

5 AGO 2016

Quito,

Oficio STHV-DMGT 3557

Referencia: GDOC-2015-167172

Abogada

María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Presente

De mi consideración:

Para conocimiento y resolución de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el presente informe en los siguientes términos:

ANTECEDENTES:

El I. Concejo Municipal de Quito, mediante Ordenanza No. 2328 de 12 de marzo de 1984, aprueba la Urbanización denominada "Wilson & Company", ubicada en la parroquia Pifo de este Distrito, ordenanza que fue protocolizada el 14 de septiembre de 1984, ante el doctor Jaime Nolvos Maldonado, Notario Décimo Segundo del Cantón, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 4 de septiembre de 1997.

En la mencionada ordenanza en el artículo dieciocho de las regulaciones y especificaciones especiales para esta urbanización en el numeral tercero se establece que el urbanizador ejecutará las obras de pavimento asfáltico para las calles A, B, C, D, R y pasaje peatonal, las mismas que deberán ceñirse a las características que constan en los planos que se aprueban y bajo el control de la oficina de Fiscalización de urbanizaciones.

Posteriormente mediante Ordenanza No. 3264 de 7 de abril de 1998, protocolizada el 19 de mayo de 1998, ante el doctor Edgar Patricio Terán Granda, Notario Quinto de este Cantón, se modifica la ordenanza 2328, entre otros aspectos en cuanto se refiere al plazo de ejecución de las obras el cual será de 18 meses contados a partir de la fecha que se eleve a escritura pública la presente ordenanza.

PETICIÓN:

El ingeniero Daniel Salazar, en calidad de Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado de la parroquia de Pifo, con fecha 29 de octubre de 2013, presenta un escrito a la Administración Zonal de Tumbaco, mediante el cual solicita la recepción de las obras de urbanización y equipamiento comunitario del Barrio Wilson, conforme lo solicita en el documento No. 4426 suscrito por el señor Jaime Crow, Presidente del mencionado barrio.

Posteriormente con fecha 6 de enero de 2016, el señor Jaime Crow Jarrín, en su calidad de Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson presenta un escrito mediante el cual solicitan la modificatoria de la Ordenanza 2328-84, en lo que respecta a mantener las calles empedradas y cambiar de nombre al barrio.

INFORMES TÉCNICOS DE LA ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO:

Mediante oficio No. 3223-AMZT-2015 de 29 de diciembre de 2015, la Tecnóloga Ana Cecilia Lozada, en calidad de Administradora Municipal Zona Tumbaco Subrogante, remite el informe técnico, que hace relación al avance de obras ejecutadas en el sector, siendo las siguientes:

La calzada se encuentra empedrada y las aceras no han sido intervenidas 0%

Las Obras de agua potable y alcantarillado ejecutadas en un 100%

Las redes de distribución eléctrica ejecutadas en un 100%

La infraestructura telefónica ejecutada en un 100%

Mediante Memorando No. 2789-OP-2014 de 1 de diciembre de 2014, suscrito por el ingeniero Diego Arias, Director de Gestión del Territorio, se indica que la urbanización consta de todas las redes de infraestructura básica (redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefónica), con certificaciones de ejecución emitidas por cada una de las Empresas, así como de las áreas de esparcimiento debidamente equipadas, las vías están empedradas no obstante que la ordenanza determina asfalto como acabado final.

Posteriormente mediante Memorando No. 004-AMZT-2015, suscrito por el doctor Xavier Bermeo, en su calidad de Director de Asesoría Jurídica, indica que al haber obligaciones establecidas mediante ordenanza se sugiere que la petición de autorización para proceder a la recepción de las obras de urbanización con vías empedradas y no asfaltadas tal como se obligaron las partes, así como, la imposición de la multa por efectos de mora injustificada conforme lo indica la Ordenanza 2328 sancionada el 12 de marzo de 1984 en su artículo 16 deberá ser autorizada por el Concejo Metropolitano.

INFORME TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO:

Mediante Memorando No. STHV-DMDU-135-2016 de 16 de mayo de 2016 el arquitecto José Luis Barros, en su calidad de Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, remite el informe técnico mediante el cual da su criterio favorable para la modificatoria de la Ordenanza 2328, en cuanto se refiere al material en vía, de pavimento o capa asfáltica por

empedrado, y al cambio de nombre de la urbanización de "Wilson & Company" por "Chupahuayco de Olalla", por las siguientes consideraciones:

1.- Los moradores han expresado su interés de conservar al barrio con las características actuales de convivencia con el entorno natural que los rodea, y dentro de estas características se encuentra la de mantener la permeabilidad del suelo, la cual se perdería si se pavimentan las calles con asfalto, como lo manda la Ordenanza No. 2328 en el numeral 3 del Artículo 18. Esta condición, ha impedido que se cumplan a cabalidad las obras de urbanización estipuladas en la ordenanza y poder levantar las hipotecas.

2.- El 9 de junio de 2015, un representante técnico por parte de la Secretaría de Ambiente, expone la importancia ecológica y ambiental de las quebradas y encañonados limítrofes de la urbanización: Se resalta el río Chupahuaycu, que se relaciona con la quebrada Carihuaycu, la cual nace en el sector de la Virgen de Papallacta. Al estar directamente conectada con el río Chiche y éste con el río Guayllabamba, se convierte en un corredor entre los páramos orientales del DMQ y los remanentes de bosques secos interandinos del sector de Guayllabamba. La fauna y flora silvestres en estos encañonados está conformada por especies de varios ecosistemas: páramo húmedo de pajonales y bosques altoandinos, bosques montanos y submontanos y bosque y matorrales secos de los valles interandinos. Además de funcionar como verdaderos corredores de conexión, los encañonados y quebradas operan como refugios de la fauna silvestre que ha sido desplazada de los sectores de desarrollo urbano y agropecuario. En este tema se debe resaltar que hay registros históricos de que por el cañón del Chiche se desplazaban los cóndores, desde los páramos de Papallacta hasta los peñascos y farallones de San José de Minas.

Frente a esta realidad, la Secretaría de Ambiente tiene en su portafolio 2015-2019 el reto de sustentar técnicamente la protección de estos espacios del territorio, a través del establecimiento de un área protegida; la categoría de Santuario de Vida Silvestre podría ser la categoría más idónea.

3.- En el año 2015, la urbanización Wilson de Pifo gana mención de honor de la Distinción Ambiental Metropolitana (DAM QS), en Patrimonio Natural y Manejo de Residuos.

4.- En las cercanías del Barrio Wilson, se está procesando la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) San Sebastián, el cual se encuentra en etapa de revisión por parte de la mesa técnica de PUAE del Municipio, lo que ha generado el interés de los pobladores del barrio respecto a las posibilidades que tiene este proyecto para beneficio de la zona.

5.- Con oficio No. EPMAPS-GTIS-2015-0813 del 31 de agosto de 2015, en respuesta al oficio STHV-DMDU-3160-2015, la EPMAPS informó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que no existen proyectos de captación de agua en los alrededores de las quebradas Andrango, Churuaycu y Ayahuaycouna, las cuales rodean al Barrio Wilson y respecto al alcantarillado, se proyectará un interceptor en la margen norte de la quebrada Andrango.

6.- El Instituto Metropolitano de Patrimonio, a través de una consultoría, que ya se encuentra en etapa de adjudicación, determinará las permanencias e hitos del Distrito.

7.- La urbanización Wilson & Company se localiza al sur-oriental del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia de Pifo. La urbanización limita principalmente con quebradas y ríos; al norte se encuentra la quebrada Andrango, al sur-oeste con la quebrada Chupahuaycu y al oeste con la quebrada Ayahuaycu. Y ubicado a una altitud de 2599 m.s.n.m, con una población aproximada de 160 habitantes (40 familias).

8.- Es importante mencionar el valor histórico y significado ancestral que implica tener un camino empedrado, pues se sabe que en épocas pre-coloniales, los caminos con piedra pulida aseguraban la movilización de los habitantes en sus territorios, conectando a los principales poblados del imperio Incaico incluso en la época invernal. Derivado del valor histórico también se encuentra el valor paisajístico, pues repetidamente se argumenta que el asfalto rompe con el paisajismo local.

9.- El empedrado presenta una mayor flexibilidad frente a deformaciones de la capa subrasante, ya que las piedras se acomodan a medida que el hundimiento (mínimo) ocurre, lo que no pasa con el asfalto, pues de ocurrir dichos hundimientos, se agrietaría inmediatamente. A pesar de presentar ondulaciones, se ha visto casos en los que los empedrados han seguido en funcionamiento luego de 40 años de servicio.

10.-La experiencia ha demostrado que los empedrados presentan una mayor durabilidad incluso sin haber recibido mantenimiento; ha habido casos que empedrados con niveles de tráfico bajos han resistido más de 30 años.

11.-Los empedrados demandan de mano de obra calificada y no calificada tanto para la construcción como para el mantenimiento, por lo que se puede aprovechar para incentivar el trabajo comunitario y las mingas, generando cohesión social entre quienes se benefician de la vía.

12.- El empedrado tiene una mayor permeabilidad que el asfalto, permitiendo que el agua se infiltre durante eventos de lluvia, recargando niveles de agua subterránea, evitando inundaciones y reduciendo la escorrentía.

13.- El empedrado en la vía potencializará el paisaje local en suelo rural, por su significado ancestral para la movilidad, por la durabilidad respecto al pavimento, y por su contribución en el ámbito ambiental al permitir la infiltración de agua lluvia para la recarga de agua subterránea; y, por otro lado, como Municipio de Quito, el reconocer y fortalecer la identidad y apropiación, por parte de la ciudadanía, del sector donde habita, al proponer cambio de nombre por razones históricas y de revalorización de su entorno ecológico

14.- La urbanización se localiza en Pifo que es parroquia Rural, rodeado al norte, sur y oeste por quebradas y un río, catalogados en el PUOS vigente como uso de protección

ecológica. Características compatibles para la implementación del empedrado para potencializar el paisaje local en suelo rural.

15.- El cambio de nombre a "Chupahuaycu de Olalla" responde a dos valores identitarios de la urbanización:

- **Por su valor geográfico:** Chupahuaycu por el río "Chupahuaycu" que nace en la punta de la urbanización y es referente límite.
- **Valor histórico:** Olalla por la hacienda "Olalla de Pifo", que perteneció como parte de la propiedad la actual urbanización "Wilson & Company" hasta el año 1948, fecha en la cual se subdividió y vendió.

CONCLUSIONES:

1.-De los criterios técnicos de la Secretaría de Ambiente, del Instituto Metropolitano de Patrimonio y de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, se determina que el empedrado en las vías de la urbanización, es mucho mejor que el asfalto, por cuanto es más duradero y permite potenciar el paisaje local en suelo rural.

2.- En cuanto se refiere al cambio de nombre de la urbanización, es positivo hacerlo, por cuanto responde a valores geográfico históricos que tienen relación con rescatar la identidad de los pobladores del sector.

BASE LEGAL:

Los literales a) y x) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de las atribuciones del concejo municipal, establece: "*a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; (...).*"

El literal a) del artículo 87, *Ibídem*, en cuanto se refiere a las atribuciones del concejo metropolitano, señala: "*Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.*"

El numeral uno del artículo innumerado setenta y tres de la Ordenanza Metropolitana 172 en cuanto al sistema vial, indica que: "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

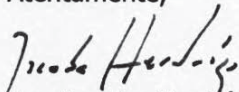
en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.”

CRITERIO:

Por todo lo expuesto, tomando en consideración los informes técnicos y la normativa legal indicada, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable, para que la Comisión de Uso de Suelo, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la autorización de modificatoria de las Ordenanzas 2328 y 3264, en los siguientes aspectos:



- 1.- Cambio de nombre de la Urbanización de “Wilson & Compañy” por “Chupahuaycu de Olalla”; y,
- 2.- Se modifique el material en vías, de pavimento o capa asfáltica por empedrado.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	
Elaborado por:	Arq. Adriana Ávila	
revisado por:	Arq. José Luis Barros	