

Quito Digno SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJAL
GADDMQ-SGCM-20 22-0534-E
RECEPCIÓN



Fecha: 26 ABR 2022 Hora 11:58
Nº. Hojas: - 6 -
Recibido por: [Signature]

Quito, 22 de abril del 2022
UJM-O-006-2022

Concejal
Mónica Sandoval
Presidenta Comisión de Uso de Suelo
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad.

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo a nombre de la Urbanización Juan Montalvo.

Queremos primero que nada agradecer por la visita que se hace a nuestra urbanización, destacando que esta es la primera diligencia que cuenta con un involucramiento de los moradores de nuestras urbanizaciones. Saludamos de igual manera que esta visita se dé conforme los compromisos que usted anunció durante la sesión No. 124 - ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo posterior a nuestra comparecencia durante la misma, el pasado 9 de diciembre de 2021. Sin duda alguna, estos hechos muestran un deseo de escuchar a las diferentes partes involucradas previo a la toma de decisiones, mostrando un espíritu democrático y participativo, aspecto que destacamos de su gestión.

Señora Presidenta, queremos mediante la presente dejar constancia de los siguientes elementos que es importante que la Comisión que usted preside, tome en consideración para el proceso que hoy nos convoca:

1. Es necesario aclararle a la Comisión, que la pretendida apertura de esta calle afectaría no solo a la UJM, sino a tres urbanizaciones más: Santa Rosa de Nayón, Altavista de Nayón, y El Quinde, que conjuntamente representan al día de hoy más de 500 familias y alrededor de 2000 habitantes que habitamos esta zona planificada y desarrollada, a través de la cual se pretende generar inconvenientes, que en el mediano plazo brindarán la posibilidad para el desarrollo de viviendas, y nuevas constucciones en sitios donde no se debería construir como ya ocurre en otras zonas de Nayón, Cumbayá y Tumbaco. Adjuntamos para este efecto una vez más para su conocimiento el oficio s/n que el Sr. Jibaja, hoy aquí presente, hizo llegar a la Directiva de esta urbanización en el año 2014 y en el cual se devela la verdadera intención de la apertura vial.
2. El documento de convocatoria que gentilmente nos hizo llegar (Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-2187-O) hace mención a un “inmueble de propiedad municipal”, cuando en realidad es importante que usted conozca que **toda la propiedad afectada fue adquirida por un grupo de socios iniciales como un único terreno para el desarrollo de la UJM.** Es así importante recalcar que el inmueble que sería afectado fue adquirido de manera privada, y **fue cedido el manejo al municipio de acuerdo al ordenamiento jurídico** (en la ordenanza de

creación de la Urbanización Juan Montalvo) **para el CUIDADO Y PROTECCIÓN como un espacio natural** lo que lo instituye como un bien de uso público del Art. 417 del COOTAD por lo que indefectiblemente debe servir al interés general.

3. La Constitución de la República proclama como deberes de los ecuatorianos promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir (Art. 83, numeral 7). Asimismo el Art. 376 de la Constitución prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado. Asimismo debe hacerse notar que la permuta de bienes de propiedad de los GADs que se pretende hacer con la propuesta de trazado vial, se inscribe en la sección séptima “Expropiaciones” del COOTAD, constituyendo una forma de pago por acuerdo de las partes cuando se declara la expropiación de bienes. En tal sentido, **la permuta presupone el ejercicio de una facultad expropiatoria** que, de acuerdo a la Constitución, únicamente cabe para ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo (Art. 323 de la CRE). No se entiende cómo se pretende permutar un bien municipal como una forma de pago que únicamente cabe frente a una expropiación cuando no se ha declarado la expropiación de predio alguno y tampoco se inscribe ni en un plan de desarrollo social, ni en el manejo sustentable del ambiente, ni el bienestar colectivo. Como se ha indicado con absoluta claridad, este trazado vial, por el contrario, menoscaba la sostenibilidad del ambiente al afectar una franja protegida de protección de quebrada.
4. En el supuesto de que se estuviese ejerciendo una competencia de vialidad no es justificable jurídicamente la necesidad de construir un sistema vial supuestamente de uso público, en dos predios no urbanizables ni edificables por corresponder su uso de suelo a protección ecológica, siendo el único objetivo, implantar un segundo acceso carrozable en provecho de un solo predio con el fin especulativo e ilegítimo de desarrollar un ambicioso proyecto inmobiliario, subordinando el interés general al particular. Este trazado vial, que en la práctica serviría a un único predio, no se sujeta a instrumento de planificación urbanístico alguno y menos aun a la política de movilidad sustentable. Aquello implicaría destinar recursos públicos para el beneficio de un privado lo cual conlleva responsabilidades administrativas, civiles y penales. Lo dicho, sin contar, el gran dispendio de recursos ya incurrido indolentemente por las entidades municipales para sostener un proyecto improcedente en lo técnico y en lo legal, así como de las partes involucradas, especialmente de las urbanizaciones afectadas, las que siguen invirtiendo recursos en la defensa de sus derechos colectivos.
5. En esa línea, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en su Informe Técnico con código DMGBI-AT-2021-2019, ha sido categórica en señalar que, la propuesta del trazado vial corresponde ineludiblemente al ejercicio de una competencia de vialidad, la misma que, debía haber sido ejecutada por la Administración Zonal Eugenio Espejo, validada por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y, enviada a la Comisión de Uso de Suelo, **previo a la aprobación del Concejo Metropolitano**, por el mandato del Art. 2165 (“Sistema Vial”) del Código Municipal. Si efectivamente se hubiese ejerciendo una competencia de vialidad, no se comprende la falta de informes técnicos, por ejemplo, de la Secretaría de Vialidad, Empresa Pública de Transporte y Movilidad y demás entes municipales competentes en la materia.

6. En el mismo Informe Técnico se señala que, al ser el predio municipal un bien destinado a áreas verdes entregado por la Urbanización Juan Montalvo como faja de protección de quebrada según consta en la Ordenanza 3250 de 8 de septiembre de 1997, su cambio de categoría únicamente procedería a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de acuerdo al Art. 424 del COOTAD, lo cual, evidentemente no es el caso.
7. En la misma convocatoria se menciona que se pretende realizar un trazado vial para ACCEDER al predio No. 5552676. Es necesario también aquí aclararle Señora Presidenta, **que ese predio YA cuenta con un acceso vial a través de la calle Manuela Sáenz.** Pero además, este predio no se encuentra desconectado como se ha venido argumentando en estos últimos años, sino que **siempre ha tenido y ha existido un acceso a través de un sendero que el Sr. Jibaja lo ha manejado como una servidumbre de paso para el traslado de su ganado.** Diariamente, el Sr. Jibaja traslada su ganado a la parte posterior del predio en mención, aspecto que fácilmente se puede corroborar con una simple caminata por este lugar.
8. Es importante también que usted conozca que el sendero antes citado se encuentra actualmente en el marco de un **proceso de Declaratoria de Santuario ecológico** que estamos trabajando con la **Secretaría de Ambiente**, y con el **Concejal Juan Manuel Carrion**, quién lamentablemente hoy no está presente, así como tampoco fue invitado según el oficio recibido en incumplimiento del compromiso público asumido en sesión N. 124 de la Comisión de Uso de Suelo.
9. De igual manera, Señora Presidenta, usted mismo señaló la falta de base técnica y jurídica para **abrir una calle, para una sola persona para el - aparente - uso de ganadería en una franja de protección de la ribera del río Machangara, considerada una zona de restauración según las Ordenanzas del mismo municipio.**
10. Debe recordarse que mediante Memorando NRO. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-1002-M de 9 de diciembre de 2021, "INFORME LEGAL DEL PROYECTO DE TRAZADO VIAL DE LA PROLONGACIÓN GONZALO PIZARRO", suscrito por el Director de Asesoría Jurídica Administración Zonal Eugenio Espejo- Dirección de Asesoría Jurídica la remitida Administración Zonal emitió informe desfavorable para la continuación de dicho trámite por ser contrario al Art. 303 del COOTAD al violentar el ordenamiento jurídico y los derechos colectivos de los moradores de las urbanizaciones afectadas.
11. En la referida sesión Nro. 124 de la Comisión de Uso de Suelo de 13 de diciembre de 2021, se evidenció la manifiesta ilegalidad e improcedencia del proyecto de trazado vial, el cual, insólitamente, las urbanizaciones afectadas han tenido que padecer insólitamente por cerca de una década, sin que una sola autoridad municipal hasta el momento de su firme pronunciamiento, señora Presidenta, rechace dicho proyecto por ser manifiestamente ofensivo a la lógica, al Derecho y a mínimas reglas del pacto social. Es por ello que la férrea decisión de la Comisión de Uso de Suelo manifestada en la referida sesión respecto a rechazar el proyecto y disponer la realización de informes alternativos con el único fin de confirmar por enésima vez, la improcedencia del proyecto y el acceso ininterrumpido del Sr. Jibaja y su copropietario, Sr. Edwin Lupera, promotor inmobiliario, a sus predios, trajo una tranquilidad

momentánea a las 500 familias de las urbanizaciones afectadas. Como Presidenta de la máxima autoridad de uso de suelo del Distrito Metropolitano de Quito usted debe hacer cumplir las disposiciones y compromisos asumidos con la ciudadanía en dicha sesión, para lo cual cuenta con nuestro apoyo irrestricto.

12. Nosotros somos personas **abiertas al diálogo**, y queremos dejar constancia que el vecino René Jibaja **no ha mantenido contacto alguno en los últimos seis años** con ningún miembro de la Directiva de la UJM. Del mismo modo hemos resistido pacíficamente y de nuestro bolsillo a la gran influencia que ha sostenido este absurdo proyecto atrincherado en enormes intereses económicos y cohonestado por el sistemático e ilegítimo proceder de los órganos municipales. Confiamos en que esta inspección de por cerrado de manera definitiva este malhadado y anómalo procedimiento.

Finalmente, Señora Presidenta, queremos apelar a su buen criterio y recordar los tristes hechos acontecidos en febrero de este año en La Comuna y La Gasca, a raíz del irrespeto de las propias ordenanzas municipales en áreas de restauración y protección ambiental que conllevan pérdidas irreparables para la naturaleza, y lamentablemente también para las personas. Usted cuenta en estas cuatro urbanizaciones con vecinos altamente comprometidos con el medio ambiente, y que de su propio bolsillo a través de alcuotas mensuales, invierten en preservar el entorno natural que nos rodea y **que no estamos ni estaremos de acuerdo** en pretender abrir una vía para favorecer a una persona en detrimento del patrimonio natural que nos rodea.

Reciba usted nuestro sentimiento de distinguida consideración y estima.

Atentamente,



Juan Carlos García
Presidente

Comité Pro Mejoras Urbanización Juan Montalvo

CI 1707263131

ujm.adm.ujm@gmail.com

098188 7671

ANEXO I

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 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 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

Copia:

Señor Doctor

René Patricio Bedón Garzón Ph. D.

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL BEDÓN GARZÓN RENÉ

Señor Abogado

Eduardo Hussein Del Pozo Fierro

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL DEL POZO FIERRO EDUARDO

Señor Magíster

Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL FIALLO COBOS JUAN CARLOS

Señor Magíster

Fernando Mauricio Morales Enriquez

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL MORALES ENRÍQUEZ FERNANDO

Señor Magíster

Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal

Procurador Metropolitano

PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Arquitecto

Iván Vladimir Tapia Guijarro

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Señor Arquitecto

Ricardo Alberto Pozo Urquizo

Secretario - FD3

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Señor Abogado

Jaime Andrés Villacreses Valle

Supervisor Metropolitano

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Señor Abogado

Pablo Andrés Játiva Moya

Administrador Zonal

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Señorita Ingeniera

Gina Gabriela Yanguez Paredes

Administradora Zonal

ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO

Señor Abogado

Mauricio Riofrío Cuadrado

Presidente

COMISIÓN METROPOLITANA DE LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN