



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Oficio N°, AMZT-DGT-2019-0132
Quito D. M., 24 de Enero del 2019
Ticket GDOC., 2019-005025

Abogado
Luis Benavides
INSTRUCTOR METROPOLITANO ZONA TUMBACO
Presente.

Asunto.: informe Inspección Conjunta Lomas de Cumbayá

De mi consideración:

En atención al oficio N° AMC-UDCMCL-ZT-2019-002, ingresado en esta Administración Zonal con ticket N° 2019-005025, con fecha de recepción 15 de Enero de 2019, mediante el cual indica *“por lo que se dispone una inspección conjunta para el día martes 15 de enero de 2019, a las 13h00 en la parroquia de Cumbayá, barrio Rojas, lateral Ruta Viva, a fin de verificar el área de la presunta infracción, si la documentación presentada por el representante legal de la administrada justifica o no la presunta infracción “Edificar sin autorización en el espacio público o la propiedad privada de terceros” y si el cerramiento construido se encuentra o no sobre el espacio público, para el efecto: 3.1) Envíese atento oficio a la Administración Zonal Tumbaco para que el día de la diligencia proporcionen un Técnico de la Unidad de Territorio y Vivienda que luego remitirá a esta Unidad el informe correspondiente”*.

La Unidad de Territorio y Vivienda, a través de la Dirección de Gestión de Territorio debemos indicar:

Revisada la Ordenanza Municipal a favor de la Urbanización Lomas de Cumbayá, de fecha 04 de Noviembre de 1985, en su parte pertinente indica: “El mencionado lote de terreno tiene una superficie aproximada de treinta y nueve hectáreas y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE.- Con la quebrada Rojas y Anejo Rojas; POR EL SUR Y SUR-ORIENTE.- Con la quebrada Lumbisí; POR EL OCCIDENTE Y NOROCCIDENTE: Con propiedad del señor Pablo Ruiz Pérez.- En este lote de terreno los propietarios realizaron una urbanización que se denomina “Lomas de Cumbayá”, para lo cual obtuvieron la correspondiente Ordenanza Municipal signada con el número dos mil trescientos treinta y nueve, de fecha diez de abril de mil novecientos ochenta y cuatro, reformada mediante Ordenanza Municipal número dos mil cuatrocientos veinte y ocho, de fecha siete de junio de mil novecientos ochenta y cinco.- Posteriormente los propietarios del inmueble solicitan al Ilustre Municipio de Quito autorización para la

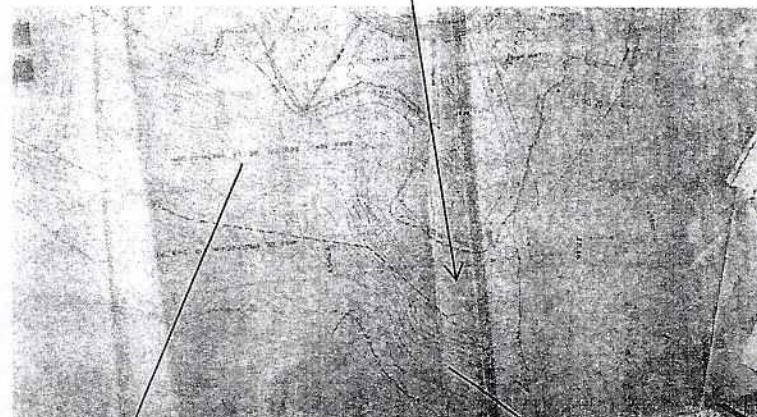
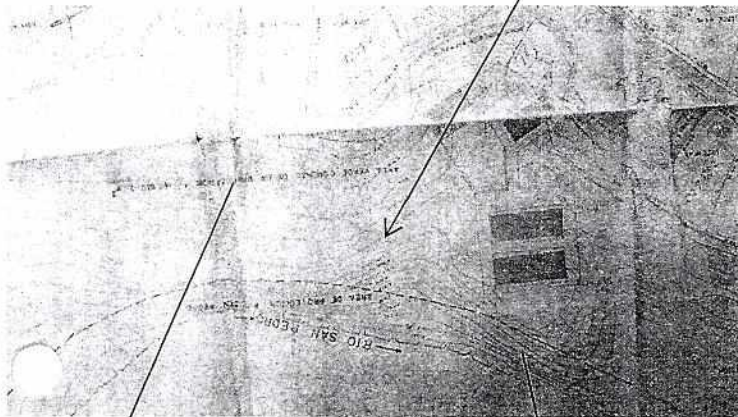
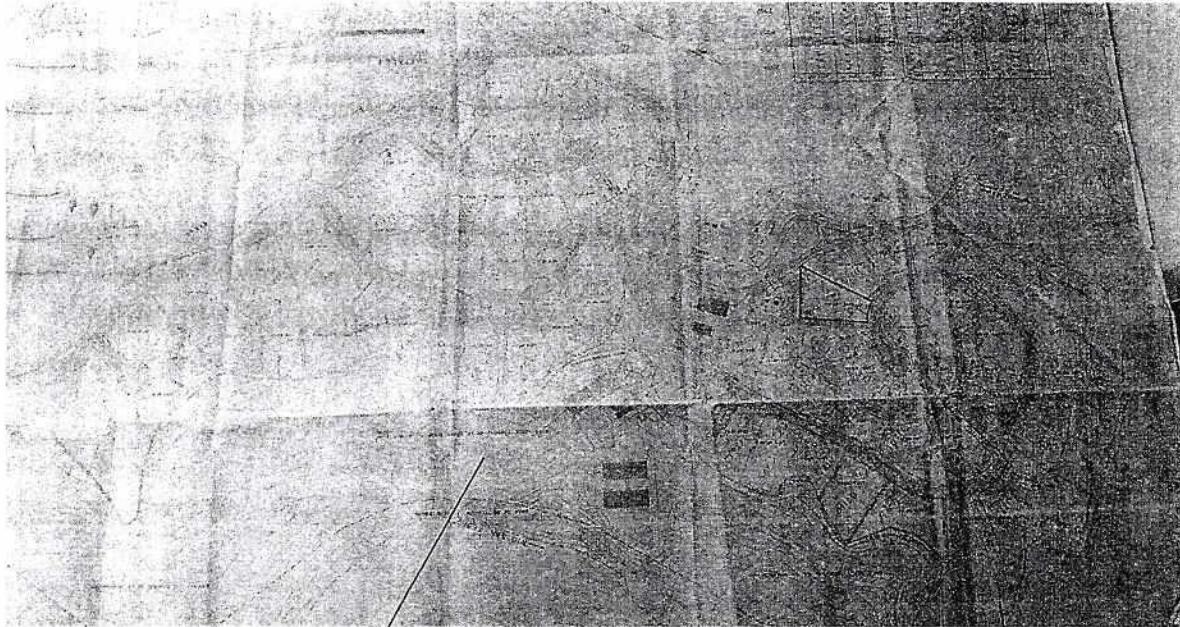
protocolización de nuevos planos de la Urbanización "Lomas de Cumbayá" la misma que fue concedida por la Ilustre Municipalidad de Quito, mediante Ordenanza Municipal número dos mil cuatrocientos treinta y siete, de fecha doce de julio de mil novecientos ochenta y cinco.

(...) Visto el Informe número IC-ochenta y cinco-ciento treinta y dos, de la Comisión de Obras Públicas, de fecha tres de junio de mil novecientos ochenta y cinco; y, en uso de sus atribuciones legales, DECRETA.- La siguiente Ordenanza que autoriza la protocolización de nuevos planos de la Urbanización "Lomas de Cumbayá", Ubicada en la parroquia Cumbayá.

Artículo Primero.- Autorízase la protocolización de nuevos planos, debidamente sellados por la Dirección de Planificación, correspondiente a la Urbanización "Lomas de Cumbayá", ubicada en la parroquia de Cumbayá, legalizada mediante Ordenanza número dos mil trescientos treinta y nueve, aprobada el diez de abril de mil novecientos ochenta y cuatro.

Artículo Segundo.- Se aprueba el plano de replanteo de la Urbanización en cuestión con las áreas definitivas de lotes.

(...) Artículo Tercero.- El área que constituye la ribera occidental del Río Machangara, se compone de dos partes: La una, aquella comprendida entre los lotes de la Urbanización, hasta la línea demarcatoria de la faja de protección es de propiedad de la urbanización y su uso está destinado exclusivamente a forestación y recreación de la urbanización, no pudiendo ser adjudicada, ni dividida.- La otra, entre la línea demarcatoria y el río San Pedro, constituye la protección de la ribera del río San Pedro, constituye la protección de la ribera del río y **será de uso público.- Por lo tanto, los urbanizadores no podrán bajo ningún concepto prohibir su acceso al público.** (Negritas y subrayado son mías). 463



Área Verde Comunal de la Urbanización

Área de Protección de Río

Área Verde Comunal de la Urbanización

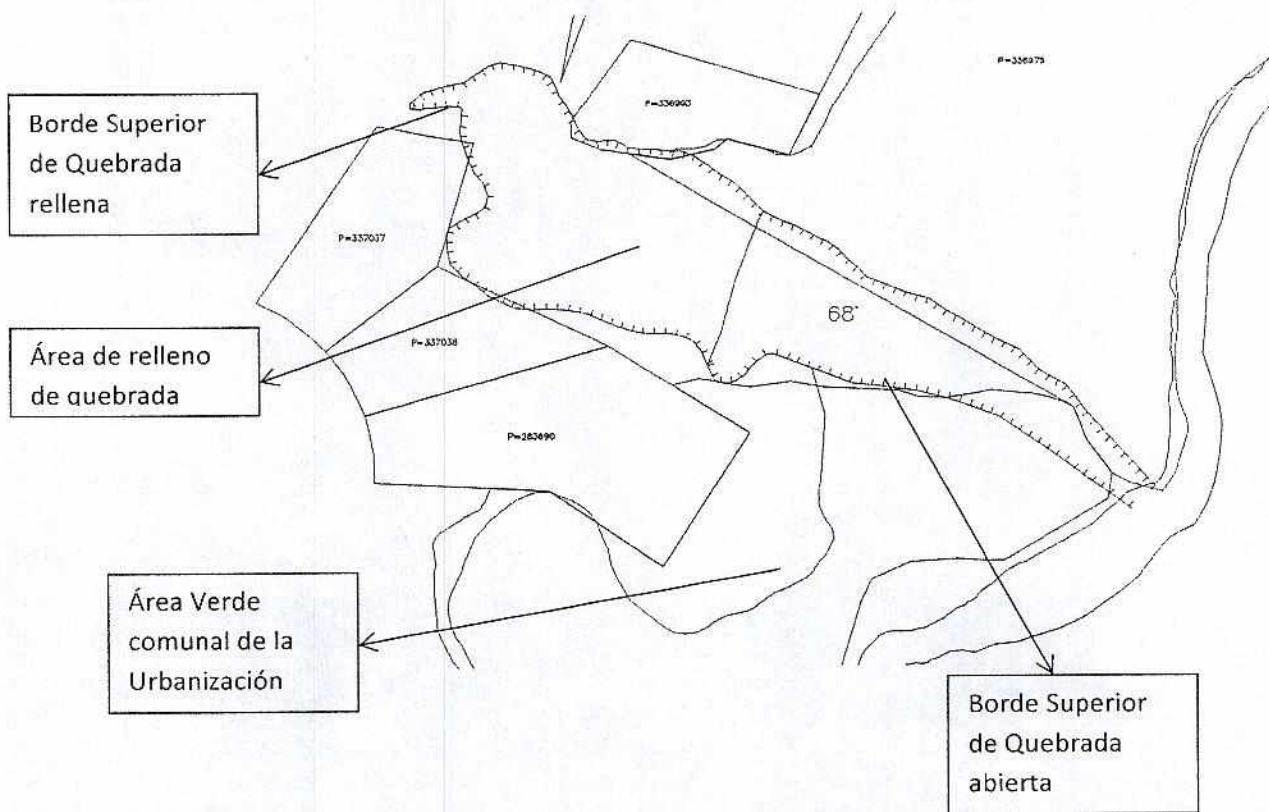
Área de Protección de Río

Mediante oficio N° AMZT-2018-0000573 de fecha 16 de marzo de 2018, se solicita a la Dirección Metropolitana de Catastro, se remita el borde superior de quebrada de los predios colindantes N° 337037, 337038, 283690, 5607541, 336975, 405048, 336993, 336994, 337035.

4/10

Mediante oficio N° DMC-GEC-9102 de fecha 25 de julio de 2018, con fecha de recepción 06 de agosto de 2018, remite adjunto la copia del memorando 165-EYSIG, mediante el cual la Coordinación de estudios y sistemas de información geográfica de esta Dirección, emitió el informe de borde superior de quebrada respectivos.

Revisado el archivo digital remitido por la Dirección Metropolitana de Catastro Mediante oficio N° DMC-GEC-9102, se verifica que parte de los lotes de predio N° 337037, 337038 y 5607541 (Área Verde Comunal de la Urbanización) están dentro de área de quebrada.



Realizada la Inspección el día martes 15 de enero de 2019, se verifica que existe la construcción de un cerramiento que se encuentra sobre el relleno de quebrada hasta el río.

JH



Construcción de Cerramiento



Área de Relleno de Quebrada

Borde Superior de Quebrada rellena

Área Verde comunal de la Urbanización

Borde Superior de Quebrada abierta

4/10

Revisada la documentación habilitante con la que se solicita la LMU20 (Trabajos varios para construcción de cerramiento del predio N° 5607541), se verifica que anexa el replanteo vial del predio N° 283690 a nombre de Crespo Ponce Claudio José, del IRM N° 659534 más no adjunta el replanteo vial del predio N° 5607541 de IRM N° 652179 como indica las observaciones dentro del mencionado IRM. Además no adjunta la definición del borde superior de accidente geográfico: quebrada abierta y ribera de río a la DMC como también lo solicita dentro del IRM N° 652179. Tampoco se adjunta el criterio técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con respecto a que se encuentra en protección de áreas naturales y en zona de riesgo de los lahares por una posible erupción del volcán Cotopaxi, que está indicado en el IRM N° 652179.

Debemos indicar que la Licencia de Trabajos varios emitida para la construcción del cerramiento es para el predio N° 5607541 en una longitud de 190m. Se verificó el día de la inspección que el cerramiento no está construido en el lindero norte del predio N° 5607541. Se encuentra construido sobre el relleno de quebrada.



Con estos antecedentes, la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, a través de la Dirección de Gestión de Territorio, debe indicar que el cerramiento está construido sobre área de quebrada rellena, que es un bien de uso y dominio público, como indica el Artículo 417 del COOTAD, "*Bienes de uso público.- Son bienes de uso público:*

d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;

e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes.

(...) los bienes citados en este artículo, se consideran de uso y dominio público."

Además como se indica en el Artículo Tercero de la Ordenanza Municipal a favor de la Urbanización Lomas de Cumbayá, de fecha 04 de Noviembre de 1985: "*...La otra, entre la línea demarcatoria y el río San Pedro, constituye la protección de la ribera del río San Pedro, constituye la protección de la ribera del río y será de uso público. Por lo tanto, los urbanizadores no podrán bajo ningún concepto prohibir su acceso al público.*" Por lo que dicha área tampoco puede cerrarse y prohibir el acceso público por ningún concepto.

Particular que comunico para fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Carlos Guerra

**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
ADMINISTRACION ZONAL TUMBACO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	S. Salazar	TV	2019-01-24	4/100

Ejemplar 1: Abg. Luis Benavidez
Ejemplar 2: AMZT-DGT Archivo Departamental