

GONZALO DOMÍNGUEZ CHIRIBOGA
gedeom2@gmail.com

VICENTE DOMÍNGUEZ ZAMBRANO
vadz49@hotmail.com

A R Q U I T E C T O S

1

TEA-GD-2024- 0359
Quito DM. Mayo 1 – 2024

Referencia:

1.- Asunto: *Adjunto Copia Documento enviado a
Presidente Comisión Planificación Estratégica.*

Señor

ADRIÁN IBARRA

Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

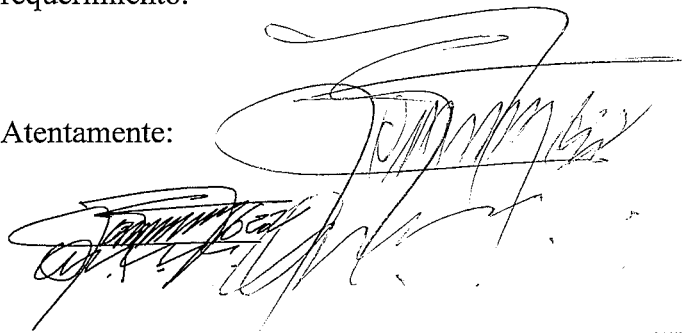
Presente. -

En su despacho:

Nosotros, arquitectos VICENTE DOMÍNGUEZ Z., y GONZALO DOMÍNGUEZ CH., adjuntamos copia de oficio enviado al Concejel Juan Baez B., sobre REVERSIÓN DEL USO PROPUESTO EN ORDENANZA 044, al **uso definido** por las ordenanzas entre los años 2003 a 2021, que proponen **LOTES DE 2.500 METROS**.

Estando seguros de una positiva receptividad, con la certeza de aceptación a nuestro requerimiento.

Atentamente:



GONZALO DOMINGUEZ CHIRIBOGA
CI: 1703792067

VICENTE DOMINGUEZ ZAMBRANO
CI:1702459189

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
GADMQ-SECM-20-24-0660-B
PERCEPCIÓN

Fecha: 02 MAY 2024 Hora 12h32

Nº. Hojas: - 13 -

Recibido por: 

TEA-GD-2024- 0358
Quito DM. MAYO 1° - 2024

Referencia:

1.- *Asunto: Adjunto Criterios que complementan Presentación 1° de Mayo, en Comisión de Planificación Estratégica y Comisión de Uso del Suelo.*

2.- *Objeto: REVERSIÓN DEL USO PROPUESTO EN ORDENANZA 044, al uso definido por las ordenanzas entre los años 2003 a 2021, que proponen LOTES DE 2.500 METROS.*

Señor

JUAN BAEZ B

CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

Presente. -

En su despacho:

Del dialogo mantenido con usted, Concejal JUAN BAEZ B, luego de la presentación en Comisión Conjunta de las Comisiones, de Planificación estratégica y Comisión de Uso de Suelo, nosotros, arquitectos VICENTE DOMÍNGUEZ Z., y GONZALO DOMÍNGUEZ CH., y con su autorización de enviar a su WhatsApp, le adjuntamos algunos criterios que quedaron pendientes en la presentación realizada el días 1 de Mayo, a las 11 horas, documento que serán ingresados de manera oficial por la Secretaria de Concejo Metropolitano, además enviamos copia de este oficio al Señor Concejal Ibarra. De esta forma con la finalidad de que usted conozca, le ADJUNTAMOS el original de la presentación, así como algunos elementos complementarios que dan soporte a nuestro pedido de REVERSIÓN DEL USO PROPUESTO EN ORDENANZA 044; como lo establecido en el Artículo 2122. (ORD- 044):

Artículo 2122- Absolución de consultas - Los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación territorial, serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. ...

Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación.

La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda NO PODRÁ INTERPRETAR LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS, NI PRONUNCIARSE RESPECTO DE LA INTELIGENCIA DEL RÉGIMEN JURÍDICO METROPOLITANO VIGENTE Y/O VACÍOS JURÍDICOS. LA INTERPRETACIÓN CON CARÁCTER GENERALMENTE VINCULANTE DEL CONTENIDO DE LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS ES ATRIBUCIÓN EXCLUSIVA DEL CONCEJO METROPOLITANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Los actos administrativos que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo SERÁN APELABLES ante la máxima autoridad del ejecutivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece la normativa vigente.

DE 7.15 HORAS PAZI

CON RELACIÓN A LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

Artículo 2130.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano, ciudadana u organización pública o privada, que residan o mantengan su domicilio principal y permanente dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional;

Vemos necesario incluir por intermedio de este OFICIO, el proceso de APELACION previsto en el artículo 2122, a una **potencial resolución que niegue por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda**, nuestro REQUERIMIENTO DE REVERSION y EXHORTAMOS a las COMISIONES de PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA y de DE USO DE SUELO, **EMITAN LA RESOLUCIÓN POSITIVA A NUESTRO REQUERIMIENTO, PARA QUE SEA RATIFICADO, POSTERIORMENTE, EN EL PLENO DEL CONCEJO**, ya que no solo sería para el predio que es base de este requerimiento, sino para el sector que involucra la extensión definida como uso AGRICOLA RESIDENCIAL A 2502-10, EXTENSIÓN TERRITORIAL contenida en las Ordenanzas desde OM - 011 agosto 2003, hasta la O.M. -210 de Abril 2018.

Para exponer este procedimiento negativo, se demuestra en el informe emitido, CASO 91 VICENTE DOMÍNGUEZ y GONZALO DOMÍNGUEZ, (copia se adjunta) por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, que en el segundo párrafo dice:

... “Esta entidad **no recomienda acoger la solicitud**, debido a que el predio se encuentra próximo al Bosque y Vegetación Protectora Ilaló...”

En este informe la entidad u órgano responsable, está emitiendo un **JUICIO DE VALOR** al indicar **NO SE RECOMIENDA ACOGER LA SOLICITUD**, por lo que claramente contraviene lo estipulado en el artículo 2122, que dice: ... “Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación.”

Y lo que indica el mencionado artículo 2122, dice: . “LA INTERPRETACIÓN CON CARÁCTER GENERALMENTE VINCULANTE DEL CONTENIDO DE LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS ES ATRIBUCIÓN EXCLUSIVA DEL CONCEJO METROPOLITANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO...”

Con referencia a DERECHOS; Pronunciamiento Corte Constitucional (*En materia similar*):

... DERECHO ADQUIRIDO “Es una situación creada cumpliendo todas las condiciones necesarias para adquirirlo; Los “Derechos Adquiridos” están íntimamente relacionados con la aplicación de la ley en el “tiempo”, pues una ley “posterior” no puede tener “efectos retroactivos” para desconocer las situaciones jurídicas creadas y consolidadas bajo la ley “anterior”. Esto implica que no se debe traicionar la confianza que depositamos y que las situaciones creadas, los “actos” realizados bajo su “protección” continuarán intactos, ocurra lo que ocurra.

Debemos tener claro además el ordenamiento Jurídico Internacional de los cuales el Ecuador es signatario, como, por ejemplo:

1.- Declaración Universal de los Derechos Humanos:

“Art. 17. 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”.

2.- Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José):

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada. 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3.- Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre:

“Artículo 23 - Derecho a la propiedad Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”.

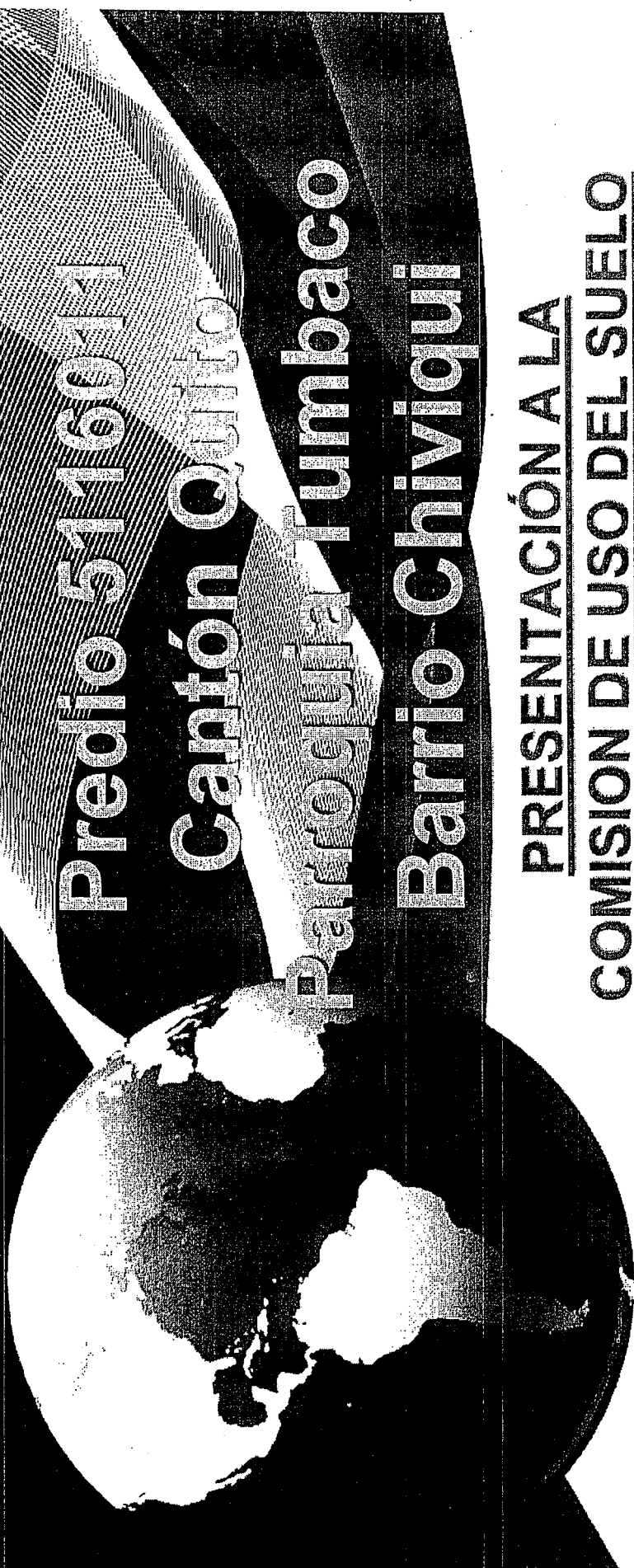
Además de todo el Ordenamiento Jurídico Nacional, que promueve un desarrollo equitativo, solidario y sustentable del territorio, la integración y participación ciudadana, así como el desarrollo social y económico de la población, entre los principales.

Finalmente, **SEÑORES CONCEJALES**, debemos resaltar e **INSISTIR** que **LAS RESPUESTAS** aclaratorias por parte el ente responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda, **NO VAN A REFERIRSE** a contenidos técnicos, sino que serán y estarán sesgados por los hábitos omnipotentes de una entidad que debe estar al servicio de la ciudad y sus ciudadanos, con un servicio **TÉCNICO Y HONESTO**, respondiendo a una realidad del territorio que crece continuamente y no que va hacia atrás, como es el caso de la asignación de A50001-1(VU), por lote mínimo, **un proceso regresivo que coarta y oprime cualquier iniciativa de desarrollo de la ciudadanía.** Dándose un castigo en su uso de 20 veces al uso asignado hasta el año 2021.

SEÑORES CONCEJALES, todos somos ciudadanos de Quito y, al cumplir con las obligaciones que impone la autoridad seccional, tasas e impuestos, estamos ganando un derecho y no solo derecho adquirido, sino una acción de hecho directo (pago de impuestos) que son la base del desarrollo de la ciudad. Esperando **REVERSIÓN DEL USO PROPUESTO EN ORDENANZA 044**, que aprueba nuestro pedido:

Atentamente:





REVERSIÓN DEL USO DE SUELO

Predio 5116011

Cantón Quito

Parroquia Tumbaco

Barrio Chiviqui

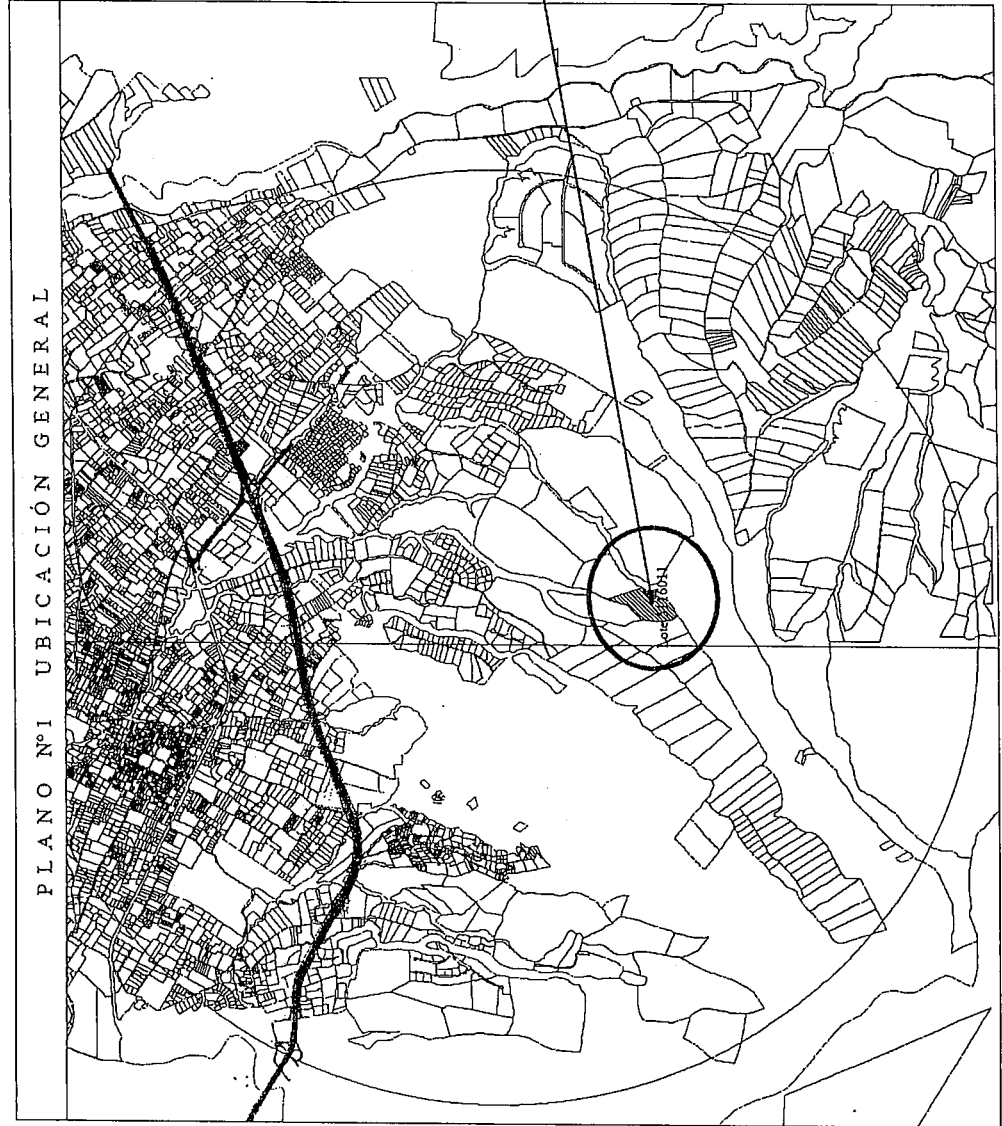
PRESENTACIÓN A LA

COMISION DE USO DEL SUELO

CONCEJO METROPOLITANO

Quito - Abril 2024

UBICACIÓN DEL PROYECTO EN EL CONTEXTO LOCAL



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

Area regularizada 5,3 Has

El Cerro Ilaló, se encuentra bajo las jurisdicciones de las parroquias Tumbaco, Guangolopo, Alangasi y La Merced, que forman parte del Distrito Metropolitano de Quito.

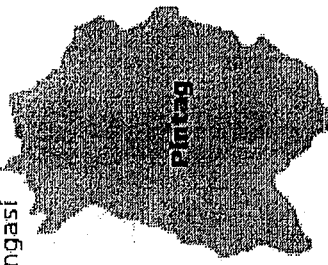
10/05/10

DEFINICIONES GENERALES. (1) SUELO

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*).

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. (Plano. Cobertura Vegetal Secretaria Ambiente MDMQ).

- Pomasqui Guayllabamba
- Calderón El Quinche
- Llano Chico Tababela
- Zámbiza
- Quito Nayón Puenbo Checa
- Cumbayá Yaruquí
- Tumbaco
- Guangopí
- Conocoto La Merced Pifo
- Alangasi

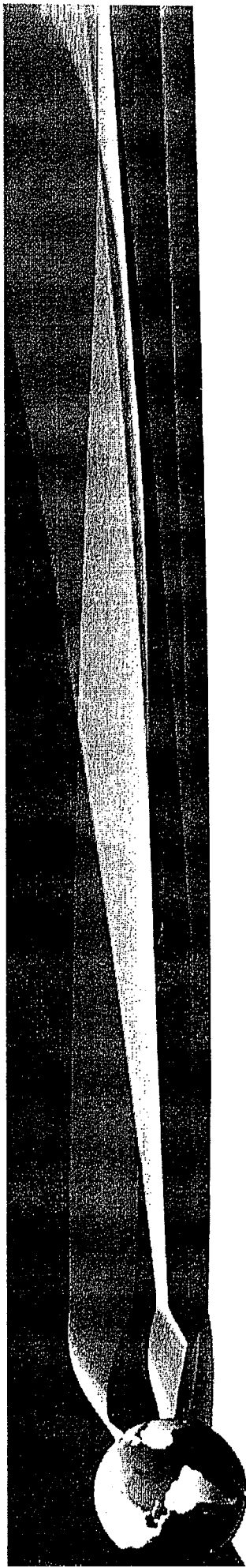


Amaguaña

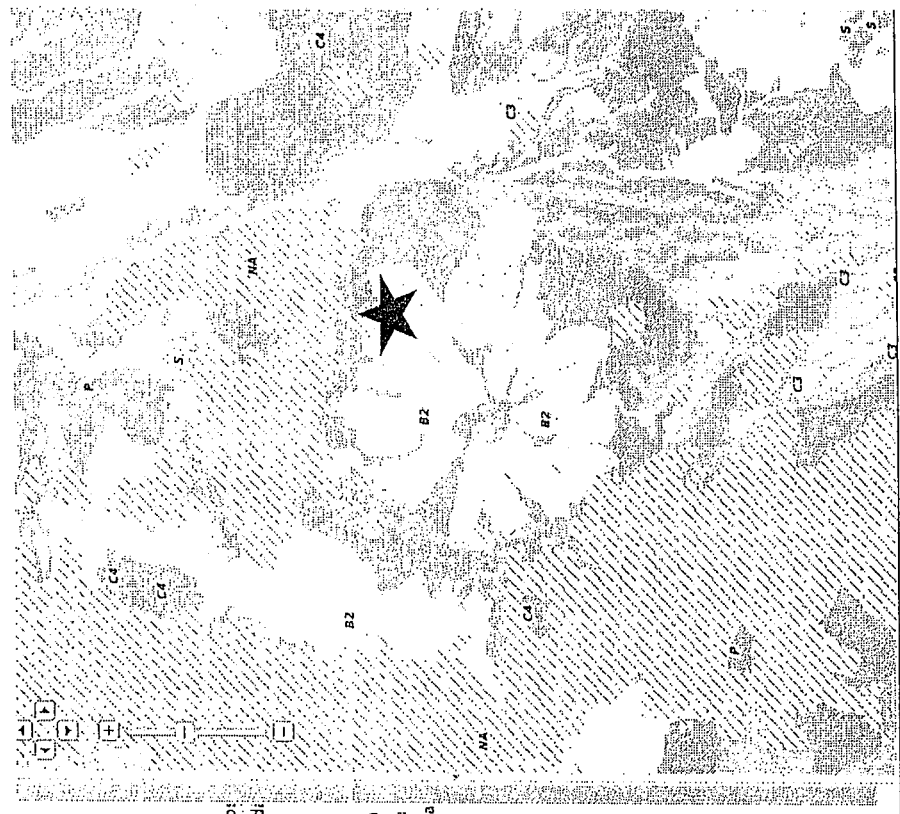
irales

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 S.A - MDMQ).

2008/11



DEFINICIONES GENERALES. (2) COBERTURA VEGETAL



Del análisis desprendemos que el 78% de las tierras se clasifican como Tierras CLASE VI y VII (*TIERRAS NO ARABLES*), el 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. La zona y **ÁREA** del predio esta definida como zona de pastizales secos y sin uso agropecuario.

La población aproximada en la actualidad bordea los 13.000 habitantes divididos en 29 barrios, 11 comunas, e incluyen propiedades particulares.

- Estimaciones de cultivos anuales
- Estimaciones de cultivos permanentes
- Suelos
 - Perfiles de suelos 1:25.000
 - Amenaza a erosión hídrica 1:25.000
 - Aptitud Agrícola 1:25.000
- Clases
 - C1: Cultivos de ciclo corto (suelos profundos)
 - C2: Cultivos de ciclo corto (suelos moderados)
 - C3: Cultivos semipermanentes
 - C4: Cultivos permanentes
 - P: Pastizales
 - P1: Pastizales con saturación de agua gran
 - P1/C: Pastizales en asociación con cultivo de
 - P1/C: Pastizales con saturación de agua gra
 - B1: Bosque de producción
 - B2: Bosque de protección
 - S: Sin uso agropecuario
 - NA: No aplicable
- Zonificaciones agroecológicas
 - Cangahua 1:25.000
 - Capacidad de uso de las tierras 1:25.000
 - Conflictos de uso de las tierras 1:25.000
 - Unidad geopedológica 1:25.000
 - Velocidad de infiltración 1:25.000
 - Carbono Orgánico en los Suelos 1 km - 2da versión
 - Fertilidad química de los suelos 30m
- Zonificaciones agroecológicas económicas
- Zonificación de pastos
- Registros administrativos agropecuarios
- Industrias y servicios del agro

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

DEFINICIONES GENERALES (3). EL SITIO Y LA NORMATIVA

HISTÓRICO DE LAS ORDENANZAS:

Desde EL AÑO 2.003, hasta el año 2.021, las diferentes Ordenanzas asignaron Un uso Agrícola Residencial con lote mínimo de 2.500 m2, edificación 2 pisos, COS Total del 10%.
Documento referencial, (Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0345-O // Quito, D.M., 25 de abril de 2023)

ORDENAMIENTO JURIDICO:

Principio Básico: DERECHO ADQUIRIDO: Es una situación creada cumpliendo todas las condiciones necesarias para adquirirlo; Los "Derechos Adquiridos" están íntimamente relacionados con la aplicación de la ley en el "tiempo", pues una ley "posterior" no puede tener "efectos retroactivos" para desconocer las situaciones jurídicas creadas y consolidadas bajo la ley "anterior"; ". es decir que no se debe traicionar la confianza que depositamos en ella, y que las situaciones creadas, los "actos" realizados bajo su "protección" continuarán intactos, ocurra lo que ocurra.

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) (PO)	
		Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	
		Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	
O.M. 031	10-Jun-08	Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	RURAL
			A31 (A50000-0)	
O.M. 171	30-dic-11	Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	
		Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	RURAL
			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 (PO)	
		Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	
O.M. 182	20-dic-17	Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	RURAL
			A31 (PO)	
		Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	
O.M. 210	12-abr-18	Protección Ecológica	A7 (A50002-1)	RURAL
			A31 (PO)	
		Agrícola Residencial	A3 (A2502-10)	



DEFINICIONES GENERALES (3). EL SITIO Y LA NORMATIVA

LA CARTA MAGNA, 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.

PMODT:

Definición del Modelo Territorial Deseado.

El MTD promueve el desarrollo social, económico, ambiental y cultural en el DMQ, articulando la estructura urbana y rural de una manera armónica y complementaria con el fin de generar una ciudad equitativa en donde las oportunidades, servicios y espacios se distribuyan para todos los ciudadanos, involucrando en los procesos de planificación a todos los actores, instituciones públicas, privadas y la sociedad civil.

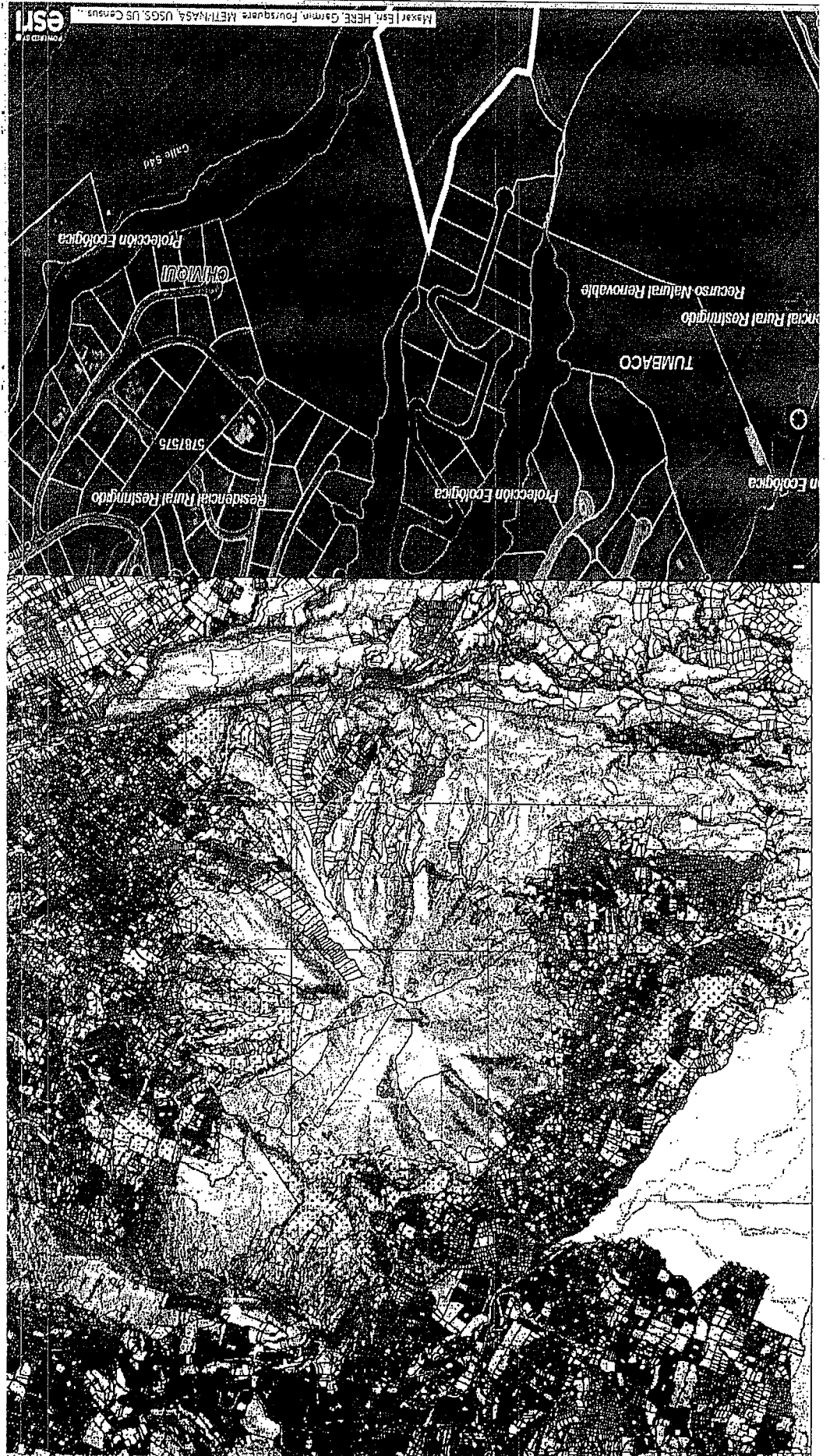
CON RELACIÓN A PROPUESTAS DE EXPANSIÓN URBANA E INTERVENCIÓN TERRITORIAL:

Artículo 2198.- Suelo rural de expansión urbana. - El suelo rural de expansión urbana es aquel que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las políticas establecidas por la autoridad agraria y ambiental nacional competente.

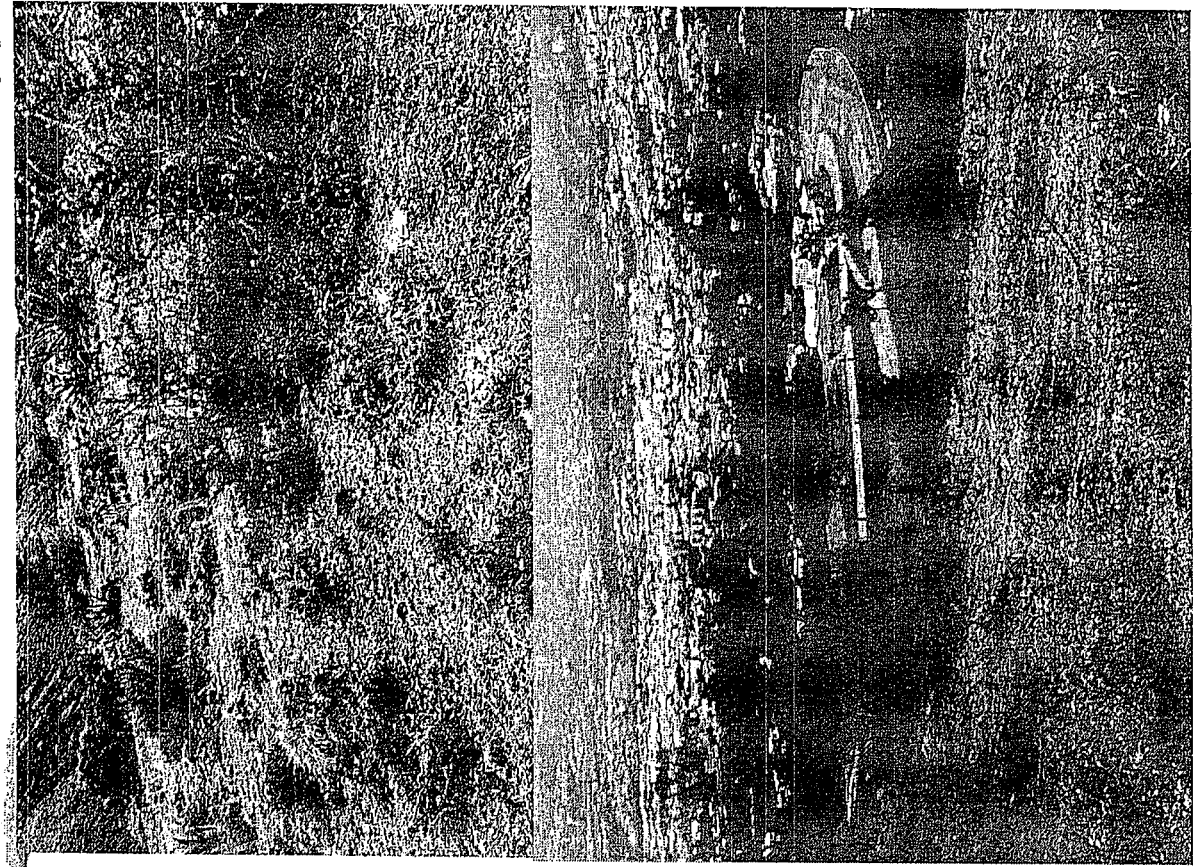
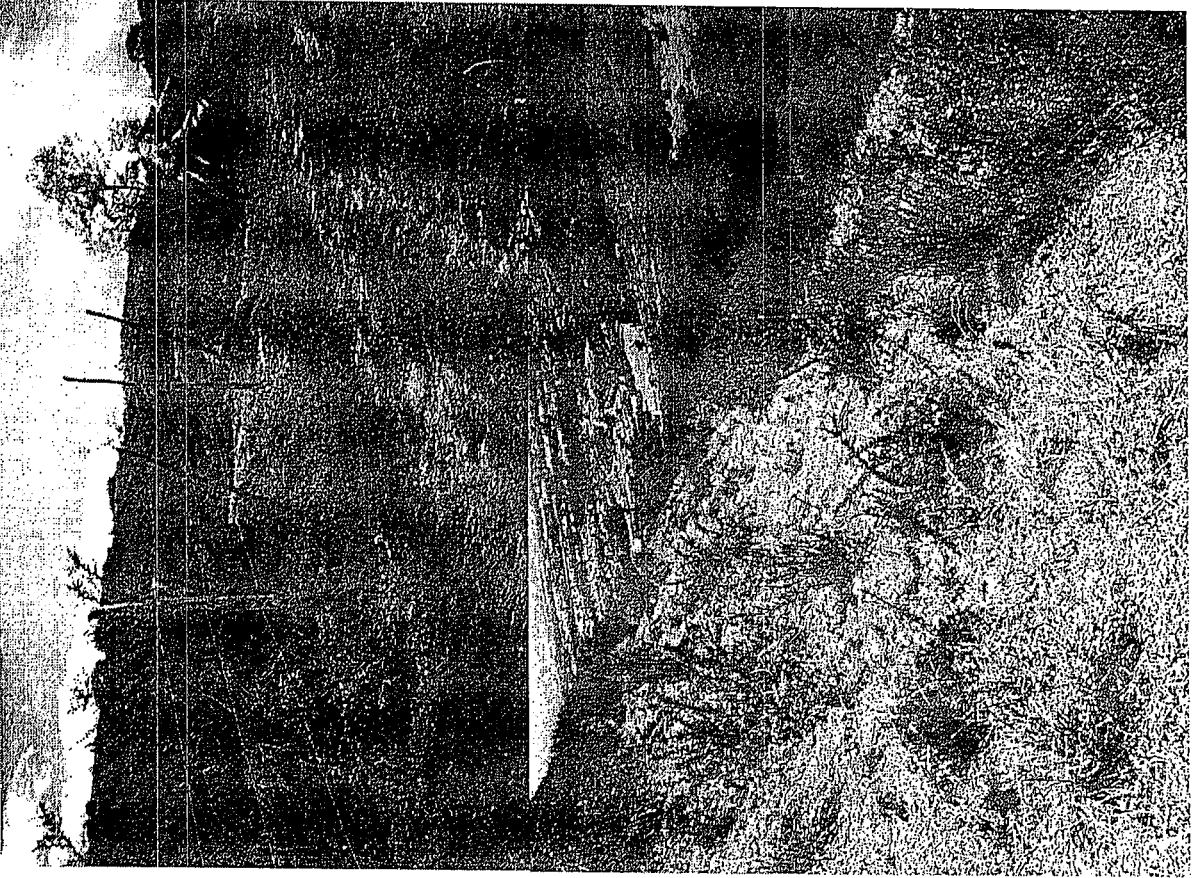
El suelo rural de expansión urbana será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del distrito metropolitano, a excepción de los casos en que los accidentes geográficos impidan su continuidad física. (ver plano referencial que se anexa)

No se definirá como suelo rural de expansión urbana aquel que sea identificado de alto valor agro productivo y por parte de la autoridad agraria y nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

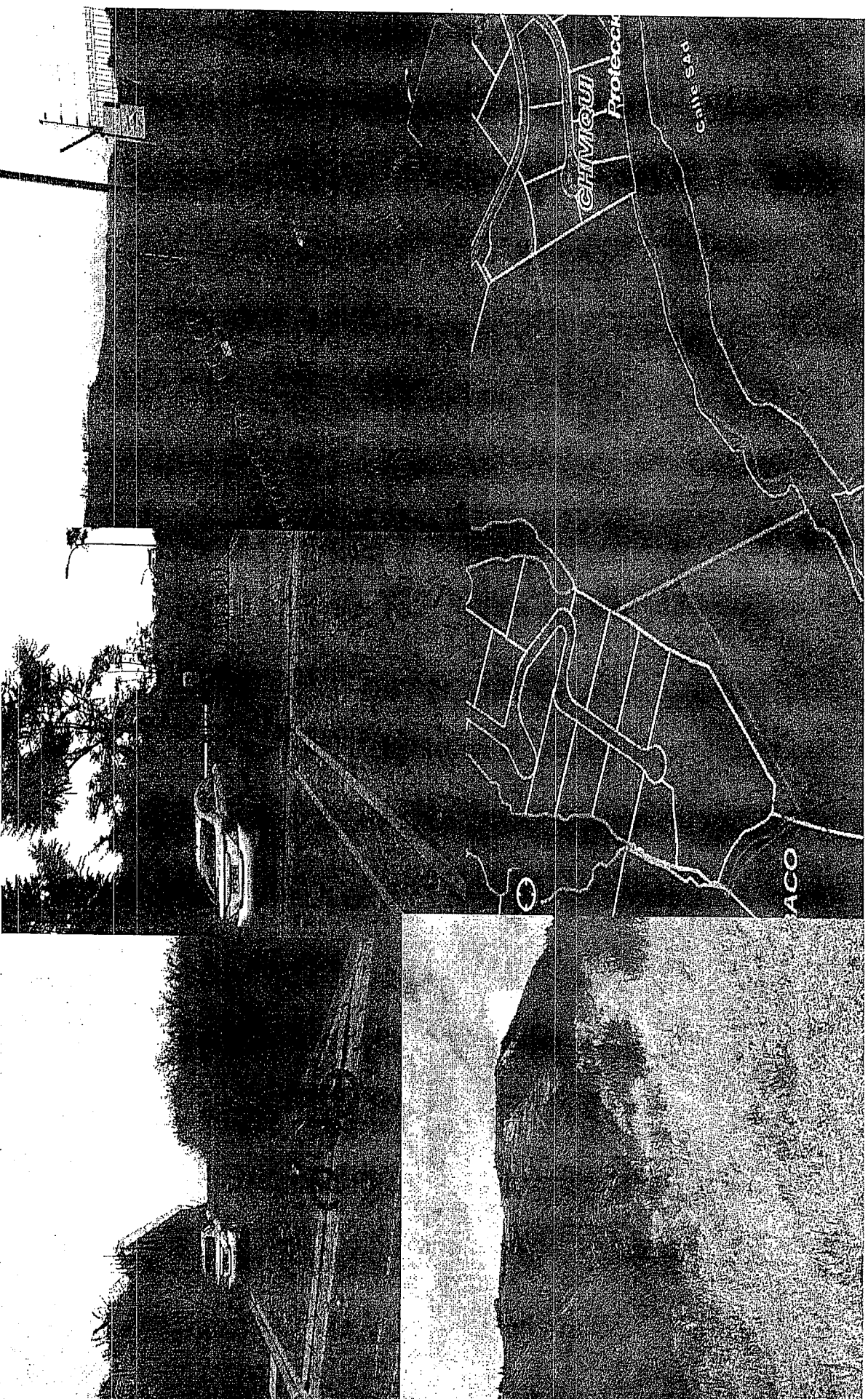
DEFINICIONES GENERALES (4). EL PREDIO Y LA SITUACIÓN ACTUAL



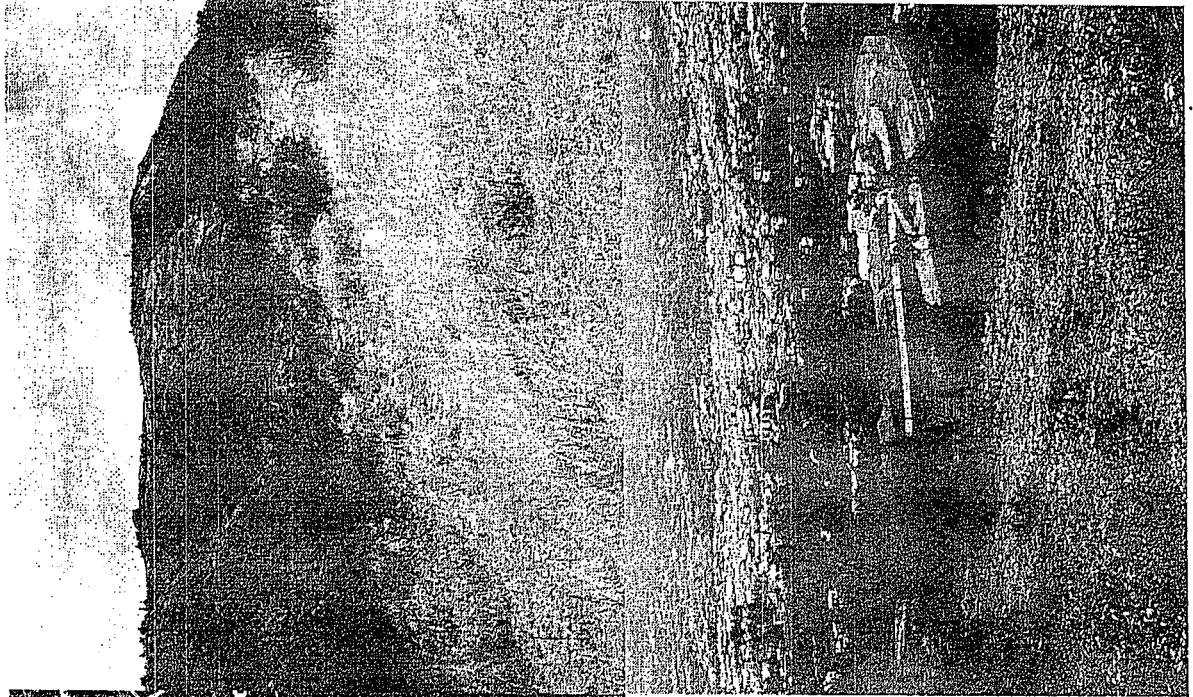
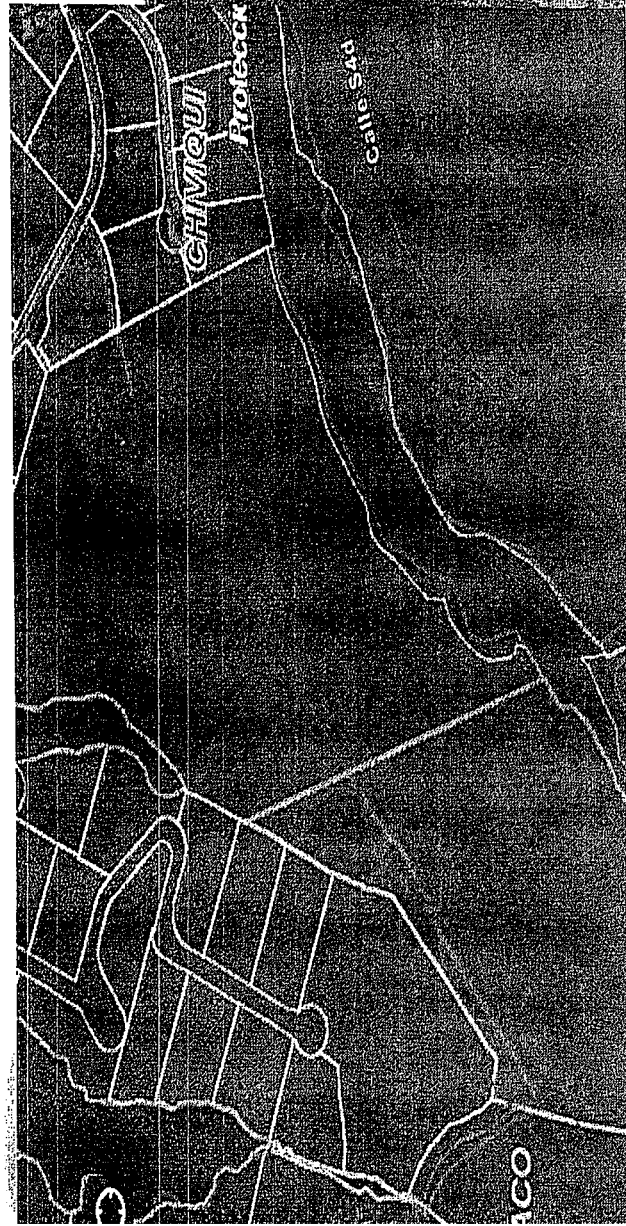
DEFINICIONES GENERALES (5). EL PREDIO Y LA SITUACIÓN ACTUAL



DEFINICIONES GENERALES (5). EL PREDIO Y LA SITUACIÓN ACTUAL



CONCLUSIONES



Artículo 11.- 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.

198.- *El suelo rural de expansión urbana será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano ...*

**DE TODO LO EXPUESTO LA REVERSION AL USO DE SUELO
ASIGNADO HASTA EL AÑO 2021 ES JUSTA Y PERTINENTE,
CUMPLIENDO CON ELLO LA RATIFICACION DE LOS DERECHOS
DE LOS QUITENOS A
UNA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, DEBERES Y
DERECHOS**

