



**CONVOCATORIA A SESIÓN No. 049 - ORDINARIA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

**Exposición sobre criterios técnicos, legales y ambientales,  
relativos a la aprobación de trazado vial para acceder al inmueble con  
predio No.5552676**

**20 de julio de 2020**



# Contenido

1. CONSIDERACIONES AMBIENTALES
2. CONSIDERACIONES TÉCNICAS DE LA VÍA
3. CRITERIOS ADICIONALES
4. SOLICITUD

# 1. CONSIDERACIONES AMBIENTALES



- Zona de Protección Ecológica y Conservación del Patrimonio Natural (Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-0542-O del 06 de marzo de 2020, firmado por la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, ADMINISTRADORA ZONAL EUGENIO ESPEJO)
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 5552676 , con clave catastral No. 10918-02-001 le corresponde una **Zonificación: A31 (PQ), Uso de suelo: (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del Patrimonio Natural y en el párrafo de AFECTACIONES /PROTECCIONES.**
- TIPOLOGÍAS: Patrimonio Natural Distrital: Santuarios de Vida Silvestre SVS, Áreas de Protección de Humedales APH, Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS, Áreas de Intervención Especial y Recuperación AIER.



# 1. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

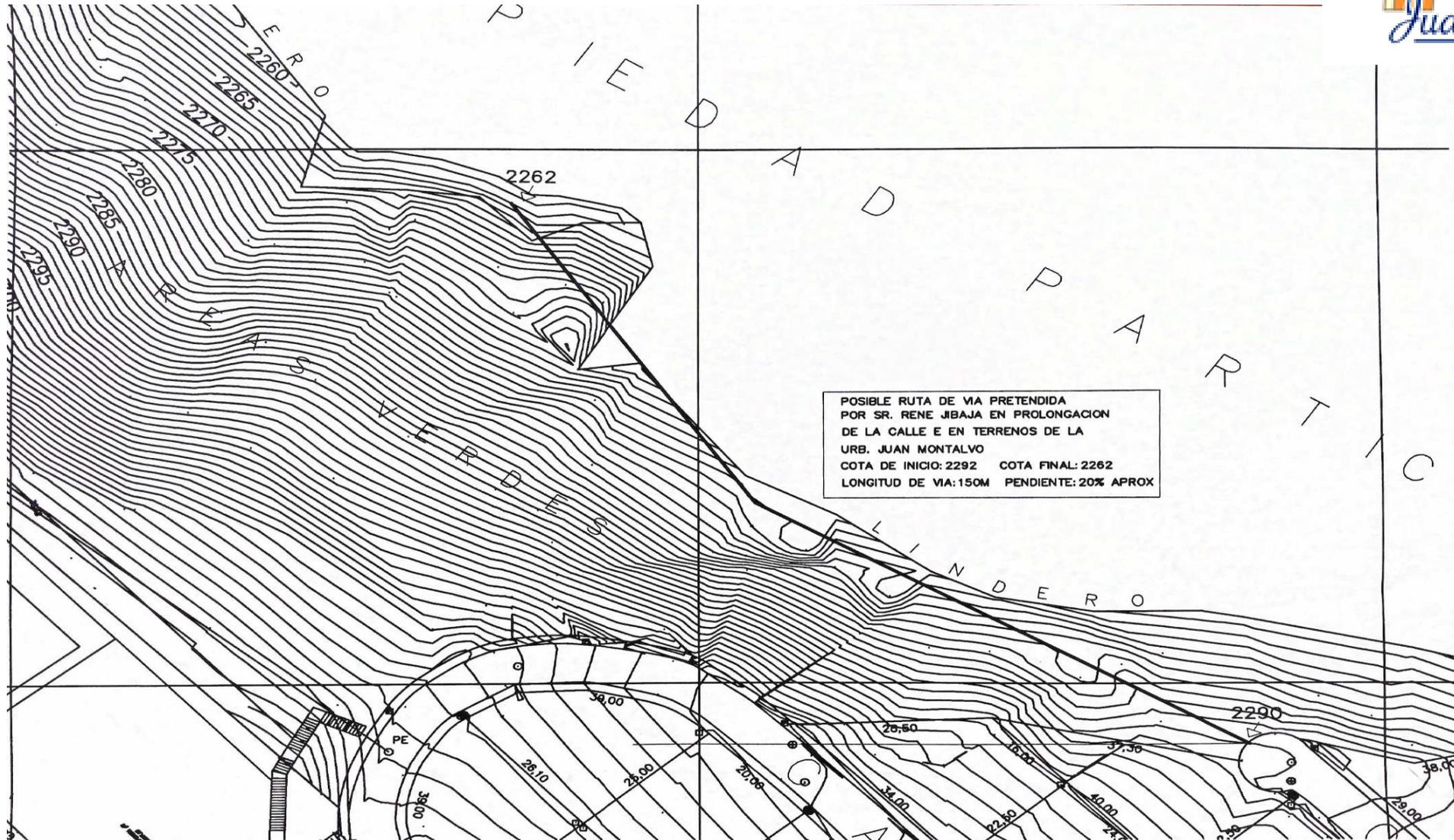
- PUOS:
- *“Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el PUOS.*
- *Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), respetando lo establecido en las ordenanzas correspondientes*
- *No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua, y zonas con pendiente natural superior a los 20 grados”.*

## 2. CONSIDERACIONES TÉCNICAS DE LA VIA

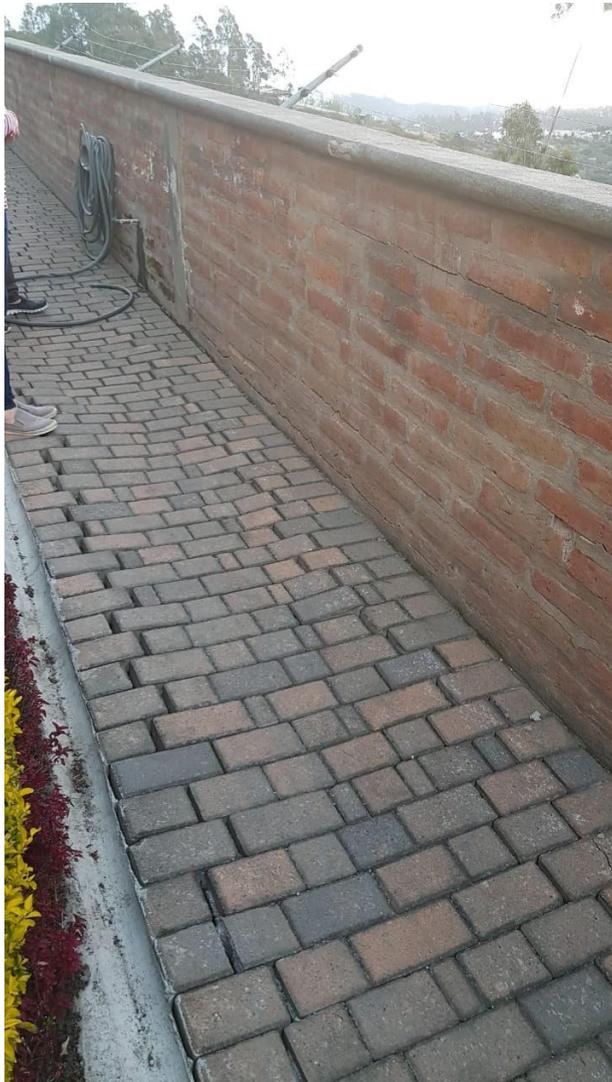


- Cota de inicio de terminación calle E tiene una altura 2292 m
- Cota final de la apertura de vía tiene una altura aproximada de 2260 m
- Diferencia de altura es de 32 m, resultando en una gradiente de aprox. 20 %.
- Pretender abrir una vía de segundo o tercer orden no es posible, al menos sin transgredir la normativa municipal vigente que solamente permite una gradiente de hasta 15% .
- No existe un plano topográfico en el cual iría la implantación de la vía, sólo de esta manera se puede determinar el ancho real del terreno a afectarse, y el tipo de talud a construir, así como demás obras de infraestructura necesarias.

## 2. CONSIDERACIONES TÉCNICAS DE LA VIA



## 2.1 Afectaciones actuales



# 2.2 Intentos ilegales 2014



COPIA


**AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO**

**AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**  
**FORMULARIO PARA RECEPCIÓN DE DENUNCIAS EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO**

FECHA: 14 ago/2014

**Datos del Denunciante:**

Nombres: HONERO EDUARDO VASCONEZ GALARZA

Dirección calles y numeración: CALLE "C", LOTE 17; Urbanización Juan Montalvo

Sector: TACURÍ Barrio:

Parroquia: MAYÓN Teléfonos: 205.8202 E-mail: hevasconezg@hotmail.com  
099-8036020

**Datos del Denunciado:**

Nombres: ARR. FRANCIS CEVALLOS MONCAYO - CEL 099-9580197  
C.A.U. CONSTRUCTORES. MAIL: franciscocevallosm@hotmail.com

Dirección exacta de la Denuncia (Calles No. Sector, Barrio, Parroquia, alguna referencia)

Dirección calles y numeración: CALLE "E", junto al lote N° 168  
URBANIZACIÓN JUAN MONTALVO

Sector: TACURÍ Barrio:

Parroquia: MAYÓN Teléfonos: 205.8202

**Relato de la Denuncia:**  
 Es el caso. El 14 de agosto, a eso de las 11h, el Arq. Francisco Cevallos Moncayo, mirando la parcela de la Urbanización Juan Montalvo, desde una zona en flanco, en la ZONA 1 de "AREAS VERDES" con una retroexcavadora, procedió a abrir un camino de aproximadamente 80m de largo por 5m de ancho, cuando el perfil natural del terreno desorganiza la topografía natural, con el peligro que se desestabilice la graniente. Al realizar este movimiento de tierra afectó en gran manera el riesgo ambiental; la seguridad de una casa de habitación de uno de los socios que se apartó el peligro que tal labor producía. Según relató el Arq. su intervención fue para hacer trabajo de Topografía y geotecnia en los terrenos del lote colindante del Sr. René Jibó Carmona, que se encuentra en el noroeste de la Urbanización Juan Montalvo. El Arq. Cevallos, Sr. Jibó, cuando en un permiso municipal para efectuar este trabajo en terreno ajeno.

  
 Emitido en: Luis  
 Fecha: 14 AGO 2014  
 Hora: 12:50  
 DENUNCIAS  
 1800 500 900

Dirección: Calles El Sol N39-188 y El Universo. Teléfono: 3952-300 ext. 28206



### 3. CRITERIOS ADICIONALES

- El Sr. Jibaja no necesita prolongar la vía en mención para ingresar a su lote, ya lo viene haciendo todos los días desde hace 15 años
- La información usada para los informes de las diferentes dependencias municipales, no toma en consideración los mapas originales de esta urbanización constantes según la Ordenanza Municipal N° 2849, reformada por la Ordenanza N° 3250 con aprobación de los planos por la Dirección de Planificación Municipal con N° U-74-M, del 07 de agosto del 2007.
- El Sr. Jibaja protagoniza una serie de abusos, invasiones y pretensiones sobre los terrenos de nuestra Urbanización para llevar su ganado hasta la parte nororiental de su finca, estropeando el sendero peatonal y causando daño a la flora y fauna del lugar
- ¿Cómo el citado ciudadano pretende transportar ganado pasando por una serie de urbanizaciones residenciales?
- **OJO: Oficio s/n y sin fecha, firmado por el Sr. Rene Jibaja Carrera y el Sr. Francisco Cevallos Moncayo, para construir 12 casas**

# 3.1 Oficio Jibaja a Vásconez



## URBANIZACION JUAN MONTALVO DE NAYON

### SR JEFE DE OBRAS DE LA URBANIZACION

SR. ING. EDMUNDO VASCONEZ

POR MEDIO DE LA PRESENTE Y CONOCEDORES DE SU HABIL MANEJO DE LA TOPOGRAFIA DE LA MENCIONADA URBANIZACION EXPONEMOS Y LE SOLICITAMOS EL QUE NOS ASESORE EN LA EJECUCION Y LA FACTIBILIDAD DE REPOTENCIAR EL ANTIGUO CAMINO QUE SE USABA PARA TRANSPORTAR EL GANADO Y UNICA SALIDA DEL LOTE VECINO DE 60.000 M2 APROX. QUE ES PROPIEDAD DE LA FAMILIA JIBAJA DESDE EL AÑO 1967 COMO CONSTA EN LAS ESCRITURAS CORRESPONDIENTES DE COMPRA VENTA.

CABE CITAR A UD QUE EN LOS AÑOS 90 Y EN DIRECTA RELACION CON EL LICENCIADO SALAZAR COMO DIRECTOR OFICIAL DE SU URBANIZACION Y CUANDO SE ABRIAN LOS CAMINOS DE LA MISMA, SE ABRIO NUESTRA MENCIONADA VIA Y ESE FUE SU ORIGEN . ALLI ESTAN LOS CORTES Y LA MESA CONFORMADA PERO SIN EL MANTENIMIENTO RESPECTIVO.

ESTE LOTE (DE 6 HCTA) ES EL MISMO QUE COLINDA CON LA LADERA DE LA URBANIZACION ( NOR-ESTE) QUE UD REGENTA Y POR ESE MISMO ACCESO NO POR OTRO Y POR HISTORIA SE LLEGA AL INMENSO LOTE AGRICOLA DE LA FAMILIA JIBAJA EL MISMO QUE DA JUSTO EN LA UNION DEL RIO MACHANGARA Y EL RIO SAN PEDRO .

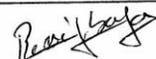
ES DE NUESTRO INTERES SR INGENIERO EL CONVERSAR CON UDS Y OBTENER SU COLABORACION Y POR SU INTERMEDIO EL DE TODA LA DIRECTIVA, EL REPOTENCIAR LA MENCIONADA VIA PUES ESTO OCASIONARA UNA INMENSA PLUSVALIA DE SU URBANIZACION Y DE LAS CASAS VECINAS .

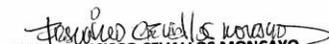
EL MISMO SERA UN HERMOSO CAMINO ARBORIZADO CON TODAS LAS SEGURIDADES, SERA REALIZADO CON TODA LA TECNOLOGIA ACTUAL PUES ES NUESTRA INTENCION EL REALIZAR A FUTURO SOLAMENTE 12 CASAS DE PRIMERISIMA CALIDAD EN SEMEJANTE AREA SABRIENDO QUE ESTO REDUNDARA DIRECTO EN ;

“UN INMEDIATO AUMENTO RAPIDO DE LA PLUSVALIA DE LA TIERRA Y DE LAS PROPIEDADES CIRCUNDANTES CONSECUENTEMENTE.”

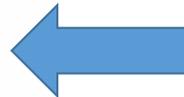
ES DE SU CONOCIMIENTO SEGURAMENTE QUE NO EXISTEN LOS LOTES INCOMUNICADOS EN LA REGLAMENTACION MUNICIPAL NI EN LA VIDA REAL Y POR ELLO PEDIMOS A UDS Y POR SU GRAN SENSIBILIDAD NOS FACILITEN LA REHABILITACION DE ESTE PASO . NOSOTROS LOS PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES ESTAREMOS LISTOS A ESCUCHAR CUALQUIER SOLICITUD DE CUALQUIER TRABAJO EN JUSTA COMPENSACION QUE PODAMOS REALIZAR EN SU URBANIZACION COMO MUESTRA DE CLARO AGRADECIMIENTO Y RETRIBUCION.

SIN MAS Y EN ESPERA DE UNA RAPIDA Y FAVORABLE RESPUESTA QUEDAMOS DE UD ATENTAMENTE.

  
SR. DON RENE JIBAJA CARRERA

  
ARQ. FRANCISCO CEVALLOS MONCAYO

- “ES DE NUESTRO INTERES SR INGENIERO EL CONVERSAR CON UDS Y OBTENER SU COLABORACION Y POR SU INTERMEDIO EL DE TODA LA DIRECTIVA, EL REPOTENCIAR LA MENCIONADA VIA PUES ESTO OCASIONARA UNA INMENSA PLUSVALIA DE SU URBANIZACION Y DE LAS CASAS VECINAS.
- EL MISMO SERA UN HERMOSO CAMINO ARBORIZADO CON TODAS LAS SEGURIDADES, SERA REALIZADO CON TODA LA TECNOLOGIA ACTUAL **PUES ES NUESTRA INTENCION EL REALIZAR A FUTURO SOLAMENTE 12 CASAS DE PRIMERISIMA CALIDAD EN SEMEJANTE AREA** SABRIENDO QUE ESTO REDUNDARA DIRECTO EN; UN INMEDIATO AUMENTO RAPIDO DE LA PLUSVALIA DE LA TIERRA Y DE LAS PROPIEDADES CIRCUNDANTES CONSECUENTEMENTE”.





## 4. SOLICITUD

- ¡Que se respete el **uso del suelo como Protección Ecológica** de nuestras laderas!
- **Creación de una comisión especial**, en la cual participen veedores de las urbanizaciones Juan Montalvo, Santa Rosa, Altavista y Conjunto Residencial El Quinde para que los
- **Visitas al lugar y revisión de información y documentación** de Funcionarios de las Secretarías de Ambiente, de Territorio, Hábitat y Vivienda, de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y de la Administración Zonal Eugenio Espejo



**¡Muchas gracias por su atención!**