



# Sempertegui

ABOGADOS

*Igc. Vasconcelos*  
- Remite dato al STHV con adjunto adicional remitido al Sr. Presidente de la CAS y CPT  
Atk: 21.05.24.

Quito, 30 de abril de 2024

Señor  
Adrián Ibarra  
**PRESIDENTE**  
**COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.

Señor  
Diego Garrido  
**VICEPRESIDENTE**  
**COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.

De mi consideración,

*Ref.: Solicitud de revisión zonificación asignada en PUGS – Predio No. 3696971*

Deseándoles el mayor de los éxitos en sus delicadas funciones en beneficio de la ciudadanía quiteña, me dirijo respetuosamente ante Ustedes.

Debidamente autorizado por parte del Economista Juan Fernando Molina Granda, en su calidad de APODERADO GENERAL de la Compañía Camberley Development Limited, propietaria del bien inmueble identificado con No. de Predio 3696971, informo a Ustedes que el 14 de abril de 2023, dentro del tiempo previsto en la normativa nacional y metropolitana, presenté al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda un Oficio en donde se solicita la revisión del uso de suelo asignado a una parte del predio No. 3696971.

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2023-0595-O de 23 de agosto de 2023, el Director Metropolitano de Políticas y Planteamiento del Suelo contesta a esta petición:

RECIBIDO 30 ABR. 2024

16 H 52



**Respuesta:**

Esta dependencia municipal informa que los documentos y solicitudes de administrados solicitando ajustes en el componente urbanístico en el Plan de Uso y Gestión de Suelo recibidos serán analizados en cuanto a su pertinencia en función de los análisis técnicos y legales correspondientes. Los análisis desarrollados cumplirán los aspectos establecidos en ley nacional respecto a los momentos y temporalidad para la actualización de los componentes estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, en concordancia con el artículo 30 de la LOOTUGS sobre la vigencia del plan de uso y gestión del suelo, así como el artículo 8 y 12 del Reglamento a la LOOTUGS, sobre la actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y la modificación de los componentes estructurantes del plan de uso y gestión de suelo.

Con el objeto de garantizar mi derecho de petición y tomando en cuenta lo mencionado por el señor Director Metropolitano informo a Ustedes sobre este particular con el fin de garantizar que mi pedido de revisión sea oportunamente atendido dentro del proceso de revisión del PUGS y PDOT que la Comisión Metropolitana a su cargo se encuentra desarrollando.

Adjunto la documentación mencionada.

A ruego del que compareciente, debidamente autorizado.

Señalo para notificaciones el correo electrónico [mdavila@sempertegui.com](mailto:mdavila@sempertegui.com)

Atentamente,



Ab. Marcelo Davila Martínez  
**ABOGADO AUTORIZADO**  
**CAMBERLEY DEVELOPMENT LIMITED**



Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0595-O

Quito, D.M., 23 de agosto de 2023

**Asunto:** solicitud de revisión de zonificación predio 3696971

Economista  
Juan Fernando Molina Granda  
**Apoderado General**  
**COMPANIA CAMBERLEY DEVELOPMENT LIMITED**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al oficio s/n ingresado con ticket Nro. STHV-2023-0739-E de 14 de abril de 2023, mediante el cual el economista Juan Fernando Molina Granda, solicitó el "(...) análisis frente a los argumentos técnicos aquí planteados y se considere esta observación dentro de la construcción del PUGS que se encuentra en marcha en el Concejo Metropolitano de Quito debiendo asignarse una zonificación acorde al real nivel de riesgo de la "meseta" anteriormente señalada" del predio 3696971; al respecto me permito informar lo siguiente:

**Marco Jurídico:**

**Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - (LOOTUGS)**

*Artículo 27. "Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico (...)"*

*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."*

**Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - (R-LOOTUGS)**

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0595-O

Quito, D.M., 23 de agosto de 2023

Artículo 8: "Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre."

Artículo 12, "Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente"

**Respuesta:**

Esta dependencia municipal informa que los documentos y solicitudes de administrados solicitando ajustes en el componente urbanístico en el Plan de Uso y Gestión de Suelo recibidos serán analizados en cuanto a su pertinencia en función de los análisis técnicos y legales correspondientes. Los análisis desarrollados cumplirán los aspectos establecidos en ley nacional respecto a los momentos y temporalidad para la actualización de los componentes estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, en concordancia con el artículo 30 de la LOOTUGS sobre la vigencia del plan de uso y gestión del suelo, así como el artículo 8 y 12 del Reglamento a la LOOTUGS, sobre la actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y la modificación de los componentes estructurantes del plan de uso y gestión de suelo.

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0595-O

Quito, D.M., 23 de agosto de 2023

Adicionalmente, es importante destacar que el predio Nro. 3696971 se encuentra dentro del ámbito de desarrollo del Plan Urbanístico Complementario Río Monjas, el mismo que inició su elaboración considerando las disposiciones establecidas en la Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021; así como también las disposiciones que constan en la sentencia Nro. 2167-21-EP/22 de la Corte Constitucional, con el objetivo de garantizar un ambiente sano y ecológicamente equilibrado en conexión con el derecho al hábitat seguro.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL  
SUELO FD5  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN  
METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**

Referencias:

- STHV-2023-0739-E

Anexos:

- STHV-2023-0739-E.pdf

Copia:

Señor Ingeniero  
Daniel Sebastián Castañeda Fraga  
Jefe Unidad de Planeamiento y Políticas del Suelo FD7  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN  
METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**

Señora Arquitecta  
Claudia Beatriz Páez Bimos  
Servidora Municipal 13  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN  
METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**



Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0595-O

Quito, D.M., 23 de agosto de 2023

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Claudia Beatriz Páez Binos	cp	STHV-DMPPS	2023-08-15	
Revisado por: Daniel Sebastián Castañeda Fraga	dc	STHV-DMPPS	2023-08-22	
Aprobado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MEME	STHV-DMPPS	2023-08-23	



Elaborado por:  
MAURICIO ERNESTO  
MARIN ECHEVERRIA



Quito, 14 de abril de 2023

Señor arquitecto

Mauricio Marín

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.

De mi consideración,

*Ref.: Solicitud de revisión zonificación asignada en PUGS*

Economista Juan Fernando Molina Granda, en mi calidad de APODERADO GENERAL de la Compañía Camberley Development Limited, propietaria del bien inmueble identificado con No. de Predio 3696971, presento a Usted la siguiente solicitud.

### 1. ANTECEDENTES

El Concejo Metropolitano de Quito, cumpliendo la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS) aprobó el Plan de Uso y Gestión del Suelo modificando sustancialmente los usos de suelo, entre ellos el asignado al predio anteriormente mencionado.

Dentro de este bien inmueble, se ha identificado que se ha asignado el uso de suelo "A 31" al siguiente espacio:

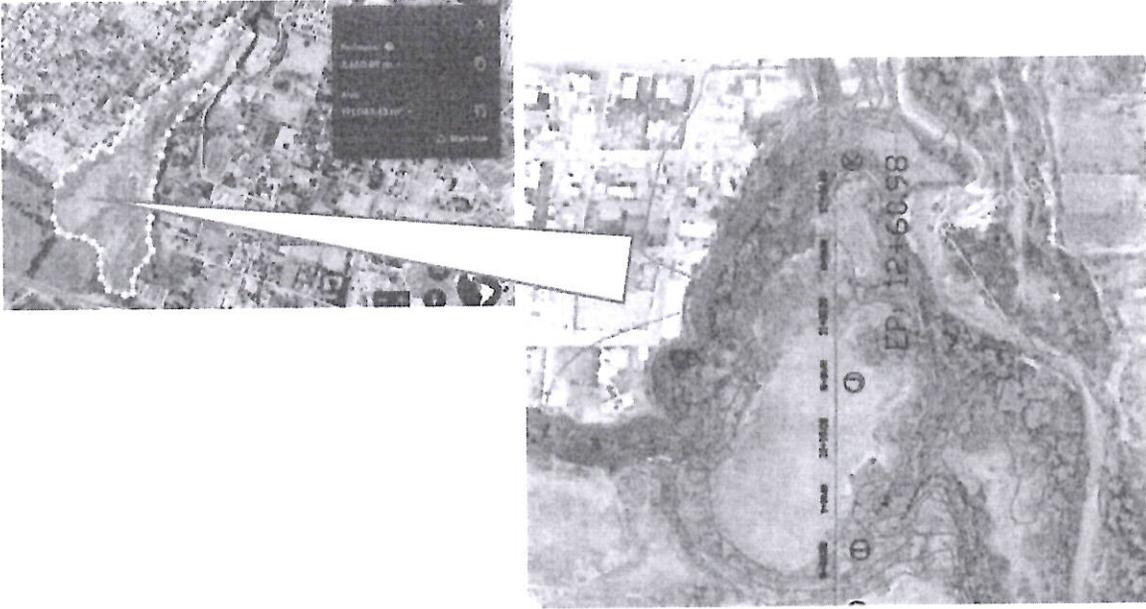


SINV-2023-0433-E  
Oficio Lo SINV-DMFPS-2023-0535-C

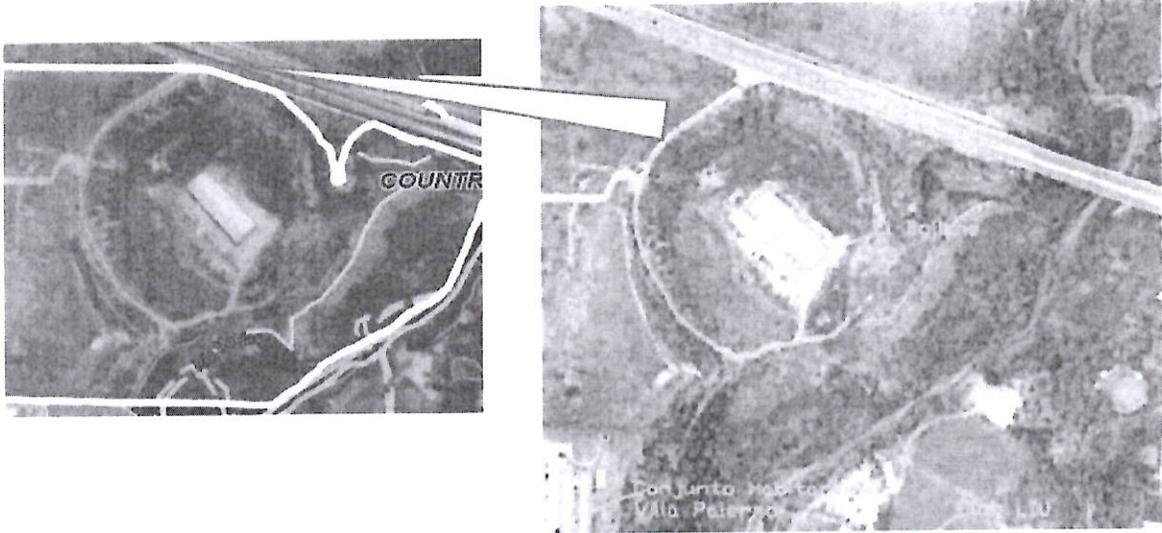
Daniel Castañeda



Dentro de este espacio, podemos apreciar la existencia de una “meseta” plana identificada en esta zona:



Realizando una revisión integral del PUGS podemos identificar que dentro del predio No. 416286 cuyo propietario figura la Compañía CONSULTERMS S.A. en donde existe este espacio de terreno denominado como “El Boliche”:





El uso de suelo asignado en este espacio de suelo es el A603-50. Luego de las averiguaciones realizadas, se nos ha mencionado que al predio de propiedad de mi representada se le ha asignado este uso de suelo en el espacio anteriormente mencionado por su cercanía con el Río Monjas tomando en cuenta los informes de riesgos que la Secretaría de Seguridad ha realizado.

Consideramos que este análisis **NO ES EL CORRECTO** y solicito que dentro del proceso de revisión del PUGS que se deberá desarrollar en el cambio de autoridades de la Alcaldía Metropolitana se ponga en consideración los siguientes argumentos técnicos:

## **2. ARGUMENTOS TÉCNICOS**

### **2.1. La altitud frente al Río Monjas de la meseta de mi predio es mayor a la del zona de “El Boliche”**

El espacio de la meseta anteriormente individualizado se encuentra a una altitud de 2.386,81 metros sobre el nivel del mar, frente al espacio de “El Boliche” que cuenta con una altitud de 2.381,35 metros sobre el nivel del mar; podemos apreciar estas diferencias en el ANEXO 1 de este documento.

### **2.2. La distancia de separación con el Río Monjas de la meseta de mi predio es mayor a la del zona de “El Boliche”**

El espacio de la meseta anteriormente individualizado se encuentra a una distancia en su punto más cercano al Río Monjas de 235,75 metros lineales, frente al espacio de “El Boliche” que cuenta con una distancia de 66,87 metros lineales; podemos apreciar estas diferencias en el ANEXO 2 de este documento.

### **2.3. El área sobre la cual se asigna una zonificación de protección ecológica “A31” está más alta y más lejana al Río que aquella a la que se le asigna una zonificación A603-50**

Se nos ha comentado que la asignación de esta zonificación, se debe a que el área es cercana al Río Monjas y esto podría elevar riesgos frente a la erosión de la zona y la crecida de la Rivera del Río. Ahora, según el análisis documentado que presentamos, el espacio de “El Boliche” se encuentra más cercano al Río tanto en su altura como en su distancia lineal haciendo que el argumentado técnico tomado como fundamento para esta asignación, no sea correcto.



### 3. PETICIÓN

Con estos antecedentes solicito su análisis frente a los argumentos aquí planteados y se considere esta observación dentro de la construcción del PUGS que se encuentra en marcha en el Concejo Metropolitano de Quito debiendo asignarse una zonificación acorde al real nivel de riesgo de la “meseta” anteriormente señalada.

Señalo para notificaciones el correo electrónico [mdavila@sempertegui.com](mailto:mdavila@sempertegui.com)

Atentamente,

Ec. Juan Fernando Molina Granda  
**APODERADO GENERAL**  
**CAMBERLEY DEVELOPMENT LIMITED**

Jueves de 2:4 de la tarde

Departamento de políticas y Placamiento.