

PROPUESTA PARA CAMBIO USO DE SUELO

1. OBJETIVOS DEL ANÁLISIS TERRITORIAL.

a. Objetivo general.

Realizar un análisis del entorno territorial del predio # 5116011, y del sector inmediato, así como del área del Cerro Ilaló, con la finalidad de determinar la mejor opción de uso y aprovechamiento para el predio indicado. Elaborar un mapa de uso en base a la realidad territorial, del predio y aplicar la misma tipología de ocupación existente en predios vecinos y/o colindantes inmediatos.

b. Objetivo específico:

Elaborar una propuesta general de uso territorial, considerando el uso actual y la zonificación establecida en los predios vecinos y proyectos aprobados dentro de una zona de influencia de 500 a 1000 metros.

2. METODOLOGÍA:

La metodología a ser aplicada, parte de un marco teórico y conceptual (técnico urbano, territorial y gráfico), un análisis de normativas que han incentivado cambios de uso de suelo en el entorno; Revisión de la normativa Nacional y Local, Leyes, Reglamentos y ordenanzas, con la finalidad de determinar la aplicabilidad de un concepto de prevalencia en usos territoriales de predios vecinos o cercanos y solicitar a la autoridad correspondiente, la aplicación de estos usos, en el predio # 5116011.

3. ANÁLISIS SITUACIONAL (Suelo, Territorio, Ecología y Sociedad):

a. SITUACIÓN TERRITORIAL

La ubicación del predio # 5116011, Se encuentra en el Distrito Metropolitano de QUITO parroquia Tumbaco, barrio Chiviqui, lado norte del Cerro Ilaló.

(ver Plano N° 1. Ubicación & Área de Análisis).

Para el análisis situacional es necesario tener claro todas las características físicas, geomorfológicas, climatológicas, temas relacionados con uso, vocación del suelo, geología, ambiente, ecología, economía y sociedad.

b. EL CONTEXTO DEL CERRO ILALÓ:

i.- Geología y Geomorfología. - El cerro Ilaló, constituye una estructura geomorfológica que se levanta entre los 2.300 y 3.200 (3.185) msnm. Se encuentra en la meseta nororiental de la provincia de Pichincha, al oriente de la ciudad de Quito, físicamente separa el valle de los Chillos del valle de Tumbaco – Cumbaya (*Cañadas y otros*).

Administrativamente el Cerro Ilaló, se encuentra bajo las jurisdicciones de las parroquias de Tumbaco, Guangolopo, Alangasi y La Merced, que forman parte del Distrito Metropolitano de Quito. (ver Plano N° 2).

El volcán Ilaló se encuentra ubicado en la Depresión Interandina, constituyéndose en la primera estructura geomorfológica visible desde el fondo de ésta depresión, que se encuentra flanqueada al este por las estribaciones de la Cordillera Oriental y al oeste por el Horst* de Quito que separa la ciudad del Valle Interandino. (*= *Macizo tectónico, también llamado pilar tectónico o HORST, es una región elevada limitada por dos fallas normales, paralelas.*)

Actualmente al Ilaló se lo considera apagado o extinto. Su estructura se encuentra cubierta por potentes capas de ceniza volcánica meteorizada.

Este volcán Ilaló, divide a la meseta nororiental en dos paisajes: Al Sur, **el Valle de Los Chillos** ubicado entre el volcán Pasochoa y el Ilaló, de morfología plana y fuertemente disectado por drenajes de tendencia paralela; y, Al Norte, **el valle de Tumbaco - Cumbaya**, limitado al sur por el volcán Ilaló y al norte por la depresión de Guayllabamba; este valle es más seco y caluroso que el de Los Chillos por su cercanía a la línea ecuatorial, lo que le confiere un microclima semidesértico con escasas precipitaciones anuales, de ahí sus características de cobertura Vegetal. (ver Plano N° 3. *Cobertura Vegetal Secretaria Ambiente MDMQ*).

ii.- SUELOS:

Los suelos en el área del cerro Ilaló son agrupados en función del material de origen, se definen en 3 grandes conjuntos:

1.- Suelos derivados de ceniza volcánica antigua, dura y cementada (cangahua): Caracterizados por su poco espesor (10 - 40/70 cm) debido a severos procesos erosivos que han determinado la pérdida de parte de la capa arable. Estos suelos son predominantes del cerro Ilaló.

2.- Suelos derivados de ceniza reciente, fina y permeable: corresponden a suelos negros, profundos de texturas franco limosas ubicados en el flanco en dirección Noroccidental a Sur Occidental. (Sectores de Lumbisi, Guangopolo, El Tingo, Alangasi).

3.- Suelos erosionados: que comprenden afloramientos de material primario debido a la pérdida total de la capa arable del suelo. (ubicados en el flanco en dirección Norte y Nororiental a Sur Oriental). (Sectores de Tumbaco, Pifo, Pintag, La Merced). (Ref. ídem. Plano N° 3).

iii.- USO DEL SUELO Y COBERTURA VEGETAL:

El paisaje natural en el Cerro Ilaló ha sido alterado casi en su totalidad, manteniéndose únicamente algunas pequeñas superficies con remanentes secundarios y degradados de vegetación nativa y en otros sitios la vegetación exótica es la que ha tomado primacía y también contribuye a la modificación y reducción de cobertura natural andina. Ello se debe especialmente a factores asociados a la presión demográfica sobre este

espacio que se manifiesta desde hace algunos años atrás, lo que ha obligado a parte de la población local a buscar su subsistencia en las áreas de mayor altura y en laderas, en donde es necesario el desarrollo de acciones de protección de nacientes de las microcuencas hidrográficas y, por tanto, no apropiadas para la explotación agrícola y menos aún para desarrollo residencial intensivo.

iv.- USO POTENCIAL DEL SUELO:

La capacidad de uso de las tierras en el ABVP** Cerro Ilaló (**= Área de Bosque y Vegetación Protectora): (Ref. ídem Plano N° 3).

- El mayor porcentaje de las tierras en el cerro Ilaló se califican en la Clase VI (49.89%), es decir, TIERRAS NO ARABLES generalmente aptas para cultivos permanentes y aprovechamiento forestal.
- En segundo lugar se tienen las tierras de la Clase VII: TIERRAS NO ARABLES generalmente aptas para uso forestal, que cubren una superficie correspondiente al 27.65%;
- En tercer lugar se tienen las tierras de la Clase VIII con el 16.87% y que corresponden a tierras de protección clasificadas como TIERRAS NO CULTIVABLES, NO APROPIADAS PARA FINES AGRICOLAS NI FORESTALES.
- Tierras de la Clase IV: TIERRAS ARABLES GENERALMENTE APTAS PARA AGRICULTURA Y OTROS USOS, con severas limitaciones cubren el 4.88%.
- Por último, se tienen las tierras de la Clase II, TIERRAS ARABLES GENERALMENTE APTAS PARA AGRICULTURA Y OTROS USOS, con leves limitaciones tienen una superficie que comprende el 0.71% del área total.

v.- HIDROLOGÍA:

El cerro Ilaló está constituido por 24 quebradas que tienen su origen en las partes altas del volcán. Son de poco recorrido y de cauces profundos. Este sistema hidrográfico, está constituido en cuatro flancos:

- FLANCO NORTE: las Quebradas Rumihuaycu, Hilario, Mulanga y Chiviche que forman parte del sistema hidrográfico de la quebrada Viñán, que forma parte de la subcuenca del río San Pedro. Las quebradas Shulum Mugla y Agua Caliente que desembocan al río San Pedro.
- FLANCO SUR: Quebradas Capulispugro, de la Ladera, El Piñón, Angamarca, Rumihuaycu (María Peña) y Urcuhuaycu; Ushimana afluente del río San Pedro. Las Qdas. Palihuaycu, Santa Ana Huanguilla que corresponden a la parte alta del río Alcantarilla, afluente del Chiche.
- FLANCO ORIENTAL: Quebradas Casachupo, Malacunga. La Alcantarilla y Olalla, que drenan al río Chiche.

- FLANCO OCCIDENTAL: Quebradas Ilaló, Guaycando, Punguhuayco y Togilhuaycu, que drenan al río San Pedro.

Los caudales que fluyen en sus flancos, son intermitentes, respondiendo básicamente a épocas lluviosas.

vi.- AMBIENTE Y ECOLOGÍA:

El cerro Ilaló forma parte del bloque 8 del Bosque y Vegetación Protectoras, desarrollado por el Ministerio Ambiente, acuerdo Ministerial N° 127 abril 1.988 y mediante Resolución N° 0040 R.O. 363 enero 1.994 (ABVP). Adicionalmente la Ordenanza del Área de Intervención Especial y Recuperación, AIER Ilaló – Lumbisi (2.005 2015).

Estos elementos nos dan una imagen del estado de presión en la que se encuentra el área del Cerro Ilaló, no solo desde el punto de vista de cambio de uso de suelo (Urbano - Rural – vegetación natural) sino de la falta de visión de los distintos organismos para plantear verdaderas estrategias de desarrollo territorial y protección del entorno natural. En esta zona, aun de manera escasa, se encuentran formaciones vegetales andinas como refugio de vida silvestre de algunos tipos de aves, reptiles y anfibios, así como remanentes de bosque nativo, de especies que han desaparecido en latitudes menores, de ecosistemas similares en otros sectores del Distrito.

Podemos resumir que buena parte de la cobertura vegetal original en el Cerro Ilaló, ha sido reemplazada por plantaciones de bosques siempre verdes y coníferas (Eucalipto, Pino y Ciprés) combinadas las especies exóticas como kikuyo, realidad que distorsiona la imagen paisajística de un cerro con vegetación nativa o propia de los andes. Encontrándose en pocos sectores del Ilaló, muestras de vegetación propias de nuestras latitudes. La vegetación original del Cerro (volcán) Ilaló, ha desaparecido o reducido drásticamente, por efecto de incendios forestales, así como de procesos erosivos propios de inadecuadas formas de explotación agropecuaria, cambio de uso, manejo deficiente del suelo (sobre explotación, uso inadecuado de senderismo o actividades similares), entre otras.

En el Grafico N° 1, de la siguiente página, (*Documento MAGAP y Secretaria Ambiente DMQ*) podemos notar el uso y cobertura vegetal (2018), se desprende que más del 80% del área corresponde a Bosque Protector, un 12% de su destino son áreas de uso no agrícola, y el porcentaje restante su destino son cultivos permanentes y semi permanentes. Paralelo con esto necesario acotar, además, del plano N°3, desprendemos que el 78% de las tierras se clasifican como Tierras CLASE VI y VII (*TIERRAS NO ARABLES aptas para uso forestal – Ver Uso Potencial del Suelo*), 17% (*TIERRAS Clase VIII, clasificadas como TIERRAS NO CULTIVABLES, NO APROPIADAS PARA FINES AGRICOLAS NI FORESTALES*), quedando apenas el 5% de tierras aptas para uso agrícola y productivo. Entonces tenemos claro que el Ilaló, es un ecosistema bastante frágil, con poca vegetación nativa, gran cantidad de especies exóticas introducidas y fuertes fragilidades eco sistémicas.

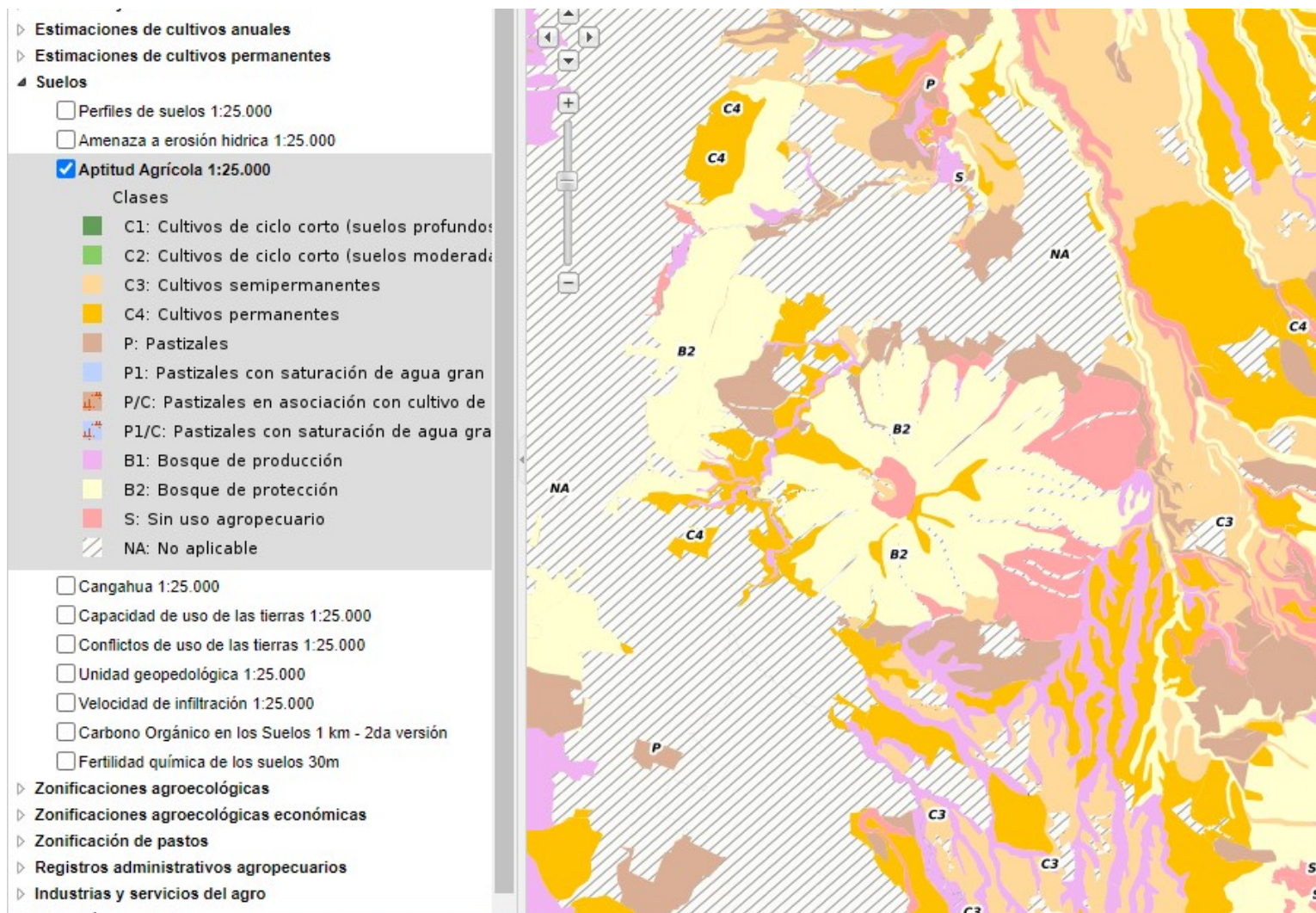


GRAFICO N° 1

Nota: Plano extraído de visor geoportal.agricultura.gob.ec (Visor geográfico catastro tierras) (Fuente: Visor geo portal).

No siendo objeto de este proceso la identificación de especies florísticas o faunísticas, remitimos a los estudios existentes para mayor información y detalle.

vii.- ECONOMIA Y SOCIEDAD:

La zona del Ilaló (Incluida el área del Lumbisi) tiene una connotación histórica importante, ya que fue sitio de asentamiento de los primeros ocupantes del área de la hoya de Quito, se remonta al periodo Pre cerámico (10.000 a 4.200 aC), por lo tanto, fue el hogar primigenio de nuestras culturas indígenas (PKK = Pueblo Kitu Kara).

En el cerro Ilaló, la población está conformada por habitantes mestizos y una minoría de indígenas (*Estudio AEIR EMAPS - PSA - S.A.*). La población indígena de la zona pertenece y está adscrita al pueblo Kitu-Kara, de la nacionalidad Kichwa.

Actualmente las comunas y barrios de esta zona conservan algunos de los nombres de sus grupos étnicos ancestrales como los Togllas, Togllalomas y Angamarcas. En el área del Ilaló, aún se conservan alguna tradiciones y rituales ancestrales, por la presencia especialmente de algunas comunas como es en el sector de la comuna Tola Chica.

Actualmente pocas familias asentadas en esta zona se sostienen aún de la agricultura y ganadería; La tenencia de tierra se maneja aún por herencia y por la ley de comunas y organizativamente se amparan en el reconocimiento de pueblo ancestral reconocido en la Constitución Política y el Consejo de Nacionalidades y Pueblos CODENPE. La población aproximada en la actualidad bordea los 13.000 habitantes divididos en 29 barrios, 11 comunas y algunos sectores del territorio que incluyen haciendas particulares.

De la población económicamente activa el 22% vive de las actividades agropecuarias, el 19% de la construcción, 15% de industria artesanal manufacturera y un 10% del comercio.

Las actividades económicas también se ajustan al sitio y zona donde se encuentran asentadas las familias, sean en la zona de protección o en la zona de ubicación de los barrios o comunas.

4. EL DESARROLLO DE BASES PARA LA PROPUESTA

a. ANÁLISIS DEL SITIO.

Para el análisis del contexto territorial, como punto de partida consideraremos las cuatro parroquias que rodean al Cerro Ilaló, Tumbaco, Guangopolo, Alangasi y La Merced, ratificando la ubicación del predio en el barrio Chiviqui.

Para el análisis situacional se abarcará el área concerniente al Ilaló (AIER), en un polígono de aproximadamente 5.005 hectáreas. (ver Plano N°2- Área análisis y Parroquias Sector Ilaló).

GRAFICO N° 2

Las coordenadas de este polígono (Grafico 2), son:

Punto Noroccidental:	1	505.000 ME	9°975.200 MN
Punto Nororiental:	2	514.780 ME	9°975200 MN
Punto Suroccidental:	3	505.000 ME	9°967.800 MN
Punto Suroriental:	4	514.780 ME	9°967.800 MN

El análisis territorial concerniente al área Ilaló (AIER), está desarrollado en el numeral 3.0 Análisis Situacional, análisis que se enfoca en el planteamiento de la visión global del área, enfocando de una manera sistémica, pero al mismo tiempo resumida, exponiendo así la situación y desarrollo espacial de la zona.

En los Gráficos 3, 4 ,5 y 6, se realiza un análisis grafico territorial del crecimiento de la mancha urbana en base a fotografía aérea comercial (google earth - desde 1.969 hasta 2.021) cuya finalidad es tener un instrumento de análisis y cotejar dicho crecimiento con la asignación normativa histórica del Cuadro N° 1 del documento de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda (Oficio Nro. *STHV-DMPPS-2023-0345-O Quito, D.M., 25 de abril de 2023*)(Se *ADJUNTA COPIA*) y otros documentos relacionados con el desarrollo del área del Ilaló, como es el Plan de Manejo del Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER), Las Áreas Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito y otros de similar contenido, relacionados con la protección Ambiental y el desarrollo socio participativo.

b. EL ENTORNO URBANO Y DESARROLLO TERRITORIAL

Bajo este esquema y aplicando la metodología de análisis comparativo de fotografías y cartografía básica, se ha generado el Mapa Base (*Grafico N°2 y Plano N°2- Área análisis y Parroquias Sector Ilaló*), el mismo que permitirá desarrollar un escenario para un breve Análisis del desarrollo Territorial, con la finalidad de tener claro cuáles han sido las modificaciones fundamentales en el área de influencia del Predio en estudio, y en este escenario, traslapar las diferentes realidades territoriales y normativas que se aplicaron en el tiempo en el territorio y resumir de esta manera la aplicabilidad técnica, legal y más viable para los intereses de desarrollo del predio indicado y sus propietarios. Estos lineamientos constituirán el insumo básico para formular la estrategia de intervención, que se basará en las normativas aplicadas “*en el tiempo*”, tanto desde la STHV como en la Administración Zonal de Tumbaco y fueron aplicadas en diferentes escenarios, dados por las ordenanzas. Para de esta manera proponer un tratamiento de este espacio territorial para desarrollar un modelo de uso que va desde la recuperación del suelo, hasta un manejo adecuado de los recursos agua, aire y residuos.

i. **Análisis de base:** Desde los albores de la planificación para la ciudad de Quito (*J. Odriozola 1.942*) hasta los distintos planes de desarrollo territorial y/o los planes metropolitanos de desarrollo (PMDOT), estos instrumentos de planificación han sido continuos generadores de propuestas y al mismo tiempo de distorsiones y problemas que no hacen otra cosa sino develar su manejo inadecuado, sea desde el campo de lo político o, por ineficacia en la misma gestión del ente regulador, el municipio (criterio que se sostiene – “*La Planificación del Desarrollo Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito*”-), resultados que han sido y siguen siendo una profunda herida en la confianza y visión ciudadana de sus derechos.

Es necesario que la ciudadanía en general y los administradores en particular, cambien de esa visión egocéntrica hacia una misión de servicio y de responsabilidad social, ambiental y económica, para que los derechos ciudadanos estén protegidos del manejo de los intereses políticos y económicos que se relacionan con la aplicabilidad de normativas, las que siempre tienen que impulsar un crecimiento armónico y equitativo entre sociedad, economía y ambiente y **NO** respondan a intereses políticos o económicos; Así y con una verdadera visión de unidad, NUESTRA COMUNIDAD no sea la promotora de cambios irreversibles en la relación hombre naturaleza, con el incumplimiento constante de la normativa municipal, que solamente está en el papel o para quienes se ven indefensos frente el abuso del poder y los contactos en los distintos escenarios de la administración Seccional o Nacional.

ii. **Los elementos del análisis inicial:** Para el análisis situacional se vio necesario considerar el régimen normativo de la ciudad y Distrito Metropolitano de Quito (con relación al Predio # 5116011) en los últimos 20 años, para contar con elementos que de un soporte real al requerimiento de aplicación de derechos ciudadanos al progreso y no de

regresión de estos a una situación de RETROCESO que no se justifica como es el caso de la última ordenanza metropolitana (Nov 2022), adicionalmente se tomó como soporte cartografía básica del DMQ, documentos del Proyecto denominado “Plan de Manejo del Cerro Ilaló”, cartografía temática del documento denominado, “Memoria Técnica del Mapa de cobertura Vegetal” del DMQ (ISBN:978-9978-353-53-3) y otros documentos e instrumentos gráficos y cartográficos de producción profesional propia.

De esta manera tenemos que el área de análisis (*Plano N° 2*), desarrollada en el plano indicado, tiene una cabida aproximada de 5.005,58 hectáreas, de las cuales corresponden a:

- Parroquia Tumbaco 2.703,79 ha (55%);
- Parroquia Alangasí 846,14 ha (16%);
- Parroquia La Merced 745,09 ha (15%) y,
- Parroquia Guangopolo 710,56 ha (14%).

Del mismo plano N° 2, y en base a la documentación de soporte, tenemos que el ABVP ILALÓ** (**= *Área de Bosque y Vegetación Protectora*) y su zona de influencia se divide en:

- ZONA NÚCLEO 2.802,22 ha (56%);
- ZONA DE AMORTIGUAMIENTO 2.203,36 ha (44%).

De la documentación del PLAN de Manejo ILALÓ, se deduce que:

- Zona de Protección 1.821,76 ha (36%);
- Zonas de Restauración 702,29 ha (14%)
- Zona de Conservación y
Uso Productivo Controlado 2.481,58 ha (50%).

iii. Demografía y Territorio: Para el análisis territorial y su desarrollo, tanto espacial como poblacional, con la base de información *INTERCENSAL INEC*, desarrollamos los CUADROS 1 y 2; De estos cuadros, podemos colegir que, en un periodo de casi 20 años, la población de la zona del Ilaló, se ha incrementado en un 70% y desde el punto de vista territorial, no se cuenta con información OFICIAL actualizada (*del incremento o modificación del suelo migrado de uso agrícola o de protección a uso residencial en cualquiera de sus clasificaciones*), para lo cual se desarrollaron los documentos gráficos y cartográficos de BASE, planos del desarrollo de nuestro análisis, estos de producción propia.

De la cartografía preparada por el grupo de trabajo, podemos resumir que la modificación de uso de suelo en el sector del Ilaló, en estos últimos 20 años, el desarrollo del tejido urbano, prácticamente se duplica, en ocupación del suelo, teniendo una extensión actual cercana a las 11.000 hectáreas y sin tener la certeza de que cobertura de servicios y áreas complementarias necesarias y que estipulan las normas para un desarrollo

urbano en equilibrio entre sociedad y territorio, se hayan cumplido o se encuentren en operación o implementación para futuro servicio.

Al tener una VISIÓN de esta situación, se justifican desarrollos de propuestas que apliquen de forma real proyectos que contengan componentes ambientales y de servicios que no provoquen colapso de la infraestructura urbana que presta la municipalidad, vías, agua, energía, salud, por enumerar algunos y los más básicos.

c. **ANÁLISIS CRONOLÓGICO DEL ÁREA:**

Para el análisis partimos de una visión de ciudad que, en la actualidad Quito Distrito Metropolitano, es la ciudad más poblada del país y sus áreas satélites, valle de Cumbaya y valle de los Chillos, como los de mayor crecimiento poblacional. Estos han alcanzado en esta última década doblar prácticamente su población y la ocupación espacial en casi 2,5 veces el tejido urbano de los últimos 25 años (1.990 - 2015) (véase Gráficos 3, 4, 5, 6 y planos N°2, 3, 4, 5 y 6).

Continuando con el análisis, tenemos el plano N°5, donde consideramos la situación del AIER (Área de Intervención Especial y Recuperación Ilaló), al realizar la sobre posición cartográfica con los proyectos ahí ya desarrollados y aprobados (*por la Administración Municipal*) al interior de la zona AIER, identificamos las tres zonas de protección del Ilaló, en color verde el Área Núcleo, en color verde claro, la zona de amortiguamiento y en colores café y blanco las áreas de ocupación restringida y suelo urbano para mejoramiento gradual, respectivamente. En líneas azules están representados los fraccionamientos correspondientes a predios vecinos y colindantes en un radio de 1000 metros. Estos predios definen cabidas entre 2.500 y 3.000 metros cuadrados y otras propiedades, de zonas altas, con cabidas de más de 10.000 m². (véase gráficos 8 y 8.1).

En el Gráfico N°7 (*Resumen del Plano N° 6*) se representa la actual Ordenanza, que desarrolla el PUGS, **señalando** asignación A4(50001-1 (VU)) y PQ, Ver informe (Oficio Nro. *STHV-DMPPS-2023-0345-O Quito, D.M., 25 de abril de 2023*) de la Secretaria de Territorio, dándose por consiguiente con esta modificación, un **proceso de regresión de uso** (del lote 5116011) de 2500 m² a 50.000 m² en el 100% de su cabida. El mismo uso señalan a lotes vecinos, y estos tienen sub divisiones hasta 3000 m².

El Uso histórico de suelo que definen las Ordenanzas Metropolitanas (**O.M**) para el predio 5116011, durante el tiempo y en los últimos 18 años se detallan:

- **O.M. 011** año 2003;
- **O.M. 024** año 2006;
- **O.M. 031** año 2008;
- **O.M. 171** año 2011;
- **O.M. 041** año 2015;

- **O.M. 127** año 2016;
- **O.M. 192** año 2017;
- **O.M. 210** año 2018;

Las normativas Metropolitanas, asignaron por CASI 20 años, un uso A3 (A-2502-10), A7 (a 50.002-10) y PQ A31 (*PROTECCION DE QUEBRADA*), al predio 5116011, véase cuadro N° 1 (*Asignación Normativa Histórica del PUOS – Secretaría Territorio*)

En los Gráficos 8 y 8.1, señalamos predios inmediatamente colindantes y otros cercanos a menos de 200 metros, con fraccionamientos entre 2000 y 3000 metros cuadrados por predio (aprox.); Razón por la cual, las ordenanzas señaladas en líneas anteriores y las habilitaciones de los lotes vecinos, SON la base para solicitar la reversión del uso asignado por el PUGS, en lo Ordenanza 044 de Nov 2022, y se aplique la asignación, que desde el año 2003, por medio de la Ordenanza Metropolitana 011, hasta el año 2018 con la Ordenanza 210, que se tenía para el predio N° 5116011, siendo el mismo uso que los predios vecinos y cercanos han aplicado en sus desarrollos territoriales. Igualdad a la que todos tenemos derecho, *DERECHOS* que están señalan los artículos 11 y 30 (*entre otros*) de nuestra CARTA MAGNA y que dispone:

Artículo 11.-El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: ...(...)... 2. Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades.

Artículo 30.-

Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;(el resaltado es nuestro).

d. EL MARCO NORMATIVO DE SOPORTE A LA PROPUESTA:

Para el análisis del contexto territorial, como punto de partida básico para nuestra propuesta, partiremos del articulado de la Constitución (ya enunciados en líneas anteriores) y otros adicionales que se describen:

Artículo 11.-El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento. ...(...)... 2. Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades.

Artículo 14.- Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad.

Artículo 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Para el análisis creemos necesario rescatar y resaltar las bases fundamentales para el desarrollo de la propuesta de nulidad del uso asignado según el PUGS, y la definición del uso que establecieron las ordenanzas desde el 2003 hasta el 2018 como VALIDO para el predio y el sector, y se relacionan con los derechos de la Naturaleza y de los habitantes a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

Con esto invocamos los articulados de los derechos de la Naturaleza, que:

Artículo 71.- La naturaleza o Pachamama,..(....)...

Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observarán los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda.

El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema.

Artículo 73.- El Estado aplicará medidas de precaución y restricción para las actividades que puedan conducir a la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas o la alteración permanente de los ciclos naturales. ...//...

CAPÍTULO NOVENO

Responsabilidades

Artículo 83.- Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:

...(....)...

6.- Respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible.

Artículo 95.- “Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”

Artículo 409 determina que: “Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su

degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión”;

Los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, señalan: *...//... los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;*

El artículo 424 de la Constitución de la República señala *..//.. “La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.”;*

Creemos necesario sean CONSIDERADOS, artículos del COOTAD, como:

Art. 54.- Funciones.; Art. 55.- Competencias; Art. 57.- Atribuciones del Concejo Municipal; Art. 58.- Atribuciones de los concejales o concejales; Art. 84. Funciones. - Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano://...;

Ya que todos estos y otros relativos al desarrollo y control territorial, se pueden resumir en literal a). del artículo 55 del COOTAD:

*..//.. a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y **actores de la sociedad**, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, **de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;***

El artículo 4 literal d), establece que: *“dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: (...) d) La recuperación y conservación de la naturaleza y el mantenimiento de un ambiente sostenible y sustentable”;*

El artículo 297 del COOTAD señala: *..//... “El ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos: a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos”;*

Por otro lado, como referencia para la revisión de asignaciones de uso, o solicitudes de revisión por parte de los ciudadanos (administrados por el MDMQ), el artículo 30 de la LOOTUGS señala: *“Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. - El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, **y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.** En todo caso y cualquiera que haya sido su*

causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”;...

De esta forma, parte de nuestro pedido y requerimiento, implica la solicitud de revisión de lo estipulado en el PUGS 2022, ya que en el caso específico del lote 5116011, es claro que se da un proceso de REGRESIÓN DE DERECHOS al modificar el uso **de 2500 metros cuadrados** por predio mínimo subdividido a **50.000 metros cuadrados** por predio mínimo subdividido.

En el campo de la normativa Nacional, El Consejo Nacional de Planificación, mediante Resolución No. 003-2014-CNP de 12 de mayo 2014, expidió los lineamientos y directrices para la actualización y reporte de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, **haciendo efectivo el derecho a la participación ciudadana como una forma de expresión democrática y garantía del pleno ejercicio de las prerrogativas constitucionales.**

A nivel seccional, la normativa prevé, .../.. la revisión de la normativa y actualización y/o cambios de zonificación requeridos por los administrados, se darán con solicitud del administrado y conforme a lo dispuesto por la normativa local y nacional vigente.../.. .

5. **EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA**

a. **NOTAS SOBRE EL DESARROLLO:**

La presión del sector residencial sobre las áreas naturales, se presentan fundamentalmente en zonas o áreas donde la presencia de bosque o vegetación nativa, no es abundante y donde la posesión de la tierra se encuentra en dos extremos o concentrada en pocas manos y en predios de considerables dimensiones o en fracciones que fueron producto de herencias o tierras de sectores comunales. Esta presión se da generalmente en suelos de vocación agrícola o bosques cultivados o secundarios (Eucaliptos, ciprés o pino). Es necesario señalar que existen zonas que pueden ser consideradas como frágiles, sea desde lo geológico hasta los temas de pendientes o invasión de quebradas y que sin embargo han sido incorporadas al desarrollo del tejido urbano.

Por otro lado este acelerado desarrollo se genera, en el caso específico de la zona del Ilaló, por la apertura y desarrollo vial de la Ruta Viva (resultado del cambio del aeropuerto a Tababela) y el crecimiento urbano de las parroquias rurales de Tumbaco, Cumbaya, Tabalela, Pifo, Quinche y Guayllabamba (sector norte del Ilaló) y de las Parroquias de Guangopolo, Alangasi y La Merced (lado sur del Ilaló), estas últimas en menor grado de crecimiento comparable con las parroquias del lado norte, sin embargo el cambio de uso agrícola y/o natural a residencial se da como una realidad del crecimiento del DMQ.

La tipología de vivienda que se plasma en el tejido urbano, no ha tenido ni tiene ningún parámetro de protección y/o compensación ambiental, sino solamente el proceso de aprovechamiento intensivo del suelo y por ende la sobre carga a los servicios urbanos, como agua, alcantarillado, residuos urbanos, vías y la demanda de energía.

Desde el ámbito social y territorial, es necesario cumplir con los parámetros y principios de nuestra carta magna, relacionado con el tema de una *vivienda digna y un medio ambiente sano*, punto de base crucial en nuestra propuesta.

Desde esta perspectiva, ninguno de los gobiernos Nacionales y menos aún Gobiernos locales o Seccionales, se han preocupado de cumplir o aplicar normas reales para cubrir la demanda de *Vivienda Digna y Medio Ambiente Sano*, provocando de esta manera el colapso de sistemas de drenaje, colapso de los sistemas de recolección y disposición final de RESIDUOS (basura) y proyectos de dotación de servicios insuficientes, entre los más cítricos; Lo que más preocupa una incoherencia entre lo prometido con lo realmente cumplido, incentivando únicamente el manejo del poder político en beneficio de unos pocos individuos que solo piensan en sus intereses particulares y no en los beneficios para la comunidad.

El artículo 241 de la Constitución de la República señala que: ... “*La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados*”.

Analizando desde este punto y frente a los resultados, en un alto porcentaje de gobiernos autónomos, NO SIEMPRE LA PLANIFICACIÓN y su control GARANTIZAN UN ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUSTENTABLE Y SOSTENIBLE, como ejemplos y resultados de esto tenemos, la invasión de la frontera agrícola, desarrollos urbanísticos sin normas técnicas, invasión de bordes de quebradas, entre los más importantes, sin descartar los procesos de ocupación del suelo fuera del límite urbano con desarrollos territoriales informales.

El respeto a las normas básicas de planificación ambiental, el uso racional del suelo y sus recursos, SON punto de partida para la propuesta de ese uso RACIONAL (*Constitución de la República*) del suelo, y que sea como prototipo y/o modelo de aplicación, en el predio que analizamos, al proponer el uso *racional* de los recursos y el mejoramiento de la cobertura vegetal **del área y sector del predio**, insistimos como modelo de desarrollo de fracciones territoriales con mejoramiento del suelo, con recuperación del manto superficial, una aplicación de plataformas terrazadas, según la pendiente, el manejo de los residuos (sistemas de compostaje, separación y recuperación), el rehúso y reciclaje del recurso agua, entre los principales, añadiendo una propuesta de anclar su sistema de drenaje a dos sistemas de evacuación de residuos líquidos totalmente separados, sistema pluvial y aguas grises, las aguas grises con un tratamiento primario, para que pueda ser utilizada con fines de riego

forestal y las aguas lluvias a los cauces fluviales o quebradas adyacentes con colectores que reduzcan la fuerza de caída libre de las aguas sobre los taludes de las quebradas para evitar su erosión y pérdida de estabilidad de los taludes.

b. **LA PROPUESTA BÁSICA.**

La propuesta de desarrollo y uso de suelo en el sector del predio se basa fundamentalmente en una recuperación paulatina de la cobertura vegetal, iniciando con un mejoramiento de la cobertura superficial con un proceso de recubrimiento del manto verde, un proceso de resiembra de especies frutales y/o forestales de mediano fusto (*de hasta 10 metros alto*), desarrollo de pequeños invernaderos productivos con especies medicinales aptas para la altitud y clima de la zona (*manzanilla, menta, hierba luisa, etc.*).

De esa manera podremos lograr, de forma paulatina, UN MEJORAMIENTO del “Ecosistema y Hábitat natural existente”, estableciendo metas y objetivos de desarrollo en periodos cortos de 3/5 años, e ir ajustando su cumplimiento. Esta propuesta representa una medida pasiva y metódica, por señalarla de manera sencilla, con acciones específicas en pro de la defensa, desarrollo y mejoramiento del territorio, partiendo desde lo individual a lo colectivo.

Lo descrito en líneas anteriores señala un proceso con objetivos y métodos alcanzables desde cualquier punto de vista, sea desde el organismo seccional, que podrá realmente verificar y/o replicar el modelo y desde el futuro beneficiario, podrá ejercer el uso de su espacio con una visión uniforme de todas las fracciones divididas, con objetivos y procesos concretos de salvaguardia y protección del entorno inmediato y sus espacios.

Desde el punto de vista de uso del espacio y desarrollo de las unidades se creará un espacio centralizado de lo edificado y su entorno se desarrollará como área verde, como lo indicado en líneas anteriores.

Estas áreas estarán sujetas a regímenes legales y sistemas de planeamiento particulares dirigidas a su defensa, mantenimiento, valoración y mejoramiento.

En el desarrollo del proyecto territorial (en el corto plazo) se propone REVALORIZAR Y REPONTENCIAR el uso y ocupación actual, hacia el mejoramiento de los sistemas ecológicos, como lo propone nuestra Constitución (Un uso RACIONAL sustentable y sostenible).

Para la ejecución de este futuro proyecto se coordinarán acciones específicas, según lo definen las ordenanzas y la normativa seccional, con las diferentes instancias municipales involucradas en el tema, como son: La Comisión de Suelo del Municipio, la Administración Zonal, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la Secretaría de Ambiente y otras instancias que se adscriben al desarrollo y control de las habilitaciones de uso del suelo.

c. **LA REALIDAD ACTUAL.**

La propuesta de desarrollo, uso de suelo y definición de parcelas en fracciones de hasta 3.000 metros cuadrados, **no es propuesta** de subdivisión **extraña**, ya que predios inmediatamente linderantes, han desarrollado fraccionamientos (gráficos 8 y 8.1), pero estos sin propuestas de recuperación de los sistemas ecológicos ni tampoco principios de recuperación ambiental.

d. **SÍNTESIS FINAL.**

El objetivo de la propuesta de uso de suelo y definición de parcelas en fracciones de hasta 3.000 metros cuadrados, tiene una finalidad específica, evitar el proceso actual de degradación del suelo y un proceso potencial de desertización, por las condiciones climáticas del área, las condiciones actuales del suelo y una carencia de recursos para riego.

De esta manera la propuesta para el uso de suelo con las condiciones señaladas, propiciara la recuperación de la cobertura vegetal, conservar y mejorar las condiciones de los ecosistemas colindantes del sector, incentivar el fortalecimiento del patrimonio histórico, natural, paisajístico y finalmente promover un uso RACIONAL y sustentable del territorio, para en definitiva evitar potenciales desastres naturales, reducir impactos negativos, promover la conservación y desarrollo de actividades sostenibles en el tiempo y el espacio, vinculación del predio, del área y del sector a proyectos de redes urbanas con visión ecológica; en definitiva reducir la presión del crecimiento urbano sobre áreas naturales y de proyectos de explotación intensiva del suelo.

e. **LA APLICACIÓN DE LA PROPUESTA EN EL SITIO.**

La respuesta de vecinos y moradores de barrios y sectores colindantes, en su gran mayoría es positiva. Por lo que, el desarrollo de una propuesta con estas connotaciones, es captada y aceptada como un aporte y soporte a su cosmo visión, por lo que al desarrollar un plan que establezca en su normativa una búsqueda y compromiso de protección del patrimonio natural, fortalecerá las acciones tendientes a la protección y salvaguardia del suelo y del ambiente, acciones sobre las cuales todos debemos sujetarnos y respetar.

La solicitud de reversión del uso propuesto en el PUGS de noviembre 2022, al predio 5116011, consolidará una franja de predios que están dentro de los usos de predios vecinos que ya tienen esas cabidas de lotes subdivididos, o sea lotes de 2.500 a 3.000 metros cuadrados, por predio fraccionado. Acción que realmente fortalecerá una consolidación lógica del crecimiento del tejido urbano y rural de la zona en cuestión, en predios que fortalezcan la protección de la cobertura vegetal y el mejoramiento ambiental de la zona que en la actualidad está bastante deprimida.

CUADRO N° 1 / STHV

Asignación normativa histórica PUOS para el predio 5116011
(Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0345-O // Quito, D.M., 25 de abril de 2023)

Ordenanza Metropolitana N°	Fecha de Sanción	USO DE SUELO	Zonificación	CLASIFICACIÓN DE SUELO
O.M. 011	22-ago-03	Protección Ecológica	A7 (A50002-1) PQ	RURAL
			PQ	
		Agrícola Residencial	A2502-10	
O.M. 024	16-jun-06	Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	RURAL
			A31 (A50000-0) (PQ)	
		Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	
O.M. 031	10-jun-08	Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	RURAL
		Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	
			A31 (A50000-0)	
O.M. 171	30-dic-11	Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	RURAL
		Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	
			A31 (A50000-0)	
O.M. 041	22-feb-15	Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	RURAL
			A31 PQ	
		Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	
O.M. 127	25-jul-16	Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	RURAL
			A31 (PQ)	
		Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	
O.M. 192	20-dic-17	Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	RURAL
			A31(PQ)	
		Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	
O.M. 210	12-abr-18	Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	RURAL
			A31 (PQ)	
		Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	

CUADRO # 1															
DATOS DE POBLACION Y DENSIDADES DMQ PARROQUIAS DEL AREA ILALO															
N°	PARROQUIA	AREA (Ha)					POBLACIÓN				DENSIDADES (Hab/ha)				
		Superficie	SUELO URBANO	SUELO Urbanizable	SUELO NO Urbanizable	TOTAL	SUELO URBANO	SUELO Urbanizable	SUELO NO Urbanizable	TOTAL	POR Parroquias	SUELO URBANO	SUELO Urbanizable	SUELO NO Urbanizable	Total

PARROQUIAS RURALES

1	TUMBACO	6.607,16	1.748,93	954,26	3.862,21	6.565,40	28.446	43.258	5.394	48.651	7,36	16,27	45,33	1,40	7,41
2	GUANGOLOPO	1.004,97	43,22	12,47	949,83	1.005,52	1.008	1.821	836	2.657	2,64	23,31	146,06	0,88	2,64
3	ALANGASI	2.946,86	776,96	472,83	1.693,25	2.943,04	11.118	17.988	3.222	21.209	7,20	14,31	38,04	1,90	7,21
4	LA MERCED	3.191,71	88,86	403,60	2.662,71	3.155,23	990	4.246	3.400	7.646	2,40	11,14	10,52	1,28	2,42
5	PINTAG	49.103,09	239,80	169,32	48.437,06	48.846,17	2.413	4.503	11.855	16.358	0,33	10,06	26,60	0,24	0,33

TOTALES AREA ILALO	62.853,79	2.897,77	2.012,48	57.605,06	62.515,36	43.975,20	71.815,83	24.705,85	96.522
--------------------	-----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--------

Fuente: MDMQ:STHV:PUOS 2008 2015:Estudios Básicos Plan Maestro EPMAPS. // PMOT. // ELABORACION GRUPO PROFESIONAL

CUADRO # 2										
DATOS DE POBLACION PARROQUIAS DEL AREA ILALO										
N°	PARROQUIA	SUPERFICIE (HA)	POBLACIÓN						DENSIDAD PROYECTADA 2025	
			2001	2005	2008	2010	2015	2020		2025
1	TUMBACO	6.607,16	38498	44634	49278	52390	60246	68210	76289	2,63
2	GUANGOLOPO	1.004,97	2284	2438	2528	2577	2656	2679	2649	9,49
3	ALANGASI	2.946,86	17322	19458	20983	21964	24243	26245	27926	9,49
4	LA MERCED	3.191,71	6132	7015	7674	8109	9176	10196	11150	3,53
5	PINTAG	49.103,09	14487	15007	15200	15259	15120	14642	13884	0,28
TOTALES AREA ILALO		62.853,79	78.723,00	88.552,00	95.663,00	100.299,00	111.441,00	121.972,00	131.898,00	5,08

CUADRO # 3

DATOS DE USO SUELO DE LAS PARROQUIAS SECTOR ILALÓ

N°	PARROQUIA	SUPERFICIE (HA)	USOS SUELO					
			Urbano 2002	%	Área AIER	%	Área Prod. y otros usos	%

1	Tumbaco	6.568,95	2900	44%	2703,7	41%	965,25	15%	
2	Guangopolo	998,86	288	29%	710,86	71%		0%	
3	Alangasí	2.929,85	1606	55%	846,15	29%	477,70	16%	
4	La Merced	3.171,01	1152	36%	745,05	23%	1273,96	41%	
ÁREA ANÁLISIS ILALÓ			10.951,76						



TOTALES AREA PARROQUIAS ILALO		13.668,67	5.946,86		5.005,58		2.716,91	
--------------------------------------	--	-----------	----------	--	----------	--	----------	--

Fuente: Elaboración : GDCH // VADZ

Mapa sin título

Escribe una descripción para tu mapa.

Leyenda

-  Barrio Chiviqui
-  Club la Girada

 Barrio Chiviqui

Google Earth

Image © U.S. Geological Survey



6 km

Mapa sin título

Escribe una descripción para tu mapa.

Leyenda

 Club

 La Cerámica


La Cerámica

Google Earth

Imágenes Landsat / Copernicus

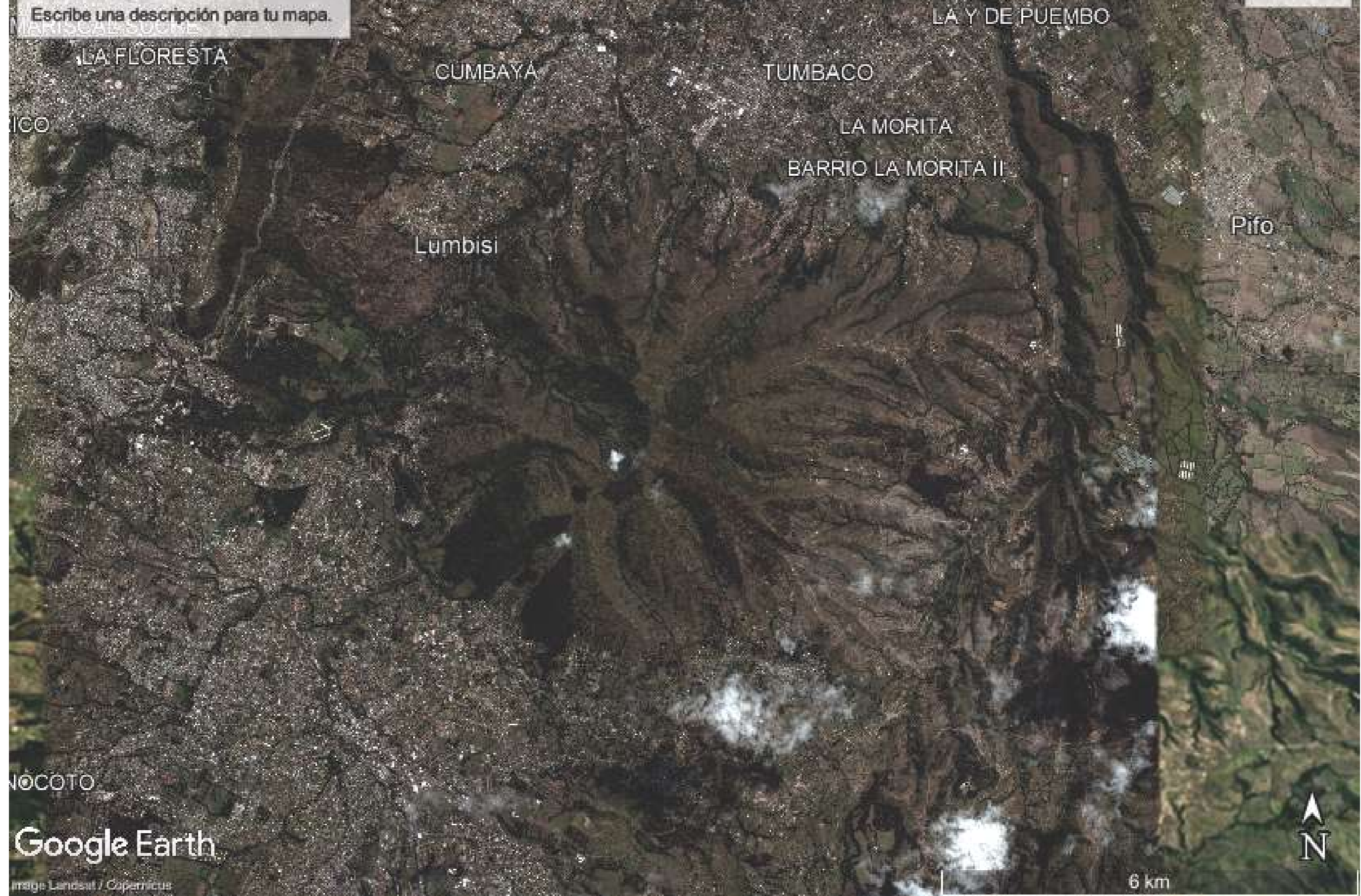


6 km

Mapa sin título

Escribe una descripción para tu mapa.

Leyenda



Google Earth

Image Landsat / Copernicus

Mapa sin título

Escribe una descripción para tu mapa.

Leyenda

Club

ARISCAL SUCRE

LA FLORESTA

CUMBAYA

TUMBACO

LA Y. DE PUEMBO

LA MORITA

BARRIO LA MORITA II

Lumbisi

Pifo

Google Earth

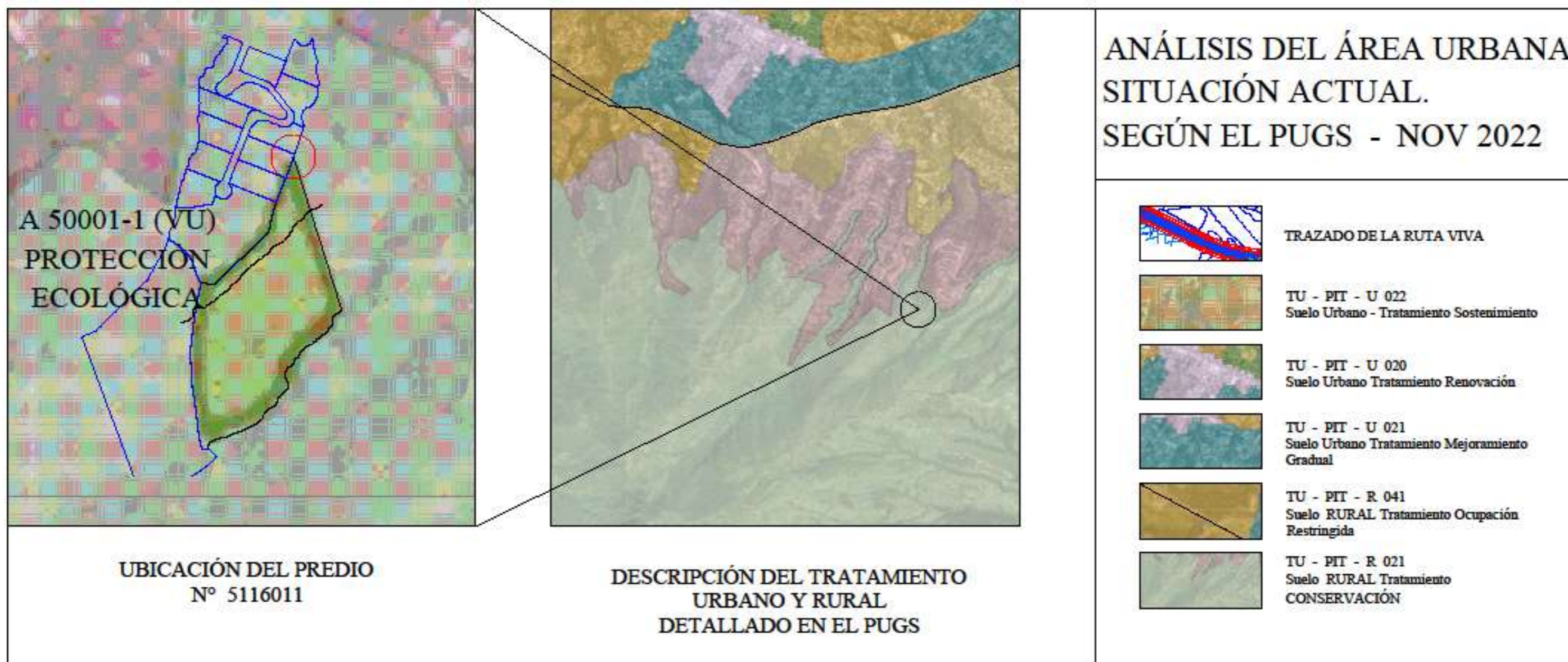
© 2023 Google

Image © 2023 Mapbox Technologies

Image © 2023 CNES/Airbus

6 km

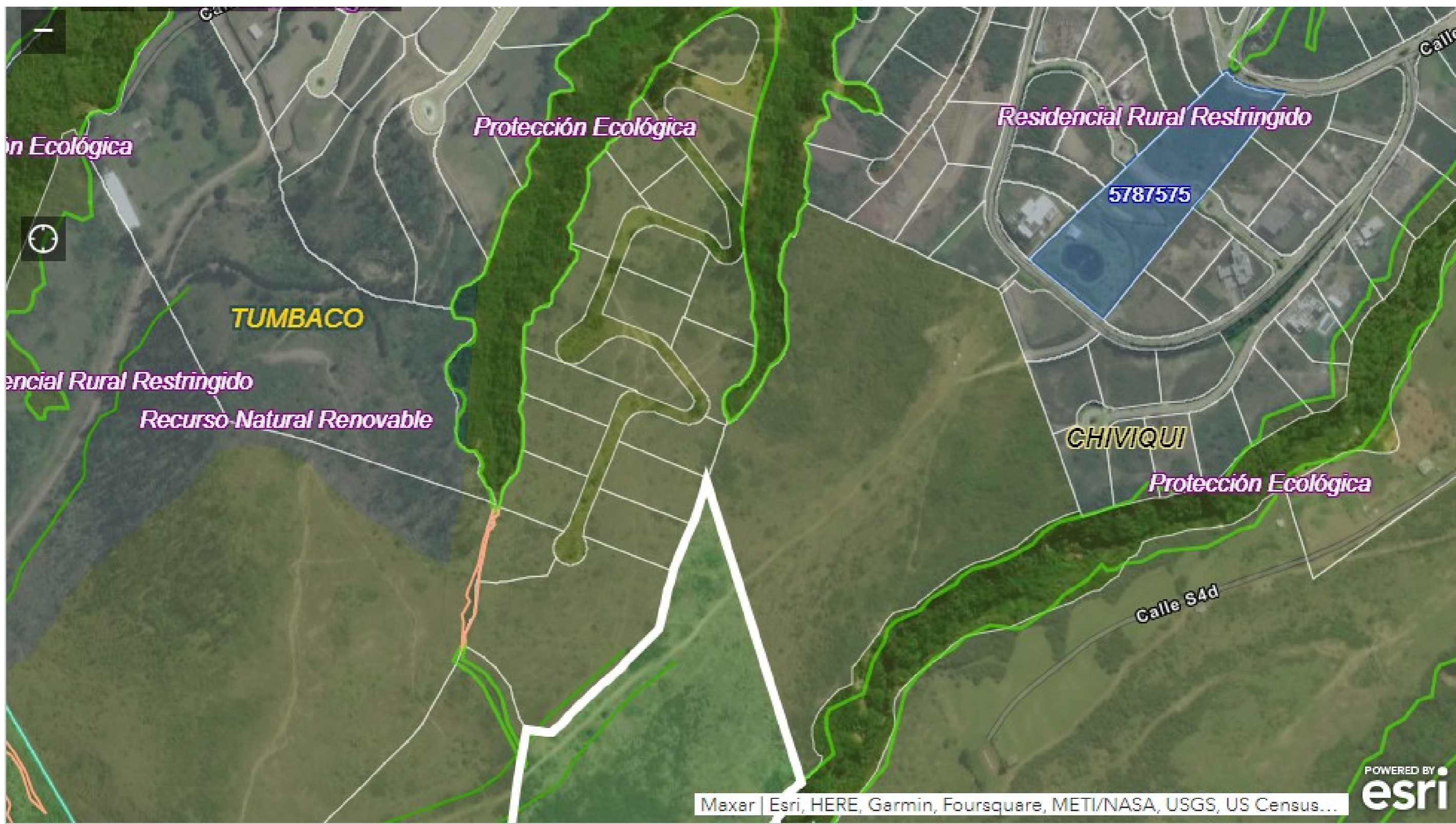




Al desarrollar la propuesta del PUGS, nueva Ordenanza 044, sobre el área de predio 5116011, se genera un proceso de regresión de Derechos, atribuidos en las Ordenanzas desde 2003 hasta 2021, asignando un uso A3(A 2502-10), A7 (a 50.002-10) y PQ A31, tanto a este predio como a predios vecinos y cercanos; Razón por la cual, las ordenanzas señaladas en esa línea de tiempo y las habilitaciones de los lotes vecinos, SON la base para solicitar la reversión del uso asignado por el PUGS, en la Ordenanza 044 de Nov 2022, y se aplique la asignación, que desde el año 2003, por medio de la Ordenanza Metropolitana 011, hasta el año 2018 con la Ordenanza 210, se tenía para el predio N° 5116011.

GRÁFICO Nº 7





Maxar | Esri, HERE, Garmin, Foursquare, METI/NASA, USGS, US Census...



Esperando que la presente cumpla su cometido y sin otro particular por el momento.

Atentamente;

GONZALO DOMINGUEZ CHIRIBOGA
ARQUITECTO – CONSULTOR
CI: 1703792067
Reg. Prof. P 1141 AM - 993

VICENTE DOMINGUEZ ZAMBRANO
ARQUITECTO – CONSULTOR
CI: 1702459189
Reg. Prof. P 1734 AM 1503