El plan parcial remitido responde a usos de suelo y compatibilidades establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo por lo que no se puede acoger. La Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021 establece la normativa de aprovechamiento urbanístico para todo el Distrito Metropolitano de Quito conforme lo establecido en la legislación nacional vigente y conforme a las consideraciones técnicas fundamentados en la memoria técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo.



- Caso Nro. 122: Sra. Dayana Vivanco

Sobre el predio Nro. 5096348 se solicita se mantenga la zonificación asignada en el PUOS A1002-35, pues tiene emitida la Licencia de reconocimiento de edificaciones existentes LMU-21. En el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo Residencial Rural Restringido y edificabilidad A2502-10(VU).

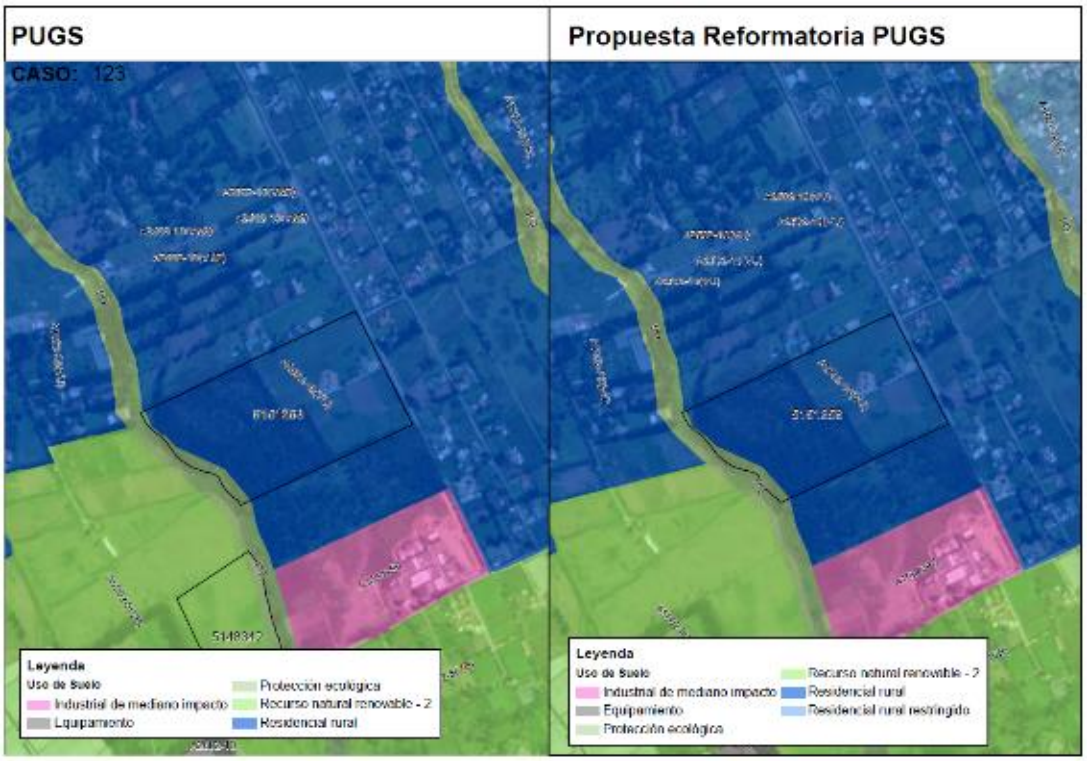
Esta entidad no recomienda acoger la solicitud de cambio. El ciudadano podrá hacer uso de la licencia mientras ésta se encuentre vigente para poder terminar su construcción, cumpliendo con las determinaciones y disposiciones de la normativa vigente.



- Caso Nro. 123: Ing. Carlos Duque

Sobre el predio Nro. 5151258 se solicita cambio de zonificación en la totalidad del predio a zonificación A70 (A1002-35), y uso de suelo residencial urbano. En el Plan de Uso y Gestión del suelo se asignó uso de suelo Residencial rural y edificabilidad A2502-10(VU).

No se recomienda acoger el cambio debido que como se puede evidenciar en el análisis de normativa histórica de uso y ocupación del suelo, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo determinaba para el predio la clasificación rural y uso Recurso natural y producción sostenible con zonificación A2502-10 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó el la clasificación rural y uso de suelo residencial rural con edificabilidad A2502-10(VU) para toda la zona homogénea. La norma se encuentra asignada en concordancia con el tratamiento urbanístico y la clasificación de suelo.

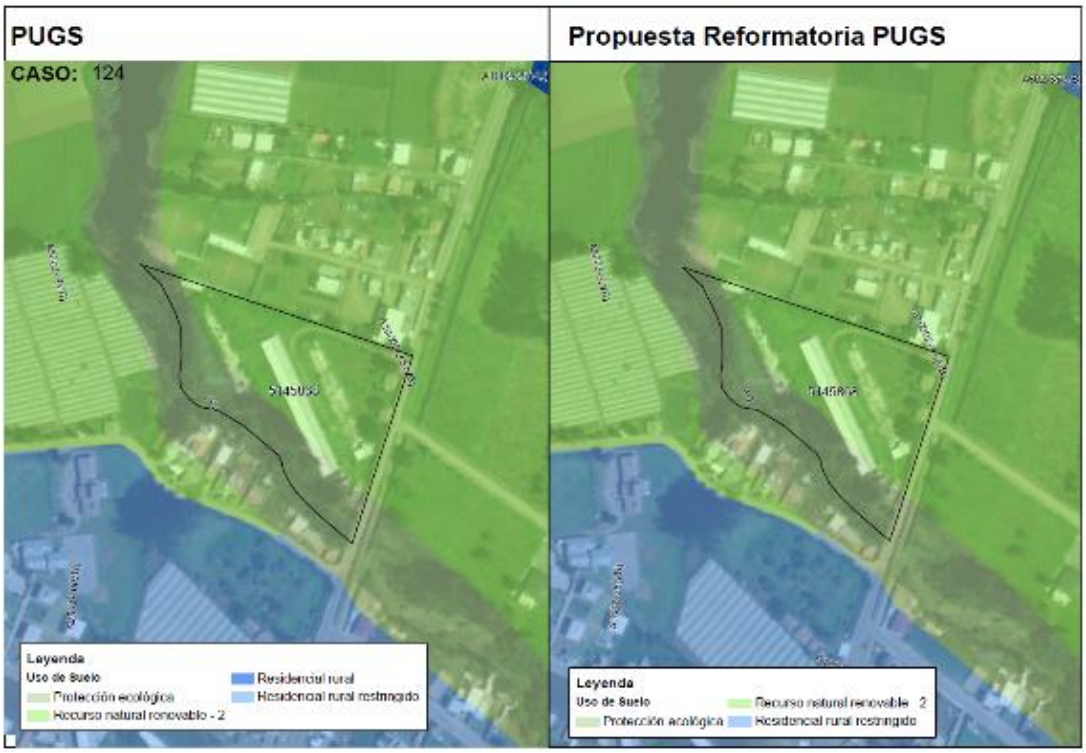


- Caso Nro. 124: Ing. Carlos Duque

Sobre el predio nro. 5145868 en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo Recurso Natural Renovable y edificabilidad A10002-2.5(VB), se solicita cambio de zonificación en la totalidad del predio, cuyas regulaciones deben estar enmarcadas en la zonificación con uso de suelo 12 (Industrial Mediano Impacto). El predio durante 20 años operó con galpones avícolas.

No se recomienda el acoger la solicitud efectuada por el administrado, toda vez que el Plan de Uso y Ocupación del Suelo establecía para el predio el uso Recurso Natural - Producción Sostenible en suelo rural, y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente se mantiene en suelo rural con uso de suelo Recurso Natural Renovable.

Adicionalmente, es necesario mencionar que la clasificación de suelo rural no admite la asignación de usos principales industriales, por lo cual su solicitud no es viable. En caso de contar con una actividad económica licenciada previamente bajo procesos regulares en los cuales haya otorgado la licencia única de actividades económicas, y en caso de cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente podrá aplicar al régimen de preexistencias.



- Caso Nro. 125: Sra. Estefanía Gómez

Sobre el predio nro. 5023974 ubicado en Llano Chico, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Protección Ecológica y edificabilidad PQ, se solicitó revertir el error de delimitación de la quebrada que quita la zonificación A8 (A603-35) y el uso RU2.

Este caso se analizó y se realizó en el presente informe Caso 96, el cual se detalla a continuación:
"El predio se localiza en subclasificación de suelo de protección, por lo tanto, la ley no permite la modificación del componente estructurante."

- Caso Nro. 126: Sr. Edgar Cornejo

Sobre el predio Nro. 5606704, ubicado en el área de protección Bellavista, se solicita:
-Se elimine la restricción de protección ecológica.
-Se reduzca la condición de implantación entre equipamiento similares (equip. funerarios zonales o metropolitanos) de 3.000 m a 800m, así como se permita construir columbarios.
-Se reduzca de 500m a 150m la distancia de implantación de equipamientos funerarios frente a zonas residenciales o equipamientos educativos existentes o nuevos.
-Regrese a la zonificación inicial con un COS Total del 10% y un COS PB del 20% como mantenía en el 2002.

-Se asigne uso de equipamiento de tal modo que puedan implementarse proyectos educativos, deportivos o actividades similares.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"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 Hábitat y Ordenamiento Territorial 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, cualquier ajuste será conocido y aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito."

Adicional a lo señalado anteriormente se menciona que, la ley nacional (LOOTUGS) en el Artículo 39 sobre el carácter no indemnizable, establece que "El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho (...)"

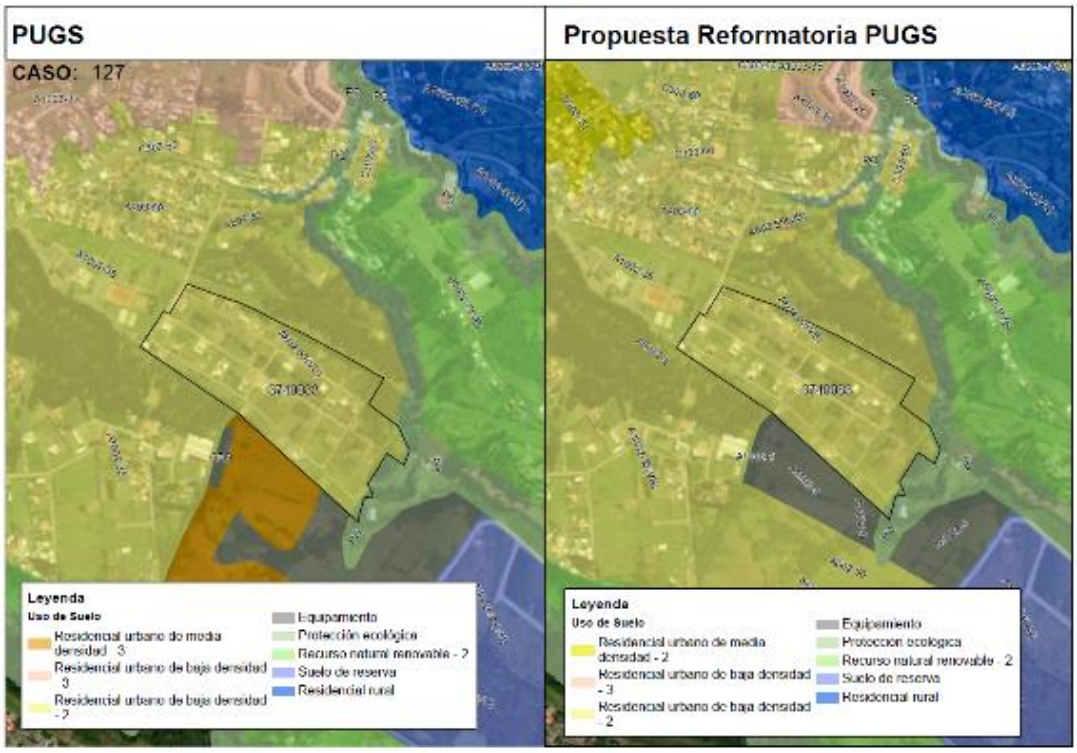
Por lo mencionado anteriormente, esta Secretaría no recomienda ajuste en el aprovechamiento urbanístico del predio solicitado, en tal sentido los usos de suelo y compatibilidades de uso de suelo serán los que corresponden a la normativa establecida. Sobre las condiciones de implantación, esta secretaría presentará al concejo metropolitano la propuesta técnica de ajustes a los mismos.

- Caso Nro. 127: Sr. Nelson Guerrero Urbina, Presidente Comité Pro-mejoras "Altos de Ushimana"

Sobre el predio Nro. 3740083 ubicado en Ushimana, Alangasí en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo RUB-2 y edificabilidad A605-50(VU) se solicita se reforme la zona donde está incluido el lote en mención a lotes mínimos de 600m2 a 500m2 para beneficiar a las 140 familias que integran el comité para urbanizar. El terreno colinda con la urbanización Ushimana, zona consolidada y cuyo lote mínimo es de 400m2.

No se recomienda acoger la solicitud debido a que en la normativa vigente no existen lotes mínimos con dimensiones de 500m2, y las tablas de edificabilidad estandarizadas son aplicadas para la totalidad del Distrito Metropolitano de Quito. Es pertinente señalar que en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo el sector era suelo rural y contaba con zonificación A602-50(VU) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo determinó que el suelo pase a la clasificación urbana debido a su nivel de consolidación con el mismo aprovechamiento urbanístico, en tal sentido no se ha afectado la edificabilidad con la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Se recomienda un ajuste en el número de unidades de vivienda permitidas, se asigna vivienda bifamiliar (VB) con el mismo aprovechamiento urbanístico A602-50(VB).



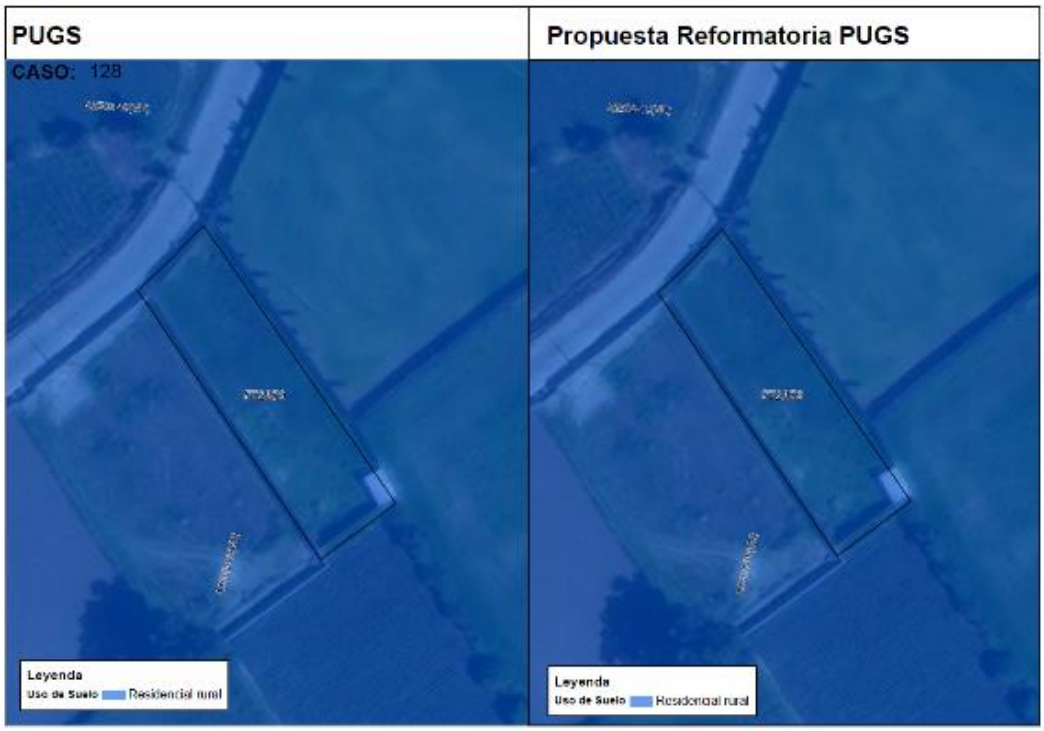
- Caso Nro. 128: Sr. Romeo Ríos

Sobre el predio Nro. 572879 ubicado en Tababela, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo Residencial Rural y edificabilidad A1002-25(VU) se solicita se regrese a la ordenanza PUOS, ya que consideraba un COS PB de 70% y un COS TOTAL de 140%, con suelo Urbano de uso Múltiple, sin retiro lateral, lo que permitirá culminar con el proyecto de las 2 casas en el lote en PH, para lo cual presenta Certificado de conformidad Proyecto arquitectónico casa 1 y permiso de construcción casa 1 existente en el predio.

No se recomienda acoger la solicitud debido a que el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, realizó una asignación normativa errónea en el sector, tema que fue corregido por el Plan de

Uso y Gestión del Suelo. La zona no se encuentra consolidada, ni cuenta con todos los sistemas públicos de soporte que justifiquen la urbanización del sector. La norma determina condiciones para protección de aprovechamiento urbanístico por lo cual si en calidad de administrado cuenta con los requisitos establecidos podrá aplicar a los mismos.

Adicionalmente, se manifiesta que no es factible asignar la edificabilidad solicitada por el administrado toda vez que en suelo rural, la normativa vigente no permite la asignación de uso de suelo múltiple ni edificabilidades que contemplan lotes menores a los 1000 m2, ni coeficientes de ocupación de suelo superiores al 25%.



- Caso Nro. 129: Sr. Cesar Andrade

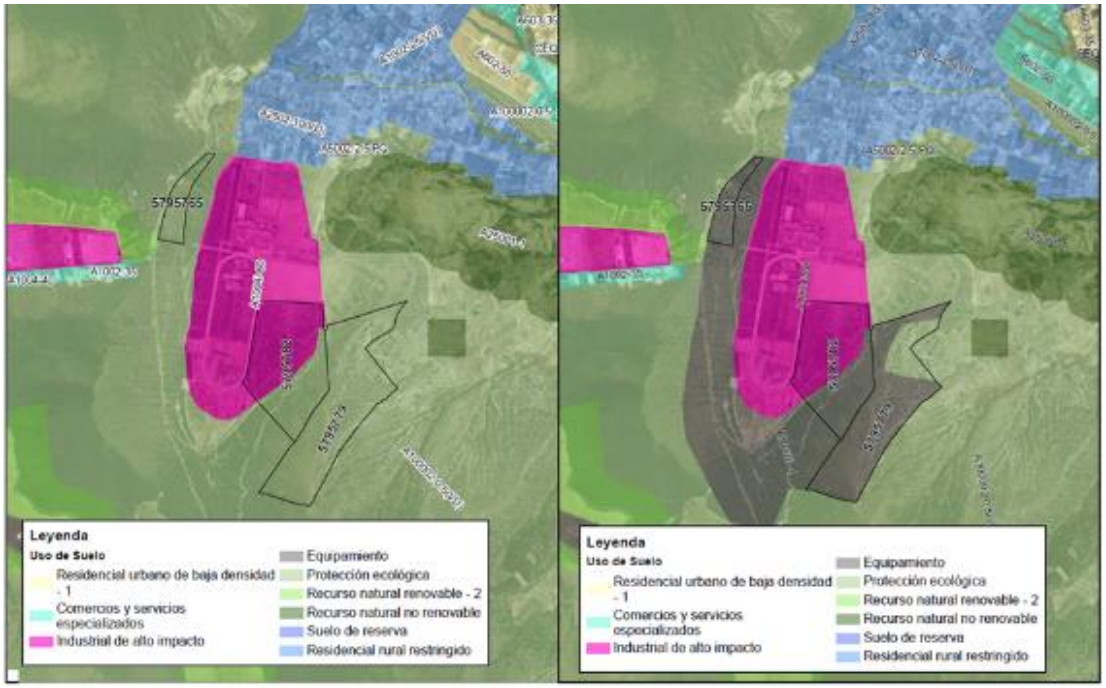
Sobre el predio Nro. 5607543, ubicado en el barrio Hipódromo, San Antonio de Pichincha, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo de Protección Ecológica y edificabilidad A100002-0.5(VU), se solicita retorne al uso de suelo que mantenía en el PUOS, donde los lotes tenían una Zonificación de Equipamiento, a fin de que no se vulneren los derechos de los propietarios y empresas.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"Se recomienda acoger la observación únicamente para los polígonos que el PUOS vigente antes de la aprobación del PUGS determinaba 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"



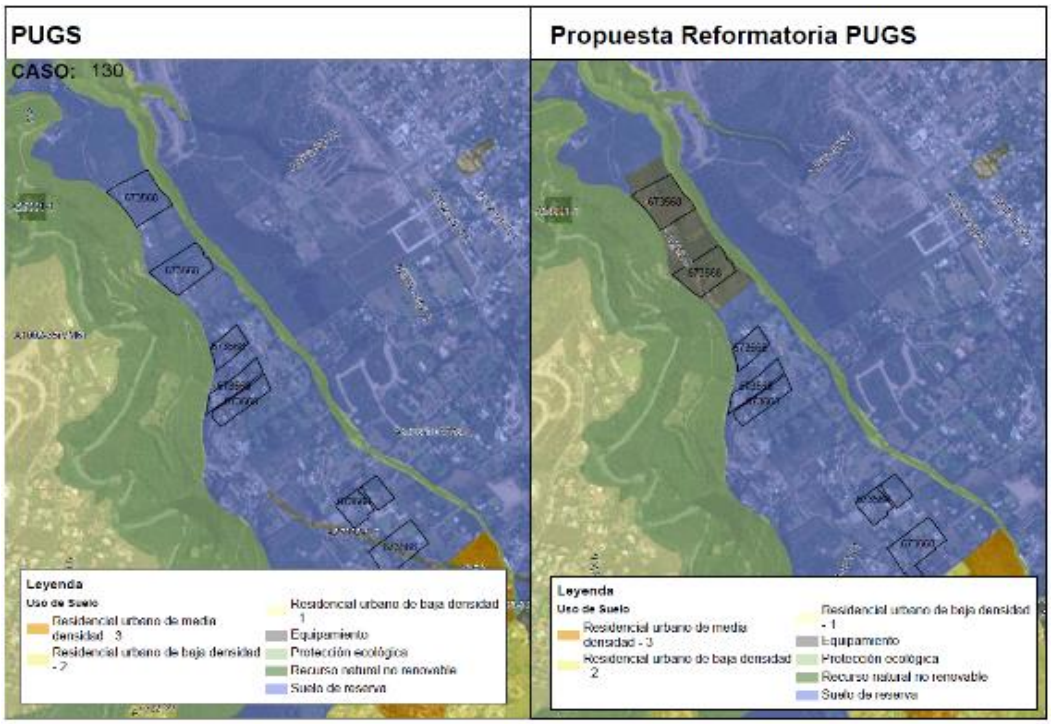
- Caso Nro. 130: Ab. Diana Arboleda

Sobre los predios nro. 5204260, 5330555, 5800357, 673575, 673564, 5098918, 673573, 5111174, 5330555, 673569, 673568, 5141864, 5794256, 5794255, 5794257, 5794259, 5794258, 5797072, 5797071, 533055, 533055, 5330487, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asigna suelo de reserva y edificabilidad A5002-5(VU) y A2502-10(VU), se solicita cambio de uso de suelo de los predios mencionados a clasificación rural de producción y ocupación sostenible A602-35 (VB).

No se recomienda acoger la solicitud debido a que los predios identificados se encuentran en una zona homogénea a la que se le ha asignado una edificabilidad que corresponde a las características predominantes del sector, en cuanto a lote mínimo, uso de suelo y edificabilidad. Adicionalmente, es pertinente indicar que el 13 de septiembre de 2021 el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021, que aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo, la misma que en su capítulo V determina e identifica las zonas de la ciudad declaradas como Planes Urbanísticos Complementarios, en específico para el presente caso se hace referencia al Plan Parcial de Expansión Urbana de Collaquí, instrumento aplicable a todo suelo clasificado como rural y subclasificado como suelo de expansión urbana a futuro.

En tal sentido, es rol del plan parcial realizar la asignación normativa en concordancia con lo que determine el diagnóstico del plan parcial, no se recomienda efectuar cambio de aprovechamiento urbanístico de manera previa al desarrollo del plan mencionado.

Existe una solicitud de EPMAPS con Oficio Nro. EPMAPS-GT-2024-0024 de fecha 24/01/2024 con la finalidad de considerar uso de suelo equipamiento para solventar las necesidades de servicios básicos del sector.



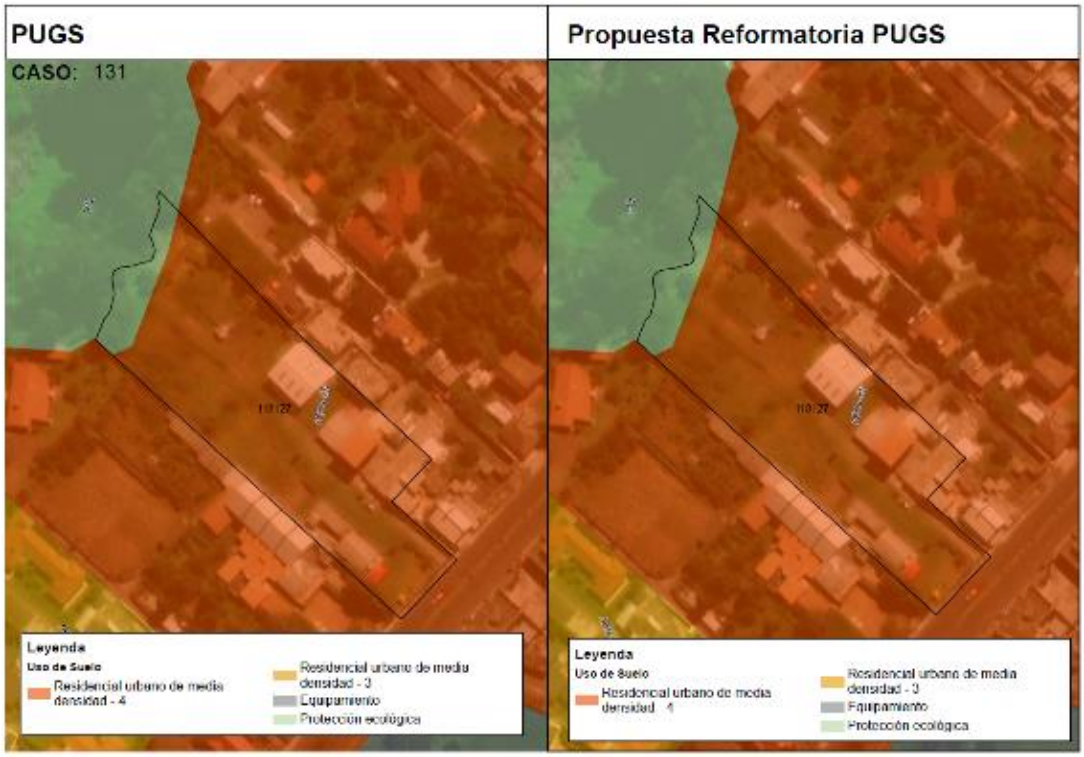
- Caso Nro. 131: María de Lourdes Proaño Puente

Sobre el predio Nro. 118127, ubicado en Conocoto, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó Residencial urbano de media densidad - 4 y edificabilidad A604-50, se solicita

se efectúen los cambios y rectificaciones a la zonificación del predio, el lote mínimo no corresponde a la ubicación céntrica de la parroquia de Conocoto, muchos de los predios están destinados al comercio.

No se recomienda acoger la solicitud debido a que como se puede evidenciar en las asignaciones de aprovechamiento urbanístico históricas, la asignación corresponde a la totalidad de la zona homogénea y no a una asignación individual.

La normativa del Plan de Uso y Gestión Vigente ya mejoró las condiciones de aprovechamiento urbanístico de los predios del sector, puesto que, en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (instrumento derogado) constaba con usos de suelo Residencial urbano 1 (A603-35) y Residencial Urbano 2 (A604-50), y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente se asignó a la totalidad del predio el uso de suelo Residencial urbano de media densidad 4 y edificabilidad básica A604-50 y edificabilidad general máxima A606-50 (aplicable bajo el pago de concesión onerosa de derechos).



- Caso Nro. 132 Sr. Isaac Zoldan

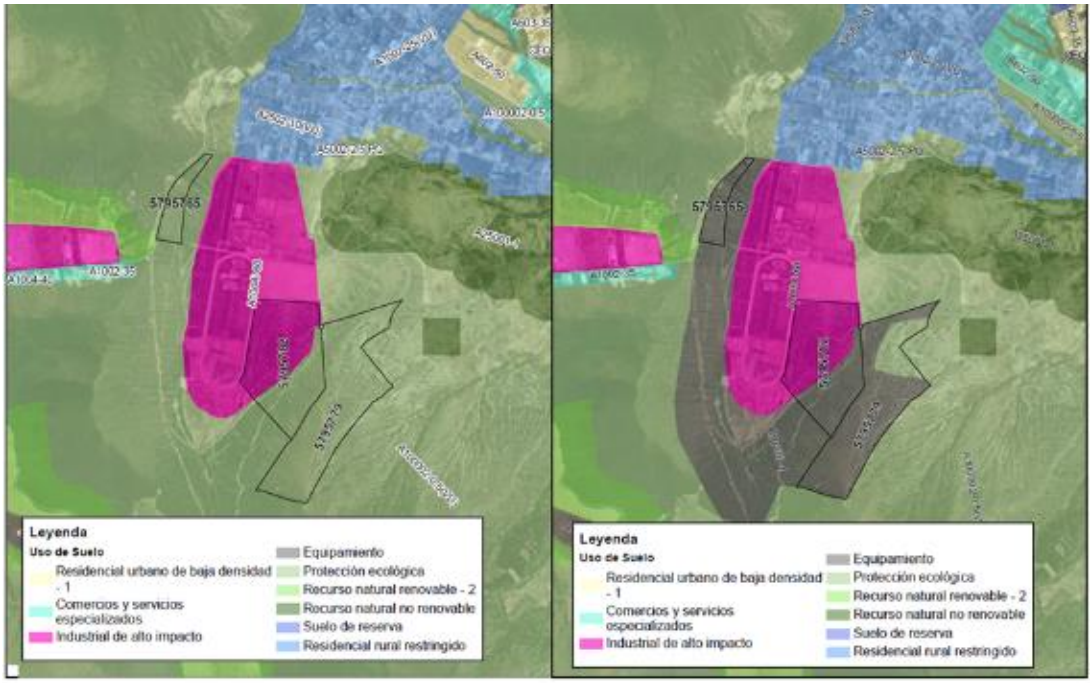
Sobre los predios Nro. 5799782 y 5799846 ubicados en Calacalí, se solicita se cambie su uso de suelo de Equipamiento a Industrial Alto Impacto, igual a sus frentistas.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"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 Nro. 133: Sr Carlos Larrea, Curiquingues S.A.S.

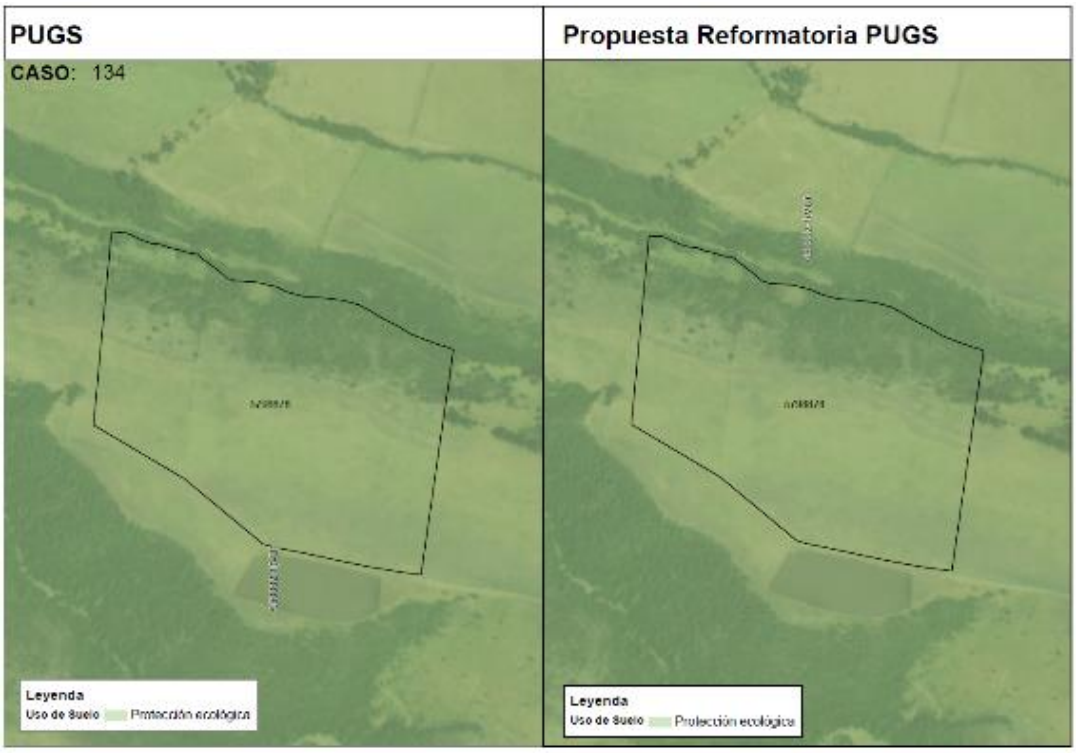
No se encuentra el número de predio en los registros catastrales, por lo cual se realizará la consulta pertinente al ciudadano y al Concejal que ha canalizado la solicitud.

En reunión de fecha 17 de abril de 2024 con el despacho del Concejal Adrián Ibarra se determina dejar pendiente respuesta hasta que el administrado entregue la información de análisis.

- Caso Nro. 134: Sr. Carlos Larrea

Sobre el predio nro. 5798878, ubicado en El Tablón, Pifo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo de Protección ecológica y edificabilidad A50002-1(VU), se solicita se digne rever (sic) la tipología de uso de suelo actual establecida en el aprovechamiento urbanístico del PUGS.

No se recomienda acoger el cambio se ha evidenciado en el análisis de norma histórica que el uso de suelo corresponde a protección ecológica por lo cual la edificabilidad asignada guarda correspondencia con la clasificación del suelo rural y tratamiento de conservación.

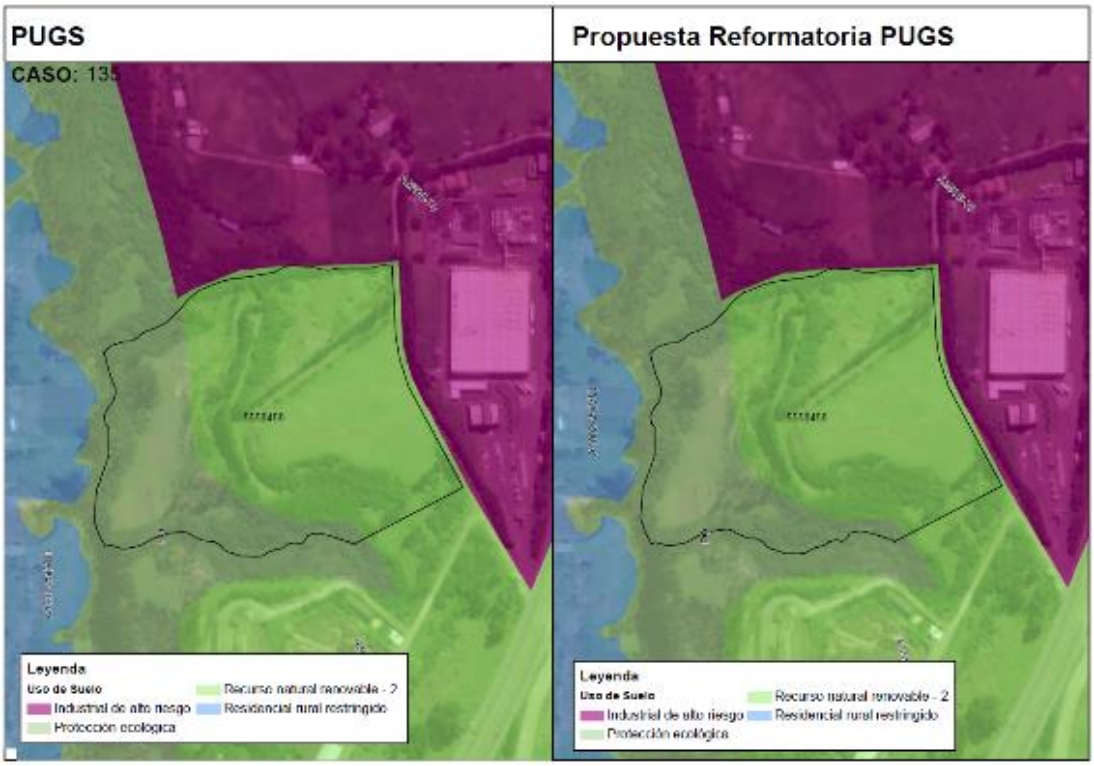


- Caso Nro. 135: Nora Acosta

Sobre el predio nro. 5558458, ubicado en Pintag, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó Uso de suelo: Recurso natural renovable - 2, edificabilidad A50002-1(VB) y Protección Ecológica se solicita cambio de zonificación de nuestros predios rurales a urbanos del tipo Industrial en igual condición que nuestros vecinos CHOVA DEL ECUADOR S.A.

No se recomienda acoger la solicitud toda vez que el uso de suelo principal industrial únicamente se puede asignar a suelo clasificado como suelo urbano. El alcance de la presente actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, no contempla cambios en la estructura urbano-rural, debido a la prohibición expresa de la ley nacional. Adicionalmente, el predio en mención se encuentra dentro de una zona homogénea que cuenta con el siguiente detalle:

"Clasificación: Rural; Subclasificación: Producción ; Tratamiento: Promoción productiva; Uso de suelo: Recurso natural renovable - 2 Edificabilidad básica: A50002-1(VB); y Edificabilidad general máxima: No disponible"

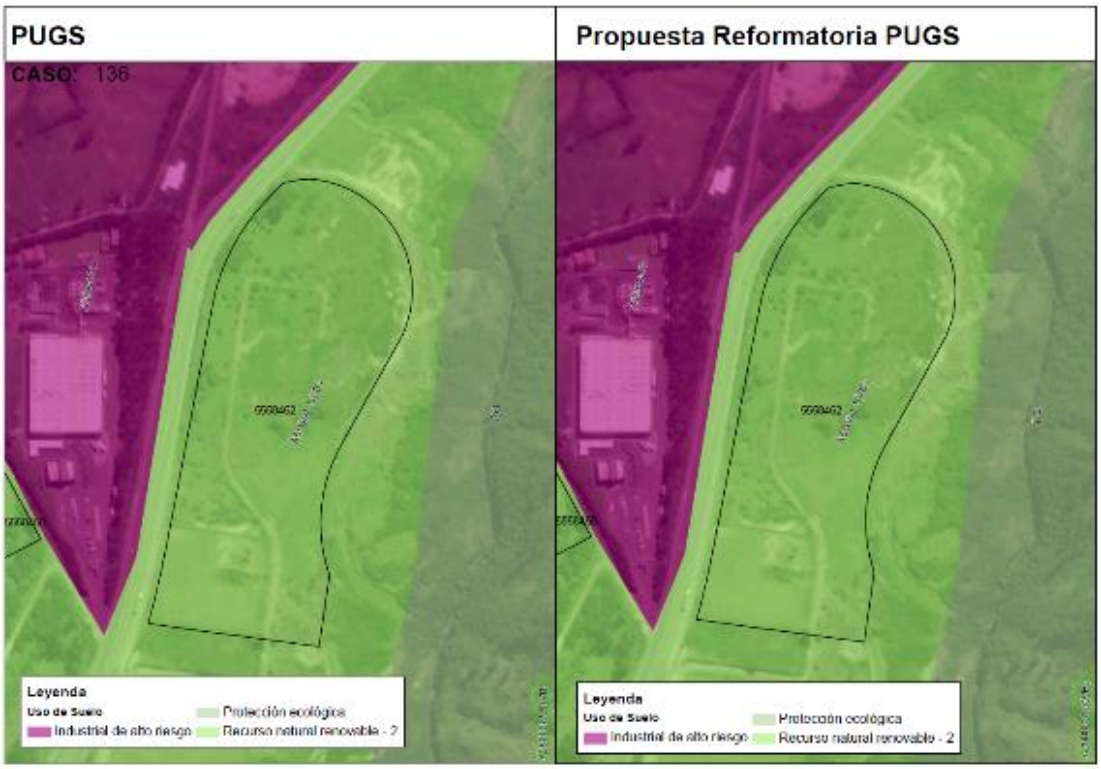


- Caso Nro. 136: José Merino

Sobre el predio nro. 5558462, ubicado en Pintag, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo Recurso natural renovable - 3 y edificabilidad A50002-1(VB), se solicita cambio de zonificación de nuestros predios rurales a urbanos del tipo Industrial en igual condición que nuestros vecinos CHOVA DEL ECUADORF S.A.

No se recomienda acoger la solicitud toda vez que el uso de suelo principal industrial únicamente se puede asignar a suelo clasificado como suelo urbano. El alcance de la presente actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, no contempla cambios en la estructura urbano-rural, debido a la prohibición expresa de la ley nacional. Adicionalmente, el predio en mención se encuentra dentro de una zona homogénea que cuenta con el siguiente detalle:

"Clasificación: Rural; Subclasificación: Producción ; Tratamiento: Promoción productiva; Uso de suelo: Recurso natural renovable - 2 Edificabilidad básica: A50002-1(VB); y Edificabilidad general máxima: No disponible"



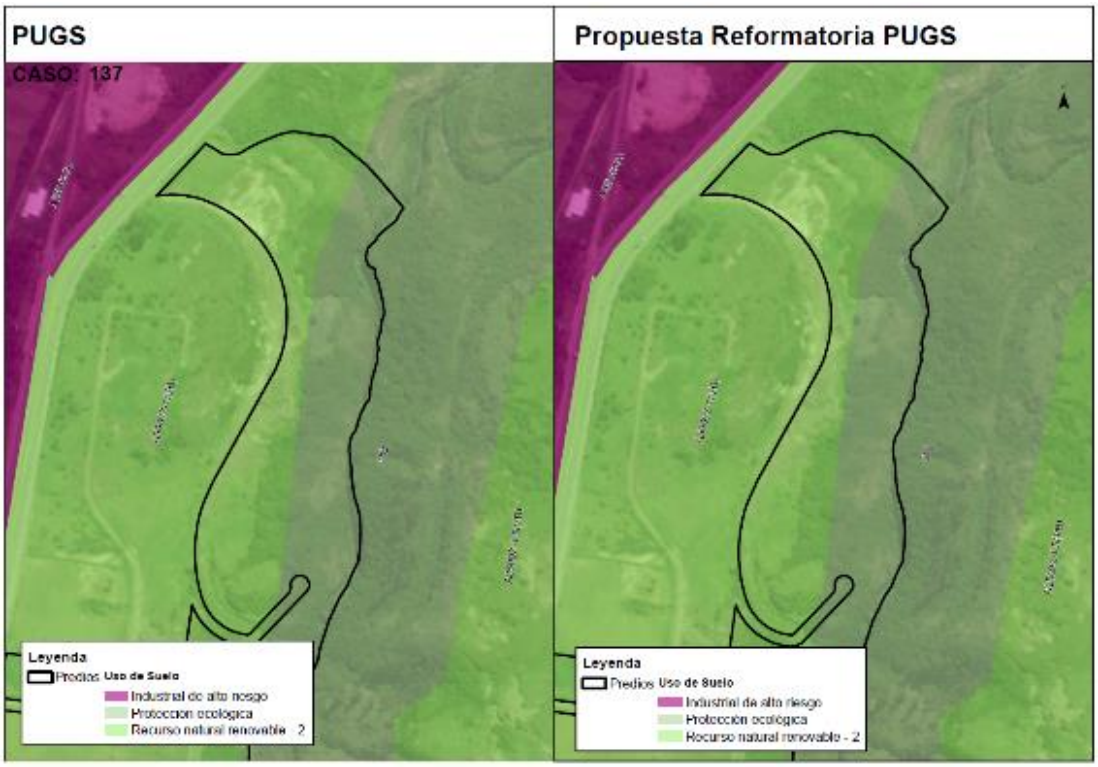
- Caso Nro. 137: Sr. David Herrera

Sobre el predio Nro. 5558463 ubicado en San Juanito Pintag, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Recurso Natural Renovable 2 con edificabilidad A50002-1(VB) y Protección Ecológica edificabilidad PQ, se solicitó el cambio de zonificación de los predios rurales a urbanos del tipo Industrial en igual condición que nuestros vecinos CHOVA DEL ECUADOR S.A.

Esta Secretaria no recomienda acoger la solicitud toda vez que el uso de suelo principal industrial únicamente se puede asignar a suelo clasificado como suelo urbano. El alcance de la presente actualización del Plan de Uso y Gestión el Suelo, no contempla cambios en la

estructura urbano-rural, debido a la prohibición expresa de la ley nacional. Adicionalmente, el predio en mención se encuentra dentro de una zona homogénea que cuenta con el siguiente detalle:

"Clasificación: Rural; Subclasificación: Producción ; Tratamiento: Promoción productiva; Uso de suelo: Recurso natural renovable - 2 Edificabilidad básica: A50002-1(VB); y Edificabilidad general máxima: No disponible"



- Caso 138: Sr. Michael Franco Degetau Hof

Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en esta matriz fila 12 y 29 el cual se detalla a continuación:

"No se anexan documentos al oficio ingresado, sin embargo, el predio mencionado ha presentado una solicitud previa y ha sido respondida por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

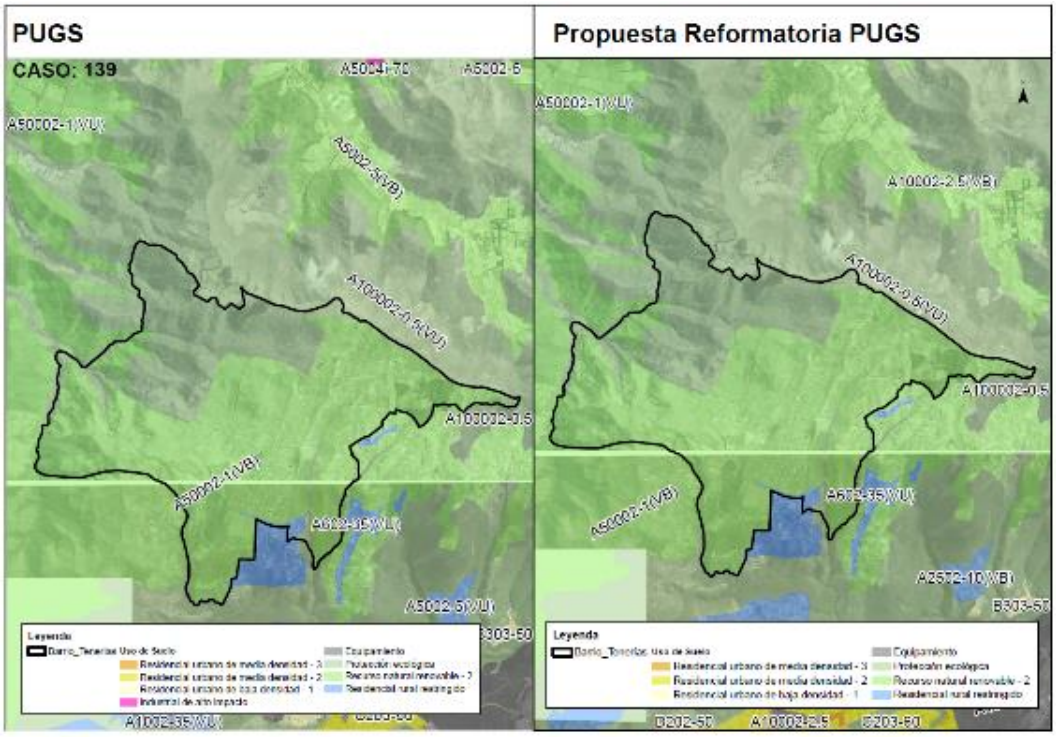
Solicitud enviada anteriormente con oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0267-O. Se emitió el siguiente criterio: No se recomienda acoger la solicitud, sin embargo, se recomienda que para acoger la lógica de conexión en los escalones que conectan la Ruta Viva con la Av. Oswaldo Guayasamín se asigne el uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad tipología 3. Este uso permite venta de productos en supermercados en tipología CS4."

- Caso 139: Sra. Blanca Paz, Comité Pro - mejoras del barrio Tenerías

Sobre el barrio Tenerías solicita cambio de zonificación, una parte del barrio no está siendo tomada en cuenta por lo que se solicita se añada la parte faltante que se extiende de manera horizontal y no vertical.

No se recomienda acoger la solicitud, en suelo rural el lote mínimo corresponde a 1000 m2. En el Plan de Uso y Gestión del Suelo está incluida el área que solicitan incorporar con el uso de suelo Residencial Rural Restringido RRR y edificabilidad A1002-25(VU).

La ley nacional (Lootugs) no permite urbanizar el suelo rural adicionalmente parte del asentamiento se encuentra en intersección con el suelo definido como bosque protector por el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica MAATE. Es pertinente señalar que mediante oficios Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0466-O y GADDMQ-SHOT-2024-0510-O; e Informe Técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0099 esta Secretaría ha emitido pronunciamientos oficiales fundamentados de manera técnica y legar la imposibilidad de cambio en el aprovechamiento urbanístico y en su clasificación de suelo.



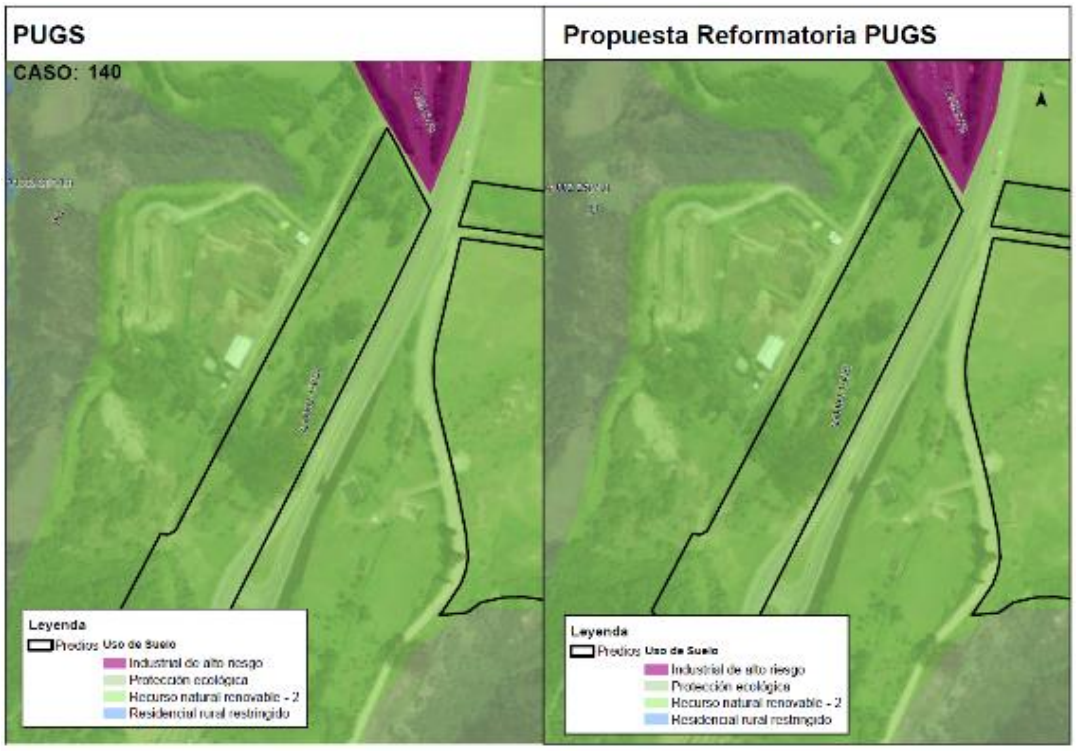
- Caso 140: Sr. Silvio Ramos

Sobre el predio Nro. 5558460 ubicado en San Juanito, Pintag solicita el cambio de zonificación de los predios rurales a urbanos del tipo Industrial en igual condición que nuestros vecinos

CHOVA DEL ECUADOR S.A. (...). (IAR) Industrial de Alto Riesgo, zonificación A2504i-70.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud toda vez que el uso de suelo principal industrial únicamente se puede asignar a suelo clasificado como suelo urbano. El alcance de la presente actualización del Plan de Uso y Gestión el Suelo, no contempla cambios en la estructura urbano-rural, debido a la prohibición expresa de la ley nacional. Adicionalmente, el predio en mención se encuentra dentro de una zona homogénea que cuenta con el siguiente detalle:

"Clasificación: Rural; Subclasificación: Producción; Tratamiento: Promoción productiva; Uso de suelo: Recurso natural renovable – 2. Edificabilidad básica: A50002-1(VB); y Edificabilidad general máxima: No disponible"



- Caso 141: Sra. Lida Chiluisa

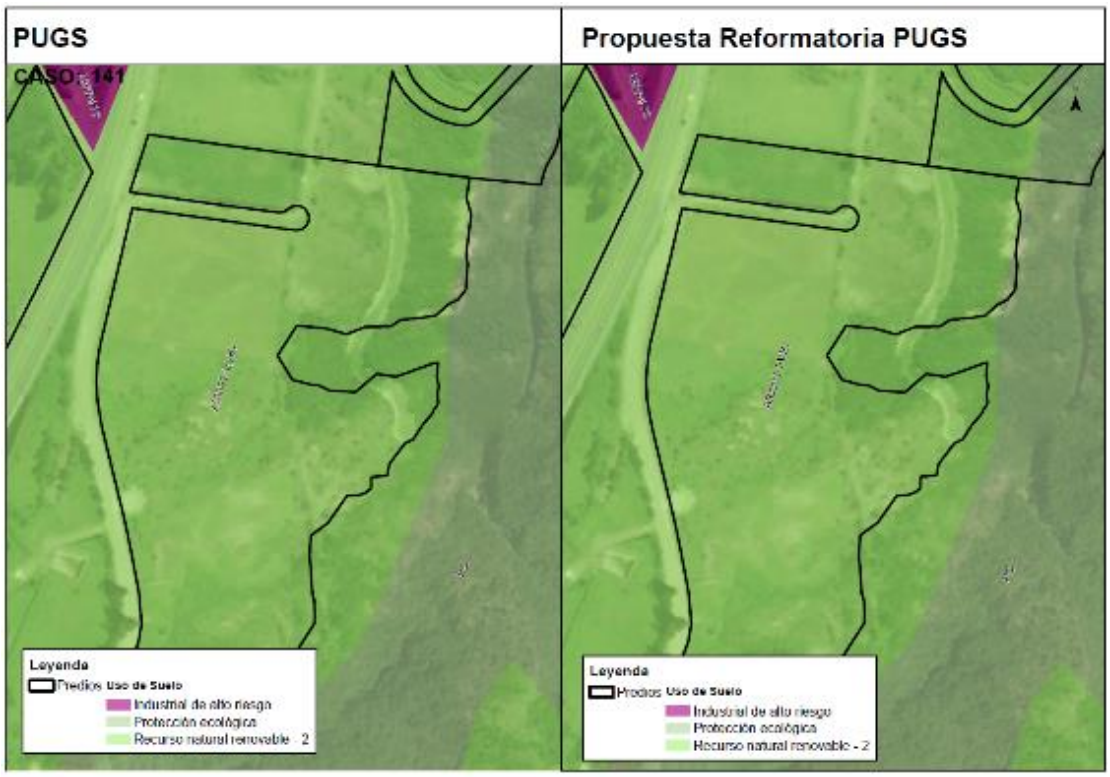
Sobre el predio Nro. 5558461 ubicado en San Juanito, Pintag solicita el cambio de zonificación de los predios rurales a urbanos del tipo Industrial en igual condición que nuestros vecinos CHOVA DEL ECUADOR S.A.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud toda vez que el uso de suelo principal industrial únicamente se puede asignar a suelo clasificado como suelo urbano. El alcance de la presente

actualización del Plan de Uso y Gestión el Suelo, no contempla cambios en la estructura urbano-rural, debido a la prohibición expresa de la ley nacional. Adicionalmente, el predio en mención se encuentra dentro de una zona homogénea que cuenta con el siguiente detalle:

"Clasificación: Rural; Subclasificación: Producción; Tratamiento: Promoción productiva; Uso de suelo: Recurso natural renovable - 2

Edificabilidad básica: A50002-1(VB); y Edificabilidad general máxima: No disponible"



- Caso 142: Ing. Celso Zapata Guzmán

Sobre el predio Nro. 5558459 ubicado en San Juanito, Pintag solicita el cambio de zonificación de los predios rurales a urbanos del tipo Industrial en igual condición que nuestros vecinos CHOVA DEL ECUADOR S.A.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud toda vez que el uso de suelo principal industrial únicamente se puede asignar a suelo clasificado como suelo urbano. El alcance de la presente actualización del Plan de Uso y Gestión el Suelo, no contempla cambios en la estructura urbano-rural, debido a la prohibición expresa de la ley nacional. Adicionalmente, el predio en mención se encuentra dentro de una zona homogénea que cuenta con el siguiente detalle:

"Clasificación: Rural; Subclasificación: Producción; Tratamiento: Promoción productiva; Uso de suelo: Recurso natural renovable - 2

Edificabilidad básica: A50002-1(VB); y Edificabilidad general máxima: No disponible"

El predio no se encuentra registrado en el sistema catastral.

- Caso 143: Sr Philips Brown

Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en el presente informe en los Casos 16 y 21, el cual se detalla a continuación:

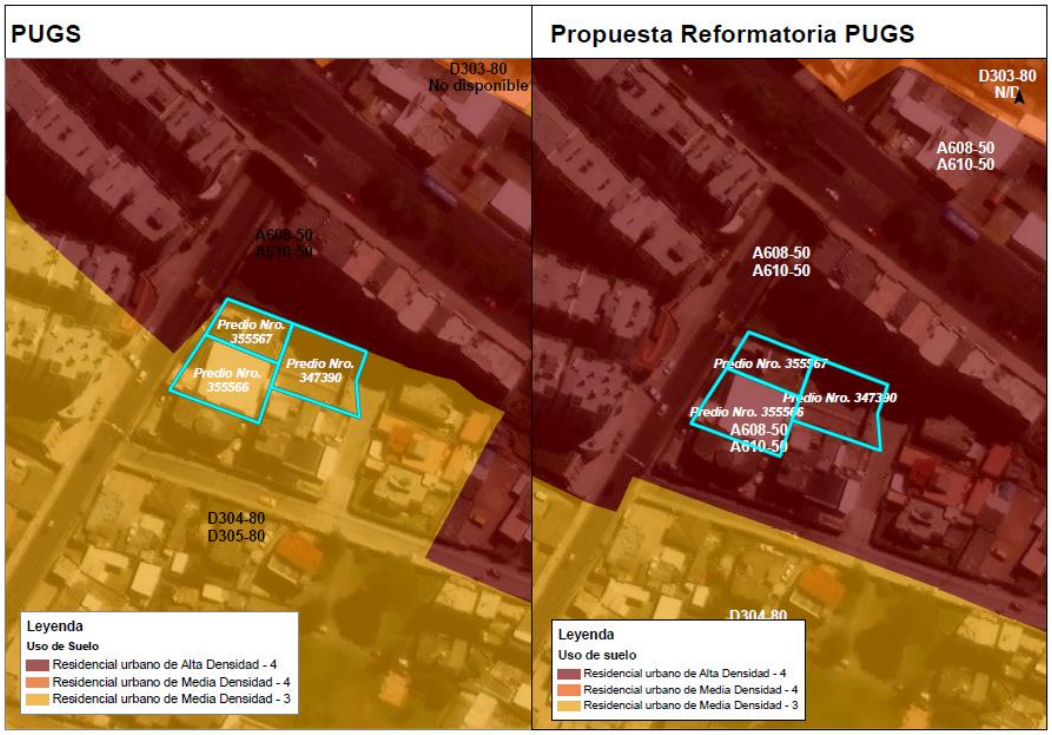
"De acuerdo al uso de suelo Recurso Natural Renovable - 2, el mayor aprovechamiento urbanístico que se puede obtener es A5002-5, razón por la cual no es posible asignar una normativa constructiva más favorable ya que no existe en la normativa metropolitana vigente.

El uso de suelo Recurso Natural Renovable puede acceder a compra de coeficiente de ocupación de suelo hasta un 5% en planta baja y 10% en coeficiente de ocupación del suelo total, conforme a la normativa local vigente."

- Caso 144: Sr. Javier Freire

Sobre los predios nro. 355566, 355567 y 347390 ubicados en San Isidro del Inca solicitan cambio de uso de suelo de los predios similar a la de los vecinos, esto es Edificabilidad básica de A608-50 y máxima de A610-50.

Esta Entidad recomienda acoger la solicitud con la finalidad de homologar la norma de aprovechamiento urbanístico a todo el eje y sector.



- Caso 145: Sra. Rosario Garofalo, Comité Pro Mejoras del Barrio PORTAL DE BABILONIA UNO

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

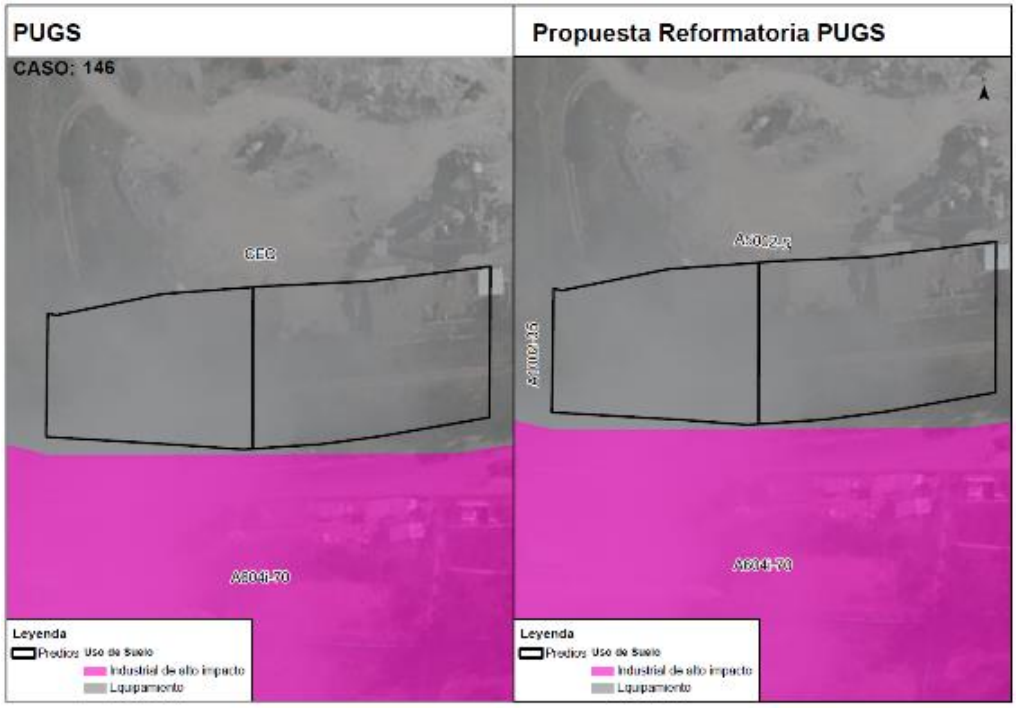
"No se recomienda el cambio porque el predio se encuentra dentro clasificación de suelo rural, con subclasificación de expansión urbana, por lo que, en apego a la ley, la zona debe planificarse a través de un plan parcial. Adicionalmente, los AHHYC para su regularización deben cumplir lo determinado por la LOOTUGS. No procede un cambio a 200m2 debido a que ese tamaño de lote mínimo no existe en suelo rural. "

- Caso 146: Sr. César Andrade

Sobre los predios nro. 253175, 253176 y 253182, ubicados en Cristianía 2, Comité del Pueblo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó Equipamiento y CEQ, se solicita mantenga su uso de suelo INDUSTRIAL igual a sus Frentistas, o según ordenanza N°. 031, a fin de que no se vulneren los derechos de los propietarios y empresas.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud en vista que la condición topográfica en la cual se implantan los lotes no permitiría la construcción de industrias ni residencias, el uso de suelo Equipamiento se encuentra asignado de manera correcta. Los equipamientos a desarrollar se podrían integrar al equipamiento lineal existente.

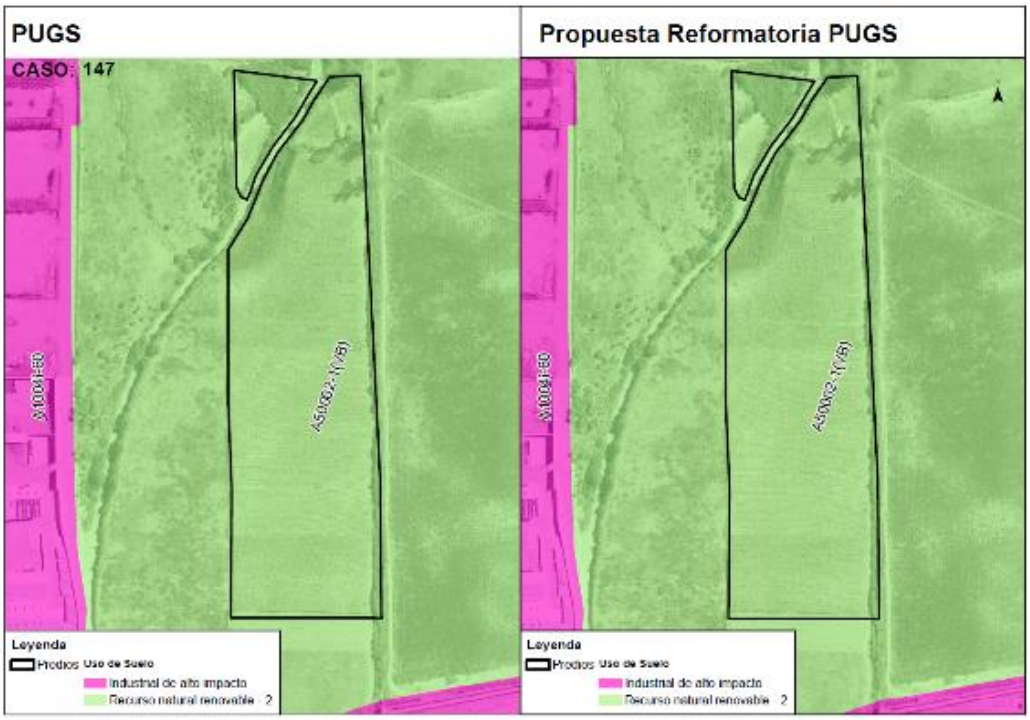
Se recomienda asignar la edificabilidad A5002-5.



- Caso 147: Sr. Miguel Andrade

Sobre los predios nro. 5784894 y 5784898 ubicados en Caspigasí, Calacalí en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó RNR-2 y edificabilidad A50002-1(VB) se solicita que los predios mantengan el uso de suelo Industrial, se aplique la zonificación de sus vecinos: A1004i-60.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud debido a que la ley nacional (LOOTUGS) no permite modificaciones en el componente estructurante. El predio mencionado en la solicitud se encuentra en suelo rural en la norma vigente.



- Caso 148: Sra. María Cosme

Sobre el predio de este caso no se indicó información, y solicita al sector de Manantial de Bellavista (Parque Metropolitano de Calderón) se le asigne la zonificación como Residencial Rural para viviendas unifamiliares, en razón de que todos los que están en el sector solo cuentan con el asentamiento de lotes de terreno de 200m2 para cada uno de los copropietarios. Necesitan acceder a regularización.

Se recomienda no acoger la solicitud, toda vez que el ingreso documental carece de información. Por la referencia del sector se trataría del norte de Calderón zona de suelo rural que no permite procesos de urbanización acorde a lo determinado en la ley nacional.

- Caso 149: Dr. Mauricio Bustamante Holguín, lotes que forman parte de la Urbanización 145-C

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

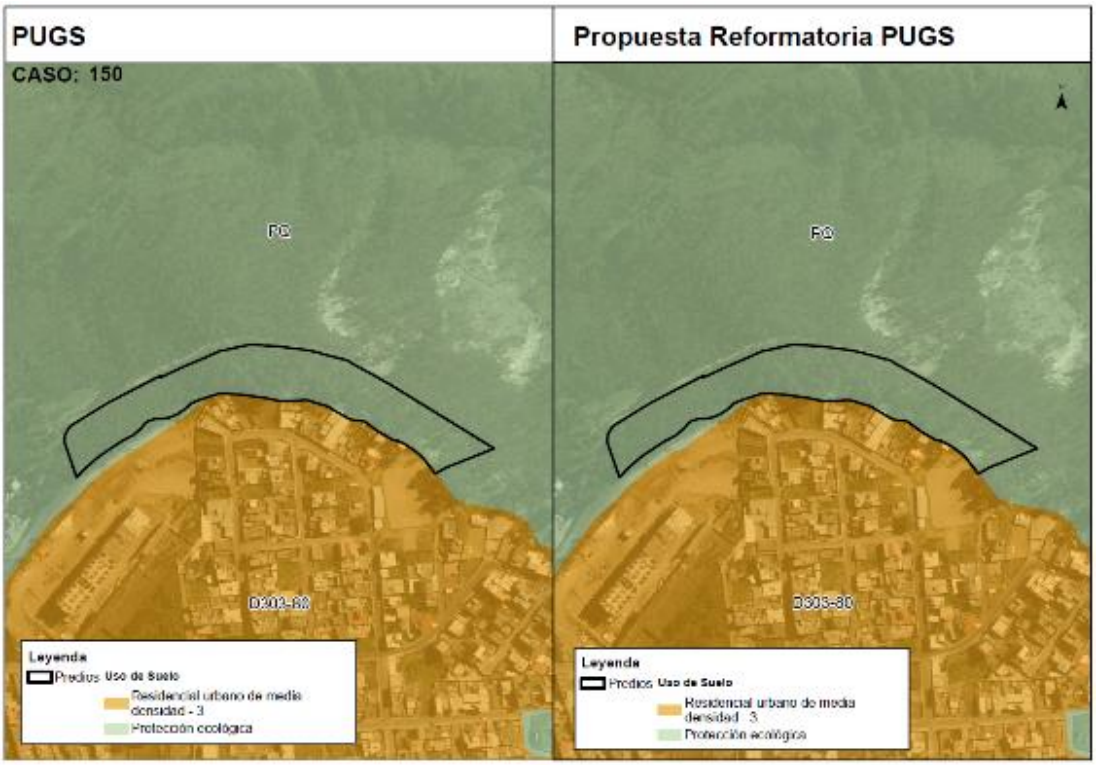
No se recomienda acoger la solicitud debido a que la resolución menciona la normativa que ya ha sido aplicada en el período de tiempo establecido en ese trámite legislativo. Adicionalmente se recomienda revisar el planteamiento y la sentencia de la corte constitucional en el cual dispone protección de 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 150: Sr. Isaac Zoldan

Sobre el predio Nro. 3540543 ubicado en Jardines del Inca, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Protección Ecológica y edificabilidad PQ, se solicita que el predio N. 3540543, mantenga su uso de suelo RESIDENCIAL, ya que el Instituto de Seguridad Social (lESS) mantiene un proceso de coactiva y remate del predio en cuestión, a fin de que no se vulneren los derechos de los propietarios ni de la entidad pública.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud, adicionalmente se informa que la facultad de regular el suelo en observancia de la función social y ambiental de la propiedad le corresponde al GAD Metropolitano del DMQ. La zona que en el PUOS se encontraba con uso residencial actualmente es protección ecológica en suelo rural y el cambio del componente estructurante no es alcance de la presente actualización del PUGS.



- Caso 151: Sr. Jaime Garrido predio nro. 36435

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida directamente por el ciudadano, a través del siguiente criterio:

"Se recomienda cambio acorde a zona de riesgo no mitigable Plan Guápulo 2009, vuelve al aprovechamiento del PUOS, es decir edificabilidad A A50002-1(VU)."

- Caso 152: Sr. Carlos Venegas

Sobre el predio Nro. 5206623 ubicado en San Juan de Calderón, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo: Suelo de Reserva y edificabilidad A50002-1(VU) se solicita cambio de uso de suelo a Residencial Rural y lote mínimo de 200m2. Además, ser incluidos en el plan parcial para la regularización del asentamiento Comité Promejoras del Barrio Jerusalén. Mencionan que están en medio de dos barrios legalizados con escrituras de 200m2.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"No se recomienda el cambio, se recomienda mantener la norma asignada en el PUGS. 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.

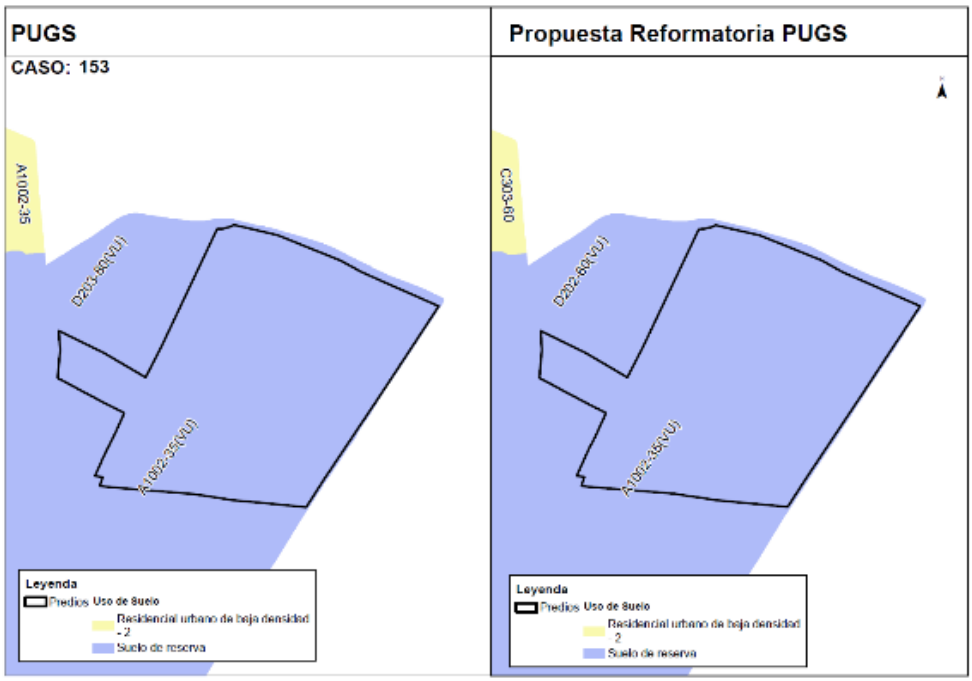
La Unidad Especial Regula Tu Barrio es la entidad encargada de verificar los requisitos para que un asentamiento humano de hecho cumpla para la conformación de un plan parcial de regularización prioritaria."

- Caso 153: Sr. Pablo Montalvo

Sobre el predio Nro. 5327209 ubicado en el sector Cuendina, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo de reserva y edificabilidad A1002-35(VU) solicita cambio de uso de suelo a Industrial de Mediano Impacto (IMI).

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, en virtud de que esta zona se encuentra como suelo de reserva para una planificación posterior a través de plan parcial de expansión urbana. Es importante mencionar que los usos principales industriales se asignan en suelo clasificado como urbano, y el predio mencionado se encuentra en suelo rural.

La presente actualización del PUGS no tiene alcance en la modificación del componente estructurante, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

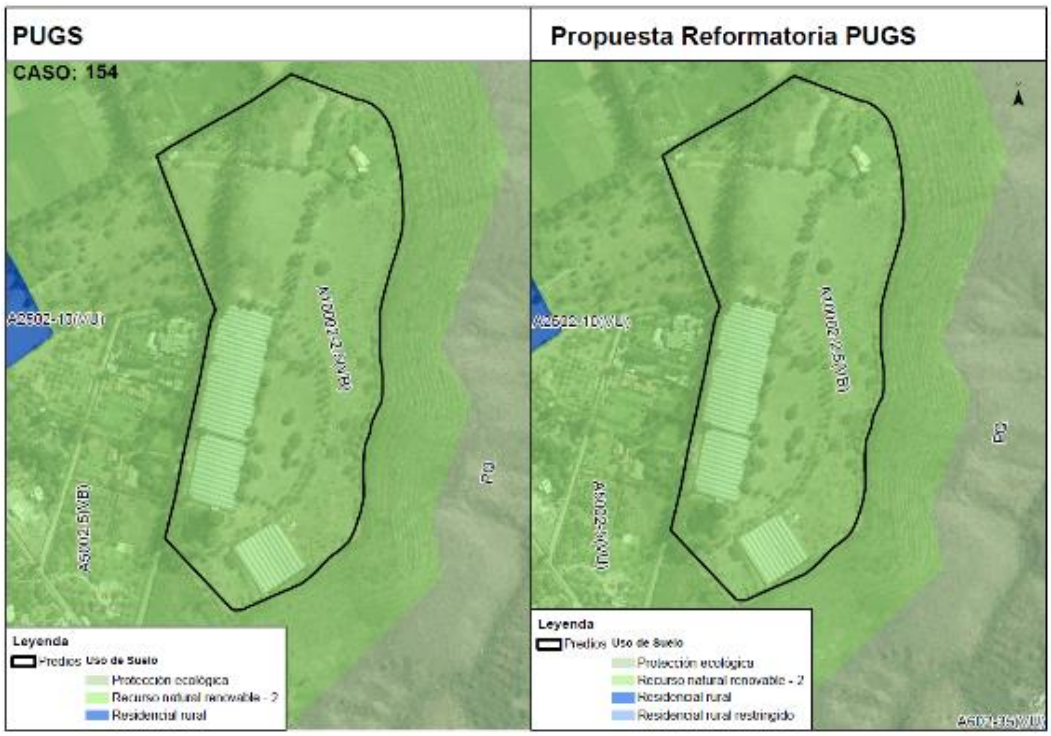


- Caso 154: Sra. Maria Clara Crespo

Sobre el predio nro. 5148494 ubicado en el sector Nápoles, Puembo, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RNR-2 y edificabilidad A10002-2.5(VB) solicita cambio de edificabilidad a A5002-5(VB) o A2502-10(VU), equiparar el uso de suelo al de los vecinos (RR).

Esta Entidad recomienda no acoger la solicitud debido a que el aprovechamiento urbanístico se asigna a una zona homogénea completa y no se realizan asignaciones normativas a predios individuales. La función del uso de suelo Recurso Natural Renovable, cuyo lote mínimo es de 5000 m2, es mantener las condiciones productivas del suelo rural por ello no se considera factible un cambio de edificabilidad puesto que no es factible urbanizar el suelo rural.

Finalmente se manifiesta que el uso de suelo recurso natural renovable no cuenta con lotes mínimos de 2500 metros cuadrados acorde a la normativa vigente.

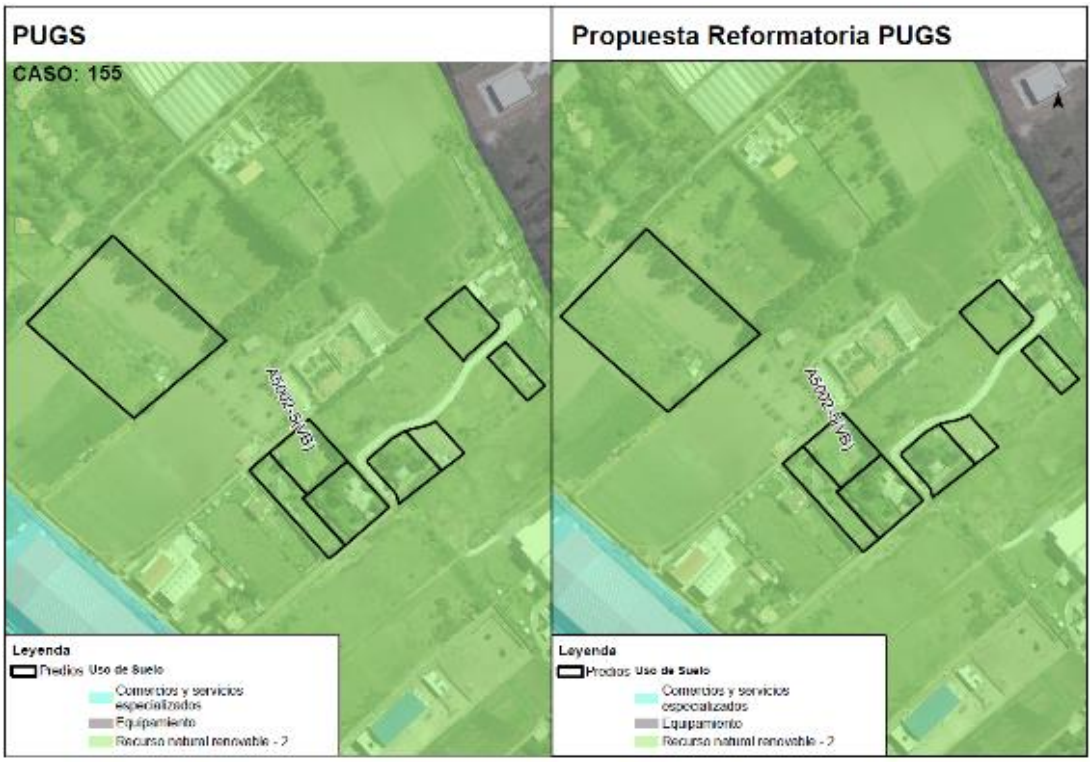


- Caso 155: Ab. Pablo Ramírez

Sobre los predios nro. 5030270, 5030130, 5030509, 5793924, 5785864, 5785858, 5029759 y 5793330 ubicados en Pifo, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RNR y edificabilidad A5002-5(VB) solicita el análisis del PIT: TU-PITR070 puesto que en gran parte de este PIT no existen predios de 5000m2 por lo que solicita un área menor de lote de 5000m2. Cambio de edificabilidad ya que el 5% de COS en PB es insuficiente para la realización de actividades productivas.

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida directamente por el ciudadano, a través del siguiente criterio:

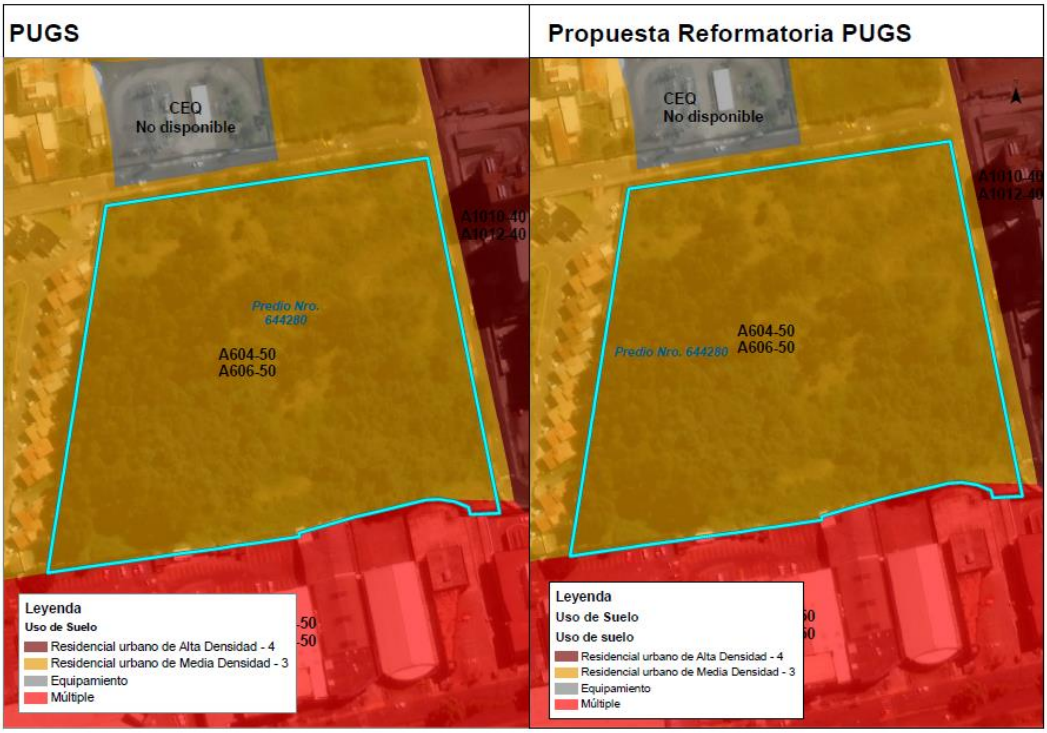
"No se recomienda acoger la solicitud debido a que el uso de suero recurso natural renovable no considera lotes menores a los 5.000 m2 ni coeficientes de uso de suelo superiores al 5%. La función del uso de suelo recurso natural renovable es mantener las condiciones productivas del suelo rural por ello no se considera factible un cambio de edificabilidad puesto que no es factible urbanizar el suelo rural."



- Caso 156: Sr. Marcel Scholem - predio nro. 644280

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"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."

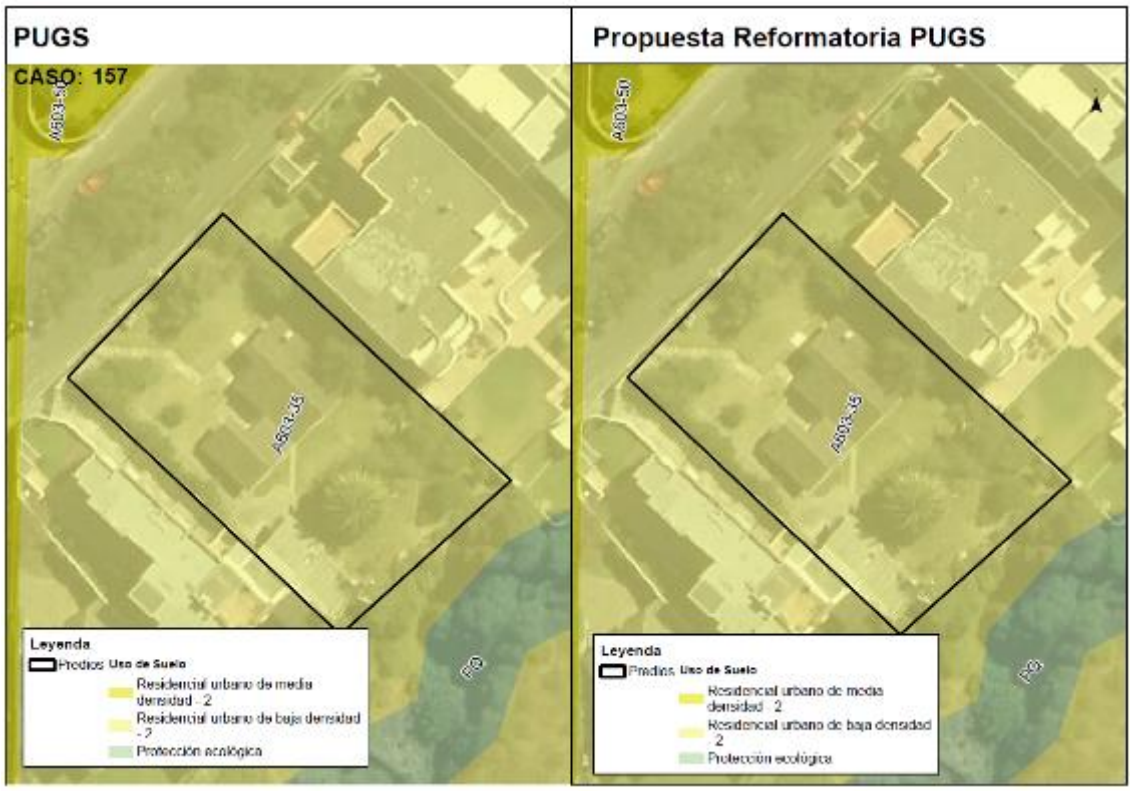


- Caso 157: Sra. Jaby Coronel

Sobre el predio nro. 108300 ubicado en el Cebollar, Cumbayá en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó Residencial urbano de baja densidad – 2 y edificabilidad A603-35 se solicita se incremente el COS en PB, COS Total y el número de pisos.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que el aprovechamiento urbanístico se asigna a una zona homogénea completa y no se realizan asignaciones normativas a predios individuales.

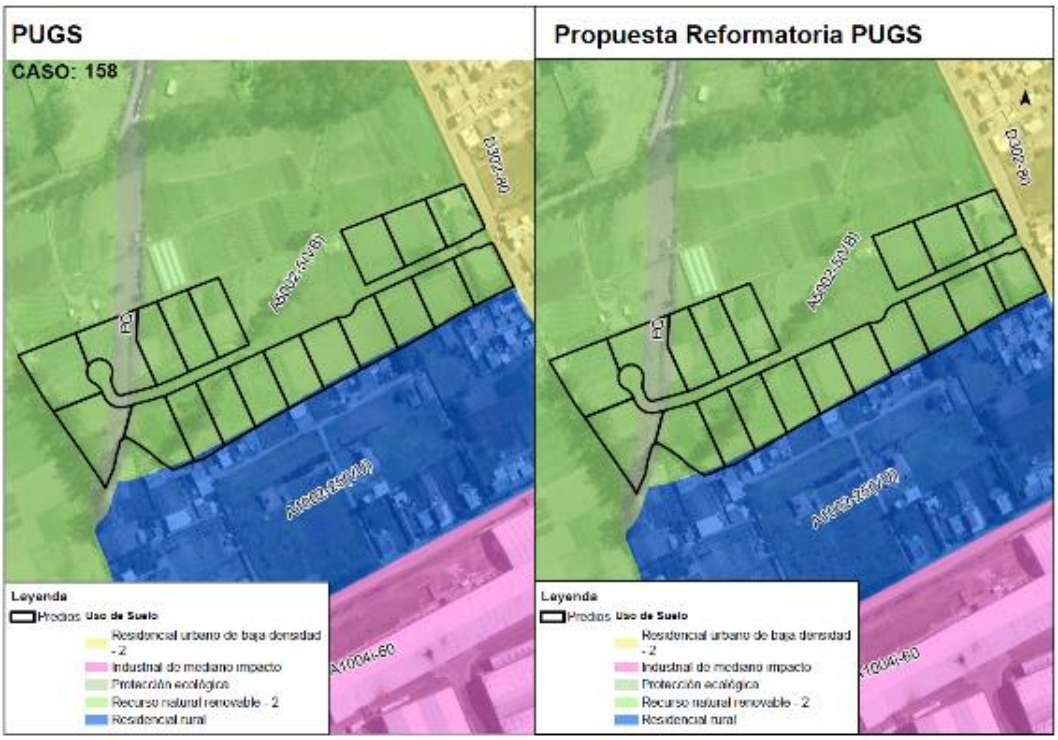
El uso de suelo es residencial urbano de baja densidad por lo cual el aprovechamiento urbanístico asignado se encuentra acorde a la conceptualización y planificación del área.



- Caso 158: Sr. Fernando Terneuz

Sobre los predios nro. 5799313, 5799314, 5799315, 5799316, 5799317, 5799318, 5799319, 5799320, 5799321, 5799322, 5799323, 5799324, 5799325, 5799327, 5799328, 5799329, 5799330, 5799331 y 5799332 ubicados en el sector Chaupi Molino, Pifo en los cuales el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RNR y edificabilidad A5002-5(VB) se solicita cambio de edificabilidad a A602-35 de los lotes colindantes.

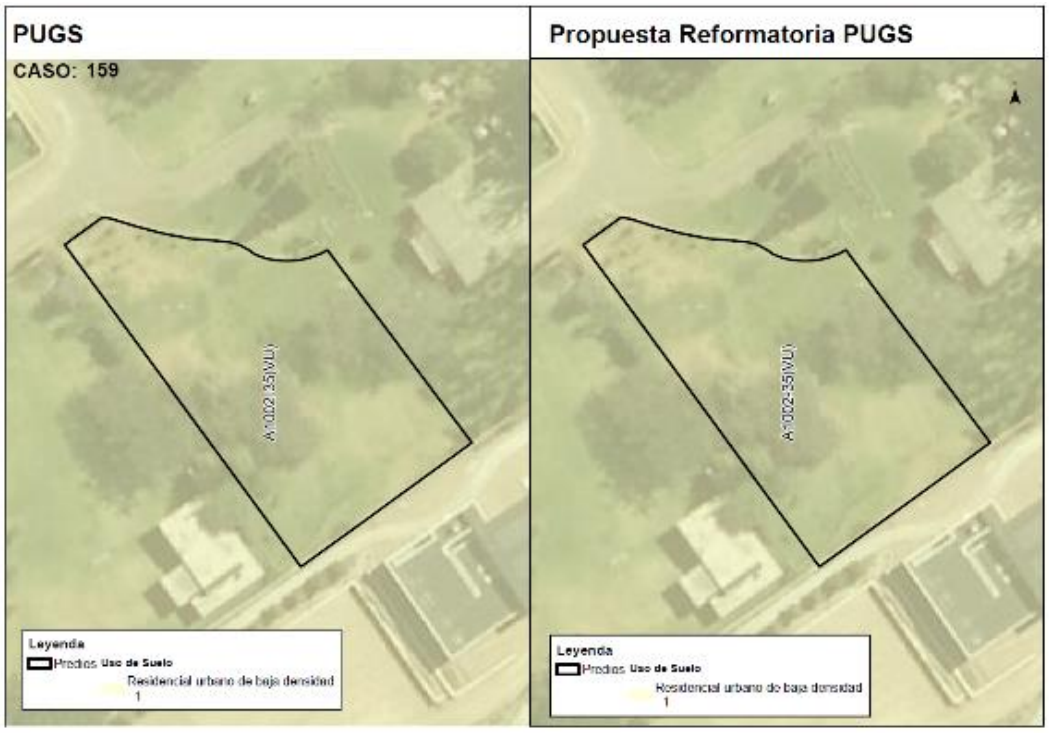
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, en el uso de suelo Recurso Natural Renovable el lote mínimo es de 5000m2. El fraccionamiento menor a 1000m2 únicamente se permite en suelo urbano, el cual conforme la normativa nacional y metropolitana vigente no permite cambio del componente estructurante.



- Caso 159: Sr. Edgar Díaz

Sobre el predio nro. 3739102 ubicado en el sector Buena Esperanza, Tumbaco en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Residencial urbano de baja densidad - 1 y edificabilidad A1002-35(VU) se solicita cambio de edificabilidad a A602-50 que estaba en el PUOS.

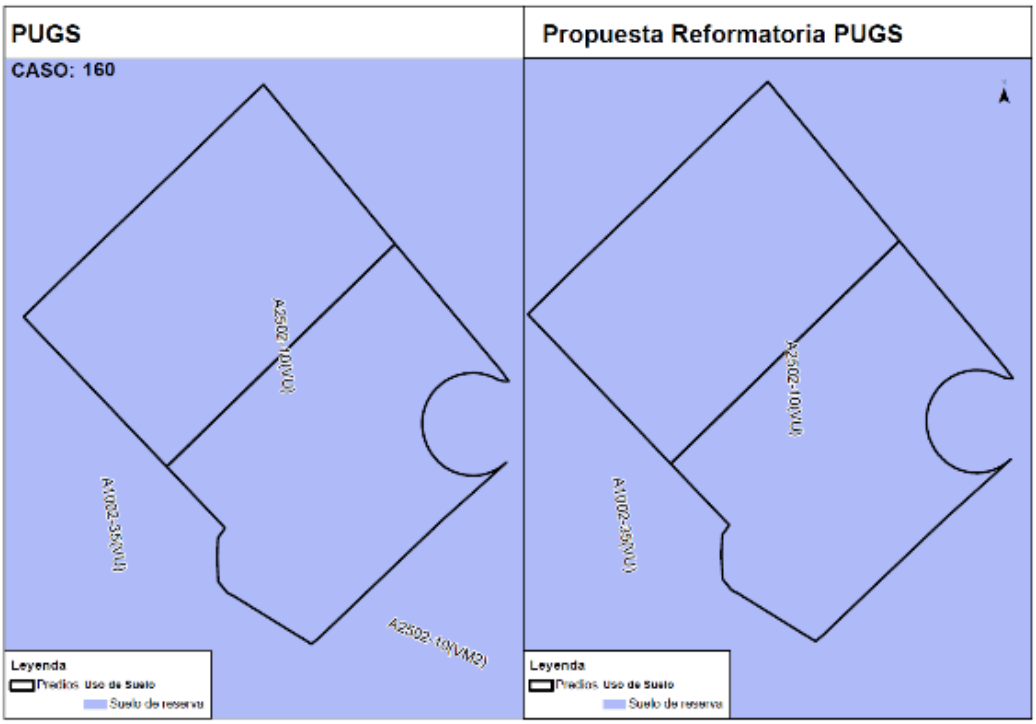
Esta entidad no recomienda acoger la solicitud debido a que la norma de aprovechamiento urbanístico se asigna a piezas urbanas y rurales identificadas como zonas homogéneas, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo determina el uso Residencial urbano de baja densidad - 1 con edificabilidad básica: A1002-35(VU). El administrado manifiesta que cuenta con propiedad horizontal, la norma asignada no impide la aplicación de tal figura, si la consulta se direcciona a la habilitación de suelo, el proceso deberá acatar el aprovechamiento urbanístico vigente en el PUGS. Es importante recalcar que acorde a lo determinado en la ley nacional no confiere derechos.



- Caso 160: Sra. Carmen Chiriboga

Sobre los predios nro. 5208255 y 5208256 ubicados en Collaquí, Tumbaco en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo uso de suelo de reserva con edificabilidad A2502-10(VU) se solicita cambio de edificabilidad a A1002-35, como los lotes colindantes.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que los predios se encuentran dentro de suelo rural de expansión urbana, todo predio ubicado dentro de éste contexto dependiendo del diagnóstico territorial que se desprenda del desarrollo del plan parcial de expansión urbana será analizado para a asignación y ajuste normativo acorde a la necesidad y realidad territorial.



- Caso 161: Sr. Ramón Alcívar

Los datos del administrado que se detallan en el oficio de solicitud, no concuerdan con los anexos presentados, los mismos que corresponden a una solicitud y predios diferentes. Por lo cual se recomienda a la Comisión de Uso de Suelo remitir la información que corresponde a la solicitud planteada en el oficio.

- Caso 162: Sra. María de los Ángeles Dávila

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"*Se recomienda no acoger la solicitud debido a que todos los predios citados en el oficio de ingreso debido a que la condición de vivienda multifamiliar (VM) no se identifica en los lotes colindantes como manifiesta la ciudadana. Adicionalmente los lotes que en el DMQ cuentan con vivienda multifamiliar se desprenden de una norma anterior ya derogada por el PUGS, esta es la asignación de potencialidad de vivienda por lote mínimo. La mencionada norma ya no se encuentra vigente en el marco jurídico actual.*

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

- Caso 163: Sr. Juan Sebastián Corral – predio nro. 5784371

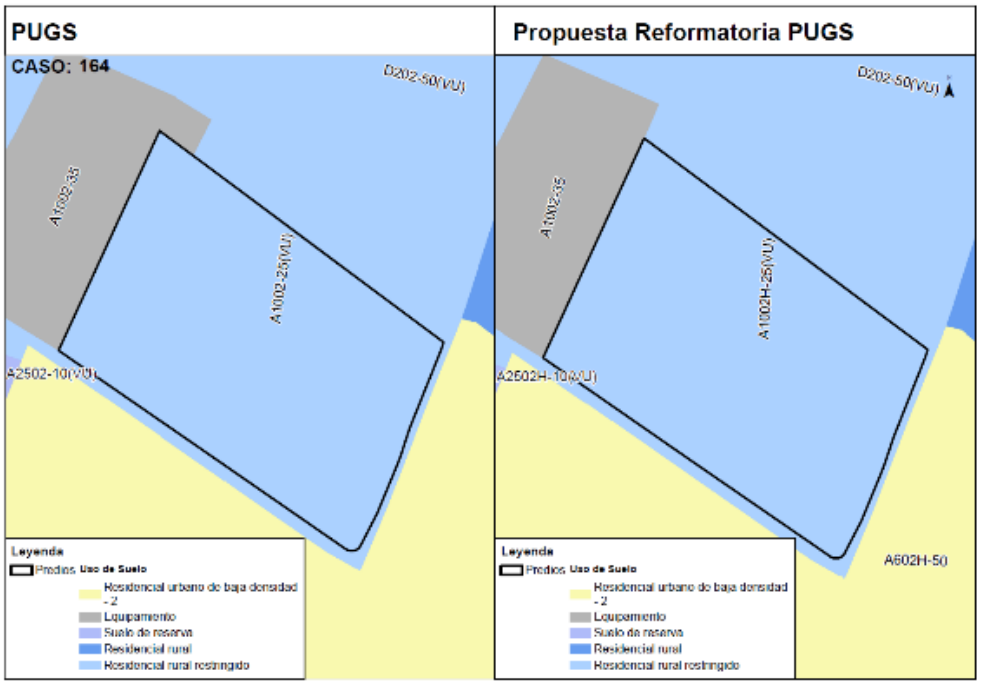
Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

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

- Caso 164: Sra. Natalia Baldeón

Sobre el predio nro. 419896 ubicado en San Antonio, Rumicucho en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Residencial rural restringido y edificabilidad A1002-25(VU), se solicita cambio de uso de suelo a Industrial de Alto Impacto IAI.

Esta Entidad no recomienda acoger la solicitud planteada por el administrado debido a que un cambio a suelo industrial implicaría un ajuste en el componente estructurante del PUGS, lo cual no se permite debido a la Ley Nacional y su reglamento.

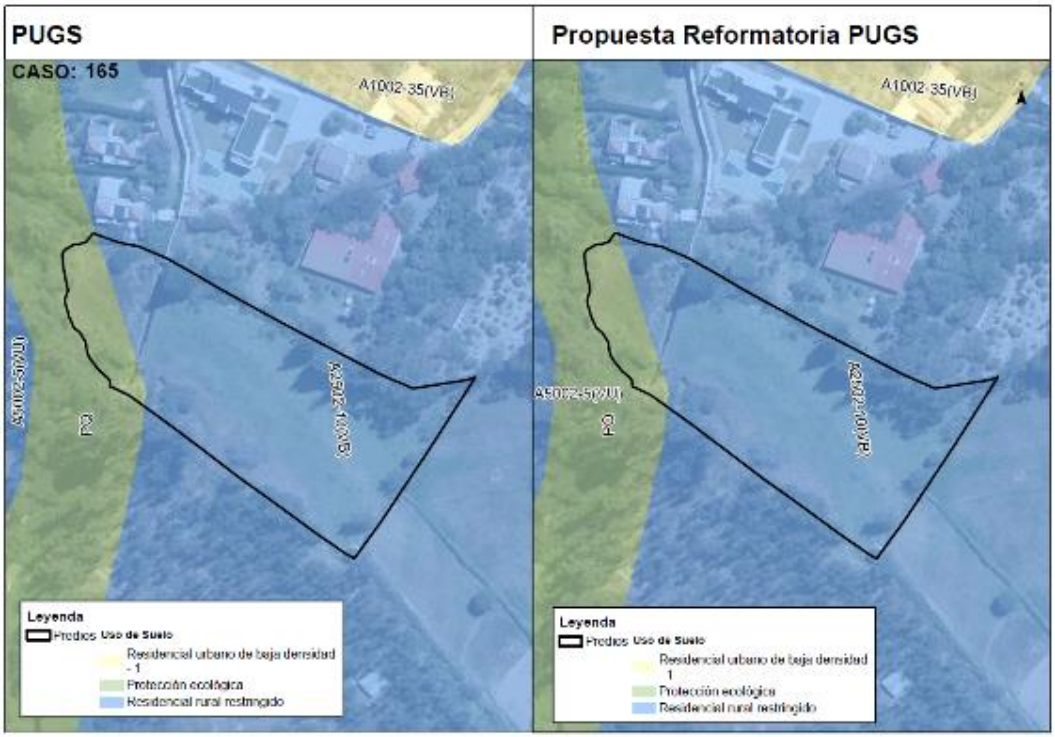


- Caso 165: Sr. Richard Resl

Sobre el predio nro. 5098972 ubicado en el sector Chiviquí, Tumbaco en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Recurso Natural Renovable y edificabilidad A2502-10(VB), se solicita cambio de edificabilidad a A1002-35(VB).

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra en el sector de Chiviquí en las faldas del volcán Ilaló, hito geográfico que cuenta con lineamientos y políticas de protección ambiental dentro del Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente el sector completo cuenta con la misma asignación de aprovechamiento urbanístico es decir toda la zona homogénea se encuentra bajo las mismas asignaciones acorde lo determinado en la ley nacional.



- Caso 166: Sra. Tania Vizcarra– predio nro. 5191303

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"*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. 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 167: Sr. Nelson Cruz– predio nro. 5030506

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"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 168: Sr. Humberto Taco

El Comité Promejoras del Barrio Auqui de Monjas en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Residencial rural y edificabilidad A1002-25(VU), se solicita cambio del Barrio Auqui de Monjas de rural a urbano, conforme la ordenanza Nro. 3302 de 1999.

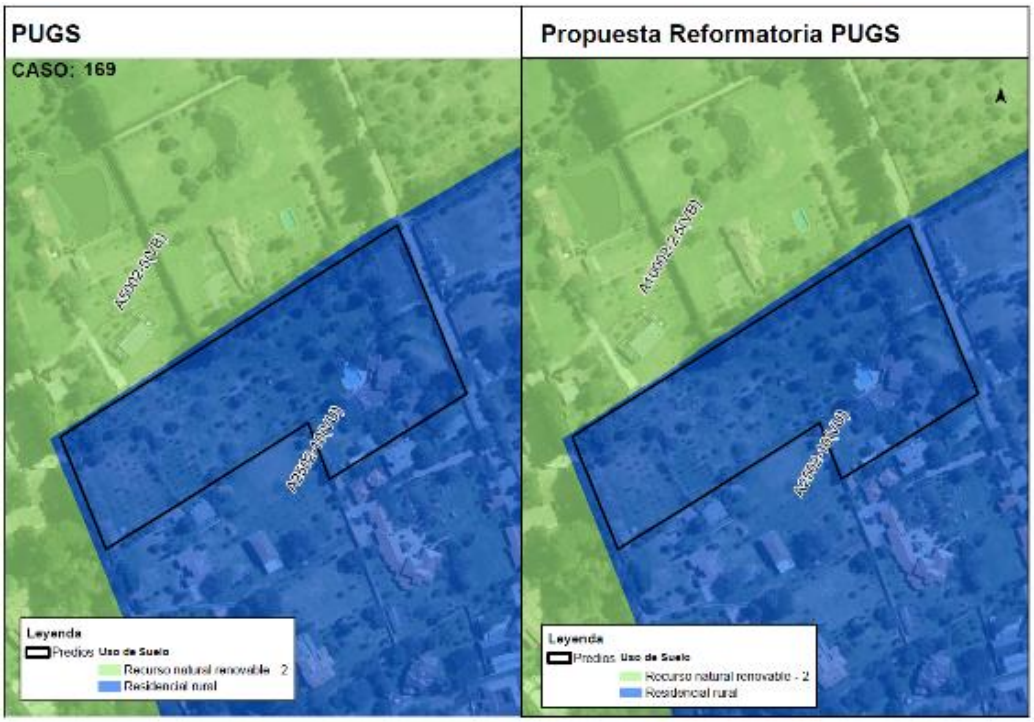
Esta entidad no recomienda acoger la solicitud debido a que el alcance de la actualización del PUGS únicamente permite realizar ajustes en el componente urbanístico e impide la modificación del componente estructurante según lo determinado en la normativa nacional.

Se recomienda cambio de edificabilidad a A602-50(VB) considerando la solicitud de análisis de la AZMS y considerando que el PUOS establecía zonificación C302-70 en suelo urbano. Actualmente es suelo rural y Bosque Protector.

- Caso 169: Sr. Esteban Martínez

Sobre el predio nro. 5158124 ubicado en Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (RR) Residencial Rural y edificabilidad A2502-10(VU), se solicita se asigne al predio la zonificación asignada a los predios del polígono contiguo, esto es, A46 (A2502-10(VB)), de modo tal que esto permita un mejor aprovechamiento de los inmuebles y una consolidación y crecimiento debidamente controlado por parte de la Municipalidad.

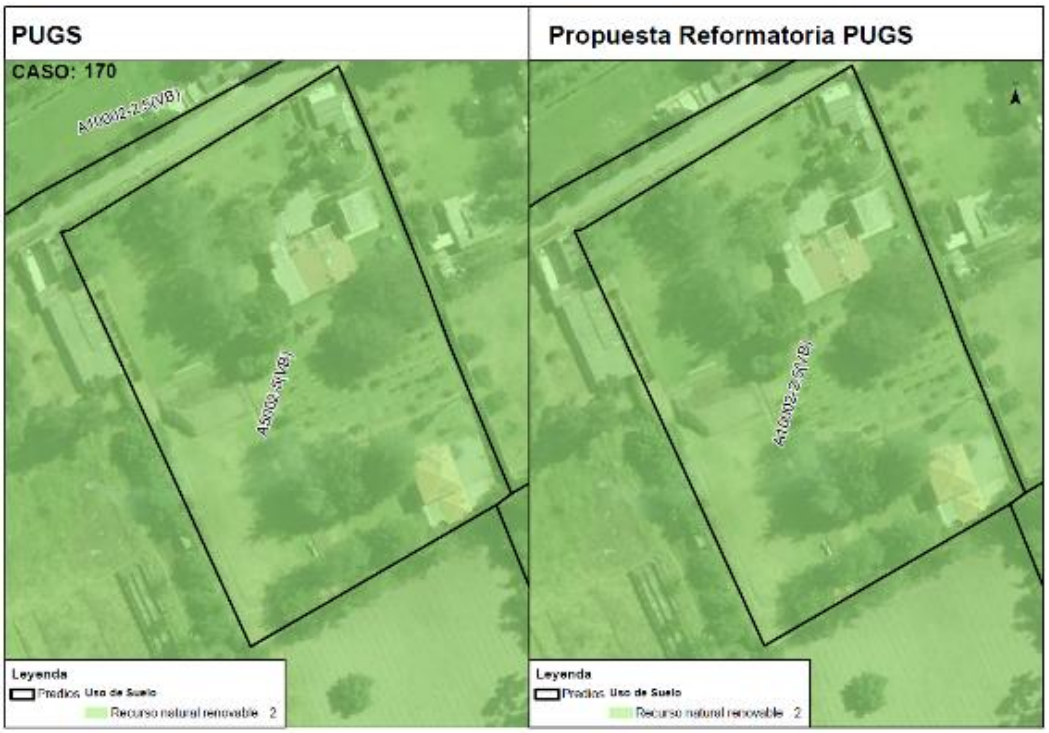
Esta entidad recomienda no acoger la solicitud debido a que la totalidad del sector y la zona homogénea identificada cuenta con la condición de vivienda unifamiliar (VU). Adicionalmente se encuentra en suelo residencial rural no colindante con suelo clasificado como urbano.



- Caso 170: Sr. Jonathan Carrillo

Sobre el predio nro. 5158351 ubicado en Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (RNR-2) Recurso Natural Renovable 2 y edificabilidad A5002-5(VB), se solicita se asigne la zonificación asignada a los predios del polígono contiguo, esto es, uso de suelo (RR) Residencia Rural, con edificabilidad A2502-10(VU).

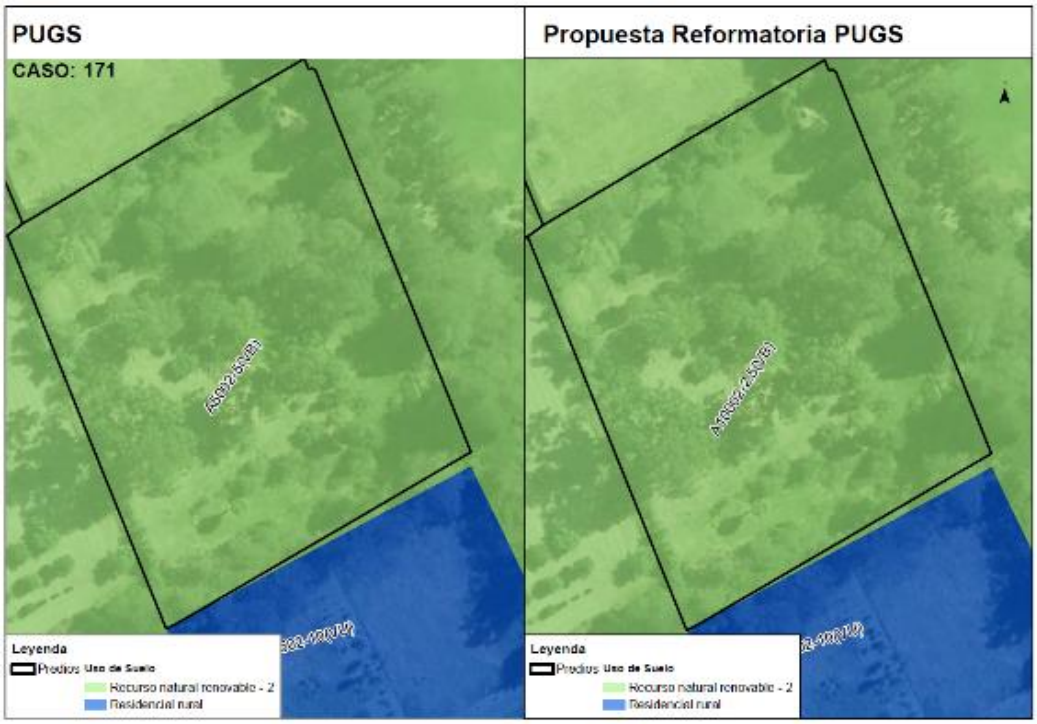
Esta Secretaría recomienda no acoger la solicitud en vista que el uso de suelo recurso natural renovable no permite lotes mínimos menores al ya establecido. Adicionalmente, se efectúa un análisis técnico para evaluar la pertinencia de incrementar el tamaño de lote mínimo considerando la escasa consolidación del sector.



- Caso 171: Sr. Jonathan Carrillo

Sobre el predio nro. 5158354 ubicado en Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (RNR-2) Recurso Natural Renovable 2 y edificabilidad A5002-5(VB), se solicita se asigne la zonificación asignada a los predios del polígono contiguo, esto es, uso de suelo (RR) Residencia Rural, con edificabilidad A2502-10(VU).

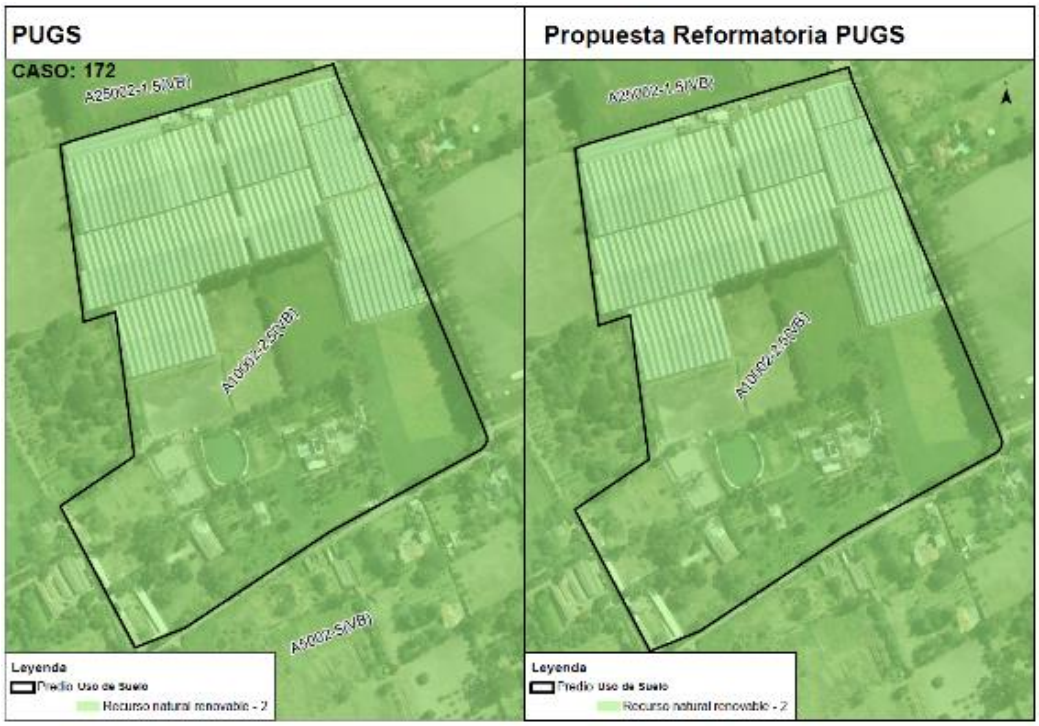
Esta entidad recomienda no acoger la solicitud en vista que el uso de suelo recurso natural renovable no permite lotes mínimos menores al ya establecido. Adicionalmente, se efectúa un análisis técnico para evaluar la pertinencia de incrementar el tamaño de lote mínimo considerando la escasa consolidación del sector.



- Caso 172: Sr. Esteban Martínez

Sobre el predio nro. 5148556 ubicado en Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (RNR-2) Recurso Natural Renovable 2 y edificabilidad A10002-2.5(VB), se solicita cambio de uso de suelo a RR Residencial Rural y edificabilidad A2502-10(VU).

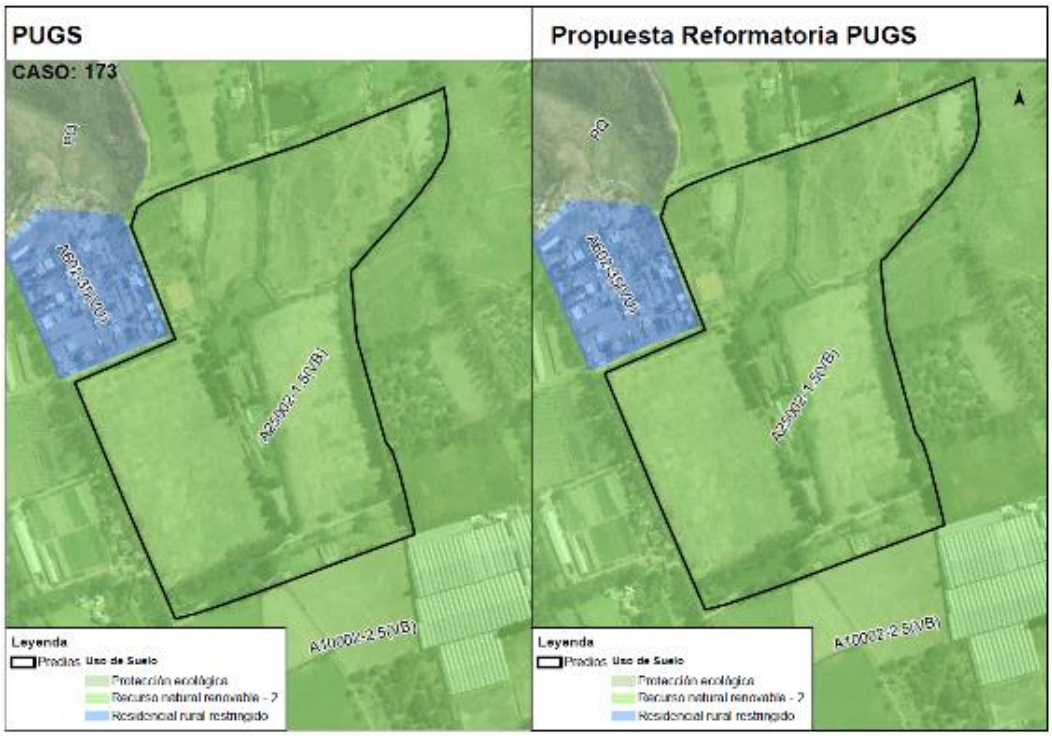
Esta Secretaría recomienda no acoger la solicitud en vista que el uso de suelo recurso natural renovable no permite lotes de 2500 metros cuadrados acorde a los lineamientos que vinculan los usos de suelo con los códigos de edificabilidad. El predio se encuentra en un tratamiento urbanístico de promoción productiva cuya política general es el restringir el fraccionamiento para evitar su urbanización.



- Caso 173: Sr. Patricio Carrasco

Sobre el predio nro. 5148813 ubicado en Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (RNR-2) Recurso Natural Renovable 2 y edificabilidad A25002-1.5(VB), se solicita asignación de uso de suelo RR Residencial Rural y edificabilidad A2502-10(VU).

Esta Secretaría recomienda no acoger la solicitud en vista que el uso de suelo recurso natural renovable no permite lotes de 2500 metros cuadrados acorde a los lineamientos que vinculan los usos de suelo con los códigos de edificabilidad. El predio se encuentra en un tratamiento urbanístico de promoción productiva cuya política general es el restringir el fraccionamiento para evitar su urbanización.

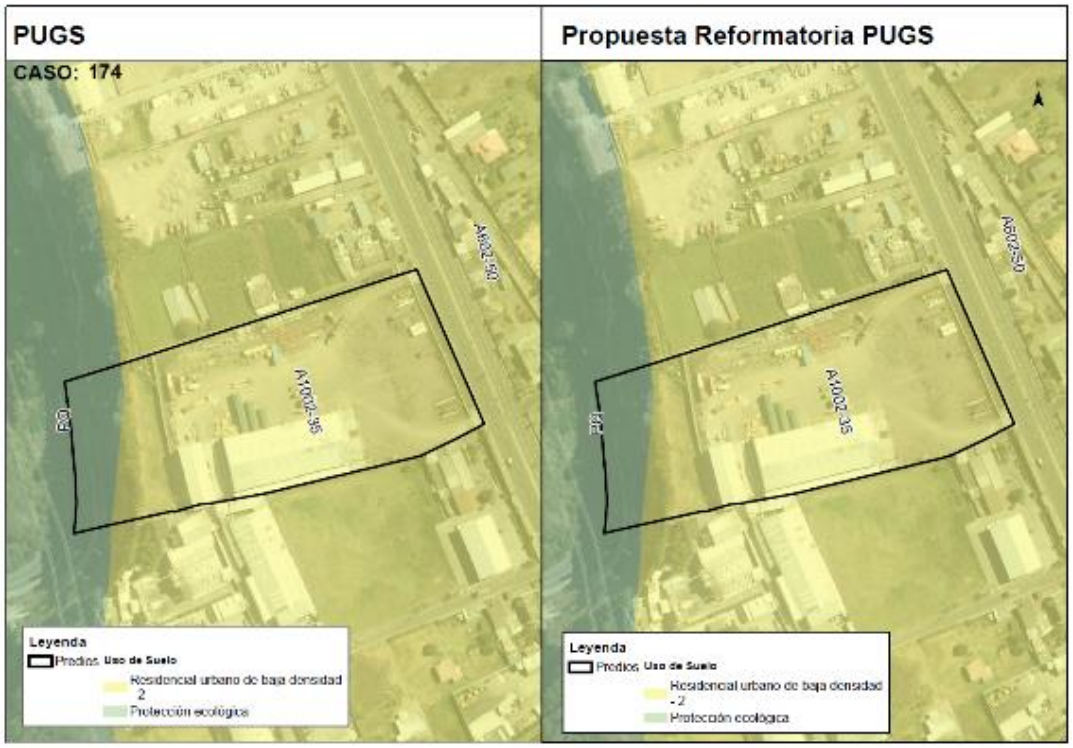


- Caso 174: Sr. Nelson Chávez

Sobre el predio nro. 5146446 ubicado en el sector Chiche, Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 y edificabilidad A1002-35; y Protección Ecológica y edificabilidad PQ, señala que su predio cumple con absolutamente todas las características para el cambio de uso a Comercio y Servicios especializados o múltiple.

Esta entidad recomienda no acoger la solicitud en consideración que en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo contaba con clasificación rural y zonificación A2502-10, posteriormente el Plan de Uso y Gestión del Suelo, instrumento vigente, clasificó al sector como urbano con edificabilidad A1002-35, en tal sentido el sector ha tenido una mejora en el aprovechamiento urbanístico y su clasificación.

Se generó una respuesta específica al ciudadano mediante oficio Nro. SHOT-DMOT-2024-0012-O de 05 ene 2024.



- Caso 175: Ab. David Moreano – predio nro. 118795

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"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 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.

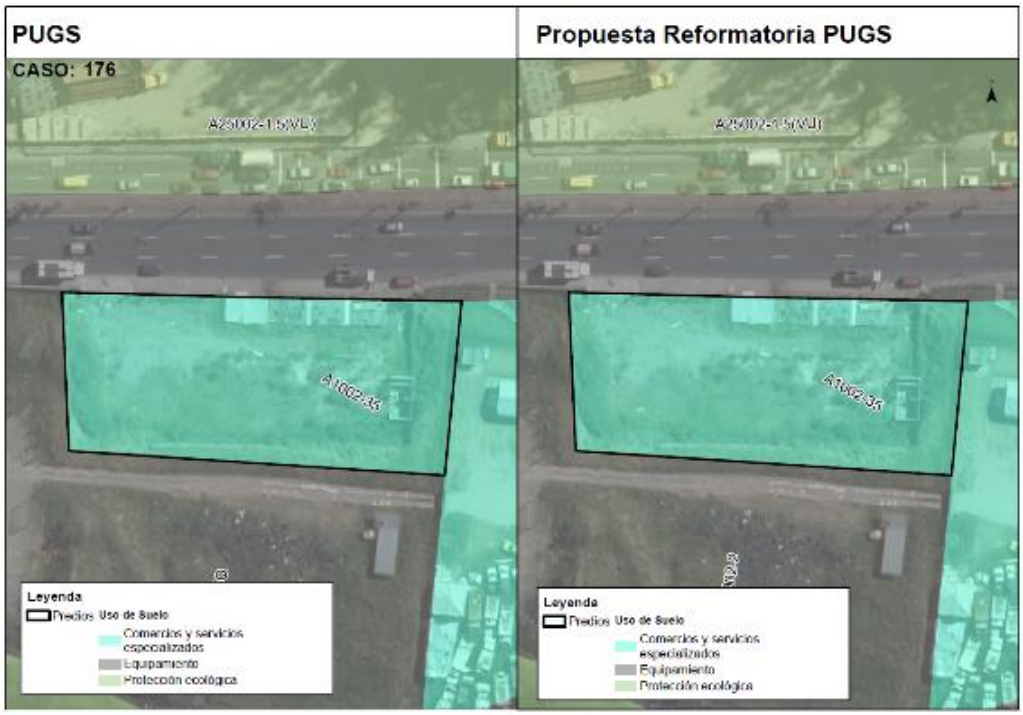
La Secretaría considera que no es técnicamente procedente la solicitud debido a que el predio se encuentra ubicado dentro de la franja colindante al Río San Pedro con susceptibilidad alta y moderada a movimientos en masa, así como también está afectado por la cobertura de lahares primarios del volcán 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.

Bajo los antecedentes señalados se recomienda ajustar la norma asignada con uso de suelo RUB-1 y vivienda unifamiliar, con edificabilidad A2502-10(VU), acorde a los lineamientos establecidos para zonas con susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales."

- Caso 176: Sra. Margarita Ojeda

Sobre el predio nro. 240394 ubicado en el sector Jipijapa en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (CSE) Comercios y Servicios Especializados y edificabilidad A1002-35; se solicita cambio del uso de suelo a R3 o el que sea necesario para la implantación de una estación de servicio.

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud debido a que actualmente cuenta con uso de suelo Comercio y Servicios Especializados la actividad para gasolineras y estaciones de servicios es compatible también en el proyecto de reforma remitido.

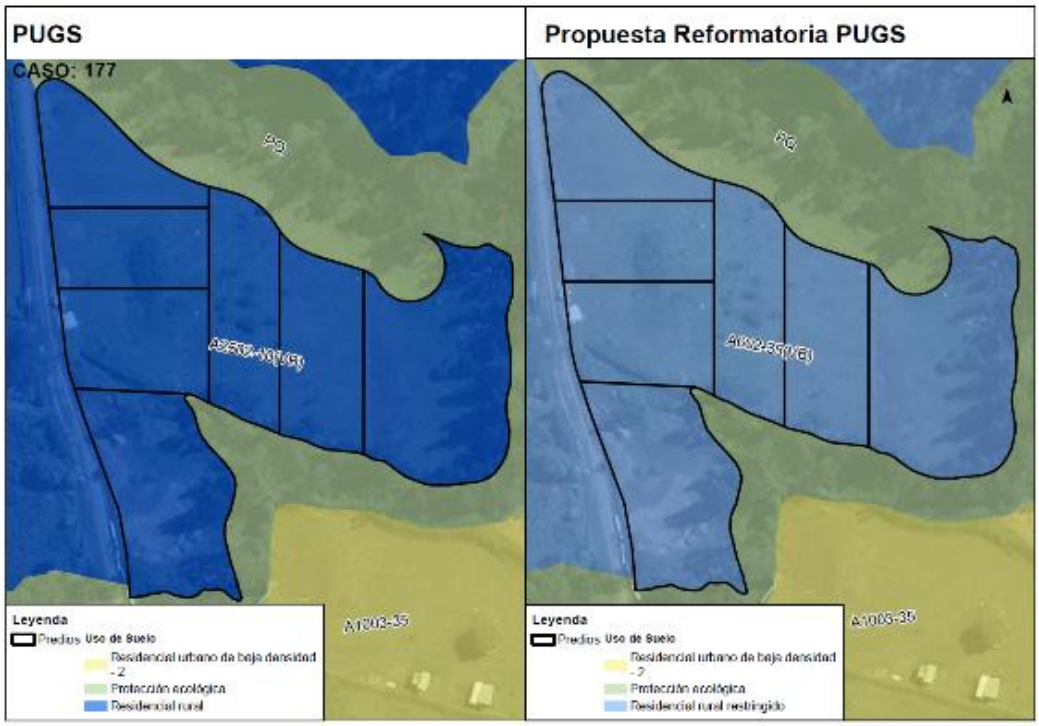


- Caso 177: Sr. Luis Reina

Sobre los predios nro. 3642016, 3642017, 3642018, 3642019, 3642020, 3642021 y 3642022 ubicados en Conocoto en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (RR) Residencial Rural y edificabilidad A2502-10(VB); Informa que tiene LMU10 No. 2016-537325-SUB-ORD 01 del 2016 y solicita que los lotes continúen en clasificación de suelo urbano, zonificación A9 lote mínimo de 1000m2, dado que en el IRM aparece como RNR.

Esta Secretaría recomienda acoger el cambio. Se ha analizado el sector y se evidencia presencia y consolidación de AHH por lo que se recomienda el cambio de uso de suelo a Residencial Rural Restringido RRR con una edificabilidad A602-35 VB a toda la zona incluyendo los predios referidos. Es importante señalar que se ha realizado mesas de trabajo técnicas

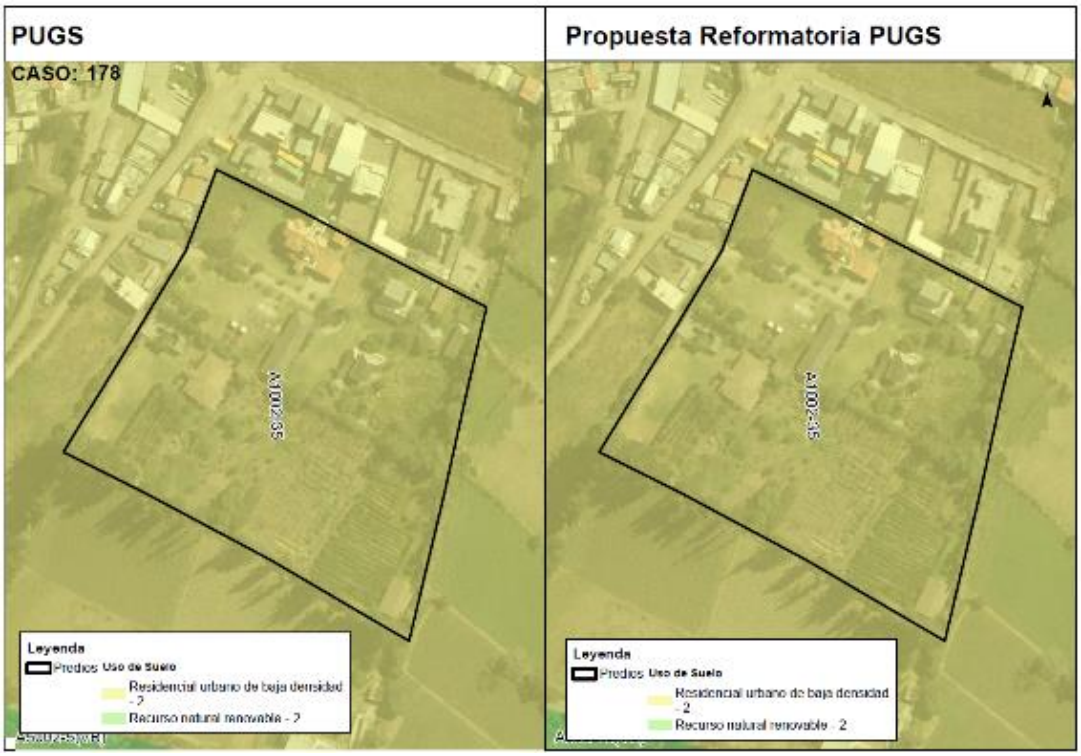
específicas para evaluar la pertinencia de ajustes en la edificabilidad de sectores en los cuales la Unidad Especial Regula Tu Barrio ha identificado asentamientos de hecho y consolidados y también en zonas en las cuales ya se han aprobado ordenanzas de barrios regularizados.



- Caso 178: Ing. Patricio Montalvo

Sobre el predio nro. 5147092 ubicado en el sector El Tambillo, Yaruquí en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 y edificabilidad A1002-35; solicita cambio de suelo Urbano a Rural pues el sector carece de obras de infraestructura y no existen vías aprobadas.

Esta entidad recomienda no acoger la solicitud planteada por el ciudadano debido a que un cambio de clasificación de suelo implicaría un ajuste en el componente estructurante del PUGS, lo cual no se permite debido a la Ley Nacional y su reglamento.



- Caso 179: Sra. María Delia Carrera – predio nro. 609380

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

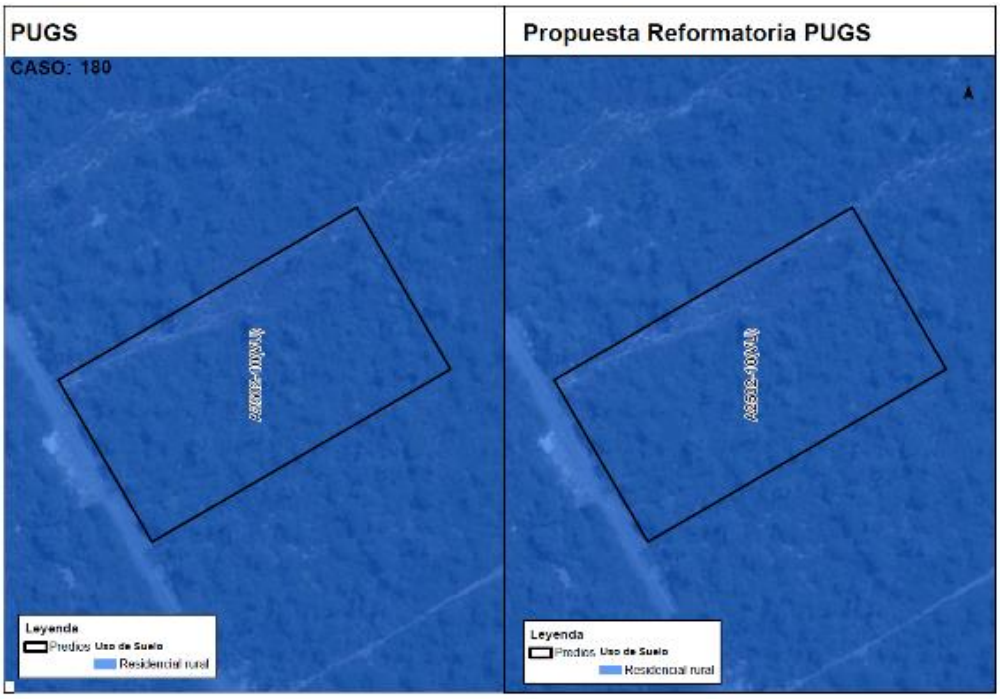
"No se recomienda acoger la observación debido a que la asignación normativa cuenta con análisis de tamaño promedio de lote del sector y no es factible asignar norma a predios específicos."

- Caso 180: Sr. Álvaro Pérez

Sobre el predio nro. 5199444 ubicado en el sector Arrayanes, Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Residencial Rural y edificabilidad A2502-10(VU); solicita se restituya a la zonificación de A1002-35 y homologar todos los lotes de la compañía (Hacienda Nápoles).

Esta Secretaría recomienda no acoger la solicitud debido a que se encuentra en suelo rural, y uso principal residencial rural el sector no cuenta con los sistemas públicos de soporte necesarios para densificar la zona, adicionalmente se encuentra en un tratamiento urbanístico de ocupación sostenible por lo cual el uso de suelo y edificabilidad asignada guarda concordancia con la decisión técnica y lineamiento de evitar fraccionamiento en suelo rural.

Finalmente, es necesario aclarar que el Distrito Metropolitano de Quito ha determinado específicamente el suelo rural de expansión urbana para su futura ocupación e incorporación al suelo urbano de manera gradual, y el predio objeto de la consulta no es parte del suelo de expansión mencionado.

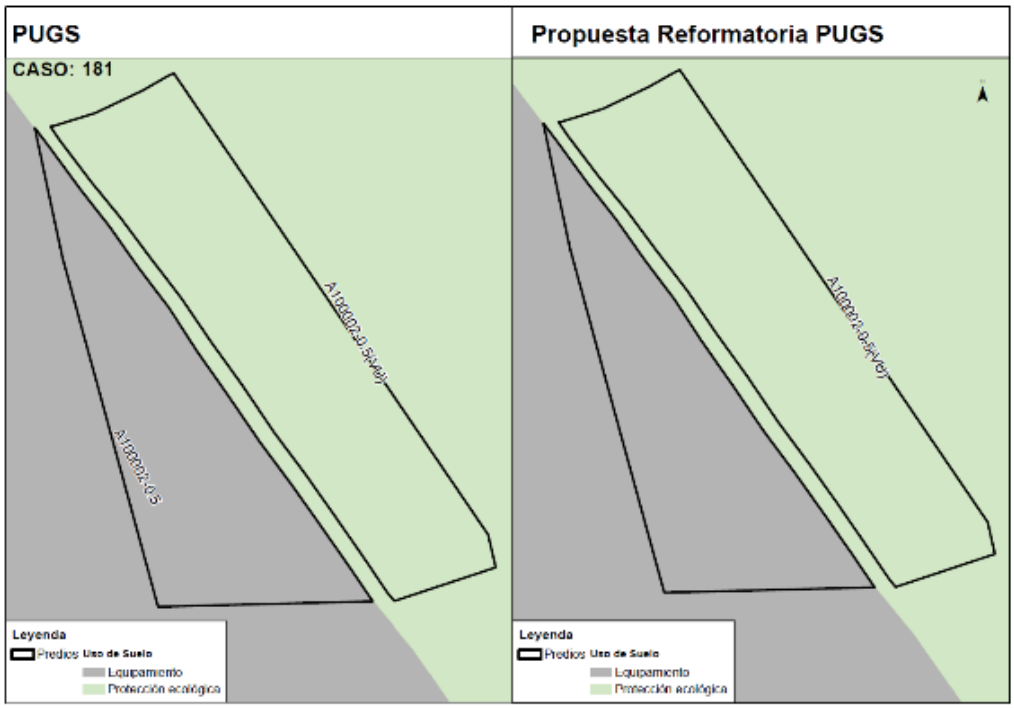


- Caso 181: Sra. Mónica Anangonó

Sobre el predio nro. 5786845 ubicado en el sector Balcón de Bellavista, Calderón en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (PE) Protección Ecológica y edificabilidad A100002-0.5(VU), (E) Equipamiento y edificabilidad A100002-0.5; solicita cambiar la zonificación de Equipamiento a Suelo de Expansión y como uso de suelo específico: Suelo de Reserva.

Han intentado regularizarse por intermedio de la Unidad Regula tu Barrio, pero por el hecho de estar en suelo de Equipamiento no es posible realizar el proceso.

Esta entidad recomienda no acoger la solicitud en vista que el uso de suelo asignado a una parte del lote es equipamiento, destinado a la planificación del Parque Metropolitano de Calderón y la otra parte del predio se encuentra asignada el uso de suelo de Protección Ecológica en la sección oriental guarda correspondencia con el área identificada con amenaza a movimientos en masa.

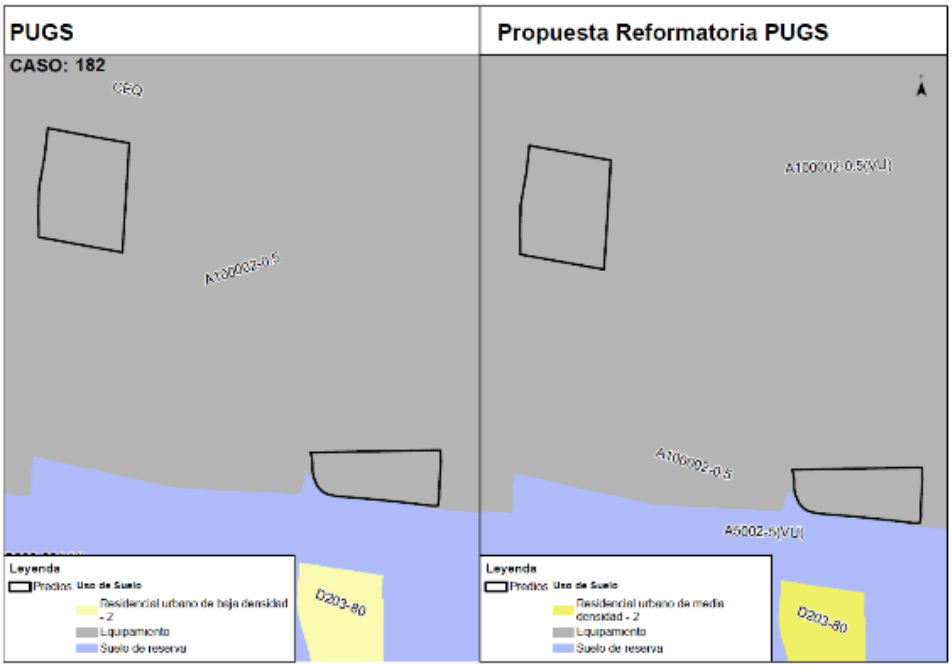


- Caso 182: Sra. Rocío Alcívar

Sobre los predios nro. 5333132 y 5011176 ubicados en Calderón en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (E) Equipamiento y edificabilidad A100002-0.5; solicita cambiar la zonificación de Equipamiento a Suelo de Expansión y como uso de suelo específico: Suelo de Reserva.

Han intentado regularizarse por intermedio de la Unidad Regula tu Barrio, pero por el hecho de estar en suelo de Equipamiento no es posible realizar el proceso.

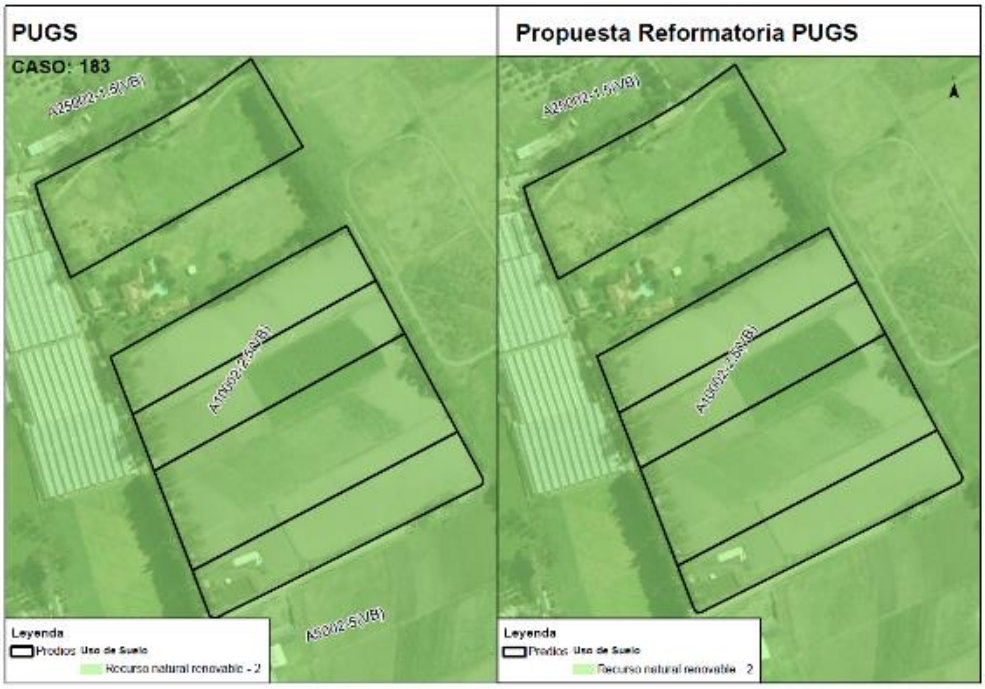
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud en vista que el uso de suelo asignado como equipamiento cumple con la finalidad de planificar el Parque Metropolitano de Calderón y la otra parte del predio se encuentra asignada el uso de suelo de Protección Ecológica en la sección oriental guarda correspondencia con el área identificada con amenaza a movimientos en masa.



- Caso 183: Andrés Carrasco

Sobre los predios nro. 5791250, 5791251, 5791252, 5791253 y 5552931 ubicados en Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RNR-2 y edificabilidad 10002-2.5(VB); solicita se asigne a los predios un uso de suelo RR_Residencial Rural con edificabilidad A2502-10(VU), como los lotes contiguos

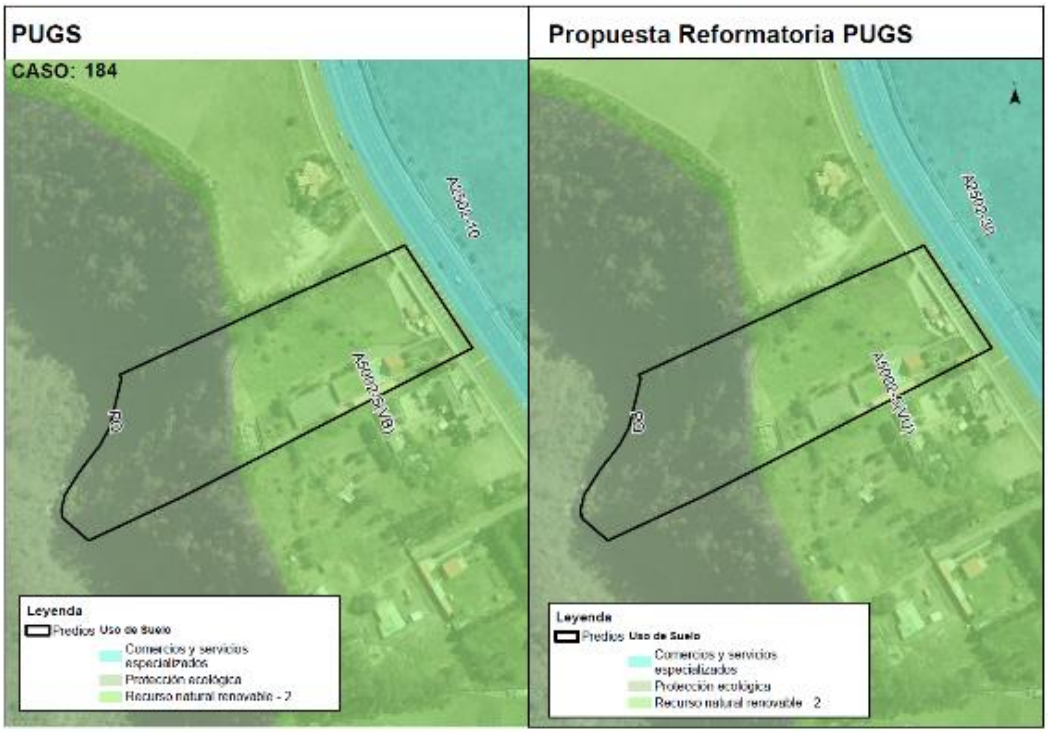
Esta entidad no recomienda acoger la solicitud en vista que el uso de suelo recurso natural renovable no permite lotes de 2500 metros cuadrados acorde a los lineamientos que vinculan los usos de suelo con los códigos de edificabilidad. El predio se encuentra en un tratamiento urbanístico de promoción productiva cuya política general es el restringir el fraccionamiento para evitar su urbanización.



- Caso 184: Andrés Carrasco

Sobre el predio nro. 5301447 ubicado en Tababela en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RNR-2 y edificabilidad A5002-5(VB); solicita que se le asigne el uso de Comercios y Servicios Especializados.

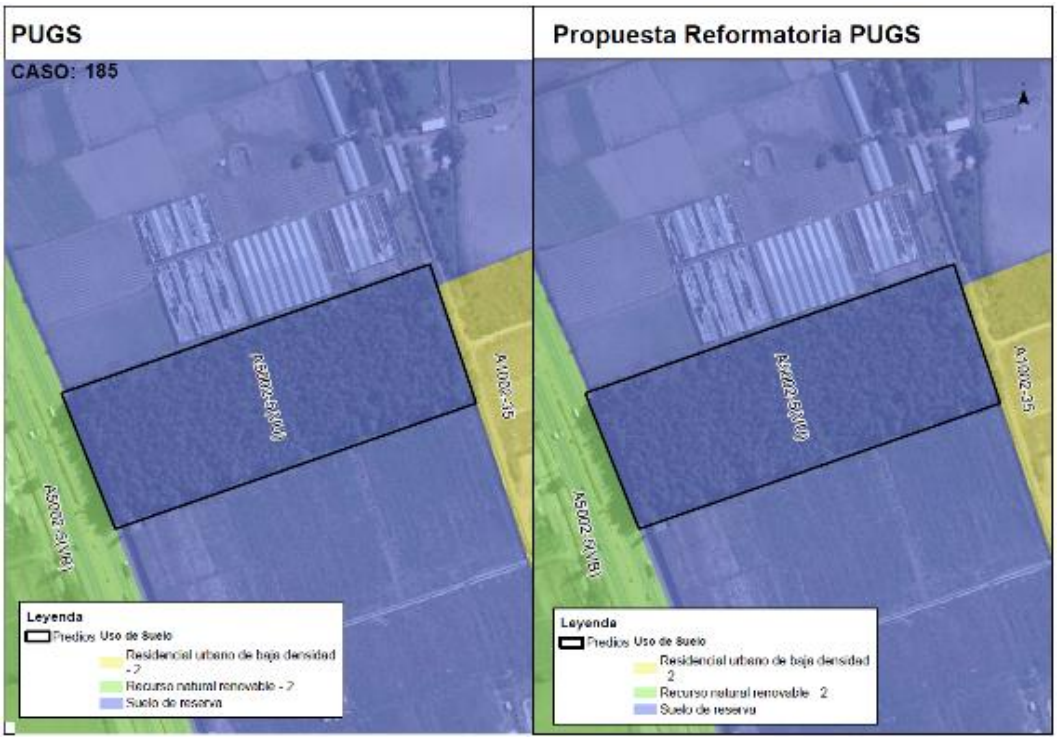
Esta entidad no recomienda acoger la solicitud, debido a que el alcance de la presente actualización del PUGS no permite modificar el componente estructurante.



- Caso 185: Federico Pérez

Sobre el predio nro. 5607467 ubicado en Tababela en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo (SR) Suelo de Reserva y edificabilidad A5002-5(VU); solicita cambio de zonificación a uso Múltiple, con código de edificabilidad A110 (A604-60); solicita que se le asigne el uso de Comercios y Servicios Especializados.

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud debido a que el predio se encuentra en suelo rural y la norma solicitada corresponde a suelo urbano. Las edificabilidades en suelo rural no superan los dos (2) pisos y adicionalmente el predio se ubica dentro de suelo de reserva, el mismo que deberá ser estudiado y asignar norma específica en el desarrollo del plan parcial correspondiente.



- Caso 186: Mauricio Letort

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

"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.

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 187: María José Galarza

Sobre los predios nro. 5196245 y 5607478, ubicados en el sector San Miguel de Conocoto, en los cuales el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo Protección Ecológica y

edificabilidad A25002-1.5(VU), se solicita se asigne a los predios la zonificación de A602-50(VB) o en su defecto, la zonificación que dentro de suelo rural asigne las mejores condiciones para el desarrollo de un proyecto de vivienda social.

No se recomienda acoger la solicitud debido a que el uso de suelo protección ecológica no permite lotes mínimos menores a los 25.000 metros cuadrados con la finalidad de mantener el patrimonio natural. Adicionalmente, se encuentra en un tratamiento de ocupación restringida por lo cual no es factible el cambio solicitado.

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

- Caso 188: Sr. Iván Lara, presidente comité Pro-mejoras del Barrio Pradera de Babilonia

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

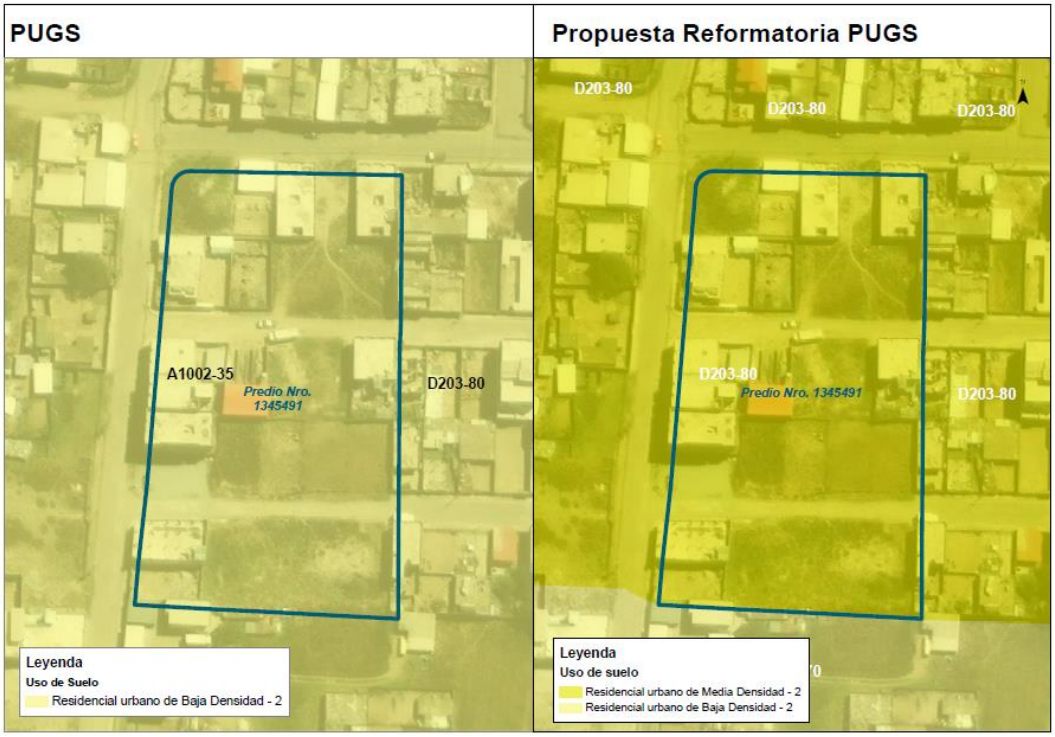
"No se recomienda el cambio solicitado debido a que el sector carece de consolidación y se encuentra dentro del uso de suelo equipamiento para la conformación del Parque Metropolitano de Calderón. No colinda con suelo de reserva, ni suelo urbano.

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 189: Ing. Glenda Mafla, Presidenta Barrio Pradera 3

Sobre el predio nro. 1345491 ubicado en el sector Bellavista, Calderón, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUB-2 y edificabilidad A1002-35, se solicita se baje el lote mínimo a 200m2 y el frente mínimo. Han ingresado solicitud para regularizarse a la Unidad Regula tu Barrio en Calderón. Adicional solicitan aprobación del trazado vial de la transversal entre la calle Miguel Medina y la calle Jesús del Gran Poder.

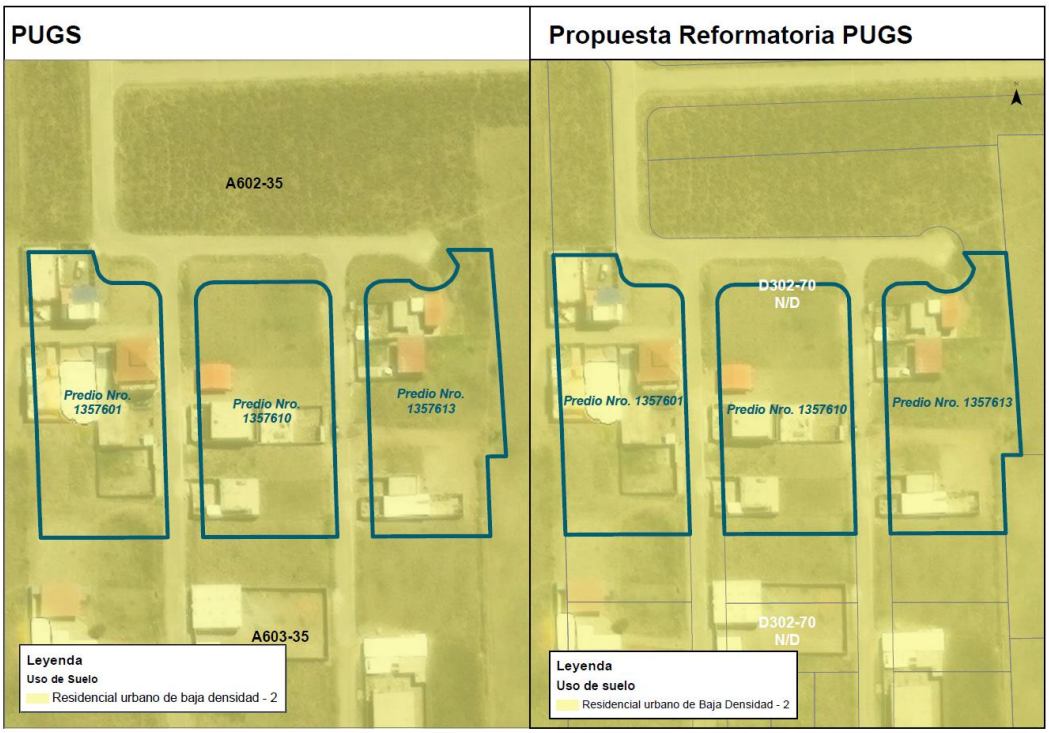
Se recomienda acoger la solicitud debido a que el asentamiento se encuentra identificado y consolidado. Adicionalmente, existen varios Barrios regularizados en el sector con la misma norma D203-80, por lo cual se recomienda asignar la edificabilidad D203-80.



- Caso 190: Sr. Galo Tamba, Presidente comité pro-mejoras del barrio Daniel Puebla

Sobre los predios nro. 1357601, 1357613 y 1357610 ubicados en el barrio San Juan de Calderón, en los cuales el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUB-2 y edificabilidad A602-35, se solicita la solución de la zonificación de sus predios globales, los predios están zonificados con 600 m2 lote mínimo, y su asentamiento posee lotes entre 200m2 y 250m2.

Esta Secretaría recomienda acoger el cambio de manera parcial debido a que se identifica como Asentamiento Humano., por la Unidad Especial Regula Tu Barrio y se recomienda cambio a D302-70 debido a que la mayoría de lotes supera el lote mínimo de 300 m2 y en lotes excepcionales de grandes dimensiones se registra una consolidación alta en unidades constructivas.

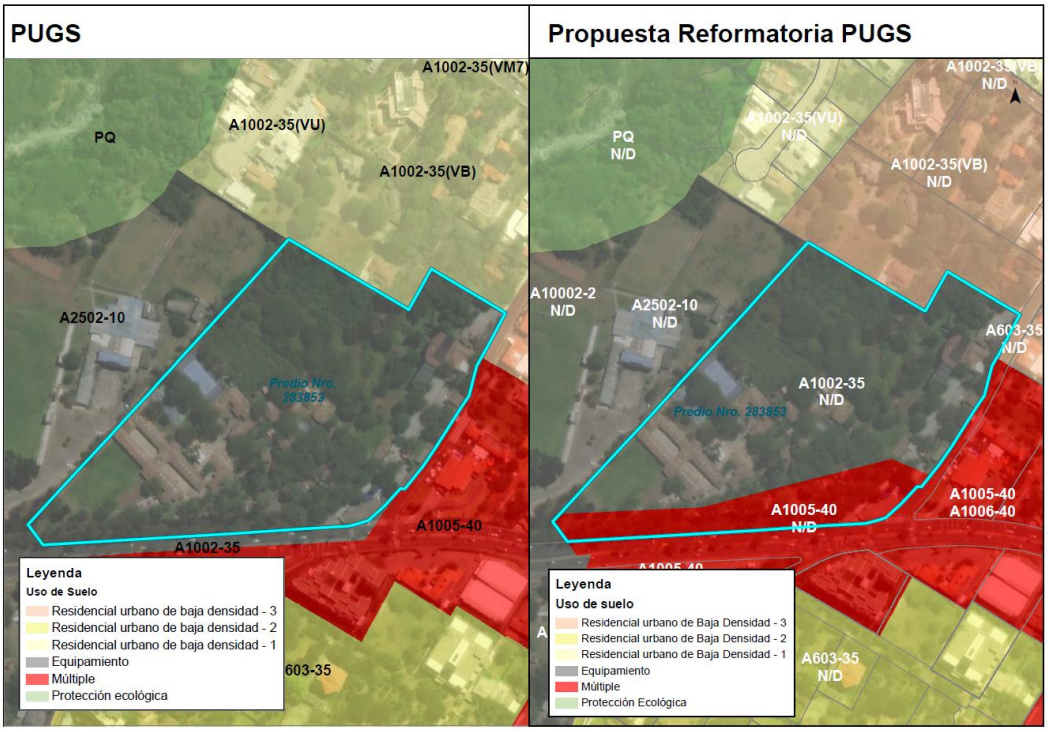


- Caso 191: Sr. Ricardo Mena

Sobre el predio nro. 283853 ubicado en el sector el Sauce, Cumbayá, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Equipamiento y edificabilidad A1002-35, se solicita se realice el análisis de cambio de aprovechamiento urbanístico en el contexto de la reforma del PUGS, ya que tienen planificado desarrollar un proyecto de residencia estudiantil bajo la

actividad "Servicio de residencias de estudiantes, dormitorios escolares", tipología CB4 y CM4A para "Actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales)". En el uso de suelo Equipamiento, no es compatible.

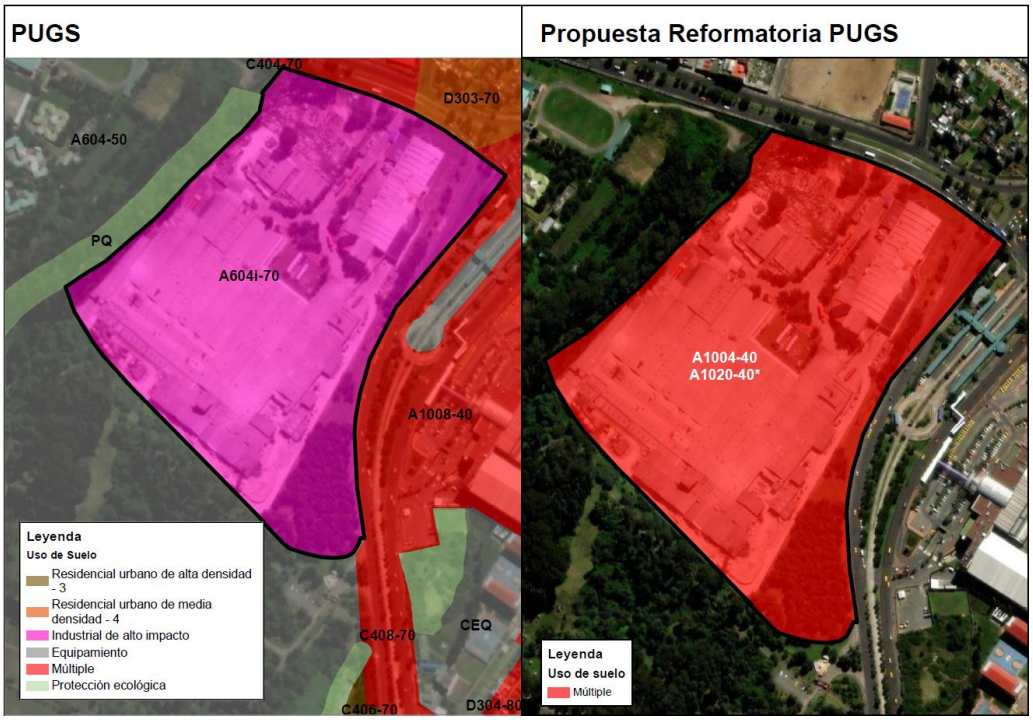
Esta entidad recomienda acoger la solicitud de manera parcial, se asigna uso múltiple únicamente en la sección del predio con frente de la vía interoceánica con la finalidad de igualdad en el sector y homologar el eje. Adicionalmente, se respeta la mayoría del uso de suelo como Equipamiento.



- Caso 192: Sr. Enrique Egas, EDESA S.A

Sobre el predio nro. 169879 ubicado en Quitumbe, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Industrial de Alto Impacto y edificabilidad A604i-70, se solicita se asigne al predio el uso de suelo Múltiple (M), asignado al resto del eje de la Morán Valverde.

Esta Secretaría recomienda acoger la solicitud de cambio aplicando el instrumento de Unidad de Actuación Urbanística, con la finalidad de efectuar un reparto equitativo de cargas y beneficios que favorezca al sector.



- Caso 193: Sr. Isaac Zoldan

Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento el presente informe, Caso 150 el cual se detalla a continuación:

"Se recomienda no acoger la solicitud, adicionalmente se informa que la facultad de regular el suelo en observancia de la función social y ambiental de la propiedad le corresponde al GAD Metropolitano del DMQ. La zona que en el PUOS se encontraba con uso residencial actualmente es protección ecológica en suelo rural y el cambio del componente estructurante no es alcance de la presente actualización del PUGS. Susceptibilidad a movimientos en masa: Alta "

- Caso 194: Sra. Carlota Flores

Esta Secretaría emitió su pronunciamiento para la misma solicitud emitida durante la Administración Municipal 2019-2023, a través del siguiente criterio, el mismo que se mantiene:

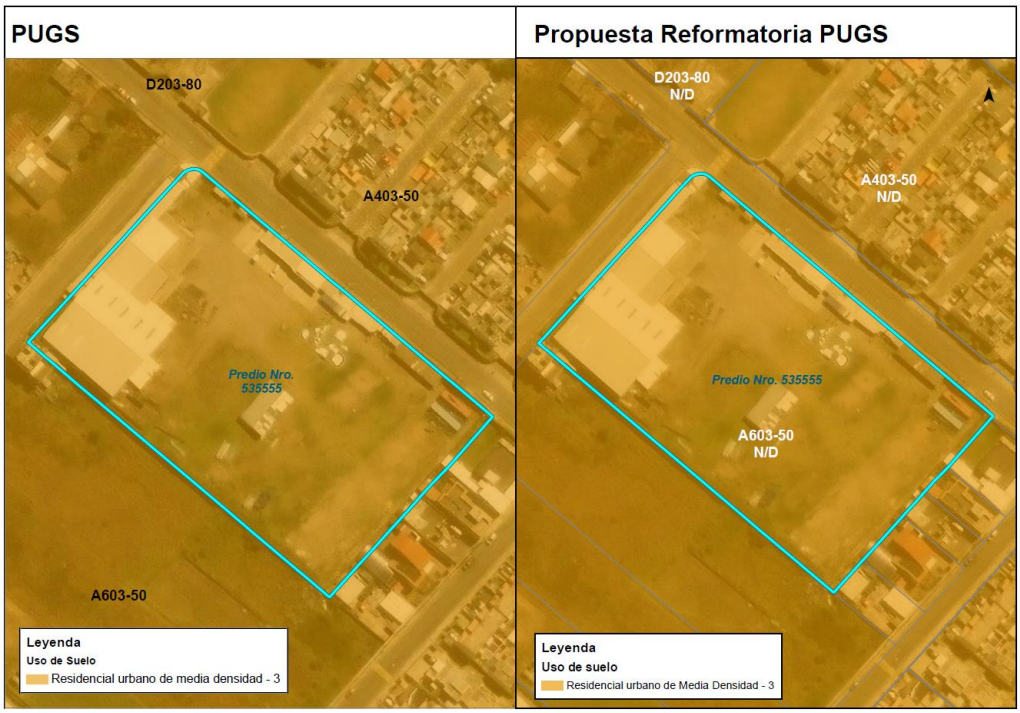
"No se recomienda acoger la solicitud en vista que es necesario evitar la consolidación en sectores con altos niveles de pendiente. Adicionalmente, se encuentra en suelo de clasificación rural y dentro de esta clasificación no existe

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 195: Sr. Sebastían Irriera

Sobre el predio nro. 535555, ubicado en el sector Llano Grande, Calderón, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Residencial de Media Densidad 3 y edificabilidad A603-50 se solicita cambio de uso de suelo a Industrial de mediano impacto para la actividad CIJUM71102405 Elaboración y Realización de Proyectos de Ingeniería Eléctrica y Electrónica.

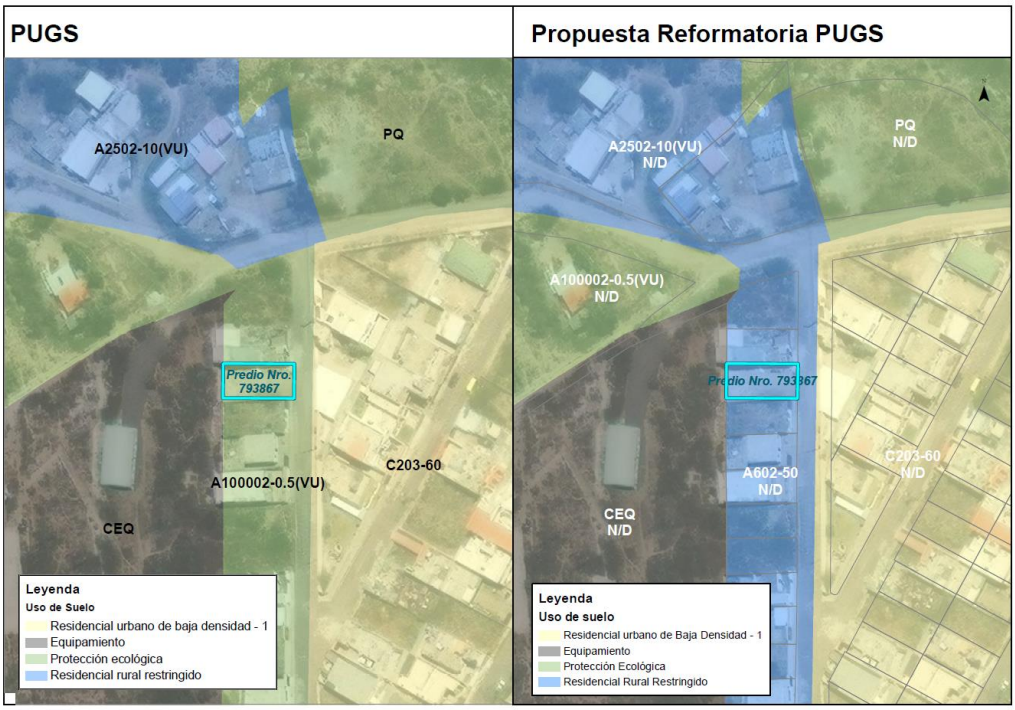
Esta Secretaría recomienda no acoger la solicitud, los polígonos industriales se encuentran determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) acorde al Modelo Territorial Deseado (MTD) y han sido plasmados en el uso de suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Adicionalmente, se ha revisado en el Catálogo Internacional Industrial Unificado CIIU y la actividad "CIJUM71102405 Elaboración y Realización de Proyectos de Ingeniería Eléctrica y Electrónica" mencionada por el administrado no consta en el catálogo.



- Caso 196: Sr. Juan Gabriel Calderón

Sobre el predio nro. 793867, ubicado en el sector de San Antonio de Pichincha, en el cual en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo Protección Ecológica y edificabilidad A100002-0.5(VU), solicita que se deje insubsistente el lRM actual, que rige sobre este predio, y se revierta a las condiciones establecidas bajo a ordenanza PUOS 210.

Esta entidad recomienda acoger la solicitud de cambio, se recomienda asignar uso de suelo Residencial Rural con edificabilidad A602-50, considerando que existe un fraccionamiento previo y se registran algunas edificaciones. Cabe recalcar que en la normativa vigente no existe la figura de restitución de zonificación.



- Caso 197:
    - Sra. María Clara Crespo

Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en este informe Caso 154 el cual se detalla a continuación:

"Se recomienda no acoger la solicitud debido a que el aprovechamiento urbanístico se asigna a una zona homogénea completa y no se realizan asignaciones normativas a predios individuales. La función del uso de suelo Recurso Natural Renovable, cuyo lote mínimo es de 5000 m2, es mantener las condiciones productivas del suelo rural por ello no se considera factible un cambio de edificabilidad puesto que no es factible urbanizar el suelo rural.

Finalmente se manifiesta que el uso de suelo recurso natural renovable no cuenta con lotes mínimos de 2500 metros cuadrados acorde a la normativa vigente."

- Sr. Javier Alberto Freire Alarcón

Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en el presente informe Caso 144 el cual se detalla a continuación:

"Se recomienda acoger la solicitud con la finalidad de homologar la norma de aprovechamiento urbanístico a todo el eje y sector."

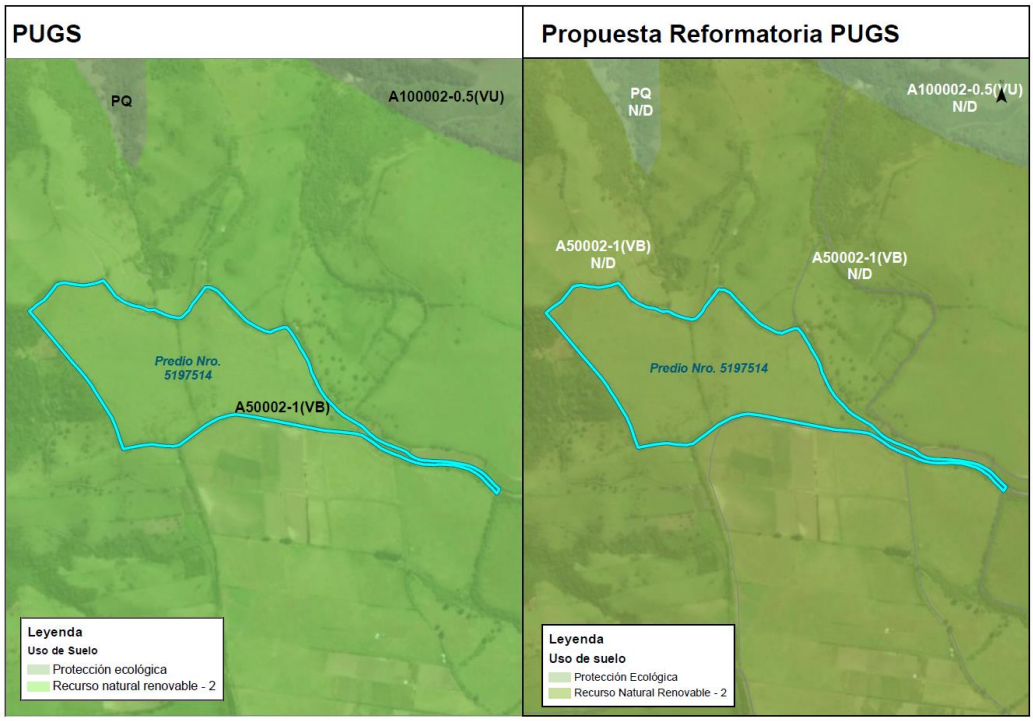
- Caso 198: Sr. Mauricio Salvador

Sobre el predio nro. 5197514, ubicado en el sector de San Francisco, Nono, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Recurso Natural Renovable 2 y edificabilidad A50002-1(VB), solicita se cambie el uso del suelo y se pueda fraccionar en lotes de 1 .000 metros cuadrados para destinarlo a la vivienda; esto es de RNR-2 a Residencial Rural.

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud y se ratifica en el criterio emitido mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-2024-0223-O:

"El predio Nro. 5197514, se encuentra dentro del área determinada como Bosque y Vegetación Protectora determinada por el ente rector nacional del ambiente, la connotación de bosque protector se encuentra enmarcada dentro del Sistema de Patrimonio Nacional Forestal, acorde a lo determinado en el Código Orgánico de Ambiente, por lo cual en estos suelos se prohíbe el fraccionamiento del suelo, con la finalidad de garantizar su conservación y la prestación de servicios ecosistémicos.

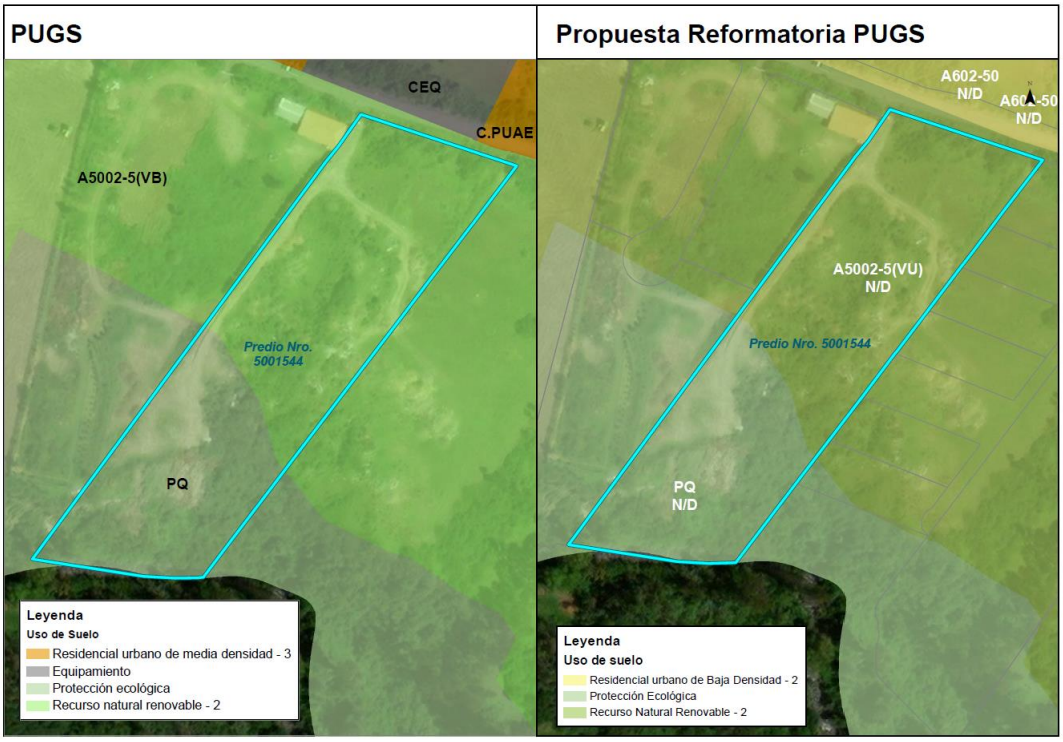
La norma asignada al predio Nro. 5197514 se encuentra acorde a los lineamientos técnicos y legales determinados en la normativa vigente, la asignación de suelo se genera a partir de características homogéneas tanto en el tamaño de los lotes, como en su morfología, por lo cual no es factible una modificación en los componentes del aprovechamiento urbanístico."



- Caso 199: Sra. Lucy Orellana

Sobre el predio nro. 5001544, ubicado en el sector Huertos Familiares, San Vicente de Paúl, Alangasí en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Recurso Natural Renovable 2 y edificabilidad A5002-5(VB), Protección Ecológica y edificabilidad PQ, solicita se revise la zonificación y se vuelva al uso de suelo anterior o se mejore.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, la ley nacional y metropolitana vigente no permite cambio de clasificación de uso de suelo, es decir de suelo rural a suelo urbano o viceversa, así como la edificabilidad en virtud de que las asignaciones guardan coherencia con el uso de suelo principal, en este caso Recurso Natural Renovable y el lote mínimo es 5.000 m2.



- Caso 200: Sra. María Fernanda Pacheco Punceles

Sobre el predio nro. 335444, ubicado en el sector Llano Grande, Calderón, solicita *"(…) se dé de baja el tramo oriental (a partir de la Avenida Panamericana Norte hasta la Autopista Simón Bolívar) de la línea de intención de la vía que se grafica sobre la Línea de Transmisión de 138 kV (…)"*

En la disposición general décimo quinta cita: "La vialidad local constante en el Mapa PUOS V2 que se incorpora al mapa PUGS V3 y la vialidad local constante en los mapas viales de planes complementarios anteriores al PUGS, seguirán vigentes, sin perjuicio de la derogatoria de los planes, hasta la aprobación de los nuevos planes viales locales que serán elaborados por parte de las administraciones zonales en el plazo de seis (6) meses, mismos que podrán actualizar el mapa PUGS V3, con excepción de la vialidad del Plan Especial Bicentenario que se modifica en los mapas viales incorporados a este plan".

La disposición transitoria quinta menciona: "Deróguese la Ordenanza No. 005 del 6 de marzo de 2006 que aprueba el Plan Parcial Calderón y sus reformas mediante Ordenanzas No. 0039 de 16 de mayo de 2009, No. 0209 sancionada el 5 de abril de 2018, y No. 295 sancionada el 08 de febrero de 2019".

Al respecto, la disposición general quinta indica que la vialidad local seguirá vigente sin perjuicio de la derogatoria de los planes anteriores al PUGS hasta la aprobación de los nuevos planes viales locales.

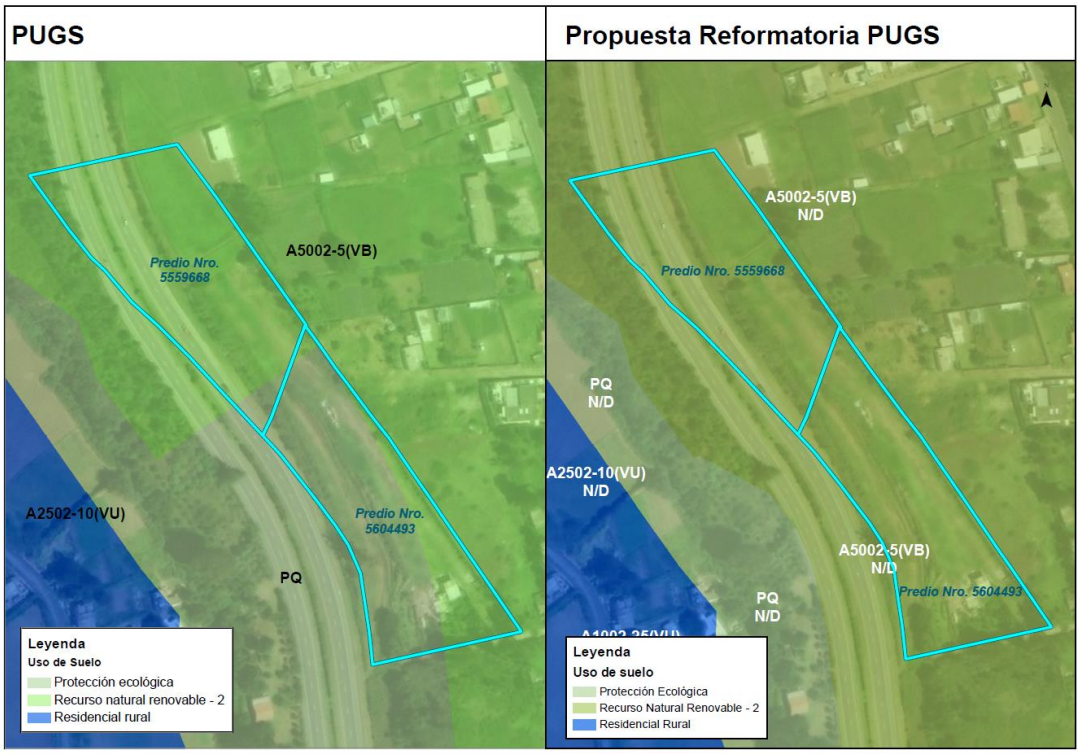
Sin embargo, en el marco del proyecto de ordenanza reformatoria al Plan de Uso y Gestión del Suelo, se ha realizado una actualización del sistema vial del Distrito Metropolitano de Quito en el cual se ha ejecutado mesas de trabajo con los demás entes rectores en materia de movilidad acordando en la eliminación de la vía denominada "COLECTORA TRANS" comprendida entre los tramos Av. Simón Bolívar y Av. Panamericana Norte.

- Caso 201: Alejandra Villacís Carrera, Gerente General (S) - EPM DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS

Sobre los predios nro. 5604493 y 5559668 ubicados por el conector de Alpachaca, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó RNR-2 y edificabilidad A5002-5(VB), y Protección Ecológica y edificabilidad PQ, se solicita se viabilice una solución que permita finalizar la partición y legalización de los predios a nombre de EPMSA, afectador por la construcción del Conector Alpachaca. Zonificación del lote mínimo

Esta entidad recomienda acoger la solicitud de manera parcial, se ha evidenciado que en la normativa vigente el predio Nro. 5604493 contaba con uso de suelo protección ecológica y edificabilidad ""PQ"", en tal sentido observando el geoccidente se propone un cambio a uso de suelo Recurso Natural Renovable - 2 con edificabilidad A5002-5(VB). Para el Predio Nro. 5559668 se generaliza el uso de suelo y mantiene en su totalidad Recurso Natural Renovable - 2 con edificabilidad A5002-5(VB) debido a un ajuste cartográfico.

Respecto a la afectación por el conector Alpachaca se debe actuar acorde a la normativa vigente.



- Caso 202: Dr. Juan Antonio Chávez

Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en el presente informe Caso 19 el cual se detalla a continuación:

"El predio está junto al asentamiento por regularizar La Mena. Se recomienda un ajuste y cambio a uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad - 2 y edificabilidad D202-80. (STHV-DMPPS-2023-0718-O oficio de respuesta)"

- Caso 203: Sra. Johana Narváez

Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en el presente informe en los Casos 65 y 93 el cual se detalla a continuación:

"No se recomienda acoger la solicitud de cambio. Si el administrado dispone de una licencia puede continuar el proceso constructivo conforme el artículo 2265 del Código Municipal sobre la Protección a las autorizaciones de edificación.

El uso de suelo recurso natural renovable permite la compra de coeficiente de ocupación para actividades agroproductivas, por lo que el administrado puede hacer uso de la normativa vigente.""

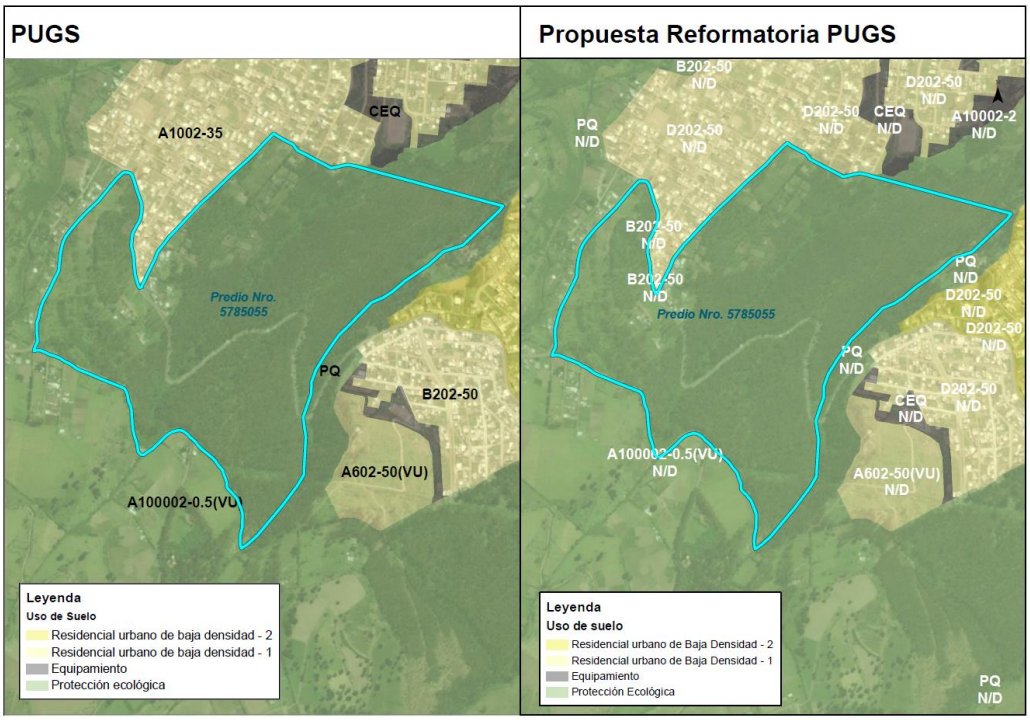
Se informa que en el proyecto de reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo se propone la posibilidad de compra de Coeficiente de Ocupación de Suelo hasta un 10% adicional al establecido en la edificabilidad básica"

- Caso 204: Sr. Pablo Cobos

Sobre el predio nro. 5785055 ubicado en el sector Protección Condado, en el cual el Plan de Uso y Gestión de Suelo se asignó uso de suelo Protección Ecológica y edificabilidad A100002-0.5(VU) y PQ, se solicita se realice las acciones necesarias para que se pueda proceder con la donación por parte de la cooperativa Jaime Roldós Aguilera el predio número (sic) 5785055.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, el predio Nro. 5785055 se encuentran en áreas de conservación del patrimonio natural, por lo que, conforme el artículo 17 y 18 de la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, dicho asentamiento humano no puede ser regularizado y deberá ser tratado bajo la normativa nacional y metropolitana vigente.

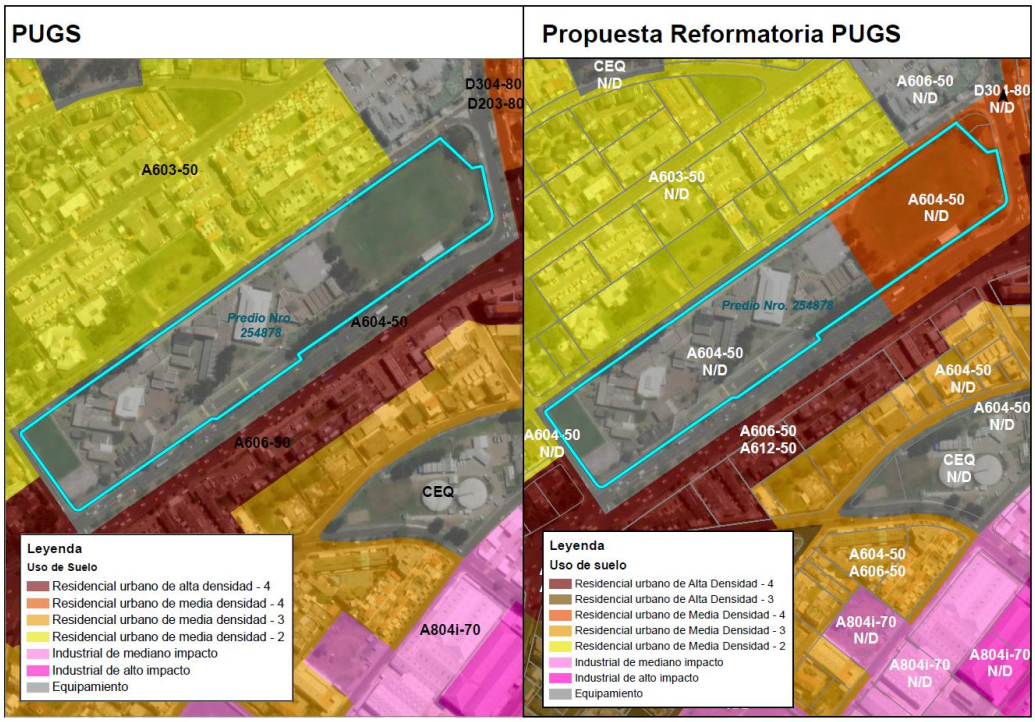
Es necesario indicar que se respondió directamente al administrado mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-2024-0237-O de fecha 30 de abril de 2024, en el cual se menciona que no es factible un cambio al componente estructurante y que el sentamiento se encuentra dentro del área de protección AIER Pichincha Atacazo, por lo cual se deberá proceder acorde a lo determinado en la normativa nacional y local aplicable.



- Caso 205: Sra. Aurora del Pinar Vinueza

Sobre el predio nro. 254878 ubicado en el sector la Floresta, Carcelén, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Equipamiento y edificabilidad A604-50, se solicita se asigne al predio el uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad tipo 4 (RUA-4).

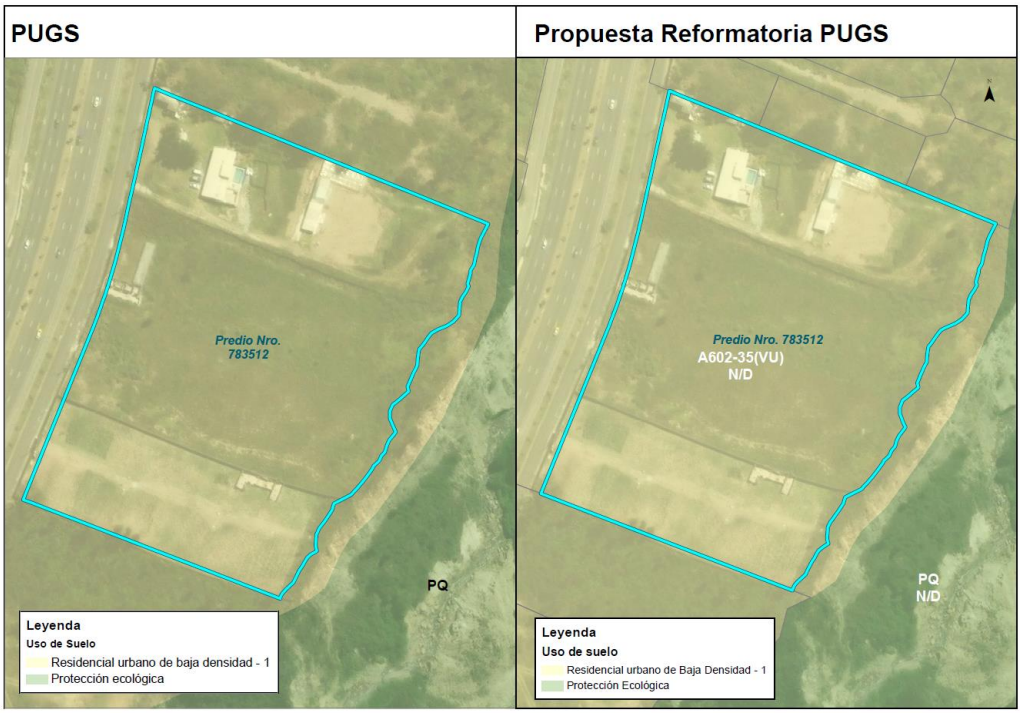
Esta Entidad recomienda acoger la solicitud parcialmente, se recomienda asignar edificabilidad A604-50 con uso de suelo Residencial urbano de media densidad tipología 4 a la porción norte del predio y no a la totalidad del mismo. Cualquier aprovechamiento urbanístico adicional deberá contemplar el pago de Concesión Onerosa de Derechos.



- Caso 206: Sra. Carmen Olivo

Sobre el predio nro. 783512 ubicado en el sector Pusuquí Chico Bajo, Carcelén, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUB-1 y edificabilidad A602-35(VU), se solicita que se deje insubsistente el IRM actual, que rige sobre este predio, y se revierta a las condiciones establecidas bajo a ordenanza PUOS 210.

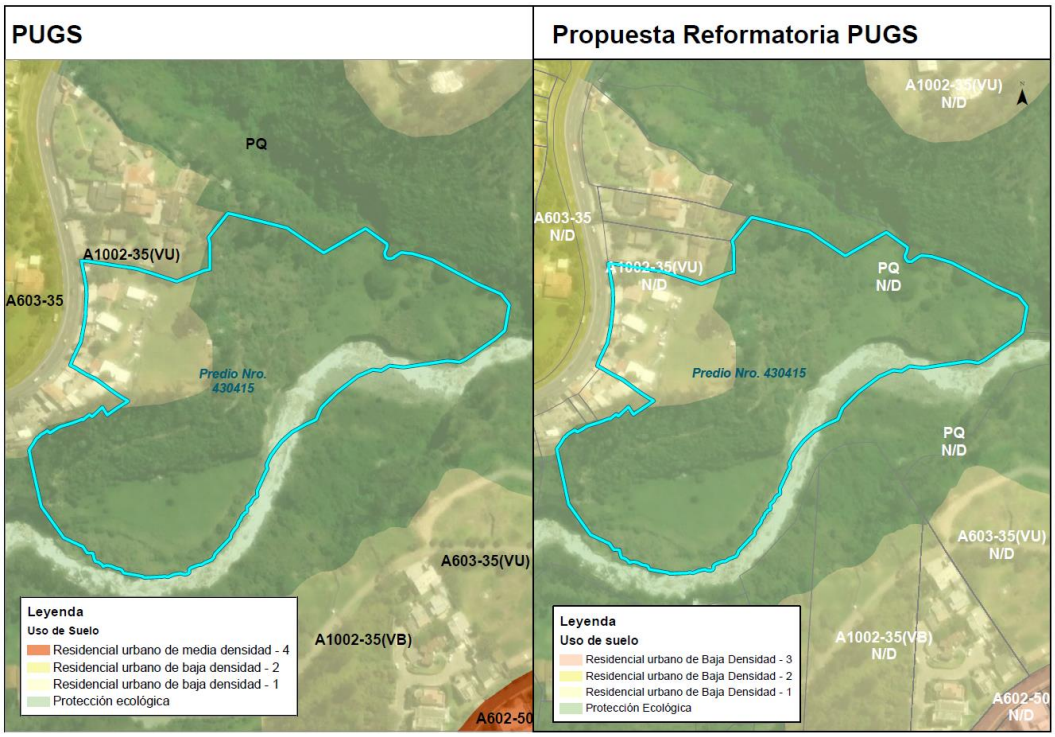
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud de cambio, debido a que se encuentra en el ámbito de desarrollo del Plan Urbanístico Complementario Río Monjas en cumplimiento de la Sentencia emitida por la Corte Constitucional.



- Caso 207: Sra. Vilma María Lara

Sobre el predio nro. 430415 ubicado en el sector de Miravalle, Nayón, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo RUB-1 y edificabilidad A1002-35(VU) y Protección Ecológica, y edificabilidad PQ, se solicita cambio de zonificación igual al predio de en frente, es decir RUB-2, Residencial Urbano de Baja Densidad 2.

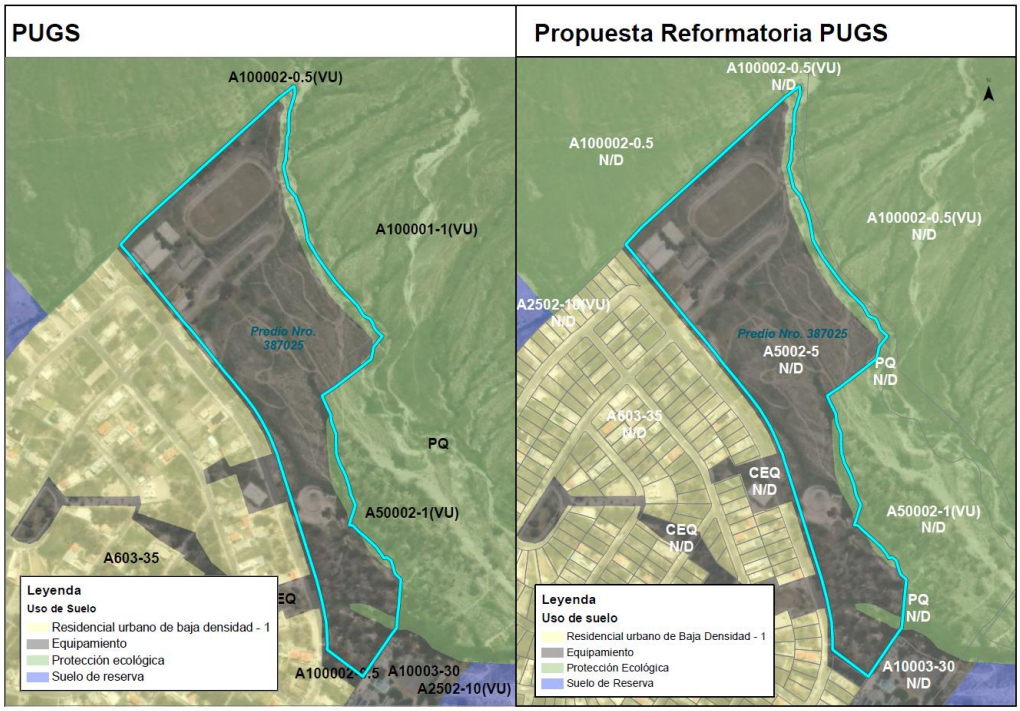
Esta entidad no recomienda acoger la solicitud debido a que el predio ya cuenta con una porción de asignación de uso de suelo residencial, y el uso de suelo asignado a protección ecológica corresponde a quebrada abierta.



- Caso 208: Sr. Sigifredo Aldáz, Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha

Sobre el predio nro. 387025, ubicado en el sector La Marca, San Antonio en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Equipamiento y edificabilidad A100002-0.5, Protección Ecológica y edificabilidad PQ, y A100002-0.5(VU), se solicita se asigne la zonificación A602-50(VB); o, en su defecto, la zonificación que, dentro de suelo urbano, asigne las mejores condiciones para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social.

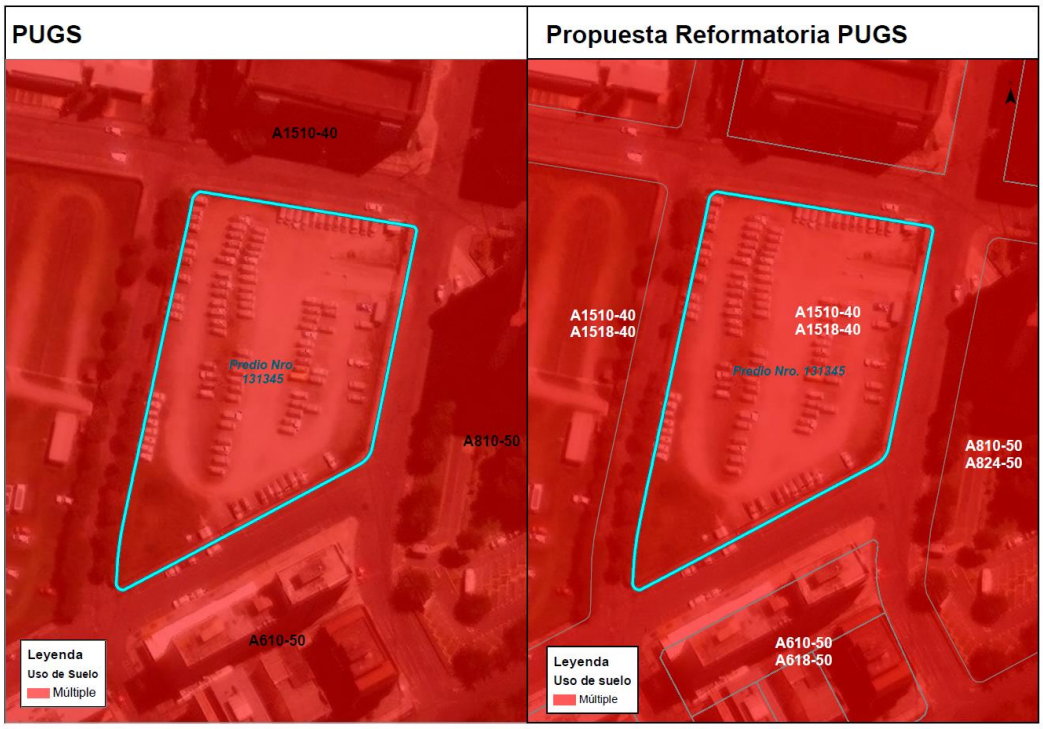
Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que se encuentra en uso de suelo de equipamiento y ubicado en las laderas del Cerro La Marca. Parte del predio forma parte del bosque protector FLANCO ORIENTAL DE PICHINCHA Y CINTURON VERDE DE QUITO.



- Caso 209: Sra. Paulina Espinoza

Sobre el predio nro. 131345, ubicado el sector La Carolina, Iñaquito, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó uso de suelo Múltiple y edificabilidad básica A1510-40 y máxima de A1518-40, se solicita cambio de edificabilidad básica a A612-50 y edificabilidad máxima de A618-50.

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud debido a que el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo no permite incremento en la edificabilidad básica. El predio ya cuenta con edificabilidad general máxima a la cual el propietario podría acceder mediante el pago de Concesión Onerosa de Derechos.

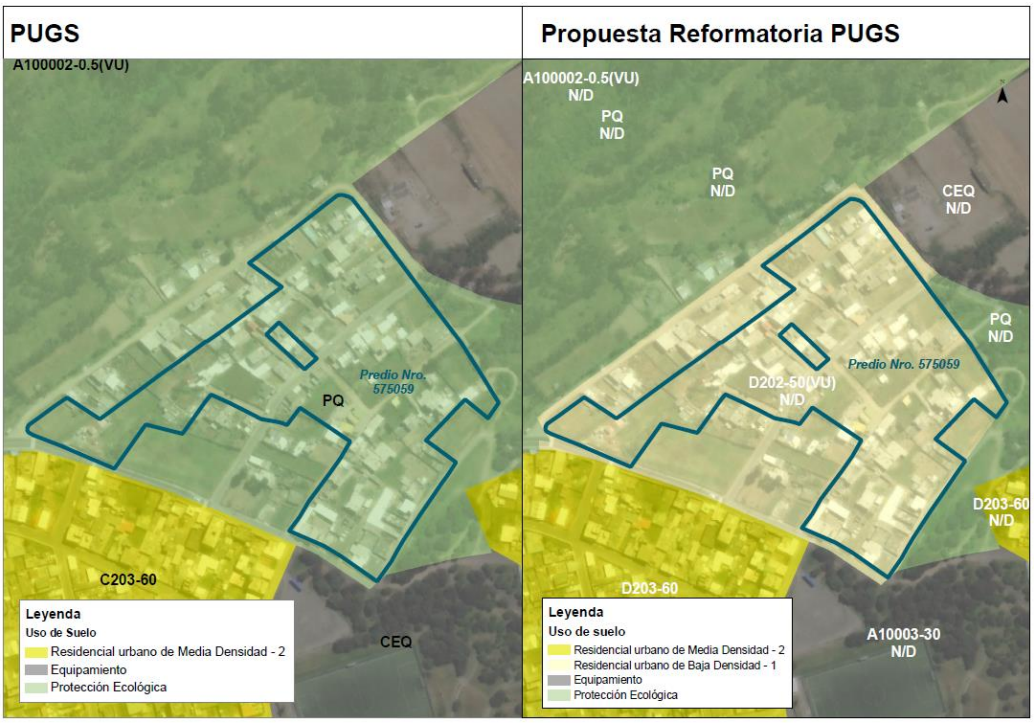


- Caso 210: Sra. Beatriz Cañar

La ciudadana solicita se realice el fraccionamiento del suelo para obtener identificación exacta como Barrio San Pedro de Pisulí; de esta manera también legalizar los predios como asentamiento humano. El predio en mención es el Nro. 575059, ubicado en Pisulí, El Condado.

Se acoge la solicitud de manera parcial debido a que se identifica una consolidación alta en el sector y se recomienda el uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad tipología 1 y una edificabilidad de D202-50(VU).

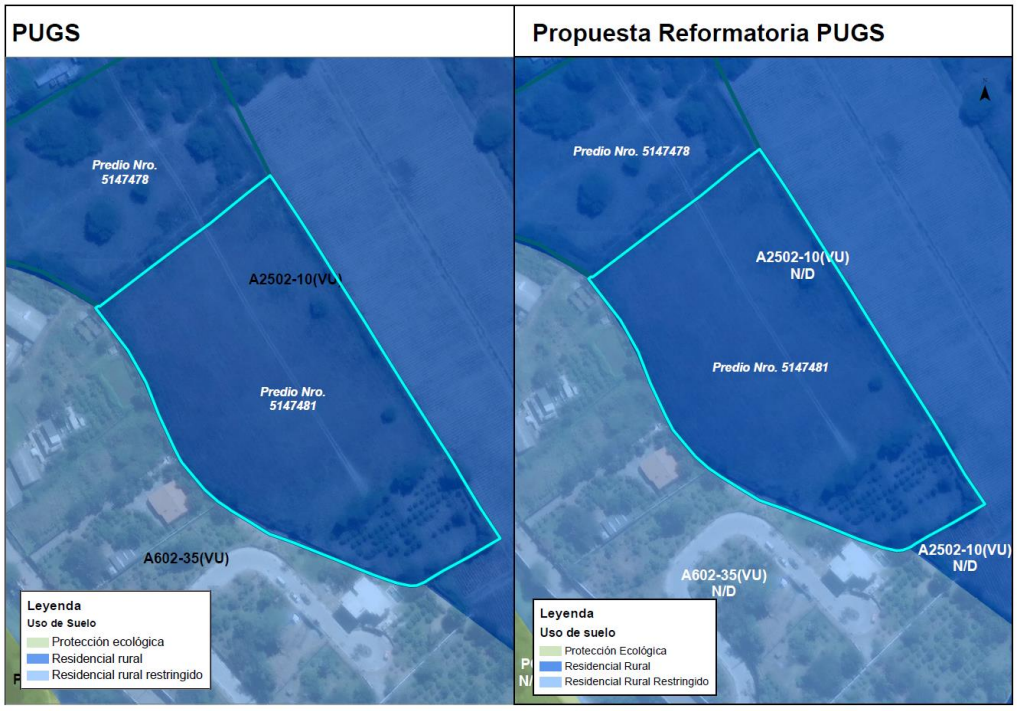
La Unidad Especial Regula Tu Barrio es la entidad encargada de verificar los requisitos para que un asentamiento humano de hecho cumpla para la conformación de un plan parcial de regularización prioritaria.



- Caso 211: Sr. Carlos Enríquez

Sobre el predio nro. 5147481, ubicado en el sector Nápoles Mangahua, Puembo, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo RR y edificabilidad A2502-10(VU), se solicita cambio de edificabilidad a A70 (A1002-35), ya que estaría conforme a la realidad urbana de la zona circundante y de todo su radio de influencia.

Esta entidad no recomienda acoger la solicitud de cambio, el análisis territorial evidencia lotes promedio de 2500m2. Este caso ha sido ampliamente discutido en el Concejo Metropolitano y se ha determinado que la zona no debe ser urbanizada por encontrarse distante del límite urbano de Quito.

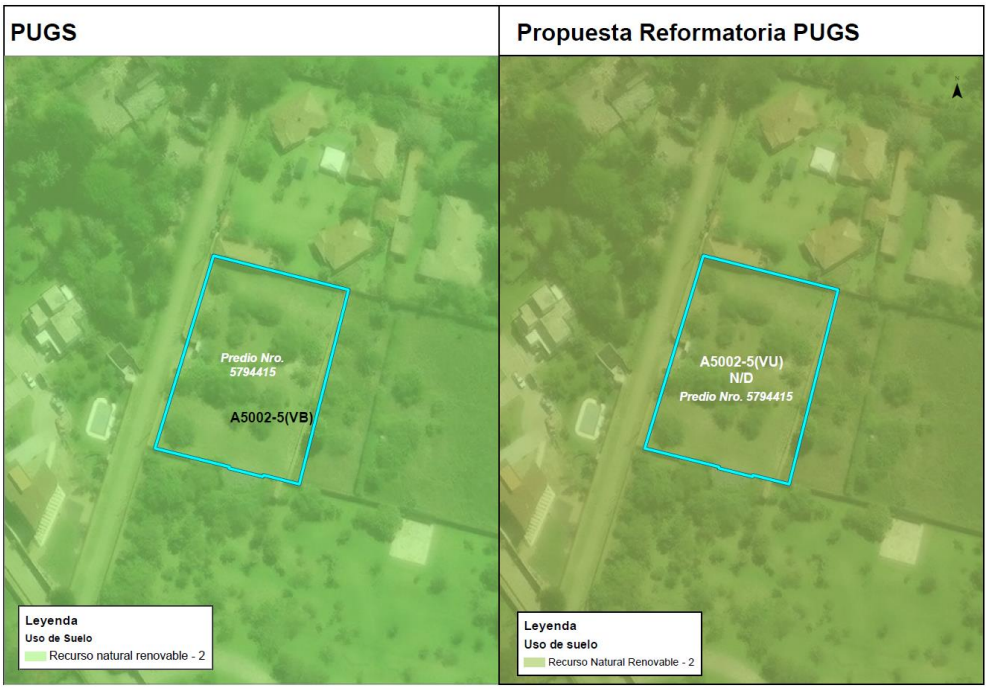


- Caso 212: Sr. Carlos Coronel

Sobre el predio nro. 5794415, ubicado en el sector de Nápoles Mangahua, Puembo en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo RNR-2 y edificabilidad A5002-5(VB), se solicita cambio de edificabilidad a A70 (A1002-35), ya que estaría conforme a la realidad urbana de la zona circundante y de todo su radio de influencia.

Esta Secretaría no recomienda acoger la solicitud debido a que el aprovechamiento urbanístico se asigna a una zona homogénea completa y no se realizan asignaciones normativas a predios individuales. La función del uso de suelo recurso natural renovable es mantener las condiciones productivas del suelo rural por ello no se considera favorable un cambio de edificabilidad puesto que no es factible urbanizar el suelo rural.

Finalmente se manifiesta que el uso de suelo recurso natural renovable no cuenta con lotes mínimos de 1000 metros cuadrados acorde a la normativa vigente.



- Caso 213: Sr. Iván Castro

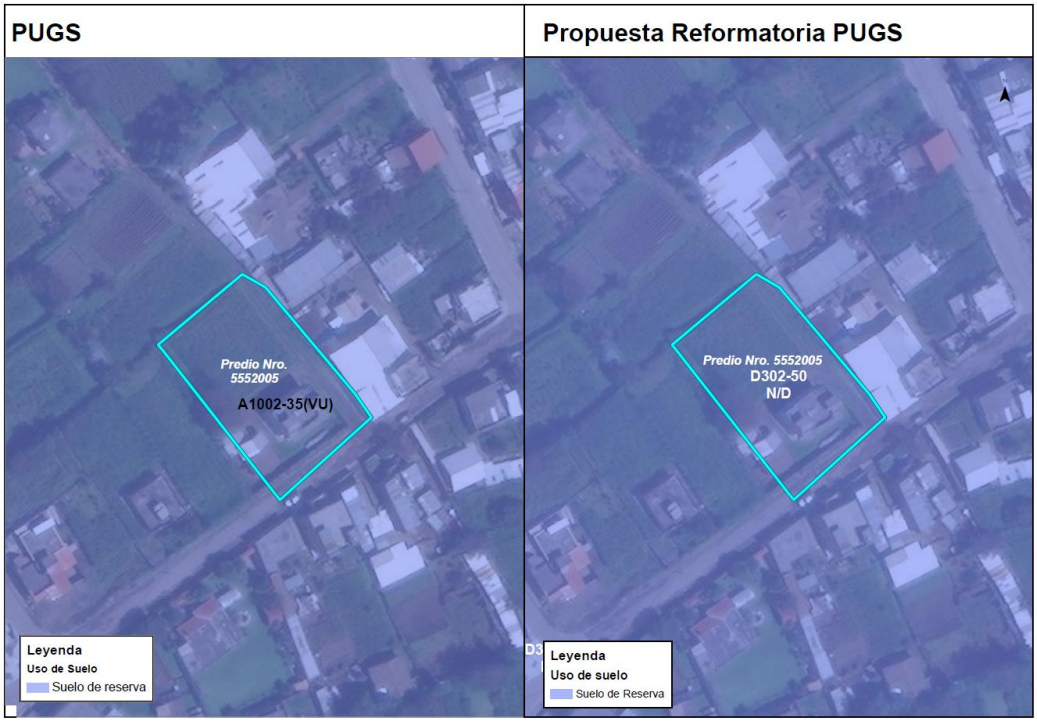
Este caso se analizó y se realizó el pronunciamiento en el presente informe Caso 79 el cual se detalla a continuación:

"No se recomienda acoger la solicitud de cambio, el análisis territorial evidencia lotes promedio de 2500m2. Este caso ha sido ampliamente discutido en el Concejo Metropolitano y se ha determinado que la zona no debe ser urbanizada por encontrarse distante del límite urbano de Quito."

- Caso 214: Dr. Washington Quinga, comité pro-mejoras Barrio Cuendina

Sobre el predio nro. 5552005, ubicado en el Barrio Cuendina, Amaguaña, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo se asignó uso de suelo: Suelo de Reserva y edificabilidad A1002-35(VU), se solicita cambio en la zonificación del barrio para que el lote mínimo quede en 200m2 o regrese a la zonificación que tenían en el 2011 de 300m2 (...) facilitando realizar los títulos de propiedad.

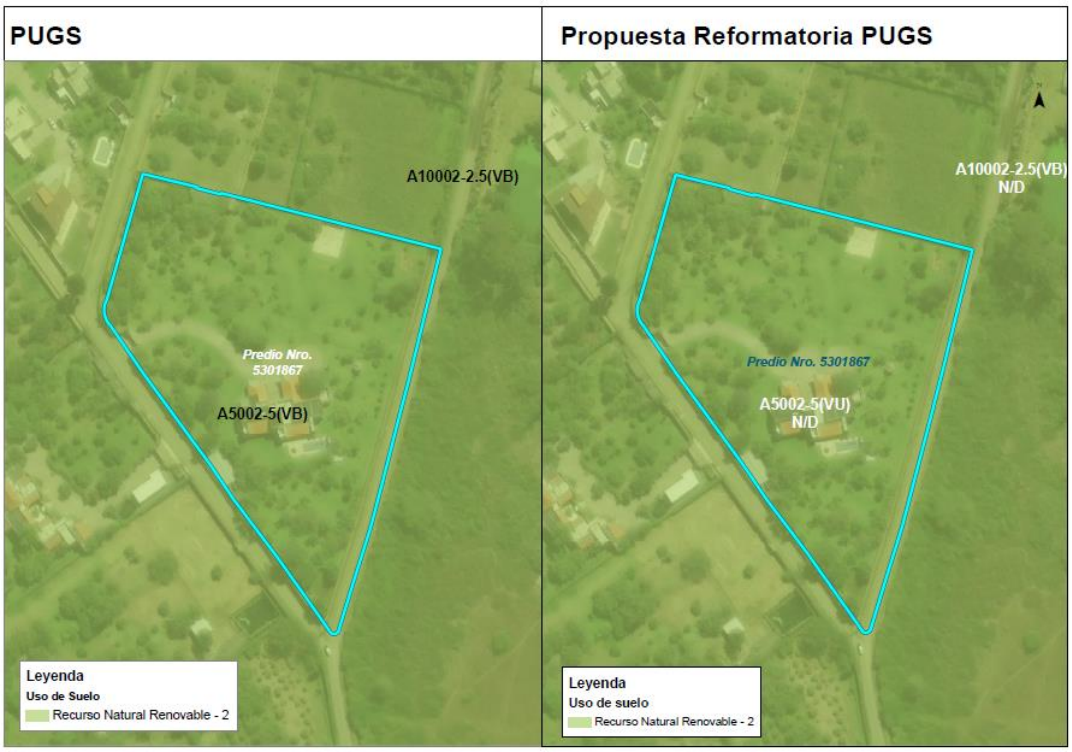
Esta entidad recomienda acoger el cambio, se ha realizado una revisión del territorio y se propone la edificabilidad de D302-50, pues está consolidada el área y se observa la presencia de Asentamientos Humanos.



- Caso 215: Sr. Carlos Coronel

Sobre el predio Nro. 5301867, ubicado en Nápoles Mangahua, Puembo, en el cual solicita cambio de edificabilidad a A70 (A1002-35), ya que estaría conforme a la realidad urbana de la zona circundante y de todo su radio de influencia.

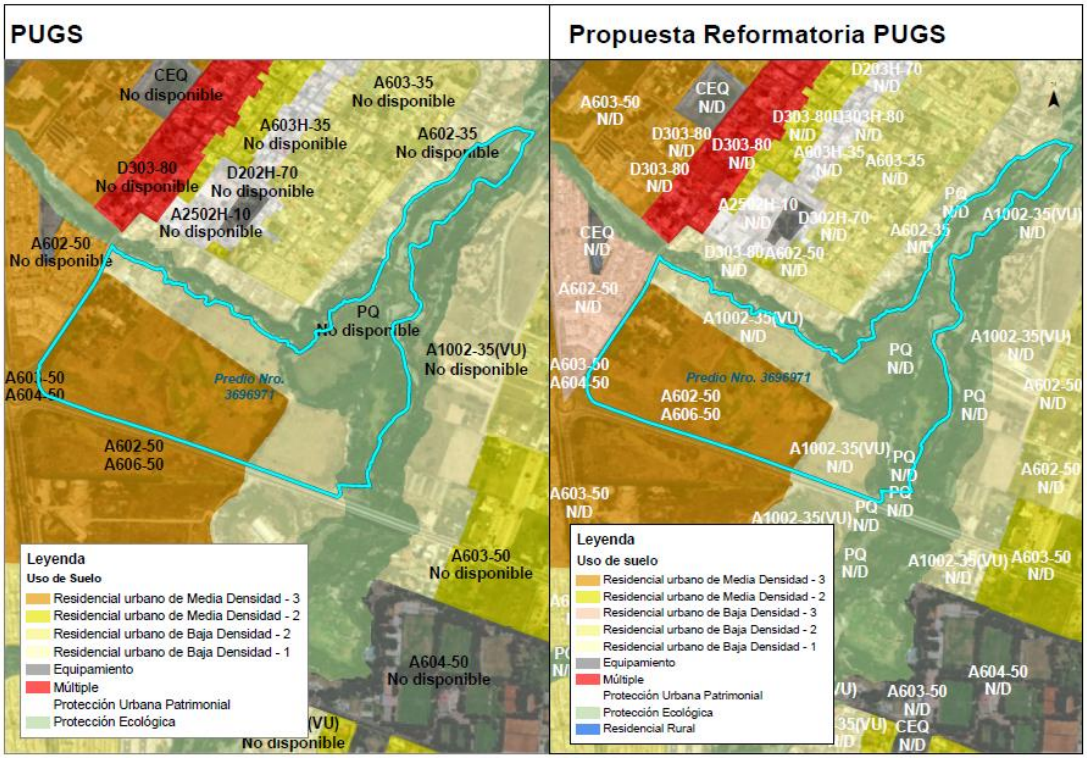
Esta Secretaría, recomienda no acoger la solicitud debido a que el aprovechamiento urbanístico se asigna a una zona homogénea completa y no se realizan asignaciones normativas a predios individuales. La función del uso de suelo recurso natural renovable es mantener las condiciones productivas del suelo rural por ello no se considera favorable un cambio de edificabilidad puesto que no es factible urbanizar el suelo rural. Finalmente se manifiesta que el uso de suelo recurso natural renovable no cuenta con lotes mínimos de 1000 metros cuadrados acorde a la normativa vigente.



- Caso 216: Abg. Marcelo Dávila Martínez, "CAMBERLEY DEVELOPMENT LIMITED"

Sobre el predio Nro. 3696971, ubicado en El Oasis, San Antonio, solicita el análisis de la asignación de una zonificación acorde al real nivel de riesgo de la "meseta". (A603-50). En referencia a solicitud anterior STHV-2023-0739-E

Bajo el análisis realizado, se recomienda mantener la edificabilidad establecida debido a que el predio se ubica dentro del ámbito de aplicación del Plan Urbanístico Complementario Especial del Río Monjas, instrumento que cumple con las disposiciones establecidas por la Sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador respecto a sus regulaciones y protección del patrimonio natural.


PUGS
CEQ
No disponible
A603-35
No disponible
A603H-35
No disponible
A602-35
D303-80
No disponible
D202H-70
No disponible
A2502H-10
No disponible
A602-50
PQ
A1002-35(VU)
No disponible
Predio Nro. 3696971
A602-50
A606-50
A603-50
No disponible
A604-50
No disponible
Leyenda
Uso de Suelo
Residencial urbano de Media Densidad - 3
Residencial urbano de Media Densidad - 2
Residencial urbano de Baja Densidad - 2
Residencial urbano de Baja Densidad - 1
Equipamiento
Múltiple
Protección Urbana Patrimonial
Protección Ecológica
Propuesta Reformatoria PUGS
Leyenda
Uso de suelo
Residencial urbano de Media Densidad - 3
Residencial urbano de Media Densidad - 2
Residencial urbano de Baja Densidad - 3
Residencial urbano de Baja Densidad - 2
Residencial urbano de Baja Densidad - 1
Equipamiento
Múltiple
Protección Urbana Patrimonial
Protección Ecológica
Residencial Rural