



Quito D.M., Lunes, 20 de julio de 2020
UJM-O-2020-0013

Señor Concejal
René Patricio Bedón Garzón
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho. -

Señor Presidente, reciban tanto Usted como todos los integrantes de la Comisión que usted preside un cordial saludo a nombre de las Directivas de la Urbanizaciones Juan Montalvo, Altavista, Santa Rosa y del Conjunto Residencial El Quinde. De igual manera, agradecemos y felicitamos la actitud democrática del Concejal Bedón y de todos los integrantes de esta comisión, por recibirnos en esta SESIÓN ORDINARIA No. 049, de la Comisión de Uso de Suelo, -EJE TERRITORIAL, así como de escucharnos en comisión general y dar ejemplo así del ejercicio de una democracia activa y participativa con sus mandantes.

El día de hoy acudimos todos nosotros con mucha preocupación, dado la constatación en los archivos de carácter público de la Comisión de Uso del Suelo sobre las **pretensiones de aprobación de un trazado vial para acceder al terreno con predio No. 5552676**, con clave catastral No. 10918-02-001, y catastrado a nombre de los señores Sr. Edwin Lupera Astudillo y René Jibaja Carrera, el cual se encuentra en una zona con Uso de Suelo: Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural¹. Al respecto queremos poner en primer lugar en su conocimiento que este proceso municipal no ha sido socializado con ningún morador, no sólo de esta, sino de los cuatro conjuntos antes citados, en vista que evidentemente nos afectará a todos los moradores.

En base a lo anterior y haciendo uso de la palabra que esta comisión me ha concedido quisiera aprovechar el tiempo para exponer cuatro puntos de suma importancia que estamos seguros permitirán a usted señor Presidente tomar una decisión con base a información actualizada, escuchando todos los antecedentes y a todas las partes:

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

1. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

Señor Presidente, nos llama fuertemente la atención que esta prolongación vial quiera realizarse en una **Zona de Protección Ecológica y Conservación del Patrimonio Natural**. Esto consta en el 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, cuyo oficio recalca que en el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 5552676², con clave catastral No. 10918-02-001 **le corresponde una Zonificación: A31 (PQ), Uso de suelo: (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación**

¹ Conclusiones del Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O, del 01 de junio de 2020, firmado por Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL.

² Anexo I

del Patrimonio Natural y en el párrafo de AFECTACIONES /PROTECCIONES, en la parte pertinente textualmente indica: "(...) Esta zona tiene una alta probabilidad de ser afectada por flujos de lodo y escombros o lahares en caso de que ocurra una erupción moderada a grande (VEI 3-4 O VEI > 4). Para edificar solicitará el criterio técnico en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (...)"

Esta condición no es nueva para el conjunto de urbanizaciones que aquí habitamos, dadas las excelentes relaciones que esta Directiva y sus moradores vienen sosteniendo desde hace algunos años con la Secretaría de Ambiente del Municipio de Quito, concretamente con la Dirección de Patrimonio Natural. En base a lo anterior, y gracias al excelente trabajo de esta Dirección, esta hizo una inspección el pasado 13 de marzo de 2018 (adjunto informe)³, durante la cual participaron los señores Gustavo Mosquera y Marco Romo, en aquel entonces Jefe Ambiental Administración Zonal Eugenio Espejo. Durante este recorrido por el lado oriental de la quebrada colindante con el predio del Señor Jibaja se identificaron diferentes aspectos ambientales como son especies vegetales nativas y exóticas usadas como arbolado urbano, así como proyecciones de conservación del entorno natural asociado a la quebrada. En conclusión, esta visita arrojó algunas conclusiones que exponemos a continuación:

- El área evaluada durante el recorrido en la urbanización Juan Montalvo corresponde a una quebrada sin nombre de 471 metros de largo, aportante del río Machángara en el sector de descarga de la central hidroeléctrica de Cumbayá. La quebrada consta en el PUOS 2016 como parte del área de Protección Ecológica, donde se definen los siguientes fines, usos y limitaciones:
 - Uso: PROTECCIÓN ECOLÓGICA / CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL
 - 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.
- PUOS: Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural:
 - *“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 presentarse planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo a la Ordenanza de Régimen del Suelo y conforme a la legislación ambiental vigente.*
 - *En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso se deberá presentar una propuesta del proyecto a desarrollarse a la entidad responsable del Territorio Hábitat y Vivienda, que dispondrá la conformación de una mesa técnica de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Administración Zonal correspondiente para el análisis de la viabilidad de la propuesta.*
 - *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.*
 - *La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos. 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”.*

³ Anexo II

De igual manera, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) señala y especifica el uso del suelo como **Protección Ecológica, así como la no factibilidad de servicios básicos.**

De esta manera Señor Presidente, nos queda la preocupante inquietud, sobre cómo la comisión a vuestro cargo puede permitir la **construcción de una vía de segundo o de tercer orden** en clara contraposición de las propias reglamentaciones y clasificaciones del uso del suelo municipal, afectando claramente a uno de los objetivos principales de esta zona como lo es el **mantenimiento y recuperación y preservación de los elementos y funciones ambientales esenciales como el suelo, el agua y la biodiversidad.**

Señor Presidente, lo aquí expuesto es señalado por el informe de la Secretaría de Ambiente Municipal Oficio N° SA-DPN-RCV-2015-5945, DMQ del 17 septiembre 2015, el cual corrobora que el Lote 198 de la UJM y otras zonas que bordean la UJM cuentan “... *con el uso de suelo Protección Ecológico/Conservación del Patrimonio Natural... por lo cual el propietario deberá respetar los parámetros de zonificación establecidos en el PUOS...*”. Igual pronunciamiento señala el Oficio Nro. GADDMQ-SA-2020-0057-O del 20 enero 2020 emitido por la misma Secretaría de Ambiente.

2. CONSIDERACIONES TECNICAS DE LA VÍA

Por otro lado, una revisión técnica de toda la documentación de acceso público relacionada con este asunto nos merece las siguientes observaciones:

- Revisando un **plano topográfico de nuestra urbanización**⁴, y sobre la base de este plano, trazamos un eje por donde se pretende dar el acceso vial. Al revisar las cotas desde la curva de retorno se puede constatar lo siguiente:
 - La cota de inicio de terminación calle E tiene una altura 2292 m
 - La cota final de la apertura de vía tiene una altura aproximada de 2260 m
 - La diferencia de altura es de 32 m, resultando una gradiente de aprox. 20 %.
 - **En base a la información constante en el informe técnico, el 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%**⁵.

Por otro lado, en lo referente al trazado de la vía:

- Si bien existe un plano, no se puede observar con claridad el ancho de vía, tampoco el perfil del eje de la vía para hacer una comparación real, y todo este plano es incongruente con nuestros planos, los cuales nunca han sido solicitados por las diferentes comisiones que vienen realizando estos informes desde el 2018.
- En la información de carácter público, no existe un plano topográfico en el cual iría la implantación de la vía, la cual a partir del eje debe tener por lo menos 20 m de ancho. 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.
- De igual manera, para respetar el ancho de vía, así como a raíz de la gradiente que se formaría por esta vía, se tendrían que realizar muros de contención y muros de pie de hormigón armado para protección tanto de los terrenos como de las construcciones que existen al momento, así como de posibles deslaves.

⁴ Anexo III

⁵ Anexo IV: Plano realizado por nuestra urbanización

- De igual manera, y en relación a la evacuación de aguas lluvias, debería haber un diseño de un canal de desfogue al río.
- Finalmente, si bien en los informes se señala que el Sr. Jibaja ha ingresado un acta notariada en la cual se compromete a realizar el trazado vial que se encuentra tramitando actualmente, durante la misma Sesión No. 47 del Concejo de Uso de Suelo, el criterio legal de Procuraduría señala claramente que en caso de afectaciones, el Concejo debe entrar en un **proceso de declaratoria de utilidad pública** para aprobar un trazado vial, y esto se justifica únicamente cuando el Municipio va a ejecutar la obra, **más no para beneficiar a un tercero** que se encargará de hacerlo por su propia cuenta.
- Entonces Sr. Presidente, con los antecedentes antes expuestos, **tomando en consideración las urgentes necesidades que atraviesa el país y nuestra ciudad, ¿se justifica realmente tamaña inversión para una vía de 150 m?**

De igual manera, ponemos en su conocimiento que después de haber realizado una visita a la propietaria del lote 168, Dra. Manira García, se constata que el lote de su propiedad ya tiene afectaciones estructurales a raíz de un intento abusivo e ilegal de apertura de vía el pasado 4 de agosto del 2014, cuando el Arq. Francisco Cevallos Moncayo, por pedido del Sr. Jibaja, intempestivamente invadió la urbanización con una retroexcavadora, tratando de llegar a su propiedad desde la Calle E, destruyendo la maleza de la cuchara junto al Lote 168, abriendo una vía de 80 m de largo por 8 m de ancho y dejando sin protección los taludes. Este hecho fue denunciado a la Agencia Metropolitana de Control.⁶

Por el momento me permito mostrar las siguientes fotos, las cuales demuestran la afectación actualmente existente, **y las cuales no han sido consideradas en el informe suscrito por el Ing. Gudiño, DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL**, ya que las fotos del informe datan de al menos dos años atrás a juzgar por el informe del 01 de junio de 2020.⁷

En base a los argumentos anteriormente expuestos, llegamos a la conclusión que los informes técnicos presentados no reflejan la realidad del terreno, no toman en consideración la información técnica que reposa en los archivos de la Urbanización Juan Montalvo, no toman en consideración la afectación actualmente existente al lote de la propietaria antes mencionada, sino también a los propietarios de los terrenos de los lotes 174, 175 y 176, presentando así finalmente serias inconsistencias de carácter técnico.

3. CRITERIOS ADICIONALES

- En lo referente a la imposibilidad del Sr. Jibaja de acceder a su predio, permítanos mencionarles señor Presidente que esto no es cierto, puesto que este ciudadano **hace uso todos los días - y desde hace 15 años - de accesos alternativos**, siendo el principal precisamente aquel por el lado sur como oriente de los predios de nuestra urbanización. En concreto, **el Sr. Jibaja no necesita prolongar la vía en mención para ingresar a su lote, ya lo viene haciendo todos los días.**
- La información usada para los informes de las diferentes dependencias municipales, no han tomado en consideración ni la información y documentación que reposa en la urbanización, así como tampoco 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.

⁶ Ver Anexo V: denuncia

⁷ Anexo VI: fotos afectación casa socia Lote 168

- A todo lo anteriormente expuesto y desde hace más de quince años, el Sr. Jibaja protagoniza una serie de abusos, invasiones y pretensiones sobre los terrenos de nuestra Urbanización. Durante todo este tiempo el Sr. Jibaja, sin autorización, atraviesa el Lote 198, que colinda con 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.
- Aquí es importante también consultarles a los entes municipales respectivos, ¿cómo el citado ciudadano pretende transportar ganado pasando por una serie de urbanizaciones residenciales?
- Queremos además informarles señor Presidente que en los archivos de nuestra urbanización consta la copia de un oficio s/n y sin fecha, firmado por el Sr. Rene Jibaja Carrera y el Sr. Francisco Cevallos Moncayo, cursado al ex Presidente del Comité Pro Mejoras de la urbanización Juan Montalvo, cuyo contenido revela la verdadera pretensión de construir la prolongación de la calle E que me permito leer textualmente a continuación:

“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 SABIENDO QUE ESTO REDUNDARA DIRECTO EN; UN INMEDIATO AUMENTO RAPIDO DE LA PLUSVALIA DE LA TIERRA Y DE LAS PROPIEDADES CIRCUNDANTES CONSECUENTEMENTE”.*⁸

4. SOLICITUDES

En base a los criterios anteriormente expuestos, disentimos con el criterio técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del 01 de junio de 2020 y a través de su intermedio solicitamos señor Presidente:

- Que se **crea una comisión especial**, con **participación de veedores de las urbanizaciones Juan Montalvo, Santa Rosa, Altavista y Conjunto Residencial El Quinde** para que los funcionarios de las Secretarías de Ambiente, de Riesgos, de Territorio, Hábitat y Vivienda, de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y de la Administración Zonal Eugenio Espejo, puedan **revisar concretamente la información y documentación** que reposa en la urbanización.
- Que esta comisión **visite el área en mención, así como constate si efectivamente y como señalado por el denunciante**, el acceso vial que pretende construir es efectivamente la única opción que tiene para acceder a su predio.
- Que la **Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda**, profundice sus conclusiones y emita su criterio técnico con respecto de los informes técnicos tanto de las Secretarías de Gestión de Riesgos y Secretaría de Ambiente, emitidos en el Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O, del 01.06.2020.
- Que la **Dirección de Catastros en conjunto con la Secretaría de Gestión de Riesgos** realice una inspección técnica para verificar la estabilidad de taludes y confirmar si el borde de quebrada sigue vigente, lo anterior a raíz que los moradores hemos constatado la erosión de la tierra, fruto de la cual existen desprendimientos de las laderas colindantes con el predio No. 5552676.

⁸ Anexo VII, copia carta Jibaja a Edmundo Vásquez



- De igual manera, solicitamos se cumpla con lo solicitado en la Sesión No. 47 del Concejo del Uso del Suelo, durante la cual se solicitó el Informe Certificado de Intersección en el Sistema Único de Información Ambiental (SUIA), así como el Informe de Patrimonio Forestal y Bosques del Estado.
- Señor Presidente, **finalmente queremos solicitarle que se tome en consideración y se incluya en actas, para su proceso de toma de decisión, el oficio s/fecha y sin número suscrito por el Sr. Jibaja Carrera, en el cual hace expreso su deseo de construir al menos 12 viviendas (Anexo VII).**

Nosotros como el grupo de urbanizaciones aquí representadas, contamos con un sinnúmero de profesionales especializados en la materia, técnicos y legales, a través de los cuales no podemos acompañar este proceso, con miras a buscar soluciones definitivas que tengan el menor impacto para nuestras urbanizaciones, que sean ambientalmente sustentables, que se apeguen a la normativa municipal vigente y así permitan formalizar y adecuar el camino ya existente que este ciudadano viene haciendo uso desde hace años a través de los linderos orientales de la urbanización.

Finalmente, señor Presidente somos por principio personas abiertas al diálogo, no obstante, entenderán ustedes que los antecedentes antes descritos ponen seriamente en tela de juicio la verdadera intención del señor Jibaja. Tenemos en nuestras inmediaciones tristes ejemplos sobre como terrenos ubicados en laderas de protección y con un uso del suelo similar al que bordea nuestra urbanización, se han convertido en sendas urbanizaciones, siendo la última la urbanización Algarrobos, cuyas construcciones destruyeron para siempre el entorno natural que hoy nos rodea y que buscamos preservar.

Señor Presidente, señoras y señores Concejales, muchas gracias por su atención.

Galo A. Nina
Presidente Directiva
Comité Pro Mejoras Urbanización Juan Montalvo
E ujm.adm.ujm@gmail.com
T 451 0470 / 0984606521

ANEXO I: IRM Lote 5552676

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

https://pam.quito.gov.ec/mdmq_web_irm/irm/irm.jsf

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA					
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito					
IRM - CONSULTA					
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE			
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 1704725827 Nombre o razón social: LUPERA ASTUDILLO EDWIN PATRICIO GERMAN Y OTRO					
DATOS DEL PREDIO Número de predio: 5552676 Geo clave: Clave catastral anterior: 10918 02 001 000 000 000 En derechos y acciones: SI					
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 193.90 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 193.90 m2					
DATOS DEL LOTE Área según escritura: 120000.00 m2 Área gráfica: 120000.02 m2 Frente total: 144.00 m Máximo ETAM permitido: 2.00 % = 2400.00 m2 [SRU]					
Zona Metropolitana: NORTE Parroquia: NAYON Barrio/Sector: TACURI Dependencia administrativa: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)					
CALLES					
Fuente	Calle			Ancho (m)	Referencia
SREC-Q	39647			0	5 m definición vial
Nombre notafura	0				
REGULACIONES					
ZONIFICACIÓN		RETIROS			
Zona: A31 (PQ)		Frontal: 0 m			
Lote mínimo: 0 m2		Lateral: 0 m			
Frente mínimo: 0 m		Posterior: 0 m			
COS total: 0 %		Entre bloques: 0 m			
COS en planta baja: 0 %					
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural			
Uso de suelo: (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural		Factibilidad de servicios básicos: NO			
AFECTACIONES/PROTECCIONES					
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación	
RIBERA DE RÍO	RIBERA DE RÍO			El lote se encuentra en zona de protección de quebrada, talud o ribera de río. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC.	
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETRO			El retro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo a los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el Informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.	
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de protección de quebrada, talud o ribera de río. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un Informe de estudio de suelos emitido por un profesional.	

ANEXO II: INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Asunto:	Evaluación ambiental de la quebrada sin nombre en el Machángara
Lugar:	Urbanización Juan Montalvo, Nayón, Administración Zonal Eugenio Espejo, DMQ
Fecha de inspección:	13 de marzo de 2018
Participantes:	Gustavo Mosquera SA, Marco Romo, Jefe Ambiental Administración Zonal Eugenio Espejo

1. ANTECEDENTES

A mediados del mes de febrero de 2018, a través del correo electrónico, la señorita Aline Arroyo, miembro de la directiva de la urbanización Juan Montalvo, en la parte baja de Nayón, retomó contacto con la Dirección de Patrimonio Natural de la Secretaría de Ambiente, solicitando asesoramiento técnico para una serie de emprendimientos ambientales que han planificado. Uno de los componentes o proyectos es la conservación de la quebrada que se encuentra dentro de los predios de la urbanización.

En este sentido, se acordó hacer una visita para caracterizar en forma general a la quebrada y orientar los planes de conservación planteados.

Se tomó contacto con el Jefe Ambiental de la Administración Zonal Eugenio Espejo, a la que pertenece la urbanización y se le invitó a hacer el recorrido.

2. DE LA INSPECCIÓN

El día martes 13 de marzo de 2018, a las 8h45 se inició un recorrido en el lado oriental de la quebrada señalada, junto con miembros de la Directiva de la Urbanización.

Se recorrió por algunas calles de la urbanización y el borde superior de la quebrada, identificando diferentes aspectos ambientales: especies vegetales nativas y exóticas usadas como arbolado urbano, uso y ocupación del borde superior de la quebrada, manejo de desechos domiciliarios, disposición final de escombros de la construcción y proyecciones de conservación del entorno natural asociado a la quebrada.

3. TRABAJO REALIZADO

Después de la inspección se revisaron las imágenes de Google Earth relacionadas con el área donde se ubica la urbanización.

4. RESULTADOS

Ubicación general del área inspeccionada:

PUNTOS REFERENCIALES	
X	Y
17M 787411.78 mE	997983458 mS

IMAGEN 1: Ubicación del área inspeccionada



Descripción general del sector inspeccionado.-

El área evaluada corresponde al segmento de terreno entre los límites de los predios que conforman la urbanización Juan Montalvo y el borde superior de quebrada determinado por Catastro, de acuerdo a los vecinos.

En el primer tramo del recorrido (sector occidental de la quebrada) el suelo está cubierto de vegetación herbácea con unos pocos ejemplares de algarrobo, pencos y chilcas, con una inclinación de entre 20 y 30 grados. Desde el borde superior de la quebrada, la inclinación del talud cambia a 60 y 70 grados. La quebrada tiene una profundidad promedio de 40 metros y un ancho medio de 122 metros en la sección central.

En la sección baja de la quebrada la vegetación cambia drásticamente a árboles y arbustos de diversas especies, pero con predominancia del cholán. En el lado oriental y en el fondo de la quebrada existen varios ejemplares de eucalipto. Se resalta que muchos de los ejemplares jóvenes están muertos, pero se evidencia gran cantidad de rebrotes.

En la parte inicial de la quebrada existen evidencias de alta concentración de humedad; los vecinos no supieron confirmar si se trata una descarga del sistema de alcantarillado o de un ojo de agua. Sin embargo, si informaron que la urbanización recibió un reconocimiento por su sistema de tratamiento de aguas servidas.

IMAGEN 2: Trazado aproximado del recorrido de evaluación.





INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA Municipio del Distrito Metropolitano de Quito		QUITO ALCALDÍA			
IRM - CONSULTA					
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE			
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 1704725827 Nombre o razón social: LUPERA ASTUDILLO EDWIN PATRICIO GERMAN Y OTRO					
DATOS DEL PREDIO Número de predio: 5552676 Geo clave: Clave catastral anterior: 10015 02 001 000 000 000 en derechos y acciones: SI					
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción: 193.00 m ² SUBÍOTA: Área de construcción subíota: 0.00 m ² Área bruta total de construcción: 193.00 m ²					
DATOS DEL LOTE Área según escritura: 12000.00 m ² Área gráfica: 12000.02 m ² Frente total: 161.00 m Máximo ETAM permitido: 2.00 % = 2400.00 m ² (SRU) Zona Metropolitana: NORTE Parroquia: NAYÓN Barrio/Sector: TACURÍ Dependencia administrativa: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)					
CALLES					
Fuente	Calle			Ancho (m)	Referencia
ORIO-0	35647			0	5 m deflexión vial
REGULACIONES					
ZONIFICACIÓN Zona: AS1 (PQ) Lote mínimo: 0 m ² Frente mínimo: 0 m COS total: 0 % COS en planta baja: 0 %				PISOS Altura: 0 m Número de pisos: 0	
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso de suelo: (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural				RETIROS Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 0 m Entre bloques: 0 m Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural Factibilidad de servicios básicos: NO	
AFECTACIONES/PROTECCIONES					
descripcio	tipo	Distancia de vía (m)	Retiro (m)		
PROTECCIÓN DE ACCIDENTES OROBANÍNGO	RETIRO				
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA				

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El área evaluada durante el recorrido en la urbanización Juan Montalvo corresponde a una quebrada sin nombre de 471 metros de largo, aportante del río Machángara en el sector de descarga de la central hidroeléctrica de Cumbayá. La quebrada consta en el PUOS 2016 como parte del área de Protección Ecológica, donde se definen los siguientes fines, usos y limitaciones:

Clasificación de las áreas de uso de Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural

USO	SIMB.	TIPOLOGÍAS	SIMB.	USO/ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA / CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL	PE/CPN	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...	PND	<p>Usos y actividades estipulados en las Ordenanzas y Planes de manejo aprobados. Turismo de naturaleza, Investigación biológica y socio ambiental, e investigación para procesos de sostenibilidad, resiliencia y carbono.</p> <p>Implantación de centros de interpretación de la naturaleza.</p> <p>Equipamiento de infraestructura y servicios. Protección y recuperación de quebradas.</p> <p>Mantenimiento y recuperación de cobertura vegetal nativa, áreas afectadas por incendios forestales.</p> <p>Mantenimiento y recuperación de los elementos y funciones ambientales esenciales como el suelo, el agua y la biodiversidad.</p> <p>Estabilización de taludes de zonas de riesgo a deslizamiento y derrumbes.</p> <p>Implantación de infraestructura para mantenimiento y control ambiental.</p> <p>Intervención y recuperación de áreas degradadas con especies nativas.</p> <p>Explotación limitada de áridos y pétreos para mantenimiento vial.</p>

USO	SIMB.	TIPOLOGÍAS	SIMB.	USO/ACTIVIDADES
				Construcción de edificaciones e infraestructuras de apoyo a las actividades productivas. Producción de monocultivos sostenibles.

- **PUOS: Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural:**
- "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 presentarse planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo a la Ordenanza de Régimen del Suelo y conforme a la legislación ambiental vigente.
- En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso se deberá presentar una propuesta del proyecto a desarrollarse a la entidad responsable del Territorio Hábitat y Vivienda, que dispondrá la conformación de una mesa técnica de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Administración Zonal correspondiente para el análisis de la viabilidad de la propuesta.
- 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.
- La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos. 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**".

Los taludes de la quebrada tienen pendientes entre 60 y 70 grados.

El Informe de Regulación Metropolitana IRM señala que parte del fondo de la quebrada forma parte del predio del señor Lupera Astudillo Edwin Patricio, CI: 170425827; el número de predio es el 5552676. El mismo documento especifica el uso del suelo como Protección Ecológica y la no factibilidad de servicios básicos.

En el IRM también se puede evidenciar que entre el límite del predio de la urbanización Juan Montalvo y el predio del señor Lupera Astudillo Edwin Patricio existen varios bloques pertenecientes al Municipio de Quito y que corresponden con el talud más pronunciado a los dos lados de la quebrada.

Del análisis preliminar de las condiciones naturales de la quebrada se resalta el desarrollo de cobertura vegetal, tanto en la parte superior (pastos naturales, arbustos de chilca, pencos, algarrobos) como en el fondo de la quebrada (destaca una gran cantidad de ejemplares florecidos de cholán y eucaliptos de diferentes tamaños).

Por las características de la cobertura vegetal en el fondo de la quebrada se hace necesario confirmar la existencia de al menos tres ojos de agua que conforman un caudal permanente de la misma. Esto también se puede asociar a la existencia de un canal de agua o acequia en el lado norte de la quebrada y cuya captación aparentemente está justamente a una de las paredes de la misma.

La Secretaría de Ambiente recomienda a los directivos de la urbanización Juan Montalvo:

- El diseño y desarrollo de un sendero que recorra junto al borde superior de la quebrada, dentro del predio propiedad de la urbanización Juan Montalvo es totalmente factible, en la medida en que todos vecinos reconozcan y respeten los límites de sus predios y eliminen los cerramientos que afectan al área de protección ecológica que la urbanización ha definido (franja entre los límites de los predios y el borde superior de la quebrada).
- En el tramo entre la naciente de la quebrada y el acceso al borde superior desde la calle C se evidenció un alto nivel de erosión del suelo (cangahua expuesta). El desarrollo de un sendero ecológico o de un proceso de recuperación de la cobertura vegetal arbustiva y arbórea demanda el mejoramiento de la calidad del suelo.
- La Directiva deberá gestionar para que los vecinos que han ampliado el control de áreas vecinas a sus predios, dentro del sector de protección ecológica de la Urbanización, liberen las áreas y permitan la conexión alrededor de la parte superior de la quebrada.
- Durante el recorrido los directivos solicitaron a la SA apoyo con charlas de capacitación respecto a los procesos de recuperación de quebradas, recuperación de cobertura vegetal, manejo de arbolado urbano y aplicación de buenas prácticas en la gestión de residuos,

La Secretaría de Ambiente recomienda a la Administración Zonal Eugenio Espejo:

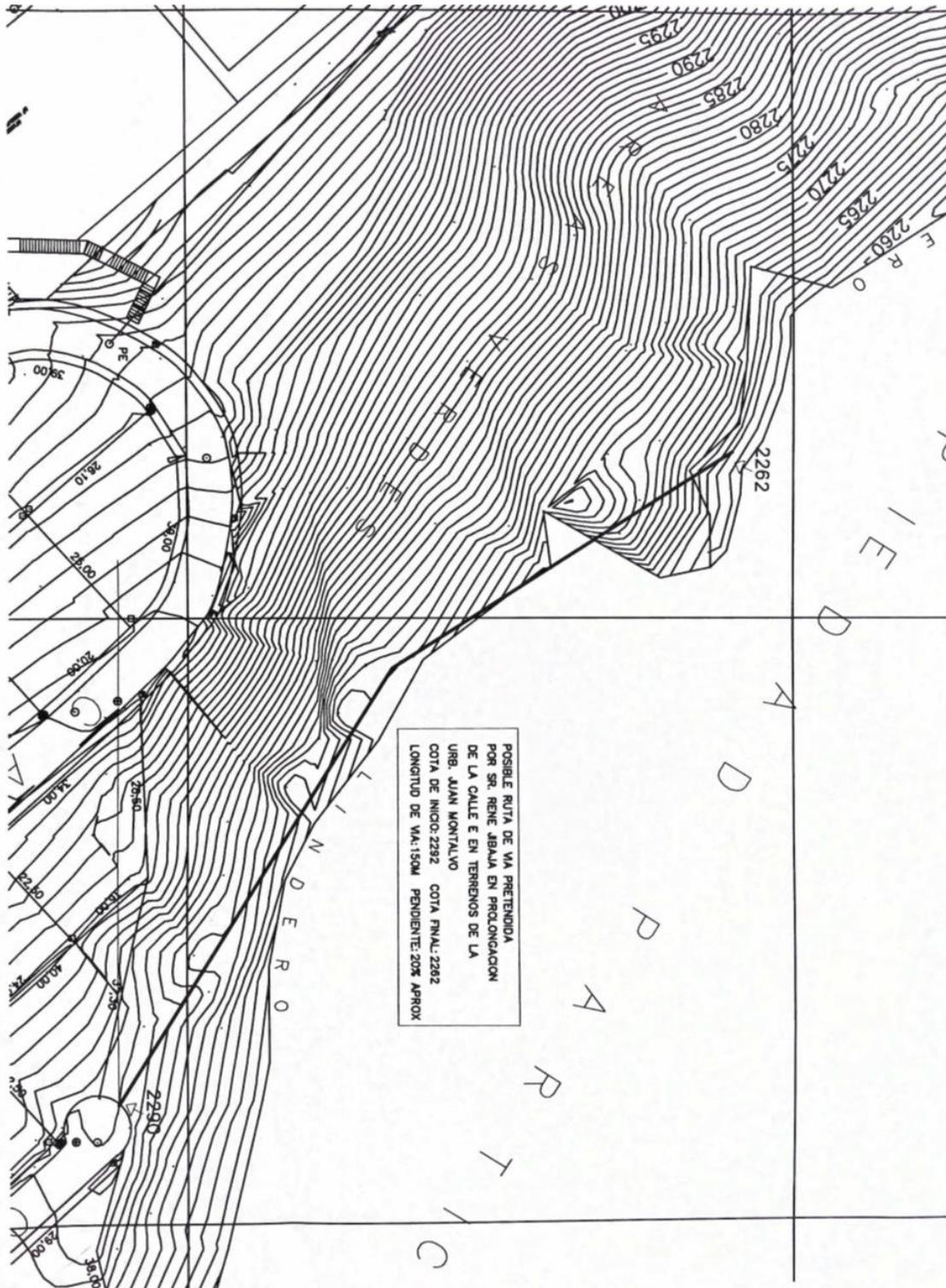
- Acompañar a la Directiva en la gestión ambiental general dentro de la urbanización y en sus proyectos relacionados con la protección de la quebrada y el desarrollo de las áreas ecológicas comunitarias.



Elaborado por:
Gustavo Mosquera
Coordinador de Áreas Protegidas

BORRADOR

Anexo IV: Plano realizado por nuestra urbanización



ANEXO V: Denuncia



SG-AMC-ZEE-2016

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
FORMULARIO PARA RECEPCIÓN DE DENUNCIAS

Día:		Mes:		Año:		Hora:	
------	--	------	--	------	--	-------	--

1. DATOS DEL DENUNCIANTE: (Para acceder a información del caso)

Nombres y Apellidos completos: Hernandez Edmundo Vasconez Galvez

Dirección calles y numeración: Calle E s/n Urb Juan Montalvo de Sta

Rosa de Nayari

Parroquia: Nayari Sector: Tacuri Barrio:

Teléfono(s): 2059202 / 09918036020 E-mail: nevasconezgo@hotmail.com

N° de predio:

Firma denunciante:

FIRMA: [Handwritten Signature]

C.I.: 0200175327

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SECRETARÍA GENERAL

Número de Trámite: 2323

Fecha de Ingreso: 18 FEB 2016 10.10

Número de Folios: 11 CD:

Responsable: RICHARD Sumilla: f

2. DATOS DEL DENUNCIADO, PROPIEDAD y/o INFRACTOR:

Nombres: Sra. Francis Cevallos

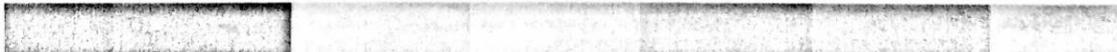
Dirección exacta de la denuncia (parroquia, sector, barrio, nomenclatura de calle y edificación, referencia física cercana)

Dirección calles y numeración: Calle "E" junto al lote 168 Urb. Juan Montalvo

Parroquia: Nayari Sector: Tacuri Barrio:

Teléfono(s): E-mail:

N° de predio (si lo conoce):





AGENCIA METROPOLITANA
De CONTROL

COPIA

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

FECHA: *14 ago / 2014*

Datos del Denunciante:

Nombres: *HONERO EDMUNDO VASCONEZ GALARZA*
 Dirección calles y numeración: *CALLE "C", LOTE 17; Urbanización Juan Montalvo*
 Sector: *TACURI* Barrio:
 Parroquia: *NAYON* 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: franciscocerallom@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*
URBANIZACION JUAN MONTALVO
 Sector: *TACURI* Barrio:
 Parroquia: *NAYON* Teléfonos: *205 8202*

Relato de la Denuncia:

Es el caso: *El 4 de agosto, a eso de las 11h, el Arq. Francisco Cerralbo Moncayo levantó los planos de la Urbanización Juan Montalvo, según consta en planos, en la ZONA 1 de "AREAS VERDES". Con una retroexcavadora, procedió a abrir un camino de aproximadamente 80m de largo por 8m de ancho, dañando el perfil natural del terreno, destruyendo la topografía natural, con el peligro que se desestabilice la gradiente. Al realizar este movimiento de tierra afectó en gran manera el medio ambiente; la seguridad de una casa de habitación de uno de los vecinos, quedando expuesto el peligro que tal labor produce.*
 Observaciones: *gracias en lo terreno del lote colindante del sr. René Jibá Carrera, localizado en el noroeste de la Urbanización. Desconozco si el Arq. Cerralbo y el sr. Tribaja cuentan con permisos municipales para efectuar estos trabajos en terreno ajeno.*

SECRETARIA
 Recibido por: *Lucía*
 Fecha: *14 AGO 2014*
 Hora: *12:50*
DENUNCIAS
 1800 500 900



Dibujar croquis

SE ADIERN PLANOS DEL AREA QUE REALIZO LA APERTURA
DE UN CAMINO, DE LA COBURENACION JUAN MONTALVO

Funcionario que receipta la denuncia: Sr. Richard Fernández

Firma denunciante:

C.I.: 0200175347

Anexos:

- Copia de cédula denunciante, certificado de votación
- Copia del pago del impuesto predial
- Escritura del denunciante (en caso de ser propietario del predio)

Anexo VI: Fotos afectación casa socia Lote 168, talud y retroexcavadora



ANEXO VII: Copia Carta Jibaja a Edmundo Vásconez

URBANIZACION JUAN MONTALVO DE NAYON

SR PRESIDENTE DEL COMITÉ PRO MEJORAS DE LA URBANIZACION JUAN MONTALVO

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 ABRIÓ 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 .

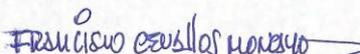
EL MISMO SERA UN HERMOSO CAMINO ARBORIZADO CON TODAS LAS SEGURIDADES, SERA REALIZADO CON TODA LA TECNOLOGIA ACTUAL PUES ES NUESTRA INTENCION EL REALIZAR A FUTURO SOLAMENTE 12 CASAS DE PRIMERISIMA CALIDAD EN SEMEJANTE AREA SABRIENDO QUE ESTO REDUNDARA DIRECTO EN ;

"UN INMEDIATO AUMENTO RAPIDO DE LA PLUSVALIA DE LA TIERRA Y DE LAS PROPIEDADES CIRCUNDANTES CONSEQUENTEMENTE."

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