

de una vivienda unifamiliar (VU), es decir, que se podrá edificar hasta una vivienda por lote mínimo, versus el PUOS que determinaba la posibilidad de construir viviendas Bifamiliares (VB).

6. Es importante hacer notar que la zonificación asignada al Predio es distinta al uso que se permite a los predios ubicados en el mismo polígono, lo cual evidencia un trato discriminatorio.
7. En efecto, los predios No. 5793133 y 5793181, se localizan en un mismo polígono en clasificación de suelo rural, con uso de suelo es de Agrícola Residencial (AR), con una zonificación A5002-5, que le permite una ocupación aislada (A), en lote mínimo de 5.000 m², con una altura de 2 pisos y un coeficiente de ocupación de suelo COS en planta baja de 5% de la superficie del lote.
8. En el PUGS, los predios No. 5793133 y 5793181, se mantienen en el mismo polígono delimitado anteriormente en el PUOS, con un cambio en el uso de suelo asignado como de Recurso Natural Renovable, el mismo al asignado al polígono en el que se encuentra el Predio, pero manteniendo una edificabilidad básica correspondiente a la asignada anteriormente en el PUOS, siendo esta A5002-5, que le permite una ocupación aislada (A), en lote mínimo de 5.000 m², con una altura de 2 pisos y un coeficiente de ocupación de suelo COS en planta baja de 5% de la superficie del lote, con vivienda bifamiliar.
9. La diferencia de condiciones de edificabilidad que se evidencia entre el Predio y los predios No. 5793133 y 5793181, radica principalmente en el uso de suelo asignado en el PUOS a cada polígono a los que pertenecen los predios (RN/PS y AR), siendo el uso de suelo AR más flexible en cuanto a edificabilidad.
10. Por su parte, el Municipio de Quito ha implementado proyectos de inversión en infraestructura pública para alcantarillado en la parroquia de Checa, dónde se ubica el Predio. Estas inversiones, financiadas por organismos internacionales, fueron planificadas en favor de los habitantes de la zona y un futuro desarrollo territorial. Por tales acciones, inclusive he suscrito acuerdos para ocupación de un área de terreno de mi propiedad para la construcción de interceptores y alcantarillado por parte de la EPMAPS.
11. El Ministerio de Agricultura Ganadería y Pesca, durante el lapso de los últimos 20 años fue propietario de varios inmuebles en la zona colindante al Predio, en los cuales se ha ejecutado proyectos de vivienda multifamiliar para sus servidores, inclusive, hasta el día de hoy posee 2 inmuebles, los cuales, si bien se encuentran en la zona inmediata al predio, han sido beneficiarios de una ocupación de suelo favorable para el desarrollo inmobiliario. Ejemplos de este caso son los predios con números 5550138 y 5550142.

c) OMISIONES DE LA STHV

12. Mediante las documentaciones que a continuación detallo hice notar a la Comisión de Uso de Suelo vigente para agosto de 2021 y la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la situación de desigualdad en la que me encontraba a fin de que se puedan tomar los correctivos y al Predio, con la aprobación del PUGS, se le asigne la zonificación A5002-5 y la accesibilidad al incremento del COS.

- i Ingreso de oficio con fecha, 25 de agosto de 2021, con destinatarios concejal René Patricio Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo; concejal Eduardo Pozo, miembro Comisión de Uso de Suelo y su persona; y el oficio número GADDMQ-SGCM-2021-3653-O dirigido a usted por el abogado Isaac Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo (e) para análisis de pertinencia técnica con fecha 6 de septiembre de 2021 el cual no tuvo respuesta.
- ii Oficio signado con el número de referencia STHV-2021-2234-E, de 5 de noviembre de 2021, por el cual se solicita considerar el cambio de la asignación de zonificación A5002-5 así como la regularización de la información catastral para la emisión del IRMs

1. Pese a mis requerimientos detallados, el trámite STHV-2021-3343-E y los que le presiden, lamentablemente no fue despachado por la STHV. Lo anterior me causa un gravamen de difícil reparación puesto que la STHV al no actuar oportunamente, no incluyó mi legítima solicitud dentro de los insumos técnicos que debían ser puestos a consideración del Concejo Metropolitano para la aprobación del PUGS.
2. Frente a la omisión de la STHV y con el ánimo de que mi requerimiento sea solucionado en vía administrativa, he contratado los servicios de un profesional experto en temas urbanísticos, quien ha emitido un informe (Anexo 1), el cual espero que contribuya con insumos para que desde la Comisión que usted preside pueda darse una solución a mi problemática ya sea con una reforma o con una actualización del PUGS.

d) INFORME TÉCNICO QUE RESPALDA MI PETICIÓN

3. El informe técnico que adjunto arroja, entre otras, las siguientes conclusiones relacionadas con el Predio:
 - a. Si bien el Predio tiene clasificación de suelo rural con uso de suelo Recursos Naturales Renovables, presenta baja capacidad de producción, tiene presencia de asentamientos humanos y fraccionamientos incumpliendo la norma. Esta realidad debe ser considerada para que futuros proyectos que combinen la residencia y promuevan el consumo y la producción sostenible, puedan ser dinamizadores de desarrollo rural y urbano.
 - b. En el sector existen predios vecinos ubicados dentro del mismo Polígono de Intervención Territorial (PIT), con fraccionamientos y urbanizaciones en lotes

de 1000 y 2000 m², incluso conjuntos residenciales que claramente evidencian la fragmentación del suelo en el sector que se contraponen con la normativa del lote mínimo de 25.500 y 5.000m² establecidos por la normativa vigente.

- c. Existen predios que colindan de manera directa con el Predio que cuentan con zonificación A5002-5, es decir lote mínimo de 5.000 m², con COS Planta Baja de 5% y COS total del 10%. Es decir, estos predios vecinos ubicados tienen con mejores condiciones de aprovechamiento de suelo, lo que evidencia que no existe el derecho de todo ciudadano a un tratamiento igualitario y no discriminatorio.
- d. A través de recorridos y con la información de las diferentes empresas, se puede determinar que el sector cuenta con todos los servicios básicos, como: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, además de infraestructura vial y buena conectividad con vías locales, colectoras y arteriales.

e) PETICIÓN

4. El art. 67 del Código Municipal establece como atribución de la Comisión de Uso de Suelo:

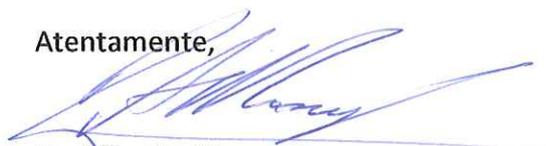
Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos.

5. En virtud de tal disposición solicito muy comedidamente que en el proceso de actualización o reforma del PUGS, se revise la factibilidad de tener mayor aprovechamiento del suelo dentro de la ruralidad, mejorando los coeficientes de ocupación del suelo esto es: la zonificación del PUGS con asignaciones A 35 (A5002-5) (VB), es decir COS Planta Baja 5% y COS Total 10% del sector donde se encuentra el Predio No. 5606116, manteniendo los dos pisos de altura y la forma de ocupación del suelo con los estándares de edificabilidad rural sostenible.
6. En definitiva, mi petición en relación con el Predio sería resumida con los siguientes parámetros:

Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Lote Mínimo (m ²)	COS Total (%)	COS en Planta Baja (%)
(SRU) Suelo Rural	(RNR) Recursos Naturales	A35(A5002-5)(VB)	5.000	10	5

7. Para dar trámite a mi solicitud la Comisión que usted presida considerará que:
- a. Con la atención favorable se obtendrá un desarrollo rural del sector adecuado, con una estructura y tamaño de los lotes homogéneo, de acuerdo con las características actuales, combinando bajas densidades y áreas mínimas de construcción, conservando la mayor cantidad de suelo libre que permita permeabilidad del suelo con ello lograr mejorar la capacidad de infiltración del agua, evitando inundaciones y deslaves en las zonas de mayor pendiente.
 - b. El sector se encuentra en proceso de consolidación tanto por el permanente fraccionamiento del suelo como por el incremento de edificaciones principalmente para vivienda, disminuyendo considerablemente las actividades agrícolas, esto ha impulsado la dotación de infraestructura de servicios básicos, mejoramiento de la vialidad local y colectora.
8. Adjunto el informe técnico y las comunicaciones cursadas a la STHV para respaldar las afirmaciones efectuadas anteriormente.
9. Se me reciba en Comisión General ante los miembros de la Comisión de Uso y Gestión de Suelo y funcionarios del órgano competente los fundamentos de mi petición.
10. Para futuras notificaciones señalo como domicilio el correo electrónico mparedes@laudenlaw.com
11. Autorizo al Abg. Mario Paredes Balladares, con matrícula 17-2011-958 del Foro de Abogados a fin de que pueda intervenir a mi nombre dentro del presente procedimiento administrativo.

Atentamente,



Dr. Alberto Moncayo
Propietario



Abg. Mario Paredes
Mat. 17-2011-958 FA

060095 10 1-6

MarioParedes2@gmail.com

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

N. 060095101-6

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
MONCAYO CALERO ALBERTO

LUGAR DE NACIMIENTO
CHIMBORAZO
VELASCO

FECHA DE NACIMIENTO 1967-01-28
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
MARHTA OFELIA GUERRERO





INSTRUCCION SUPERIOR **PROFESION / OCUPACION** **V1343Y1242**
MEDICO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MONCAYO ALBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CALERO CARMEN INES

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
QUITO
2018-02-14

FECHA DE EXPIRACION
2028-02-14

Y1343Y1242

DIRECTOR GENERAL **FIRMA DEL CEDULADO**






CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: PICHINCHA

CIRCUNSCRIPCION: 1

CANTON: QUITO

PARROQUIA: IÑAQUITO

ZONA: 1

JUNTA No. 0019 MASCULINO

N° 52110104

CC N°: 0600951016

MONCAYO CALERO ALBERTO




Quito 25 de agosto de 2021

Señor Abogado
René Patricio Bedón Garzón
Concejal
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente. -

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

GADDMQ-SGCM-2021-.....

RECEPCIÓN

Fecha: 25 AGO 2021 Hora 16:23

Nº. Hojas: - 2 Hojas -

Recibido por: *Yure*

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo y mis deseos de éxito en las funciones que desempeña. El motivo de la presente carta es poner en su conocimiento lo siguiente:

Mi familia y yo somos miembros activos de la comunidad de Checa y poseemos bienes inmuebles dentro del sector. Estos son los predios rurales número 5151055 y 5606116, con zonificación A 25002-1.5. De acuerdo con el IRM actual de dichos terrenos el lote mínimo permitido es de 25.000m², con frente mínimo de 100m, COS total 3%, COS PB 1.5%, altura: 8m, número de pisos 2, con retiros frontal, lateral y posterior de 5m, forma de ocupación del suelo: (A) Aislada y uso de suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible. Es importante mencionar que del Avance Borrador del Plan de Uso y Gestión de Suelo - PUGS del DMQ colgado en la página web del municipio y presentado en la comisión que usted a presiden el miércoles 18 de agosto de 2021, se desprende que el polígono en el cual se encuentran los terrenos de mi propiedad mantiene la clasificación de suelo rural para uso de recursos naturales renovables (RN/PS) con la zonificación: A 25002-1.5. Clasificación que no ha sufrido variación en relación con el PUOS y que se mantiene vigente desde 2003, a pesar de que en la zona existen desarrollos arquitectónicos y urbanísticos que cuentan con IRM de formalización y escrituras de propiedad con características diferentes como lote mínimo sustancialmente inferior y COS superiores.

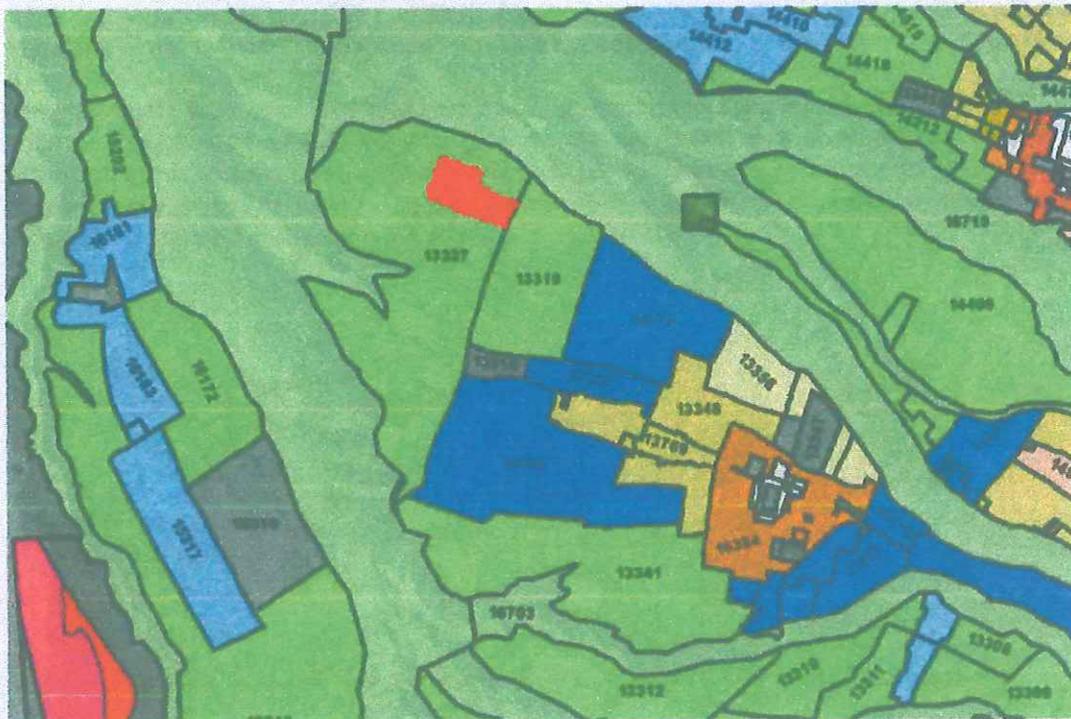
Tal como se puede observar de la foto adjunta, en el mismo polígono de intervención territorial en el que se localizan mis predios, se encuentra ubicadas urbanizaciones declaradas en propiedad horizontal que cuentan con lotes singularizados con superficies mínimas inferiores a las descritas y coeficientes de ocupación, que en un cálculo subestimado llegan a porcentajes superiores al 20%; y, que además su destino es evidentemente no agrícola.



Otro de los casos presentes en el polígono es la lotización que se evidencia en la siguiente foto en donde existen lotes alrededor de 2.500 metros cuadrados que limita con lotes de similar tamaño y también cuenta con los registros en el sistema del DMQ.



A esto, debe sumarse que el PIT 13327 en el cual se encuentra mi terreno (marcado con rojo en la imagen copiada a continuación) se separa del PIT 13319, únicamente por el Camino Real. Debiendo indicarse que las condiciones del Polígono de Intervención Territorial 13319 son sustancialmente diferentes a las del PIT 13327, pues en este último los lotes mínimos son de 5000m², el COB PB 5% y COS total 10%.



Así mismo, de la imagen anterior se desprende que el Polígono de Intervención Territorial 16464 se separa del polígono de intervención 13327 en el que se encuentra mi terreno únicamente por el Camino Real. Siendo las condiciones de este polígono mucho más favorables, con un lote

mínimo de 1000m², un COS PB de 35% y un COS total de 70%, con forma de ocupación aislada y uso de suelo Residencial Rural.

A esto debe sumarse que en nuestro afán por servir a la parroquia y sus sectores aledaños he suscrito un convenio con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS, mediante el cual autoricé la ocupación de una franja de terreno en uno de los lotes de mi propiedad para colaborar con el proyecto de construcción de interceptores y alcantarillado para varios sectores aledaños. En dicho convenio otorgué autorización a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento para la ocupación de una franja de terreno de 464 metros de longitud, por un ancho de 4 metros, hacia el lindero oeste; consiguiendo de este modo, el abastecimiento para las parroquias de Checa y el Quinche.

Como ha quedado anotado, el aprovechamiento del suelo de los terrenos de mi propiedad se encuentra estrictamente limitado por las dimensiones del lote mínimo de 25.000m², COS en PB de apenas el 1.5% y COS total del 3%. Mientras que los terrenos vecinos poseen condiciones de uso de suelo muy superiores.

En este contexto, tomando en cuenta que la realidad del polígono en el que se encuentran mis terrenos no se ha tomado en consideración para la formulación del PUGS pues actualmente ya existen proyectos urbanísticos implantados, solicito a usted, en base al principio de igualdad y no discriminación y a manera de compensación por la servidumbre que he concedido a la EPMAPS para el abastecimiento de alcantarillado a las parroquias Checa y el Quinche, reconsiderar las condiciones del uso de suelo de parte del lote de terreno de mi propiedad 56061 16 y mejorar las condiciones de aprovechamiento del mismo, incluyendo una franja dentro de este que mantenga una zonificación distinta. Para el efecto planteo, como primera opción planteo: 1) establecer un lote mínimo de 5000m² y para la determinación del COS realizar un promedio entre los porcentajes que mantienen los lotes vecinos, fijándolo en un COS PB de 10% y COS Total del 20%; o 2) como mínimo, incluir una franja dentro de este que mantenga exactamente la mismas condiciones que el terreno vecino, con lote mínimo de 5000m²; y COS PB 5% , COS Total 10%.

Para tal efecto, solicito a usted presentar esta observación en el primer debate que se llevará a cabo para la aprobación del PUGS y trasladar a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda la necesidad de mejoramiento del aprovechamiento del suelo según lo descrito en el párrafo anterior. Situación que evitará la producción de vulneraciones a mis derechos constitucionales por la existencia de tratos diferenciados carentes de razonabilidad.

Atentamente,

Dr. Alberto Moncayo Calero.
c.c. 0600951016

cc:

Srta. Concejala Andrea Hidalgo, presidenta de la Comisión de Desarrollo Parroquial.
Señor Secretario Vladimir Tapia, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Quito 1 de septiembre de 2021

Señor Abogado
Eduardo del Pozo
Concejal
Comisión de Uso de Suelo
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente. –

SECRETARIA CONCEJALIA EDUARDO DEL POZO FERRERO CONCEJAL	RECIBIDO: Mary J.
	FECHA: 1-9-2021
	HORA: 11:58
	FIRMA:

De mi consideración:

Yo, Alberto Moncayo Calero, portador de la cédula de ciudadanía número 0600951016, en calidad de propietario del predio número 5606116, conforme lo determinado en el artículo IV.1.3., del libro IV, de la Ordenanza Metropolitana número 001, ante usted comedidamente comparezco y realizo la siguiente consulta:

- Los predios rurales antes mencionados poseen zonificación A 250002-1.5 que de acuerdo con el IRM el lote mínimo permitido es de 25.000m², con frente mínimo de 100m, COS total 3%, COS PB 1.5%, altura: 8m, número de pisos 2, con retiros frontal, lateral y posterior de 5m, forma de ocupación del suelo: (A) Aislada y uso de suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible.
- Del Avance Borrador del Plan de Uso y Gestión de Suelo – PUGS del DMQ colgado en la página web del municipio y presentado en la Comisión de Uso de Suelo del DMQ el miércoles 18 de agosto de 2021, se desprende que el polígono en el cual se encuentran los terrenos de mi propiedad mantiene la clasificación de suelo rural para uso de recursos naturales renovables (RN/PS) con la zonificación: A 250002-1.5. Clasificación que no ha sufrido variación en relación con el PUOS y que se mantiene vigente desde 2003, a pesar de que en la zona existen desarrollos arquitectónicos y urbanísticos característicos de una Zona Rural Residencial y que cuentan con IRM de formalización y escrituras de propiedad con características diferentes como lote mínimo sustancialmente inferior y COS superiores.

En consideración a lo determinado en el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo que textualmente dice:

"Art. 30.- Vigencia del Plan de uso y gestión de suelo. - El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión.

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente." (La negrilla me corresponde)

Además, recalcando que ya existen desarrollos arquitectónicos y urbanísticos dentro del mismo sector que no guardan relación con el tipo de zonificación. También se encuentra una lotización en donde existen lotes alrededor de 2.500 metros cuadrados que limita con lotes de similar tamaño y también cuenta con los registros en el sistema del DMQ.

A esto, debe sumarse que, tal como se demuestra de los IRM 5793138 y 5791105, dividido solo por la calle Camino real mis vecinos cuentan con la zonificación A5002-5, con lotes mínimos de 5000m², el COS PB 5% y COS total 10%.

También se debe considerar que en nuestro afán por servir a la parroquia y sus sectores aledaños he suscrito un convenio con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento –

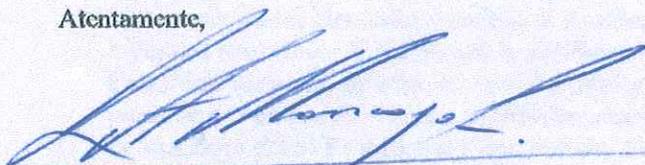
EPMAPS (mediante el cual autorizé la ocupación de una franja de terreno en uno de los lotes de mi propiedad para colaborar con el proyecto de construcción de interceptores y alcantarillado para varios sectores aledaños. En dicho convenio otorgué autorización a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento para la ocupación de una franja de terreno de 464 metros de longitud, por un ancho de 4 metros, hacia el lindero oeste; consiguiendo de este modo, el progreso de la solución de alcantarillado para las parroquias de Checa y el Quinche.

Una vez planteados los antecedentes del caso y basados en la normativa local y nacional, solicito se considere el cambio de zonificación de uso de suelo de mi predio, en virtud que los predios vecinos cuentan con zonificación A5002-5 y uso de suelo Agrícola Residencial Rural conforme lo demuestro con los IRM adjuntos, pues en el sector existen varias viviendas por lo que es improcedente que se mantenga la zonificación actual de algo que en el hecho ya es Agrícola Residencial Rural.

Amparado en las normas expuestas, y en base al principio de igualdad y no discriminación, a manera de compensación por la servidumbre que he concedido a la EPMAPS, solicito el cambio de zonificación de uso de suelo de mi predio a zona Agrícola Residencial Rural con lote mínimo de 5.000m² con COS PB 5% y COS Total 10%.

Me despido seguro de contar con su diligente gestión ante la mesa de uso de suelo o el consejo según requiera el procedimiento.

Atentamente,



Dr. Alberto Moncayo Calero.
c.c. 0600951016



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3653-O

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2021

Señor Arquitecto
Iván Vladimir Tapia Guijarro
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Reciba un cordial y atento saludo de quienes conformamos esta Secretaría. Por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, adjunto al presente sírvase encontrar el oficio de 25 de agosto de 2021, suscrito por el Dr. Alberto Moncayo Calero, con el fin de que se analice la pertinencia técnica y legal de incorporar dicho pedido en el siguiente Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO (E)

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-0683-E

Anexos:

- ALBERTO MONCAYO.pdf

Copia:

Doctor
Alberto Moncayo Calero
Representante Legal
LABORATORIO CLINICO PASTEUR AMC

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodríguez Jaramillo
Servidora Municipal

9

Quito, 14 de octubre de 2021

Señor Arquitecto
Vladimir Tapia
Secretario
Territorio Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Ciudad

De mi consideración:

En seguimiento a los oficios ingresados por mi persona con fecha, 25 de agosto del presente año, con destinatarios concejal René Patricio Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo; concejal Eduardo Pozo, miembro Comisión de Uso de Suelo y su persona; y el oficio número GADDMQ-SGCM-2021-3653-O dirigido a usted por el abogado Isaac Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo (e) para análisis de pertinencia técnica con fecha 6 de septiembre de 2021; me permito ingresar adjunto a este oficio la memoria técnica de subdivisión del predio No 5606116 para su análisis y trámite según corresponda.

Quedo atento de cualquier información o informe adicional que se requiera sobre este proceso. Agradezco de antemano la gestión que se de a la esta solicitud.

Atentamente,



Alberto Moncayo Calero
0600951016

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Telefono(s): 1800 510510

Documento No. : STHV-2021-3193-E ✓
Fecha : 2021-10-15 14:24:54 GMT -05
Recibido por : Andres Sebastian Dominguez Domingt
Para verificar el estado de su documento ingrese a
<https://sitra.quito.gob.ec>
con el usuario: "0600951016001"

1