

Quito, a 11 de abril de 2024

Señor
Adrián Ibarra González
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente.-

De mi consideración:

Yo, Gino Romano Antonio Descalzi Salgado, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en la ciudad de Quito, en la calle Mariana de Jesús S/N Urbanización Pillagua, teléfono 0999828063, correo electrónico gdescalzi@fiorentinaflowers.com, por mis propios derechos y a nombre de los señores:

- Nedda María Fabiana Descalzi Salgado,
- Carla Sofia Descalzi Barreiro,
- Mario Francesco Descalzi Barreiro,
- Cesar Ricardo Descalzi Barreiro,
- Francesco Alessandro Descalzi Picconi
- Angela Pamela Descalzi Picconi,
- Edwin Stephen George Johnson Descalzi,
- Bruna Dominique Johnson Descalzi,
- Bruna María Isabel Descalzi Salgado,
- Rafaela Descalzi Dávalos,
- Sofia Descalzi Dávalos,
- Paola Dávalos Descalzi,
- Nohra Dávalos Descalzi,
- Ernesto Xavier Dávalos Descalzi

En calidad de propietarios de los lotes de terreno números UNO (predio No. 5798373), DOS (predio No. 5798374), TRES (predio No. 5798375), CUATRO (predio No. 5798376), CINCO (predio No. 5798377), SEIS (predio No. 5798378), SIETE (predio No. 5798379), OCHO (predio No. 5798380), NUEVE (predio No. 5798381), DIEZ (predio No. 5798382), ONCE (predio No. 5798383), DOCE (predio No. 5798385), TRECE (predio No. 5798384), CATORCE (predio No. 5798386), QUINCE (predio No. 5798387), DIECISÉIS (predio No. 5798388), DIECISIETE (predio No. 5798389), DIECIOCHO (predio No. 5798390),

DIECINUEVE (predio No. 5798391) y VEINTE (predio No. 5798392), ubicados en la parroquia Pifo, cantón Quito, Distrito Metropolitano, provincia de Pichincha, respetuosamente comparezco ante Usted para exponer y solicitar:

I

ANTECEDENTES

1. El Plan de Uso y Gestión del Suelo ha establecido que, en el sector en el que se encuentran los inmuebles de nuestra propiedad, la edificabilidad básica sea de 2 pisos, con un COS TOTAL del 10%, esto es, del 5% por cada planta; cabe mencionar que dichos lotes de terreno, son producto de un subdivisión, cuyo macrolote tenía signado el numero predial 5029937, con una Zonificación A3(A2502-10), la cual permitía edificaciones de dos pisos con un COS TOTAL del 20%, del 10% por cada planta, adicionalmente, en el sector se han aprobado la ejecución de tres unidades educativas, que se encuentran dentro de un radio de 400 m..

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. La Constitución en su artículo 82, con relación al derecho a la seguridad jurídica, señala que *“se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”*
2. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, números 1 y 2, señala que a los gobiernos autónomos descentralizados municipales les corresponde *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*
3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su artículo 54, letra c), sobre las funciones

de los gobiernos municipales, señala: “c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. (...)*”

4. El artículo 55, letras a) y b) del COOTAD respecto de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, prevé en su letra b) la de “a) *Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)*”
5. El Código Orgánico Administrativo – COA, en su artículo 22, con relación a los principios de seguridad jurídica y confianza legítima, señala que las “*administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. (...) La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. (...)*”
6. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo – LOOTUGS, en su artículo 30, con relación a la vigencia del plan de uso y gestión del suelo, señala que “*estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período 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.*”
7. La Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación

del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 6, señala:

“Artículo 6- Actualización. - La entidad encargada de la planificación, durante el primer año de cada período de gestión en función del seguimiento y evaluación del cumplimiento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico que determine el estado de cumplimiento del referido Plan. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, durante el primer año de cada período de gestión revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de su cumplimiento, el mismo que será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación, de la Comisión de Uso de Suelo y, finalmente, del Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar su componente urbanístico.”

Parte Técnica Normativa Municipal.

Con fecha junio 24 del 2022 se protocoliza la autorización de subdivisión en la notaria Trigésima del cantón Quito, misma que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 31 de agosto del 2022 (se adjunta para su revisión)

En la habilitación de suelo (subdivisión) se consideró la siguiente zonificación (A3(A2502-10), sin embargo para el nuevo Plan de Uso y gestión del Suelo la nueva zonificación es A35 (A5002-5(VB))

En el proceso de subdivisión se procede a obtener la siguiente licencia de construcción 2019-5029937-01, misma que se adjunta a la presente.

Artículo 2123.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.- Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados durante el tiempo de vigencia de la autorización administrativa, misma que podrá ser renovada por una sola vez de acuerdo a la normativa metropolitana vigente

Artículo 2131.- Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística.- El ordenamiento territorial y la planificación urbanística incluyen el proceso y resultado a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y organiza espacial y funcionalmente las actividades y recursos del mismo.

La planificación incluye la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el aprovechamiento del suelo; la planificación del sistema vial, del espacio público y la dotación de infraestructura, **equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito**, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible.

Artículo 2193.- Suelo urbano no consolidado.- El suelo urbano no consolidado es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo 2228.- Uso Equipamiento.- El uso específico equipamiento es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos, satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo a la función social y ambiental de la propiedad.

Artículo 2229.- Tipología de equipamientos.- El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:

- a) Equipamientos de servicios sociales: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en: i. ii. Educación (EE): corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.....

En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías **serán consideradas para la definición de las actividades complementarias**, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos principales de suelo.

Es importen señalar que en el sector de Pifo, existen tres instituciones educativas cuya edificación fue aprobada hace muy poco tiempo, estos son, el colegio Americano, colegio Einsten y Highlands School, mismos que se encuentra en un área de influencia no menor de 400 m. como se muestra en la grafica



Como claramente indica la norma es importante que los equipamientos definan actividades económicas complementarias a estos tres equipamientos (unidades educativas) para lo cual, se debe contemplar una zonificación que permita el desarrollo de actividades de comercio, y principalmente facilitar de manera indispensable soluciones habitacionales en beneficio de la consolidación del sector, a fin de disminuir el impacto de tráfico tanto peatonal como vehicular, y de esta forma mejorar la movilidad en el sector.

III

PETICIÓN

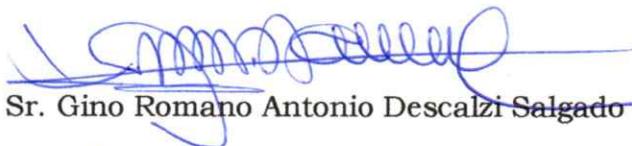
Con estos antecedentes, señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, en calidad de propietarios de los lotes de terreno antes descritos, y con base a la normativa y los argumentos antes expuestos, me permito solicitar a usted, se sirva analizar el cambio de la zonificación asignada al sector en el que se encuentra los inmuebles de nuestra propiedad, a fin de que se autorice la edificación con un COS TOTAL del 70%; esto es, del 35% por planta, en concordancia con el espíritu del Código Municipal que promueve el desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable para sectores como el nuestro, ante la existencia de tres unidades educativas (equipamientos).

IV

NOTIFICACIONES

Las notificaciones que nos correspondan las recibiremos en el correo electrónico gdescalzi@fiorentinaflowers.com.

Atentamente,



Sr. Gino Romano Antonio Descalzi Salgado

C.C.

704260395

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



LMU - 10 LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DEL PROYECTO TÉCNICO DE SUBDIVISIÓN

CÓDIGO: LMU-10 / SUB-ORD

TOTAL ETAPAS: 0

LICENCIA No. 2019-5029937-01

NOMBRE DEL PROYECTO: SUBDIVISIÓN DESCALZI

FECHA EMISION: 2023-05-02

600 DATOS DEL PROPIETARIO

UBICACIÓN GEOREFERENCIADA DEL LOTE

601 Nombre Propietario: DESCALZI DEL CASTILLO CESAR RICARDO HRDS
 602 C. Ciudadanía/Pasaporte: 1701700294
 603 Dirección Actual: PIFO
 604 Teléfono(s): 4154651
 605 Celular: 0998107869
 606 E-mail: diegofertm@gmail.com

Lote sin ubicación [0] gráfica, deberá acercarse a la DMC en la Administración Zonal correspondiente para solucionar este inconveniente

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

- 100 TIPO DE PROYECTO
- 101 Nuevo
 - 102 Modificatorio
 - 103 Homologación
- ÁREAS HISTÓRICAS
- 104 Nuevo
 - 105 Modificatorio
 - 106 Homologación

| IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN | |
|------------------------------------|----------------------|
| 111 Número Predial: | 5029937 |
| 112 Clave Catastral: | 1023001002 |
| 113 Parroquia: | PIFO |
| 114 Barrio/Urbanización: | CHAUPI MOLINO |
| 115 Calle/Inter.- Nomenc.: | CALLE S/N, CALLE S-N |

| | |
|---------------------------------|--|
| IRM: | 591580 |
| 121 Zonificación: | A3(A2502-10) |
| 122 Lote Mínimo: | 2500.00 |
| 123 Uso Principal: | (RN/PS) Recursos naturales/Producción sostenible |
| 124 Clasificación de Suelo: | (SRU) Suelo Rural |
| 125 Servicios Básicos: | No |
| 126 Dependencia Administrativa: | Administración Zonal Tumbaco |

CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD OBTENIDOS EN EL LICENCIAMIENTO

| DESCRIPCIÓN | NÚMERO | FECHA DE EMISIÓN | OBSERVACIONES |
|---|-------------------------|------------------|---------------|
| CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE REVISIÓN DE REGLAS TÉCNICAS DEL PROYECTO TÉCNICO DE SUBDIVISIÓN | 2019-5029937-SUB-ORD-02 | 2019-10-07 | |

VIGENCIA

Nota: Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización, de conformidad a la Disposición Reformatoria Primera de la LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, PUBLICADA EN EL R.O., No. 711 de 14 de marzo de 2016.

De conformidad a la Ord. Metrop. 01 del Código Municipal, Título VI, de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas (LMU), se emite la LMU10, sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en éste capítulo, se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas, de conformidad con las siguientes reglas, salvo lo dispuesto expresamente para determinadas actuaciones en este capítulo y en el ordenamiento jurídico nacional:

- a) El plazo para iniciar las Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU10.
- b) El plazo para terminar las Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias será de tres años a partir de la notificación del inicio de la actuación.



Firmado electrónicamente por:
 ERIKA PAOLA VILLAVICENCIO RUEDA

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECTORIO GENERAL DE REGISTROS CIVILES, IDENTIFICACION Y CENSALACION

74830530

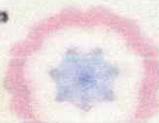


CIUDADANIA
DESCALZI SALGADO GINO ROMANO ANTONIO
 LUGAR DE NACIMIENTO

PICHINCHA
 QUITO
GONZALEZ SUAREZ
 FECHA DE NACIMIENTO 1987-11-23

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M
 ESTADO CIVIL CASADO
GABRIELA BAER CRESPO

INSTRUMENTO REGISTRACION IDENTIFICACION

BACHILLERATO EMPLEADO PRIVADO E33592222

DESCALZI RIGARDO
 SALGADO OLGA ADELA

QUITO
 2015-03-02
 2025-03-02





CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

74830530

PROVINCIA: PICHINCHA

CIRCUNSCRIPCION: 1

CANTON: QUITO

PARROQUIA: IÑAQUITO

ZONA: 4

JUNTA No. 0009 MASCULINO



CC N. 1704260395

DESCALZI SALGADO GINO ROMANO ANTONIO

