

Quito, 29 de abril de 2024.

Sr.

Adrián Ibarra

PRESIDENTE COMISIÓN USO DEL SUELO

Presente. -

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
GADDMO-SGCM-20-24-0622-E
RECEPCIÓN
Fecha: 29 ABR 2024 Hora 9:51
Nº. Hojas: - 4 -
Recibido por: *Paul*

De mi consideración:

Yo, Gabriel Marcelo García Guarderas, portador de la cédula 1714920475, en representación de: CONSTRUCTORA INMOB CIA. LTDA, con ruc: 1793070124001; en mi calidad de propietario del predio número 5150138, ubicado en la parroquia Puembo del Distrito Metropolitano de Quito, ante usted comparezco e indico lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

Mi representada adquirió el referido inmueble con el objeto de destinarlo al desarrollo de un proyecto inmobiliario considerando que la zona donde se encuentra ubicado es hoy un centro urbano de grande apogeo y mucho interés ciudadano siendo su locación de mayor y más favorables características para el desarrollo urbanístico a diferencia de otros proyectos inmobiliarios que han tenido lugar en zonas más distantes a la nuestra que, a diferencia de aquellos, se encuentra a pocos metros de las principales vías de comunicación de la ciudad y por tanto al país.

En la actualidad el predio tiene asignaciones de suelo rural de reserva para expansión urbana con un aprovechamiento A45 (A2502-10 VU), es decir con lotes de 2.500 m2 y posibilidad constructiva de 250 m2 en planta baja, situación que no guarda relación con el desarrollo urbano circundante donde se encuentran habilitaciones en fraccionamientos en lotes mínimos de 500 m2 o habilitaciones de propiedad horizontal que incluso permiten alcuotas de suelo con inferior cabida.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Constitución de la República del Ecuador

Artículo 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: (...)

4. Derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación.

(...)

23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo

(...)

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Artículo 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Artículo 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

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.

(...)

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Artículo 54.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

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;

(...)

Artículo. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

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;

(...)

Código Orgánico Administrativo

Artículo 32.- Derecho de petición. Las personas tienen derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, ante las administraciones públicas y a recibir respuestas motivadas, de forma oportuna.

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

Artículo 30.- Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo 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.

Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 – 2021

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.

II. PETICIÓN CONCRETA:

Considerando que las grandes directrices formuladas a través del COOTAD y la LOOTUGS prevén que el suelo de reserva podrá ser incorporado a los procesos de desarrollo de la ciudad a través de las ordenanzas y demás instrumentos de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado, y que la actual administración tiene la obligación de actualizar la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, solicito se digne revisar el aprovechamiento del predio de mi representada a fin de actualizarlo conforme la realidad urbana de la zona circundante y de todo su radio de influencia, y en atención a dicha revisión, se eleve a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Metropolitano, el cambio de ocupación y edificabilidad a una categoría A72 para vivienda bifamiliar (A1002-35 VB) a todo el predio de mi representada, ya que esta categorización en su aprovechamiento es concordante y armoniosa con la forma de ocupación y desarrollo que caracteriza a toda la zona.

La presente petición la formulamos con sustento en el numeral 23 del Art. 66 de la Constitución de la República; Arts. 2 numeral 4, 12, 15, 41, 42, 43, 44 y 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; Arts. 84, 87, 300 del Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Arts. 4,9 y 11 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; y, Arts. 8, 9 y 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

III. NOTIFICACIONES:

Notificaciones que me correspondan las recibiré en el correo electrónico ggarcia@alvial.net , teléfono: 0982424142

Atentamente



Firmado electrónicamente por:
GABRIEL MARCELO
GARCIA GUARDERAS



GABRIEL MARCELO GARCIA GUARDERAS
COMPAÑÍA CONSTRUCTORA INMOB CIA. LTDA.
C.C. No. 1714920475 / 1793070124001

Quito, 22 de abril de 2024.

Arquitecto

José Morales

SECRETARIO DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Presente.-

De mi consideración:

Yo, Gabriel Marcelo García Guarderas, portador de la cédula 1714920475, en representación de: CONSTRUCTORA INMOB CIA. LTDA, con ruc: 1793070124001; en mi calidad de propietario del predio número 5150138, ubicado en la parroquia Puembo del Distrito Metropolitano de Quito, ante usted comparezco e indico lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

Mi representada adquirió el referido inmueble con el objeto de destinarlo al desarrollo de un proyecto inmobiliario considerando que la zona donde se encuentra ubicado es hoy un centro urbano de grande apogeo y mucho interés ciudadano siendo su locación de mayor y más favorables características para el desarrollo urbanístico a diferencia de otros proyectos inmobiliarios que han tenido lugar en zonas más distantes a la nuestra que, a diferencia de aquellos, se encuentra a pocos metros de las principales vías de comunicación de la ciudad y por tanto al país.

En la actualidad el predio tiene asignaciones de suelo rural de reserva para expansión urbana con un aprovechamiento A45 (A2502-10 VU), es decir con lotes de 2.500 m2 y posibilidad constructiva de 250 m2 en planta baja, situación que no guarda relación con el desarrollo urbano circundante donde se encuentran habilitaciones en fraccionamientos en lotes mínimos de 500 m2 o habilitaciones de propiedad horizontal que incluso permiten alícuotas de suelo con inferior cabida.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Constitución de la República del Ecuador

Artículo 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: (...)

4. Derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación.

(...)

23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo

(...)

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Artículo 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Artículo 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

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.

(...)

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Artículo 54.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

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;

(...)

Artículo 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

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;

(...)

Código Orgánico Administrativo

Artículo 32.- Derecho de petición. Las personas tienen derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, ante las administraciones públicas y a recibir respuestas motivadas, de forma oportuna.

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

Artículo 30.- Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo 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.

Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 – 2021

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.

II. PETICIÓN CONCRETA:

Considerando que las grandes directrices formuladas a través del COOTAD y la LOOTUGS prevén que el suelo de reserva podrá ser incorporado a los procesos de desarrollo de la ciudad a través de las ordenanzas y demás instrumentos de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado, y que la actual administración tiene la obligación de actualizar la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, solicito se digne revisar el aprovechamiento del predio de mi representada a fin de actualizarlo conforme la realidad urbana de la zona circundante y de todo su radio de influencia, y en atención a dicha revisión, se eleve a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Metropolitano, el cambio de ocupación y edificabilidad a una categoría A72 para vivienda bifamiliar (A1002-35 VB) a todo el predio de mi representada, ya que esta categorización en su aprovechamiento es concordante y armoniosa con la forma de ocupación y desarrollo que caracteriza a toda la zona.

La presente petición la formulamos con sustento en el numeral 23 del Art. 66 de la Constitución de la República; Arts. 2 numeral 4, 12, 15, 41, 42, 43, 44 y 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; Arts. 84, 87, 300 del Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Arts. 4,9 y 11 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; y, Arts. 8, 9 y 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

III. NOTIFICACIONES:

Notificaciones que me correspondan las recibiré en el correo electrónico ggarcia@alvial.net , teléfono: 0982424142

Atentamente



Firmado electrónicamente por:
GABRIEL MARCELO
GARCIA GUARDERAS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Garcia', written over a horizontal line.

GABRIEL MARCELO GARCIA GUARDERAS
COMPAÑÍA CONSTRUCTORA INMOBICIA. LTDA.
C.C. No. 1714920475 / 1793070124001