

Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2049-O

Quito, D.M., 14 de junio de 2022

**Asunto:** Informe sobre la propuesta urbanística denominada "El Vergel" - Predio No. 650116

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

En atención al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-3166-O, de fecha 7 de junio de 2022, mediante el cual señala: *“Por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de continuar el trámite del “Proyecto de Ordenanza de aprobación de la Urbanización El Vergel”, solicito a usted que en el término de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, un informe técnico y legal respecto al procedimiento que debe seguir la Comisión para continuar el trámite; y, adjunte el instrumento jurídico correspondiente”,* al respecto informo:

**ANTECEDENTES:**

- La propuesta urbanística denominada “El Vergel”, se desarrolla en el predio No. 650116 con clave catastral 32506-06-004, ubicado en la Av. Turubamba y calle de la Hacienda, parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito.
- En el año 2015 se ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la propuesta urbanística denominada “El Vergel”, a desarrollarse en el predio No. 650116, de propiedad de los señores Guido Román Araujo y Jorge Guerrero, ubicado en la parroquia Quitumbe de este Distrito, adjuntando como documento habilitante la Resolución No. 1129 del 18 de abril de 2006 (adjunta al expediente) del Concejo Metropolitano de Quito, que autorizó se reduzca la faja de protección del río de 50,00m a 10,00 m, por cuanto en ese tramo el Río Machángara está en su fase naciente, con incipiente corriente y se define sólo como quebrada, de conformidad con el Informe Técnico constante en el Oficio No. 04330 del 22 de noviembre de 2005, de la Coordinación de Gestión Territorial, Oficio No. 2413 del 11 de abril de 2003, de la Dirección de Avalúos y Catastros; y, el plano No. 0000038 del Proyecto de Levantamiento Topográfico del terreno.
- En base a la Resolución antes indicada la propuesta urbanística mantiene una faja de protección de 10m hacia el río.

**Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2049-O**

**Quito, D.M., 14 de junio de 2022**

- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-03432 de fecha 1 de agosto de 2016 (adjunto al expediente), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el expediente de la propuesta urbanística “El Vergel”, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.
- En la sesión del Concejo Metropolitano realizada el 23 de febrero de 2017, se conoció la propuesta urbanística “EL VERGEL”, en la cual la señora Concejala Susana Castañeda realizó algunas observaciones, las mismas que constan en el Oficio SG-0532, de fecha 27 de febrero de 2017 (adjunto al expediente), siendo éstas las que se detallan a continuación:
  - *En los considerandos 10 y 11 se deben completar los datos con las fechas.*
  - *Solicita se incorpore el informe de borde de quebrada emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.*
  - *Se debería actualizar el considerando relacionado con la información de la faja.*
- Para subsanar las observaciones relacionadas con la faja de protección la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio No. STHV-DMGT-004859, de fecha 24 de septiembre de 2018 (adjunto al expediente), solicitó a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS): “... nos remita un informe respecto al tipo de cuerpo de agua que colinda con este lote ...”
- Con Oficios Nros. STHV-DMGT-004860, de fecha 24 de septiembre de 2018 y STHV-DMGT-000348, de fecha 23 de enero de 2019 (adjuntos al expediente), solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro: “... nos remita un informe actualizado de restitución de borde superior de quebrada del lote indicado.”
- La Dirección Metropolitana de Catastro con Oficio No. DMC-2789, de fecha 3 de abril de 2017 (adjunto al expediente), dirigido a la Sra. Concejala Susana Castañeda, en la parte pertinente manifiesta: “(...) el accidente geográfico ACTUALMENTE corresponde a la categorización de RÍO MACHÁNGARA con los bordes de Taludes Naturales (...)” (Lo subrayado me pertenece)
- La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento mediante Oficio No. EPMAPS-GOLM-2018-061, de fecha 20 de noviembre de 2018 (adjunto al expediente), manifiesta: “Al respecto, me permito indicar que personal técnico de la Unidad de Mantenimiento de Captaciones en Quebradas realizó la inspección evidenciando que existe una red de alcantarillado de 700 mm de diámetro que atraviesa el lote con predio No. 650116, adicionalmente dicho predio colinda con el Río Machángara en el lado occidental. (...)”. (Lo subrayado me pertenece)

Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2049-O

Quito, D.M., 14 de junio de 2022

- La Dirección Metropolitana de Catastro mediante Oficios Nros. DMC-12376, de fecha 30 de octubre de 2018 y DMC-585, de fecha 14 de febrero de 2019 (adjuntos al expediente), en la parte pertinente manifiesta: “(...) *de acuerdo a la inspección al sitio se actualizó la definición de la RIBERA DEL RÍO MACHÁNGARA y el BORDE DE TALUD NATURAL, (...) El talud natural tiene 75° (setenta y cinco grados) de inclinación (...) La DMC se RATIFICA sobre la definición del accidente geográfico como RÍO. (...) Los cambios que se observan dentro del análisis multitemporal que se realiza sobre el sector determinado permiten definir cartográficamente la dinámica fluvial que se produce en el sitio, lo que modifica el accidente por razones naturales y antrópicas. (...)*” (Lo subrayado me pertenece)
- Considerando los Informes Técnicos antes indicados, en los que se determina que las condiciones del tramo del Río Machángara que colinda con el predio No. 650116 han variado y que el accidente geográfico actualmente corresponde a la categorización de río, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio No. STHV-DMGT-1801, de fecha 23 de abril de 2019 (adjunto al expediente), remitió el trámite a la Secretaría General del Concejo para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo solicitando se proceda a la modificatoria de la Resolución No. 1129, de fecha 18 de abril de 2006, para que en el predio No. 650116, se respete las faja de protección de conformidad a lo que estipula la normativa vigente.

#### **NORMATIVA VIGENTE:**

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en la parte pertinente establece:

**Artículo 2210.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- (...)**

*3. Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica. (Lo subrayado me pertenece)*

#### **CONCLUSIONES:**

- El administrado presenta su requerimiento para alcanzar del Concejo la aprobación de la Urbanización "El Vergel", tomando como base la Resolución No. 1129, de fecha 18 de abril de 2006 (adjunta al expediente) del Concejo Metropolitano de

Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2049-O

Quito, D.M., 14 de junio de 2022

Quito, que autorizó se reduzca la faja de protección del río de 50,00m a 10,00m.

- El proyecto de ordenanza fue conocido en primer debate del Concejo Metropolitano, el 23 de febrero de 2017 siendo cuestionada la Resolución antes invocada, en cuanto se refiere al área de protección del accidente geográfico.
- El área de protección establecida en el presente caso, mediante Resolución No. 1129, se contrapone con la normativa vigente.

#### **CRITERIO:**

Por todo lo expuesto, al determinarse que existe una contradicción entre lo establecido en la Resolución No. 1129, de fecha 18 de abril de 2006 con el Art. 2210 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, es criterio de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que previo a proseguir con el trámite de aprobación de la mencionada urbanización, se sirva alcanzar del Concejo Metropolitano se deje sin efecto la mencionada Resolución, y de esta manera que el predio No. 650116, respete las faja de protección del accidente geográfico, de conformidad a lo que estipula la normativa vigente.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

#### ***Documento firmado electrónicamente***

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN  
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2022-3166-O

Anexos:

- IC-O-2019-195.pdf  
- Expediente El Vergel.pdf  
- Resolución 1129

Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2049-O

Quito, D.M., 14 de junio de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez	ecop	STHV-DMGT	2022-06-13	
Revisado por: Germán Patricio Rosero	gpr	STHV-DMGT	2022-06-14	
Revisado por: Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega	wpja	STHV-DMGT	2022-06-13	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2022-06-14	

