

Fecha: 26 ABR 2024 12h51

Nº. Hojas: 7

Recibido por: *[Firma]*

Quito, 26 de abril de 2024

Señora Doctora

Libia Fernanda Rivas Ordoñez

SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO

MTEROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor

Juan Baez

CONCEJAL

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO

MTEROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor

Adrián Ibarra

CONCEJAL

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO

MTEROPOLITANO DE QUITO

Señora Doctora

Fernanda Racines

Vicealcaldesa / Concejal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO

MTEROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor

Michael Aulestia

CONCEJAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO

MTEROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor

Fidel Chamba

Concejal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO

MTEROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor

Gabriel Noroña

Concejal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO

MTEROPOLITANO DE QUITO

**Señor Doctor  
Diego Garrido**

**Concejal**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**Señor Doctor**

**Emilio Uzcátegui**

**Concejal**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**ASUNTO: OBSERVACIONES CIUDADANAS AL PROYECTO DE “ORDENANZA METROPOLITANA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002-2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022”**

De mi consideración:

Alberto Moncayo Calero, portador de la cédula de ciudadanía número 0600951016, dentro del término otorgado para el efecto, es decir, hasta el 27 de abril de 2024, ante ustedes comparezco y presento la siguiente observación al Plan de Uso y Gestión de Suelo en los términos que siguen a continuación:

Esta solicitud la realizo en ejercicio de mis derechos de participación, de conformidad a lo ordenado en la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Participación Ciudadana y Control Social, la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Municipal y demás normativa vigente.

### **1. Antecedentes**

- 1.1. Con fecha 25 de agosto de 2021 ingresé un oficio con destinatario Concejal René Patricio Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo y Concejal Eduardo del Pozo, miembro Comisión de Uso de Suelo, mediante el cual puse en conocimiento de los prenombrados la solicitud de revisión de zonificación y coeficiente de ocupación así como los fundamentos técnicos y legales que respaldaban tal solicitud.
- 1.2. Con fecha 6 de septiembre de 2021, mediante oficio número GADDMQ-SGCM-2021-3653-O el abogado Isaac Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo remitió el caso para análisis de pertinencia técnica al Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, señor Vladimir Tapia. Oficio respecto del cual no se obtuvo respuesta.
- 1.3. Con fecha 5 de noviembre de 2021 ingresé el oficio con el número de referencia STHV-2021-2234, mediante el cual nuevamente solicité considerar el cambio

de asignación de zonificación así como la regularización de la información catastral para la emisión de IRM.

- 1.4. Con fecha 24 de noviembre de 2021 ingresé un oficio rectificando un error de tipeo en el número de predio que constaba en el documento presentado el 5 de noviembre del mismo año.
- 1.5. Con fecha 15 de marzo de 2022 ingresé un oficio con destinatario Mónica Sandoval Campoverde, Concejala Metropolitana, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano, signado con el número GADDMQ-SGCM-2022-0300-E, mediante el cual adjunté un informe técnico de un profesional experto en temas urbanísticos e insistí en la solicitud de cambio de zonificación.
- 1.6. Con fecha 16 de mayo de 2022 a las 10h00 se nos recibió en la Comisión General para poder exponer el tema de cambio de zonificación.
- 1.7. Con fecha 19 de mayo de 2022 ingresé un oficio con destinatario Wladimir Tapia Guijarro, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante el cual nuevamente solicité el cambio de zonificación del predio, dejando constancia que mi solicitud no es incompatible con los objetivos del PUGS, ya que no implica expansión de la mancha urbana ni crecimiento desmedido. La asignación propuesta estaría bajo el concepto de lotes tipo huertos familiares, lo cual no sería contrario al art. 19 de la LOTUGS.
- 1.8. Con fecha 29 de agosto de 2023, dirigí al arquitecto José Morales una solicitud mediante la cual comuniqué todo el antecedente de mi requerimiento, y los argumentos técnicos y legales que lo respaldan, solicitando que el mismo se atienda favorablemente.
- 1.9. Con fecha 12 de abril de 2024, tras revisar el link de público acceso para dar seguimiento al proceso de actualización del PUGS encontré el documento denominado “Anexo 7: Propuesta de ajuste solicitadas para análisis por parte de la Comisión de Uso de Suelo y Concejales Metropolitanos del Distrito Metropolitano de Quito – Criterio técnico y legal a las solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano (corte mayo 2023)” ingresé una nueva solicitud solicitando se reconsidere el criterio vertido, pues el texto del mismo no posee sustentos técnicos ni legales que lo respalden. Un documento de estas características, como su nombre lo indica, debería poseer un criterio técnico y legal a las solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano y no ser solo un documento que arbitrariamente recomienda su aprobación o desaprobación.
- 1.10. De hecho, a la luz de los argumentos técnico y legales, nuestra solicitud debería declararse procedente, como se explicará más adelante.
- 1.11. Con fecha 25 de abril de 2024 se llevó a cabo la Sesión No. 009 Extraordinaria de la Comisión Conjunta de Planificación Estratégica y Uso de Suelo, a la cual acudí como ciudadano interesado en el proceso de actualización del PUGS y pude presentar el caso del PIT donde se encuentra el predio de mi propiedad.

## **2. SOLICITUD**

En base a lo expuesto SOLICITO incluir en el debate correspondiente el siguiente requerimiento ciudadano:

- **Incorporar en el Proyecto de Ordenanza de actualización del PMDOT y el PUGS, el cambio de Zonificación del PIT en el que se encuentra el predio 5606116.** Esto por las siguientes consideraciones técnicas y legales:

Actualmente el predio 5606116 cuenta con un coeficiente de ocupación de 1,5% planta baja, con COS total de 3% con lote mínimo de 25.000m<sup>2</sup>. Características de aprovechamiento inferiores a lo que se evidencia en varias propiedades que se encuentran en el mismo PIT, lo que rompe con la lógica de la normativa paritaria para todos los ciudadanos.

El presente requerimiento, con base técnica abajo detallada, requiere un cambio de zonificación A5002-5, es decir lote mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>, con COS Planta Baja del 5% y COS total del 10%, para el PIT en el que 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.

Los factores técnicos que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda suele considerar para dar paso a solicitudes como esta se cumplen en el caso concreto. A continuación, me permito realizar una breve descripción de la situación de cada uno de los factores.

## **2.1. Fundamentación técnica:**

### **2.1.1. Características homogéneas del polígono.**

Como se puede observar en las imágenes inferiores el predio No. 5606116, está rodeado de lotes menores a lo establecido por la normativa, esto es 25.000 m<sup>2</sup> (marcados en rojo). Son subdivisiones y fraccionamientos que cuentan con cobertura de agua potable y energía eléctrica.

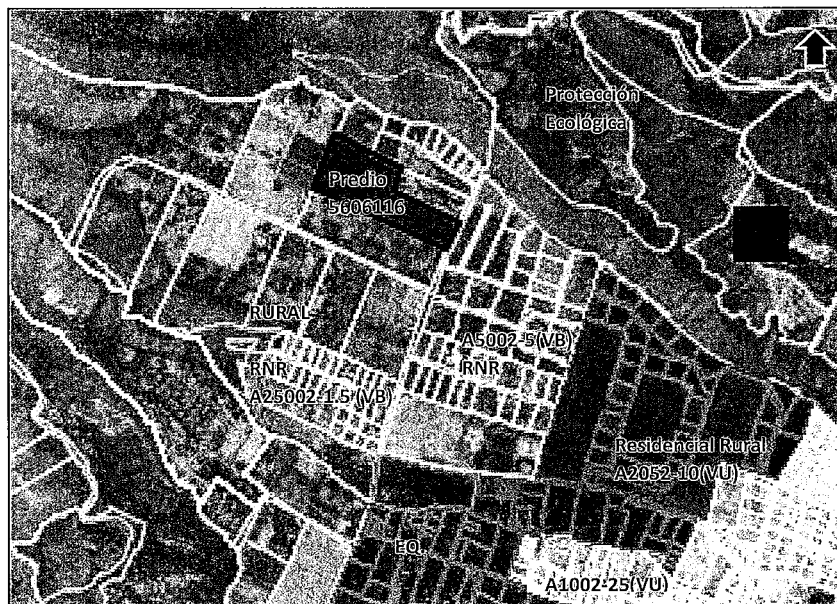
### *Tamaño de lotes*



Fuente: Visualizador y Monitoreo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente

En todo el sector Chilpecito entre la parte urbana y la rural hasta el predio en mención, existen varios procesos de fraccionamientos del suelo en lotes de 1000 y 2000 m<sup>2</sup>.

*Mapa parcial de Uso de Suelo y Zonificación del PUGS aprobado en septiembre de 2021 con la ubicación del lote con predio No. 5606116*



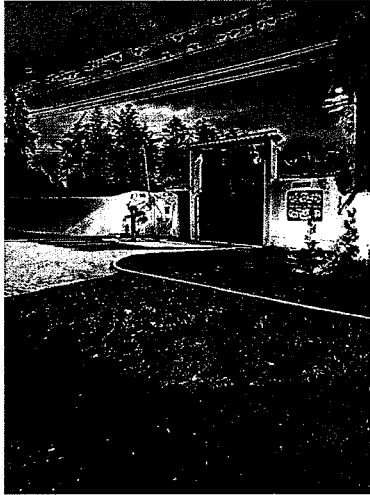
Urbano

Fuente: Visualizador y Monitoreo del Plan de Gestión del Suelo aprobado

Uso y

En el PUGS vigente se mantuvo prácticamente todas condiciones del PUOS, clasificación de Suelo Rural (SRU) con el Uso de Suelo Principal Recurso Natural, con lotes mínimos de 25.000 m<sup>2</sup>, dos pisos de altura y COS en Planta Baja del 1.5 % y COS Total del 3%, incluso en el PUGS se está limitando a una unidad de vivienda por lote mínimo (VU).

Como se puede observar en la estructura de lotes (imagen tomada del visualizador del PUGS), existen predios que colindan de manera directa con el predio No. 5606116, predio vecinos ubicados dentro del mismo PIT tienen mejores condiciones de aprovechamiento de suelo, existen fraccionamientos y urbanizaciones con lotes de 1000 y 2000 m<sup>2</sup>, incluso conjuntos residenciales (Pacakuna) y Huertos El Paraíso, que claramente evidencian la fragmentación del suelo en el sector y que se contraponen con la normativa del lote mínimo de 25.000 y 5000 m<sup>2</sup> establecidos por la normativa.

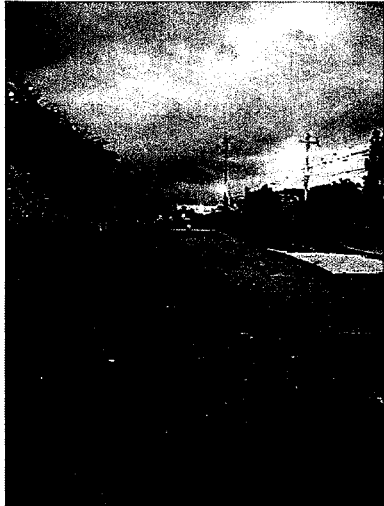


*Fotos de las urbanizaciones en el sector, Huertos El Paraíso y Urb. La Martina*

Frente al predio en mención en otro PIT, los lotes que cuentan con zonificación A5002-5, es decir lote mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>, con COS Planta Baja del 5% y COS total del 10%. Todo esto evidencia que no existe el derecho de todo ciudadano a un tratamiento igualitario y no discriminatorio.

### **2.1.2. Sistema vial**

El lote con predio No. 5606116 se encuentra frente a la calle principal denominada CAMINO REAL, la cual es parte de la red vial local del sector, la misma se articula con vías colectoras existentes, la cual también se vincula con otras vía colectoras lo que permite una buena conectividad hacia otras vías colectoras para luego empatar con la vía Arterial TRONCAL METROPOLITANA (E35) y a través de esta con el resto de parroquias del Distrito Metropolitano de Quito y con regiones del norte del País.

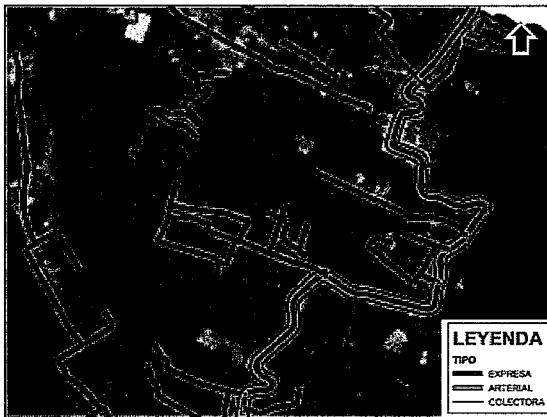


*Calle Camino Real, 16 m de ancho*

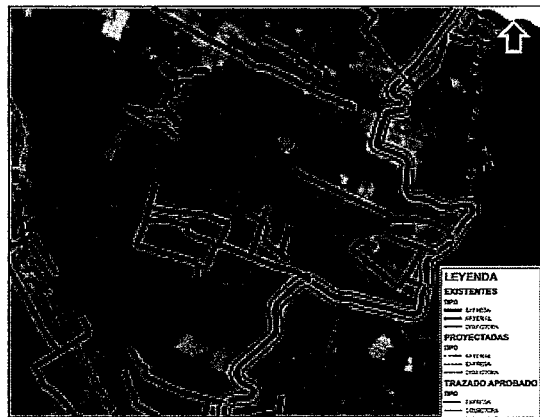


*Vías del sector*

**Jerarquía Vial-PUGS VI**



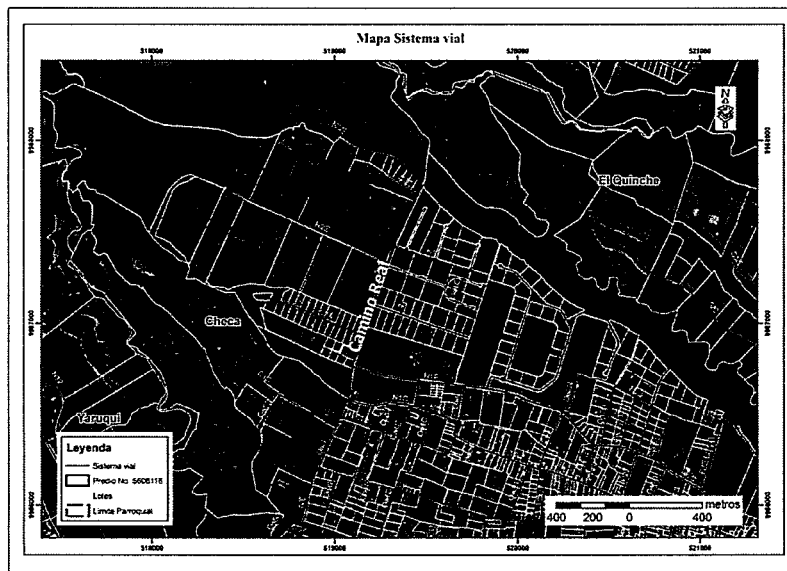
**Sistema Vial-PUGS V2: Vías Existentes,**



*Proyectadas y Aprobadas*

Fuente: Gobierno Abierto.

**Sistema vial del sector**



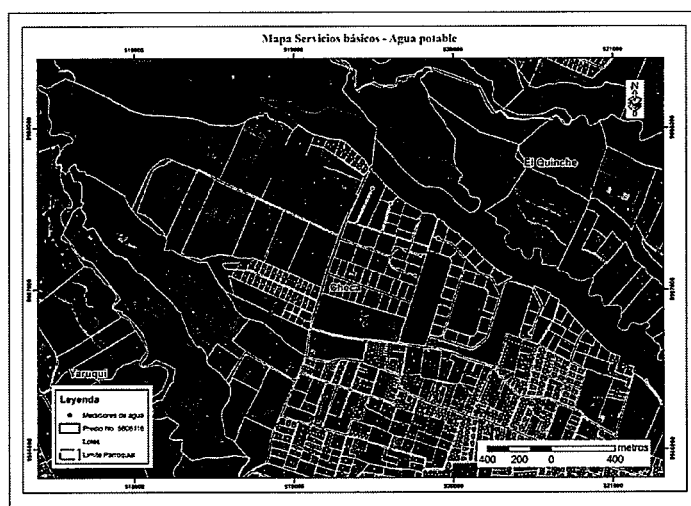
Fuente: Gobierno Abierto

### 2.1.3. Cobertura de infraestructura, servicios básicos y equipamientos

A la presente carta se anexan los informes de factibilidad de la EPMAPS y de la Empresa Eléctrica. Los dos documentos demuestran que la zona cuenta con los servicios mencionados en suficiencia para la aplicación del coeficiente de ocupación solicitado y su futuro desarrollo.

Además, se debe considerar que por parte de la EPMAPS y también por autogestión, en gran parte del sector Chilpecito se ha logrado implementar y ampliar la cobertura del agua potable.

#### *Cobertura de servicio de agua potable (Medidores de agua-puntos)*



Fuente: Gobierno Abierto

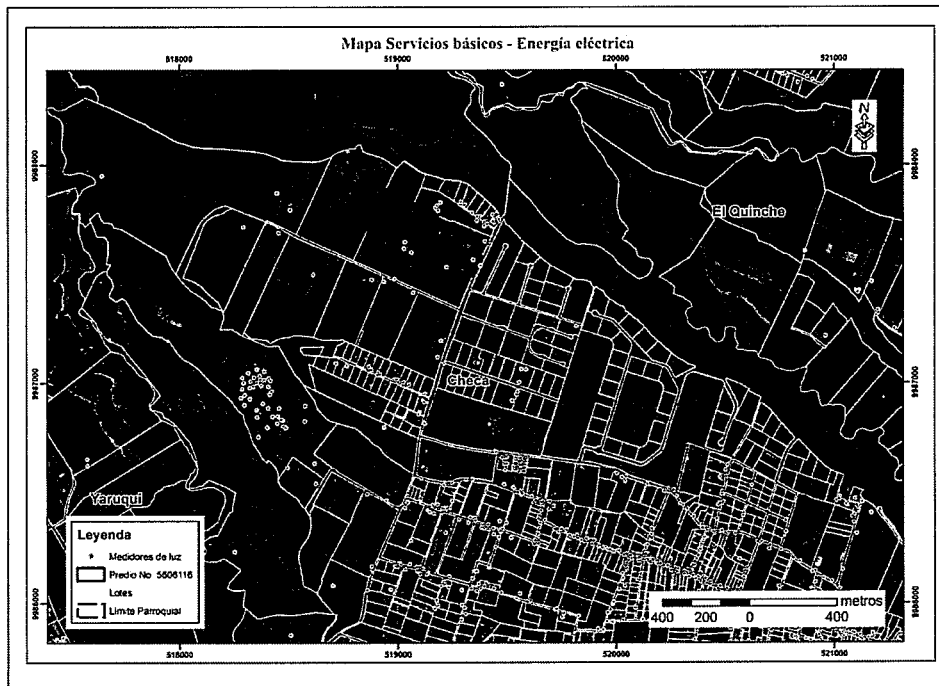
Con relación a la cobertura de la red de alcantarillado en el sector, es importante mencionar que la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, EPMAPS, se encuentra realizando el proyecto financiado por el BID, denominado: INTERCEPTORES Y ALCANTARILLADO PARA VARIOS SECTORES DE LA PARROQUIA DE CHECA, con la finalidad de incrementar y ampliar este servicio para beneficio de la población de la parroquia.

Para la ejecución del proyecto antes mencionado, la EPMAPS, ha previsto ocupar una franja de terreno de 464.00 m de longitud por 4.0 m de ancho, para la instalación de la tubería de alcantarillado, hacia el lindero oeste del lote de terreno con predio No. 5151055, sector Chilpecito, propiedad del Dr. Alberto Moncayo, para lo cual fue necesario la autorización del propietario para la ocupación de la franja de terreno.

Con la ejecución de este proyecto, la EPMAPS amplía la cobertura de este servicio que permite completar esta infraestructura en el sector Chilpecito, incluyendo el lote con predio No. 5601661, el cual colinda con el límite oeste del predio objeto de la ocupación de la franja de terreno para su instalación.



## Cobertura de servicio de Medidores de Energía Eléctrica (Puntos)



Fuente: Gobierno Abierto

Es importante además mencionar que el predio tiene una pendiente inferior a 25 grados, no colinda con zona de quebradas y no está en zona de amenaza a movimiento en masa.

Con la información de las diferentes empresas, y a través de recorridos se puede determinar que el sector cuenta con todos los servicios básicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vías que permiten una adecuada conectividad con todos los sectores de la parroquia.

### 2.2. Fundamentación jurídica:

#### 2.2.1. Igualdad y no discriminación

La Constitución de la República del Ecuador contempla en su artículo 11 numeral 2 el Derecho a la igualdad y no discriminación. De igual manera la convención Americana de Derechos Humanos lo hace en sus artículos 1.1 y 24.

La Corte Interamericana de Derechos Humanos – CIDH, en el Caso Artavia Murillo y otros Vs. Costa Rica, de 28 noviembre de 2012, Serie C No. 257 286 determinó que los Estados deben abstenerse de producir regulaciones discriminatorias **o que tengan efectos discriminatorios** en los diferentes grupos de una población **al momento de ejercer sus derechos**.

La misma Corte IDH. en el Caso Yatama Vs. Nicaragua. de 23 de junio de 2005, Serie C No. 1271 184 estableció que **sobre el principio fundamental de igualdad y no discriminación descansa el andamiaje jurídico del orden público nacional e internacional y permea todo el ordenamiento jurídico**. En el mismo sentido se pronunció en los casos Veliz Franco y otros Vs. Guatemala. de 19 de mayo de 2014. Serie C No. 277, párr. 205; Granier y otros Vs. Venezuela. de 22 de junio de 2015. Serie C No.

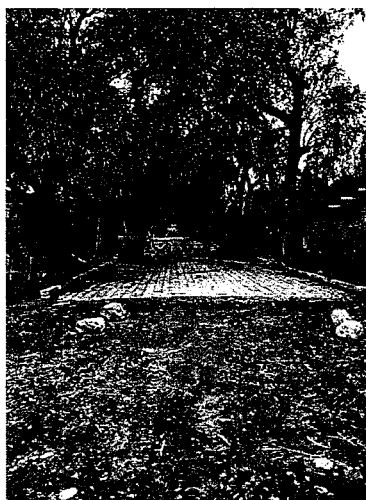
293, párr. 215; Trabajadores de la Hacienda Brasil Verde Vs. Brasil. de 20 de octubre de 2016. Serie C No. 318, párr. 416; entre otros.

En el presente caso, como se manifestó previamente y se puede observar en la imagen inferior, **el predio No. 5606116 está rodeado de lotes menores a lo establecido por la normativa** de 25.000 m<sup>2</sup> (marcados en rojo). Incluso existen conjuntos residenciales (Pacakuna y Huertos El Paraiso), que claramente evidencian la fragmentación del suelo en el sector y que muestran que el conservar la asignación de lote mínimo de 25.000m<sup>2</sup> para el PIT del predio 5606116 tendría efectos discriminatorios, pues para algunos predios como el mio (5606116) las condiciones de aprovechamiento de suelo son muy inferiores.

#### *Tamaño de lotes*



Fuente: Visualizador y Monitoreo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente



*Fotos de las urbanizaciones en el sector, Huertos El Paraíso y Urb. La Martina*

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) actualmente en vigencia, y que se encuentra en proceso de actualización, conserva en gran medida las disposiciones del Plan de Uso de Suelo (PUOS) anterior. Esto implica la clasificación de Suelo Rural (SRU) con el Uso

de Suelo Principal Recurso Natural, estableciendo lotes mínimos de 25.000 m<sup>2</sup>, limitando la altura a dos pisos, y fijando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en Planta Baja del 1.5 % y un COS Total del 3%. Además, el PUGS restringió a una unidad de vivienda por lote mínimo (VU).

Estas características, heredadas del antiguo PUOS, fueron diseñadas para abordar la realidad que enfrentaba la parroquia décadas atrás. Sin embargo, en la actualidad, se evidencia una incompatibilidad de estas regulaciones con la situación actual de Checa.

Además se evidencia disparidad en las condiciones de aprovechamiento entre uno y otro predio dentro del mismo PIT por la presencia de varios fraccionamientos con lotes mínimos muy inferiores a los 25.000m<sup>2</sup>. Con el cambio de zonificación del PIT en el que se encuentra el predio 5606116 no solo se estaría corrigiendo una situación de desigualdad hacia mi persona, sino hacia todos quienes formamos parte del polígono.

Recordemos que las normas debe regular de manera general y que la búsqueda de la igualdad debe permear todo proceso de creación normativa. Por tanto, mal haría el Concejo Metropolitano en desatender, dentro de este proceso de actualización y reforma del PUGS, situaciones que evidencian desigualdad y generan efectos discriminatorios en el ejercicio de los derechos de los ciudadanos.

### **2.3. De la política de no expansión urbana y la definición de suelo rural contenida en el artículo 19 de la LOTUGS.**

El pedido de cambio de zonificación en los términos solicitados no resulta incompatible con el Artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) que define el suelo rural, ya que la asignación propuesta permitiría el fraccionamiento de lotes tipo huertos familiares de 5.000m<sup>2</sup>, ya existentes en este PIT (inclusive de menor tamaño). Este ajuste no busca generar un cambio drástico en la utilización del suelo, sino más bien nivelar la situación con la de mis vecinos y garantizar el trato justo e igualitario, al que tengo derecho por mandato constitucional.

Además, como se ha expuesto en líneas anteriores, actualmente la parroquia Checa ya experimenta la presencia de diversos fraccionamientos de suelo y condiciones que distan mucho de una parroquia exclusivamente agrícola. En este contexto, es importante destacar que el hecho de considerar favorablemente una solicitud como esta, en la que se busca un cambio de zonificación, otorgando condiciones más favorables para su aprovechamiento del suelo, no implica un crecimiento desmedido ni una expansión descontrolada de la mancha urbana. La mancha urbana no sufriría cambio con esta regularización del PIT ya que individualmente varios predios ya son parte de fragmentaciones menores registradas en el Municipio del Distrito Metropolitana de Quito y hasta amparadas en Ordenanzas.

Es crucial comprender que la decisión de atender solicitudes como esta no debe basarse únicamente en la política pública de evitar el crecimiento poblacional hacia las áreas rurales y concentrarlo exclusivamente en la zona urbana. Al aplicar esta política de manera indiscriminada, sin considerar las condiciones específicas de cada parroquia rural,

se corre el riesgo de desatender las necesidades y realidades de los habitantes de estas zonas. Además, esta práctica puede propiciar la aparición de fraccionamientos irregulares que, posteriormente, buscan regularizarse de manera desesperada, generando complicaciones adicionales.

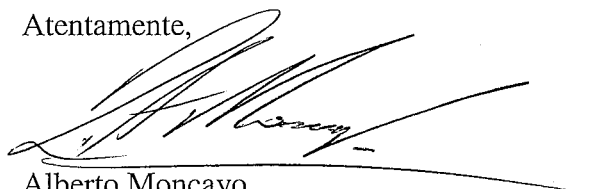
Finalmente, es importante acotar que mi solicitud no desencadenaría un efecto dominó de cambio de asignaciones de suelo en la parroquia pues el PIT en el que se encuentra el predio 5606116 es el último Polígono de Intervención Territorial (PIT) en la Parroquia Checa. Somos parte del pueblo de Checa a menos de 400 metros de su parte más poblada.

Por lo expuesto, al atender solicitudes como esta es necesario implementar un enfoque más equilibrado y contextualizado, que considere tanto las políticas públicas de ordenamiento territorial como las necesidades y características particulares de cada comunidad rural. Esto permitirá tomar decisiones más acertadas y justas, que promuevan un desarrollo sostenible y armonicen con las realidades locales.

El cuadro a continuación resume mi requerimiento de cambio de zonificación del PIT:

<b>Clasificación de suelo</b>	<b>Uso de Suelo</b>	<b>Zonificación</b>	<b>Lote Mínimo (m2)</b>	<b>COS Total (%)</b>	<b>COS en Planta Baja (%)</b>
(SRU) Suelo Rural	(RNR) Recursos Naturales	A35(A5002-5)(VB)	5.000	10	5

Atentamente,



Alberto Moncayo

c.c. 0600951016

Correo electrónico: amcpasteur@yahoo.com

**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
 IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

**CEDULA DE CIUDADANÍA** No. **060095101-6**

**APELLIDOS Y NOMBRES**  
**MONCAYO CALERO ALBERTO**

**LUGAR DE NACIMIENTO**  
**CHIMBORAZO**  
**RIOBAMBA**  
**VELÁSQUEZ**

**FECHA DE NACIMIENTO** 1967-01-25  
**NACIONALIDAD** ECUATORIANA  
**SEXO** HOMBRE

**ESTADO CIVIL** CASADO  
**MARTHA OFELIA GUERRERO**




**INSTRUCCIÓN SUPERIOR**      **PROFESIÓN / OCUPACIÓN MEDICO**      **V1343V1242**




**APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE**  
**MONCAYO ALBERTO**

**APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE**  
**CALERO CARMEN INES**

**LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN**  
**QUITO**  
**2018-02-14**

**FECHA DE EXPIRACIÓN**  
**2028-02-14**

**DIRECTOR GENERAL**      **FIRMA DEL CEDULADO**

**CNE**      **CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
 21 DE ABRIL DE 2024

**MONCAYO CALERO ALBERTO**      N° **41647076**

**PROVINCIA:** PICHINCHA

**CIRCUNSCRIPCIÓN:**

**CANTÓN:** QUITO

**PARROQUIA:** INAQUITO

**ZONA:** 1

**JUNTA No. 0018 MASCULINO**      **CC No. 0600951016**





**CNE**      **REFERÉNDUM 20 Y CONSULTA POPULAR 24**

**CIUDADANA/O:**

**ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2024.**

La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el artículo 279, numeral 3 de la LOEOP - Código de la Democracia.

**F. PRESIDENTA/E DE LA JRV**



INSTRUM. 2024-04

