

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020

Asunto: Criterio técnico para aprobar un trazado vial para acceder al inmueble con predio No. 5552676, ubicado en una zona con Uso de Suelo: Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1702-O, de fecha 18 de mayo de 2020, mediante el cual se remite la Resolución No. 049- CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo, que indica "(...) La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Nro. 036 - ordinaria de 13 de abril de 2020, luego de recibir en comisión general al Sr. René Jibaja quien solicitó la aprobación del trazado vial que permitiría el acceso al predio No. 5552676; resolvió: solicitar a usted remita para conocimiento de la Comisión, su informe y criterio técnico sobre la factibilidad del trazado vial de acceso al predio No. 5552676 de propiedad del Sr. René Jibaja Carrera a través del área verde de la Urbanización "Juan Montalvo" de propiedad municipal, tomando en consideración que el predio antes señalado tiene asignación de uso de suelo "Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural"; al respecto informo:

ANTECEDENTES:

Mediante oficio No. SGC-2018-3191, de fecha 05 de octubre de 2018, dirigido al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y al Administrador Zonal Norte "Eugenio Espejo", a esa fecha, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito indica, "La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 01 de octubre de 2018, luego de recibir al señor David Yépez, representante de la familia Jibaja solicita que el predio No. 5552676, tenga acceso a través del sistema vial de la Urbanización Juan Montalvo", por lo que se resuelve solicitar a ustedes remitan, una propuesta vial a fin de dar acceso al predio en referencia.

Mediante oficio No. STHV-DMGT-2709, de fecha 11 de junio del 2018 (fotocopia adunta), la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, convocó a la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, Dirección Metropolitana de Catastros y Sr. René Jibaja a mesa de trabajo para el día 13 de junio del 2018, con la finalidad de analizar la problemática de acceso al lado norte del inmueble con predio No. 5552676.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020

Mediante oficio No. 451-DGT-GU-2018, de 14 de junio de 2018 (fotocopia adjunta), dirigida al Arq. Jacobo Herdoiza; la Administración Zonal Eugenio Espejo, indica, "(...) *se asisitio a la mesa de trabajo convocada por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, por lo que previo a a dar atención al pedido del Sr. Jibaja, deberá adjuntar a la documentación un levantamiento topográfico del inmueble de su propiedad, en el cual este implantada la propuesta de prolongación de la vía de la Urbanización Juan Montalvo en el predio de propiedad Municipal con su correspondiente acta notariada de que se comprometen a realizar todas las obras de infraestructura, además de una compensación en área por la por la afectación al área verde de la Urbanización Juan Montalvo, documentación que será ingresada en la Administración Zonal Eugenio Espejo para su análisis y trámite respectivo, debemos señalar además que adjunto a la propuesta deberán anexar los Informes de la Secretaría de Medio Ambiente y de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, toda vez que en el IRM se verifica que al inmueble le corresponde una Zonificación A31 (PQ) y Uso de Suelo (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio*".

Mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-2019-1944-OF, de fecha 28 de noviembre de 2019 (fotocopia adjunta), el Ing. Juan Pablo Burbano Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad de la Secretaría de Seguridad, indica que mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0717-OF, de fecha 11 de septiembre de 2019, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos remitió a los peticionarios, con copia a la Administración Zonal Eugenio Espejo, el Informe Técnico No. 241-AT-DMGR-2019 (copia adjunta) que contiene las conclusiones y recomendaciones para que sean consideradas, para su cumplimiento.

En el Informe Técnico No. 241-AT-DMGR-2019, (fotocopia adjunta), la Secretaría General de Riesgos, indica en la parte pertinente a conclusiones y recomendaciones indica "(...) *La ventaja de la identificación temprana de las amenazas que está expuesto el predio, consiste en la posibilidad de implementar medidas de reducción del riesgo para prevenir o mitigar probables afectaciones a personas e infraestructura.*

Para la realización de la vía se desarrollará la excavación sin clasificar, transporte de material excavado, desbanque y nivelación a mano. (señalado en los rubros), por lo tanto, el propietario deberá realizar el estudio de estabilidad de taludes, contratando a un especialista Ingeniero Civil estructural/geotécnico (con experiencia en obras afines de diseños estructurales, estabilidad de taludes y obras de mitigación de riesgo), quien con base al mismo, recomiende que tipo de obras o medidas de protección y seguridad, conforme a las normas y especificaciones técnicas vigentes se tiene que implementar en el sitio.

Además, se recomienda que se realicen las medidas necesarias para evitar las descargas directas sobre los taludes existentes y en aquellas que estan planificados en el proyecto, por ejemplo con la construcción de cunetas de coronación para evitar la acumulación de aguas y saturación del suelo".

Mediante oficio No. GADDMQ-SA-2020-0057-O, de fecha 20 de enero de 2020 (fotocopia

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020

adjunta), el Mgs. Juan Carlos Avilés Aguirre, Secretario de Ambiente, informa que se acoge a los criterios emitidos por la Dirección de Gestión de Riesgos a través del Informe 241-AT-DMGR-2019 entregado mediante oficio Nro.

GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0717-0F, de fecha 11 de septiembre de 2019, y aclara que si existe remoción de la cobertura vegetal, se deberá solicitar autorización si es suelo rural al MAGAP o si es suelo urbano a la Administración Zonal Eugenio Espejo, con la debida compensación ambiental.

Además en oficio No. GADDMQ-SA-2019-0480-M, de fecha 16 de diciembre de 2019 (fotocopia adjunta), indica para la actividad de TRAZADO VIAL QUE DA ACCESO AL INMUEBLE CON PREDIO NO. 5552676, el proponente deberá obtener:

Un certificado de intersección en el Sistema Único de Información Ambiental SUIA con la finalidad de determinar si la actividad intersecciona con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y vegetación Protectora (BVP).

Verificar en el Catálogo de Actividades Ambientales dentro de la actividad CONSTRUCCIÓN DE VÍAS DE SEGUNDO Y TERCER ORDEN el permiso ambiental que le corresponde obtener de acuerdo al rango de operación.

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-0456-O, de fecha 30 de enero de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, pone en conocimiento del particular a la Administración Zonal Eugenio Espejo, y remite los oficio No. GADDMQ-SA-2020-0057-O, de fecha 20 de enero de 2020, suscrito por el Secretario de Ambiente Mgs. Juan Carlos Avilés y el criterio de riesgos emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos, a través de Informe Técnico No. 241-AT-DMGR-2019 y entregado mediante Oficio N°

GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0717-0F, de fecha 11 de septiembre del 2019.

Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2020-0542-O, de fecha 06 de marzo de 2020, la Administración Zonal Eugenio Espejo, indica: *"(...) que en el mismo no realiza requerimiento alguno a esta dependencia, sin embargo considerando las conclusiones y recomendaciones, de los informes de riesgo y ambiente, así como la información que consta en el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM), esta Administración concuerda que previamente la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) debe pronunciarse sobre lo indicado en la Ordenanza Metropolitana No. 210"*.

Mediante memorando No. STHV-DMGT-2020-0314-M, de fecha 20 de abril del 2020 (fotocopia adjunta), la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, con la finalidad de dar respuesta al oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1396-O, de fecha 16 de abril de 2020, solicitó a la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo, se emita el criterio técnico informando si en el área del inmueble de propiedad municipal con predio No. 343680 y clave catastral No. 11018-02-022, se puede o no aprobar un trazado vial, toda vez que el inmueble municipal se encuentra con una asignación de Uso de Suelo Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020

Mediante memorando No. STHV-DMPPS-2020-0224-M, de fecha 28 de mayo de 2020 (fotocopia adjunta), la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo, indica, "(...) Adicionalmente, en el caso particular sobre la construcción de vías, la normativa vigente en el marco de la planificación urbanística instrumentada a través del PUOS, no establece prohibiciones expresas para la implantación de infraestructura vial en ninguno de los usos de suelo"

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 3250, de fecha 08 de septiembre del 1997, el Concejo Metropolitano aprobó la Urbanización Juan Montalvo., ubicada en el sector Tacuri de la parroquia Nayón.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 274, de fecha 31 de agosto del 2012, reformatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 3250 y 2849, el Concejo Metropolitano resuelve modificar el artículo 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 3250, que se refiere a la entrega de área de equipamiento comunitario y de una garita de vigilancia.

El inmueble con predio No. 5552676 y clave catastral No. 10918 02 001, se encuentra ubicado en el sector denominado Tacuri de la parroquia Nayón, catastrado a nombre del Sr. Lupera Astudillo Edwin y Sr. Rene Jibaja, el mismo se encuentra en derechos y acciones.

El inmueble con predio No. 343680 y clave catastral No. 11018-02-022, se encuentra catastrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020



BASE LEGAL:

El literal c del Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) indica.- 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:

c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

Los numerales 1 y 5 del artículo IV.1.73.- "Sistema vial.- 1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.

5. Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020

realizado por las administraciones zonales, validado por la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previa la aprobación del Concejo Metropolitano".

CONCLUSIONES:

La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el día 10 de mayo de 2018, realizó la inspección solicitada por el Sr. Jibaja, donde se verificó que el inmueble consta de dos cuerpos que actualmente se encuentran separados, ya que la franja de terreno que conectaba a los dos cuerpos se ha derrumbado debido al golpe del Río Machangará, y además se constató que la única forma para acceder al lado norte del inmueble sería la prolongación de la calle Gonzalo Pizarro de la Urbanización Juan Montalvo atravesando por el inmueble de propiedad Municipal hasta llegar a la propiedad del Sr. René Jibaja.



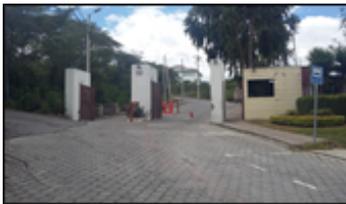
En la mesa de trabajo realizada el día 13 de junio del 2018, con funcionarios de la Administración Zonal Eugenio Espejo, Dirección Metropolitana de Catastros y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se determinó que la mejor opción de accesibilidad al inmueble del Señor Jibaja, es prolongar la calle calle Gonzalo Pizarro (150,00m) hacia el inmueble con predio No. 5552676 y que atravesaría la propiedad municipal con predio No. 343680, como se muestra en el siguiente gráfico:

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020



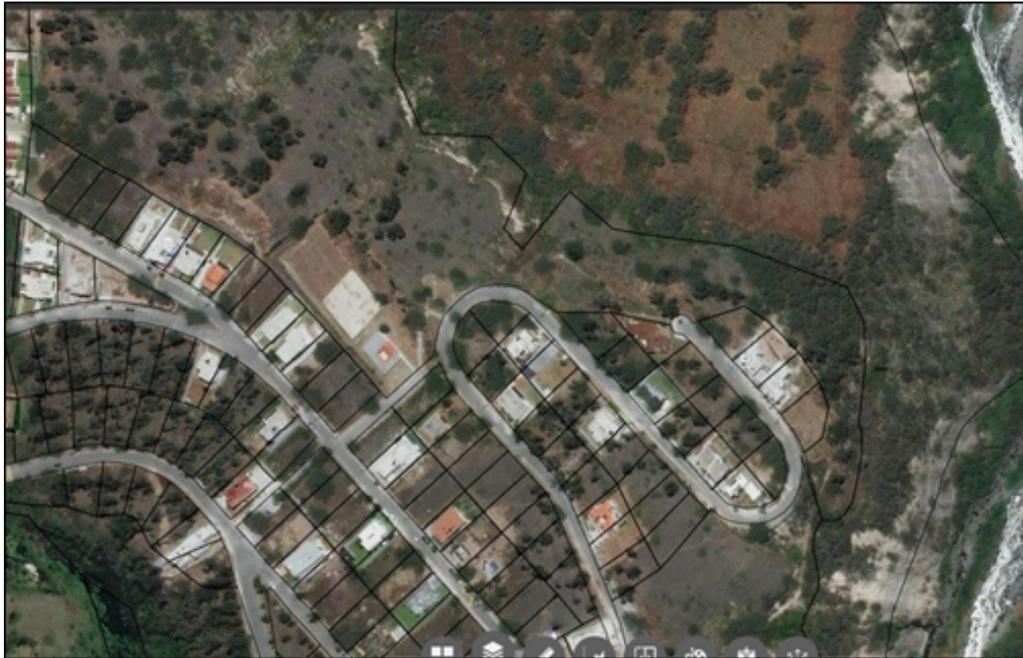
Las vías que forman parte de la Urbanización Juan Montalvo, son de uso público, y al momento se encuentran obstaculizadas por controles (portones), que no permiten el libre ingreso al inmueble con predio No. 343680 de propiedad municipal.



La propuesta de trazado vial, no afecta a lotes de la Urbanización Juan Montalvo, ni a otros, excepto al inmueble con predio No. 343680, por el que se pretende ingresar que es de propiedad municipal, como se muestra en el siguiente gráfico:

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020

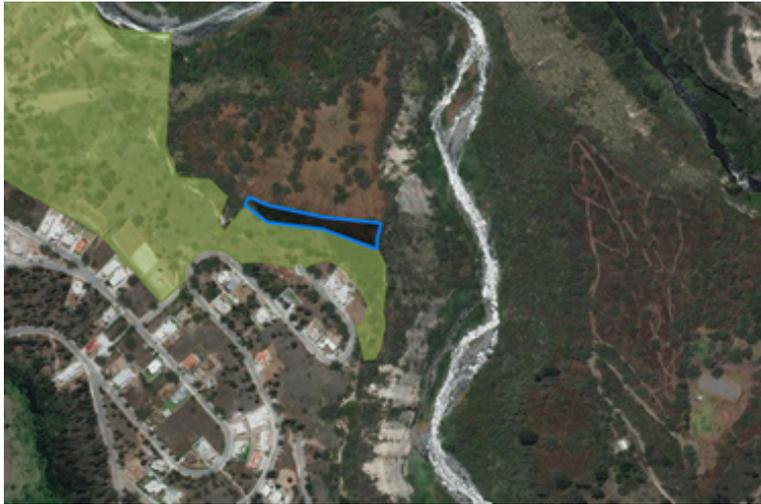


Al área por la que se pretende dar acceso tiene una superficie aproximada de 6 hectáreas, y se encuentra con asignación de zonificación de Protección de Quebrada (PQ), y se le asigna un aprovechamiento constructivo de cero (0), en correspondencia con las áreas de conservación y protección ecológica, riesgos y escorrentía de agua que presentan los sistemas de accidentes geográficos de quebradas, por lo tanto, no se puede edificar.

El área que el administrado debe compensar por la afectación al predio municipal, es de aproximadamente 1300,00 m², se encuentra colindando con el mismo, con la finalidad que luego se la pueda unificar al referido lote.

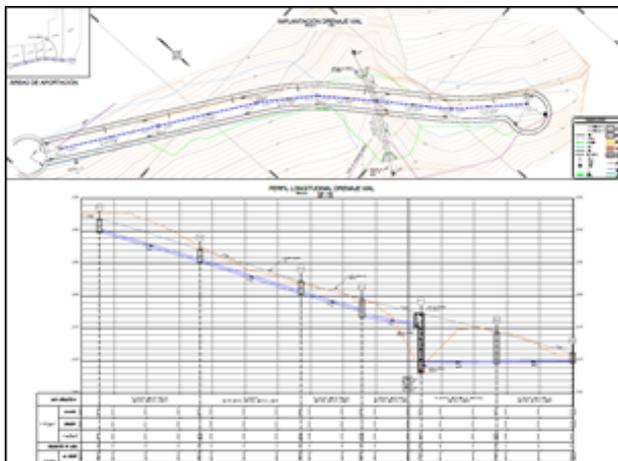
Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020



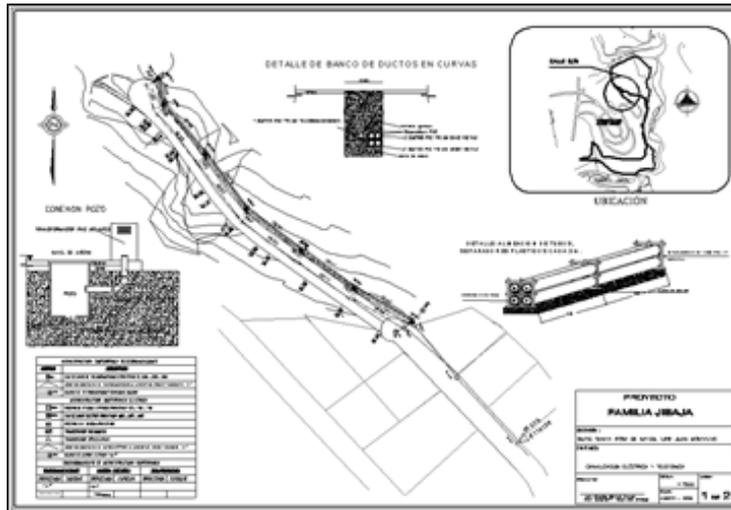
Revisados los informes emitidos por la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo, Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad y de la Secretaria de Ambiente, es factible la propuesta de ejecutar una vía en el área propuesta, considerando las recomendaciones emitidas en los referidos Informes.

De la documentación adjunta en el expediente, se verifica que los administrados han cumplido con la documentación solicitada por la Administración Zonal, como son los Informes respectivos de las entidades competentes, así como la declaracion juramentada en la que los proponentes se comprometen a compensar el área ocupada para la vía, y ejecutar las obras de infraestructura vial, además cuentan con el levantamiento topográfico georeferenciado del área, diseños de la estructura vial, alumbrado público y análisis de precios unitarios y presupuesto de la obra a ejecutar.



Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020



CRITERIO TÉCNICO:

En base a los antecedentes expuestos, base legal invocada y conclusiones, es criterio de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indicar que no existe restricción alguna para aprobar un trazado vial en un área con asignación de Uso de Suelo Protección Ecológica, y que en este inmueble no se puede edificar pues la asignación de zonificación de Protección de Quebrada (PQ) indica un aprovechamiento constructivo de cero (0), en tal razón, del análisis realizado y los respectivos criterios técnicos de las entidades correspondientes, se ha determinado que la alternativa de acceso a la parte norte del inmueble del Sr. Jibaja (Predio No. 5552676) a través del inmueble de propiedad municipal (Predio No. 343680), es la propuesta que garantiza una solución integral a la problemática suscitada en el inmueble.

Además, una vez que el administrado ha dado cumplimiento a lo acordado en la mesa de trabajo del 13 de junio del 2018, la Administración Zonal Eugenio Espejo, deberá emitir el criterio técnico respectivo.

Es importante indicar, que catastralmente el inmueble es uno solo, sin embargo, los factores climáticos y atmosféricos, han dividido físicamente al inmueble en 2 partes, por lo que se debe considerar la factibilidad de fraccionar el referido inmueble.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Referencias:

- STHV-DMPPS-2020-0224-M

Anexos:

- GADDMQ-SA-2020-0057-O (1).pdf
- GADDMQ-AZEE-2019-0506-O - 2019-11-07 - Informe Administración Zonal.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-0542-O - 2020-03-06 - Administración Zonal.pdf
- GADDMQ-SA-2019-0480-M - 2019-12-16 Informe Sec. Ambiente 1.pdf
- GADDMQ-SGSG-2019-1944-OF - 2019-11-28 Informe de Riesgos y anexo.pdf
- Oficios 679 de 2018 y 451 de 2018.pdf
- Petición de comisión general y declaración jurada.pdf
- STHV-DMGT-2020-0314-M (2).pdf
- STHV-DMPPS-2020-0224-M.pdf
- 5970.pdf
- 2018-060388_GU.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Donny Roberto Aldean Tinoco	drat	STHV-DMGT	2020-05-29	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2020-06-01	