

Informe N° IC-2016-202

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 8 de agosto de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el Ing. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, mediante oficio No. 0627-DGT-GU-2016 de 16 de mayo de 2016, a fojas 308-309 del expediente, en el que solicita la aprobación de la propuesta del Pasaje "Cóndor", ubicado en la parroquia El Inca, que beneficia exclusivamente a los predios objeto de la subdivisión, en razón de que se encuentra consolidada.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante Memorando No. 1310-DGT_GU-2015 de 19 de octubre de 2015, a fojas 289-294 del expediente, suscrito por el Arq. Vinicio Robalino Hernández, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite su informe técnico, en el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Realizada la inspección y una vez que el Pasaje denominado "Cóndor" cuenta con las ACTAS DE ENTREGA RECEPCIÓN ÚNICA Y DEFINITIVA de los trabajos de la Red de Alcantarillado y Red de Agua Potable por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito, así como la Empresa Eléctrica Quito S.A., realizo la construcción de red subterránea de Bajo Voltaje y Alumbrado Público de acuerdo a proyecto ECM-UD-11-148, ubicado en De Los Guabos y Las Fucsias - San Isidro del Inca, debiendo señalar que el adoquinado existente no cuenta con la respectiva acta de recepción, proyecto que consta e la copia adjunta del plano AZCN-TV-HT 12008.001, el cual NO se rigen a la NORMATIVA DEL REGIMEN DEL SUELO vigente, con las siguientes especificaciones técnicas:

Pasaje "Cóndor": Ancho transversal 6.00 m. calzada 4.80m y aceras 0.60m, longitud aproximada L=51.40m (...)"

2.2.- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-1561 de 22 de abril de 2016, a fojas 298 del expediente, suscrito por el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite su informe técnico, en el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Con estos antecedentes y para que pueda concluir el trámite de aprobación del fraccionamiento de la propiedad de los señores Cóndor Cóndor José Julián y cóndor Palla José Ignacio, esta Secretaría emite informe técnico favorable para que mantenga el Pasaje "Cóndor" la sección transversal de 6.00m, el mismo que cuenta con todas las obras de infraestructura y continúe el trámite de subdivisión en la Administración Zonal Eugenio Espejo (...)"

2.3.- Con fecha 29 de julio de 2016, la Comisión de Uso de Suelo realizó su inspección al sector en el cual se busca implantar el trazado en referencia, conforme consta del acta, a fojas 192-198 del expediente.

3. INFORME LEGAL.-

Mediante Informe Memorando No. 065-AZEE-DJZEE de 18 de febrero de 2016, a fojas 295-297 del expediente, el Dr. Rolando Ruíz Merino, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite informe legal, el mismo que en su parte pertinente señala:

"(...) Con estos antecedentes y considerando que la creación de este pasaje de acceso peatonal que beneficia exclusivamente a los predios objeto de la subdivisión, se encuentra consolidado conforme se desprende de las fotografías que se encuentran aparejadas al expediente (a fojas 1 a 34), esta asesoría legal salvando mejor criterio emite informe legal favorable para que se apruebe el mismo por parte del Concejo Metropolitano, previo dictamen por parte de la Comisión de Uso de Suelo.

En lo que respecta a la pertinencia de cancelar la hipoteca que fue constituida para garantizar las obras de infraestructura, considero que ello es factible toda vez que al encontrarse terminadas las obras de acuerdo a los lineamientos técnicos exigidos por la municipalidad no hay necesidad de que se siga manteniendo dicho gravamen. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 8 de agosto de 2016, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; artículos 55, literal c), 85, 87 literal d), 323 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la aprobación del trazado vial del Pasaje "Cóndor", ubicado en la ubicado en las calles De Los Guabos y Las Fucsias, parroquia San Isidro del Inca, de conformidad a las especificaciones técnicas contenidas en el oficio No. STHV-DMGT-1561 de 22 de abril de 2016, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, el informe técnico No. 1310-DGT-GU-2015 de 19 de octubre de 2015 de la Administración Zonal Eugenio Espejo, las mismas que se detallan a continuación:

PASAJE CÓNDOR


SECCIÓN TRANSVERSAL:	6.00m
CALZADA:	4.80m

ACERAS:

0.60m

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión
de Uso de Suelo**






Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sra. Gisela Chalá
Concejala Metropolitana


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en fojas.

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría		Fecha: 09-08-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría		
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo		

(2015-009313)

12 MAY 2016

Ref. 2015-009313

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 16 MAY 2016 Firma Recepción: [Firma] ALCALDÍA NOMBRE DE HOJA: [Firma]
--	--

Oficio N° 0627-DGT-GU-2016
Quito, 29 de abril de 2016

Señor Concejal:
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO
Presente.-

De mi consideración:

En atención a la solicitud ingresada a esta Administración Zonal con ticket 2015-009313, remitido con Oficio N° SG-1210 de 27 de mayo de 2015, con el que se informa que en sesión ordinaria realizada el día lunes 11 de mayo de 2015, resolvió "...Solicitar a usted que en un plazo de 15 días, remita el informe técnico y legal sobre la posibilidad de regularizar dicho pasaje con la sección vial existente y considerando el porcentaje de obras de infraestructura realizadas para este tipo de casos con indicación de aquellas que hayan sido objeto de actas entrega recepción, por parte de las empresas publicas correspondientes...".

Al respecto, esta Administración Zonal remitió el Memorando N° 1310-DGT-GU-2015 de fecha 19 de octubre de 2015, que contiene el análisis e informe técnico dirigido al Director Jurídico Zonal, solicitando que emita el Informe legal respectivo, para continuar con el proceso de aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Mediante Memorando N° 065-AZEE-DJ-GU-2015 de 19 de octubre de 2015, la Dirección Jurídica Zonal emitió criterio legal favorable para la aprobación del pasaje de acceso peatonal que beneficia exclusivamente a los predios objeto de la subdivisión, en razón que se encuentra consolidado.

Con Oficio No. 294-DGT-GU-2016 de 29 de febrero de 2016, esta Administración Zonal remite el expediente completo a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, incluyendo la propuesta del trazado vial del "Pasaje Cóndor", ubicado en el sector de San Isidro del Inca, parroquia el Inca, a fin que se "...emita el Informe Técnico respectivo, de ser favorable, se remita para Conocimiento y Resolución de la Comisión de Suelo y aprobación del I. Concejo Metropolitano de Quito...".

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite en Oficio STHV-DMGT-1561 de 22 de abril de 2016 informe técnico favorable para que "... se mantenga el Pasaje "Cóndor". La sección transversal de 6.00m, el mismo que cuenta con todas las obras de infraestructura, y continúe con el trámite de subdivisión en la Administración Zonal Eugenio Espejo en aplicación de lo previsto en la Resolución de Delegación de Alcaldía N°A-005 de 13 de junio de 2014, en el literal e) del Artículo 3, y del principio de irretroactividad de la norma prevista en el artículo 7 del Código Civil de acuerdo al Informe Legal emitido Mediante Memorando N° 065 AZEE-DJZEE de 18 de febrero de 2016 adjunto...".

En lo referente a que se "...continúe con el trámite de subdivisión...", deberá considerarse que en caso que el Concejo Metropolitano apruebe el trazado vial del Pasaje "Cóndor", la fecha de aprobación sería posterior a los informes favorables obtenidos para la subdivisión.

[Firma]

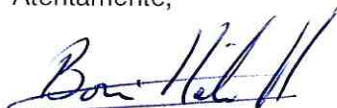
1/2
mayo

190

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio de esta Administración Zonal, remite la documentación completa del expediente con los informes solicitados por la Comisión que usted preside.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL "EUGENIO ESPEJO"

ADJ. DOCUMENTACION EN 189 HOJAS UTILES (incluido planos), 5 LAMINAS FORMATO A1 Y 2 CD.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
APROBADO:	Arq. Vinicio Robalino Hernández-Director Zonal Gestión del Territorio		
REVISADO :	Arq. Alexandra Arauz -Jefe de Gestión Urbana AZEE-	29-04-2016	
ELABORADO	Arq. Ma. Fernanda Duque-Técnico Gestión urbana-	29-04-2016	

Dr. Ruiz
2015.10.27
23 OCT 2015

MEMORANDO No.1310-DGT-GU-2015

Tramite Ticket No. 2015-009313

PARA : Dr. Rolando Ruiz Merino
Director de Asesoría Jurídica Zona "EUGENIO ESPEJO"(E)

DE : Arq. Vinicio Robalino Hernández
Director Gestión del Territorio

ASUNTO: En el texto

FECHA : 19 de octubre del 2015

En atención a las comunicaciones adjuntas al expediente, relacionado con el Trazado vial del Denominado Pasaje "Cóndor", ubicado en el sector San Isidro del Inca, parroquia El Inca, ponemos en su conocimiento el siguiente informe:

En atención al oficio No.017-SGO-CMQ-2015 de 20 de enero del 2015, Tramitado con Ticket No. 2015-009313 de 20 de enero del 2015, suscrito por el Dr. Sergio Garnica Ortiz, Concejal Metropolitano, mediante el cual solicita: "...emita el informe técnico, sobre el trazado vial solicitado, a fin de resolver lo que corresponda en el caso planteado por los peticionarios, al que deberá agregarse una memoria grafica sobre el estado de consolidación del pasaje objeto de la petición, así como un informe sobre las obras que se hayan realizado en el mismo, precisando si las intervenciones realizadas han sido construidas por los peticionarios."; relacionado con la aprobación de un pasaje construido entre los lotes de terreno de sus respectivas propiedades de los señores: Julián Cóndor e Ignacio Cóndor, que a decir de los peticionarios fue realizado en razón del informe Preliminar No. ZN-JD-502-2008 y los Informes Técnicos favorables No. 049 de 28 de octubre del 2011, y No. 058 de 9 de diciembre del 2011, ubicado en la Parroquia "El Inca".

Al respecto comunico que con oficio No. 972-DGT-GU-2015 de 26 de febrero del 2015, Suscrito por el señor Boris Mata Reyes , Administrador Zona "Eugenio Espejo", se le comunico al Doctor Mauricio Bustamante Holguin, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito que:

"1.-El pasaje motivo de su requerimiento no se trata de un trazado vial, pues el mismo es un acceso implantado entre los lotes de terreno de sus respectivas propiedades de los señores: Julián Cóndor e Ignacio Cóndor

2.-Realizada la inspección se constato que el acceso motivo del requerimiento se encuentra construido con un ancho transversal de 6.00m y cuenta con todas las obras de infraestructura (Red de alcantarillado, Red de agua Potable y postearía con alumbrado) como se demuestra en la siguiente memoria fotográfica, debiendo aclarar que por tratarse de un pasaje peatonal "el nivel de la capa de rodadura debe estar al nivel de las aceras colindantes con rampas que permitan el





176

-2-

ingreso de vehículos de emergencia". (Nota 2 del cuadro No. 1 de la Ordenanza 3746), lo cual no se cumple según se demuestra en las fotos adjuntas.

Debemos señalar que de acuerdo a la época en que se construyó el pasaje fue realizado de conformidad al cuadro No.1 de la Ordenanza 3746 del 24 de octubre del 2008, copia adjunta, según el cual para **pasajes peatonales** que tengan una longitud máxima de 80.00m el ancho es de 6.00m.

Cabe recalcar que los propietarios de los predios construyeron el pasaje sin haber obtenido la Autorización de Fraccionamiento e inicio de obras de infraestructura por parte de la Administración Zona "Eugenio Espejo"

PASAJE DENOMINADO "CONDOR"



A

A

175

-3-



3.-Cabe anotar que a la presente fecha según el cuadro No. 1 de Especificaciones Mínimas Para Vías Urbanas que forma parte de la Ordenanza No.172, publicado en la Edición Especial No. 328 del Registro Oficial de 11 de septiembre de 2012, el ancho mínimo para una vía es de 8.00m, es decir que ya no existe pasajes peatonales de 6.00m; los 6.00m están definidos exclusivamente para el diseño de escalinatas.

4.-Revisado el expediente se ha verificado la siguiente documentación referente a las obras realizadas en el pasaje:

- ACTA DE ENTREGA RECEPCION ÚNICA Y DEFINITIVA, otorgada por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito de fecha 28 de marzo del 2014, mediante la cual se da por recibida los trabajos de la Red de Alcantarillado.
- ACTA DE ENTREGA RECEPCION ÚNICA Y DEFINITIVA, otorgada por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito de fecha 29 de julio del 2014, mediante la cual se da por recibida los trabajos de la Red de Agua Potable.
- Oficio No. MPY-13-104 de 14 de marzo del 2013. suscrito por el Ing. Lenin Quisaguano, Jefe Departamento Construcción de redes (enc), de la Empresa Eléctrica Quito S.A., mediante el cual informa que: "...la Empresa Eléctrica Quito S.A., realizo la construcción de red subterránea de Bajo Voltaje y Alambrado Público de acuerdo a proyecto ECM-UD-11-148, ubicado en De Los Guabos y Las Fucsias- San Isidro Del Inca."

Adicionalmente cabe señalar que las diferentes Empresas hacen la recepción de las obras sin haberse obtenido el Acta de Subdivisión y Licencia de inicio de Obras de Infraestructura materia principal de este trámite, por lo tanto al no estar aprobado el fraccionamiento, no se puede aprobar la vía."

- Con oficio No. 1324-DGT-GU-2015 de 24 de marzo del 2015, Referencia Tramite Ticket 2015-009313/2015-042165, suscrito por el señor Boris Mata Reyes, Administrador Zona "Eugenio Espejo", comunica al Doctor Mauricio Bustamante Holguin, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito que:

-4-

"Con oficio N° SPA- MEP-223-Ob-2015 ingresado en esta Administración Zonal el día 16 de marzo con Ticket 2015-042165, y recibido el 22 de marzo 2015, mediante el cual la Secretaría Particular Despacho Alcaldía solicita: "...atienda el requerimiento de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se dé respuesta al interesado e informe a este Despacho del resultado de las acciones adoptadas en torno al mismo ..." En referencia a la solicitud formulada por los señores José e Ignacio Cóndor.

"Al respecto la Dirección de Gestión del Territorio informa lo siguiente:

ANTECEDENTES:

- Los señores José Ignacio Cóndor Palla y José Julián Cóndor Pfillo, solicitan a la Administración Zonal Eugenio Espejo la aprobación de fraccionamiento de los predios N° 211811 y 626783.
- La Jefatura de Gestión Urbana emite los siguientes Informes Técnicos Favorables:

TICKET/Fecha de Ingreso	PREDIO	INFORME TECNICO	FECHA
ZN-MD047/ 14/10/2011	211811	N°049	28 -10-2011
ZN-ME395/ 08/11/2011	626783	N°058	09 -12-2011

- En base a los informes técnicos emitidos, se realiza las escrituras de hipoteca de los lotes; a fin de garantizar las obras de infraestructura.
- Sin embargo el acto administrativo no se concluyó, no se emitió informe legal, aviso al notario ni licencia de Subdivisión.
- Los propietarios de los predios construyeron el pasaje sin haber obtenido la Autorización de Fraccionamiento e inicio de obras de infraestructura por parte de la Administración Zona "Eugenio Espejo".
- La Dirección Jurídica Mediante Memorando N°446-AZEE-SZEE de fecha 7 de diciembre del 2014 solicita a la Dirección de Gestión del Territorio se actualice el informe técnico de subdivisión N°049 en razón de existir algunas observaciones respecto a diferencias de áreas.
- La Jefatura de Gestión Urbana solicita la devolución del expediente respecto al Informe N° 058 y al revisarlos se detecta el siguiente error:
La sumatoria de las áreas descritas no corresponde con la superficie de los predios, debido a que las propuestas de subdivisión plantean realizar un pasaje de 6 m. de ancho en el que cada lote sede 3m. Lo cual técnicamente no es factible, no se puede habilitar el suelo con una parte del predio colindante. (Adjunto informes técnicos). Se determina que los informes técnicos N°049 y 058 se emitieron en forma errónea y al no concluirse el acto administrativo, el acceso vial construido no es público.




-5-

- Mediante Oficio N°972-DGT-GU-2015 de fecha 26 de febrero 2015, la Administración Zonal Eugenio Espejo en su parte pertinente indica lo siguiente: "...Cabe recalcar que los propietarios de los predios construyeron el pasaje sin haber obtenido la Autorización de Fraccionamiento e inicio de obras de infraestructura por parte de la Administración Zona "Eugenio Espejo" En el párrafo final se señala que "...al no estar aprobado el fraccionamiento, no se puede aprobar la vía realizada..."

Por lo expuesto, con la finalidad de exponer los antecedentes y dar contestación al requerimiento de los señores Hermanos Cóndor; la Administración Zonal Eugenio Espejo solicita una reunión conjunta entre los señores José Ignacio y José Julián Cóndor Pallo propietarios de los Predios, Técnicos de Gestión Urbana, Director Jurídico de la Administración Zonal y el Dr. Concejal Metropolitano Sergio Garnica Ortiz."

- Con oficio No, 1210 SG de 27 de mayo del 2015, suscrito por el Señor Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y el Doctor Mauricio Bustamante Holguin, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito comunican que: "La Comisión de Uso de Suelo, en sesión realizada el lunes 11 de mayo del 2015, a la que concurrió la Arq. Alexandra Arauz en su representación, y luego de recibir en comisión general al proyectista de la Subdivisión de los lotes de terreno de los señores Ignacio y José Julián Cóndor, quienes solicitan se apruebe el pasaje peatonal conforme el informe preliminar No. ZN-ID-502-2008, ubicado en la parroquia el Inca; resolvió..., remita el informe técnico y legal sobre la posibilidad de regularizar dicho pasaje con la sección existente y considerando el porcentaje de obras de obras de infraestructura realizadas para ese tipo de casos con indicación de aquellas que hayan sido objeto de actas entrega recepción, por parte de las empresas públicas correspondientes.

También se informará sobre la pertinencia de cancelar la hipoteca que fue constituida para garantizar las obras de infraestructura."

- Después de varias reuniones de trabajo con fecha 12 de agosto del 2015 la Señora María Cóndor hace la entrega del Levantamiento Topográfico Georeferenciado, el mismo que fue realizado bajo la responsabilidad del Arq. César Cóndor, licencia del SENESCYT -1005-08-864332, toda vez que el Plano que contiene el proyecto adjunto a la documentación se encuentra desplazado en sus coordenadas.
- Con memorando No. 1094-DGT-C-2015 de 28 de agosto del 2015, suscrito por el Ing. Jorge Cáceres Barahona, Jefe de Catastro (E) comunica que: "En atención al memorando No. 1180-DGT-GU-2015 mediante el cual solicita la Georeferenciación de un archivo digital correspondiente a la Calle de Los Guabos.

Al respecto sirvase encontrar adjunto un CD con la información solicitada."





-6

INFORME TECNICO

Realizada la inspección y una vez que el Pasaje denominado "Cóndor" cuenta con las *ACTAS DE ENTREGA RECEPCION ÚNICA Y DEFINITIVA* de los trabajos de la Red de Alcantarillado y Red de Agua Potable por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito, así como la Empresa Eléctrica Quito S.A., realizo la construcción de red subterránea de Bajo Voltaje y Alambrado Público de acuerdo a proyecto ECM-UD-11-148, ubicado en De Los Guabos y Las Fucsias- San Isidro Del Inca, debiendo señalar que el adoquinado existente no cuenta con la respectiva acta de recepción, proyecto que consta en la copia adjunta del plano AZCN-TV-HT 12008.001, el cual NO se rigen a la NORMATIVA DEL REGIMEN DEL SUELO vigente, con las siguientes especificaciones técnicas:



Pasaje "Cóndor": Ancho transversal 6.00 m. calzada 4.80m y aceras 0.60m, longitud aproximada **L=51.40m**

Con estos antecedentes mucho agradeceré a usted disponer a quien corresponda emitir el informe legal respectivo, para continuar con el proceso de aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Además solicitamos informe sobre si procede o no la pertinencia de cancelar la hipoteca que fue constituida para garantizar las obras de infraestructura, de conformidad a lo solicitado en el oficio No. 1210 SG de 27 de mayo del 2015, suscrito por el Señor Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y el Doctor Mauricio Bustamante Holguin, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Arq. Vinicio Robalino Hernández
Director Gestión del Territorio

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
REVISION	Arq. Alexandra Arauz-Jefa Gestión Urbana	19 de octubre del 2015	
ELABORACIÓN	Ing. Patricio Valle-Funcionario Gestión Urbana	19 de octubre del 2015	

Adj: Documentación con 160 fojas útiles y 2 CD-R con carácter devolutivo.

22 ABR 2016

181

Quito,

Oficio STHV-DMGT-

1561

Referencia: GDOC-2015-009313

Ingeniero
Boris mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA NORTE "EUGENIO ESPEJO"
Distrito Metropolitano de Quito
Presente

Arq. Hugo Chacón Cobo
DTB-DGT-INTOR-TE
26-ABR-2016

Señor Administrador:

En atención al Oficio N°. 294-DGT-GU-2016 de 29 de febrero de 2016, mediante el cual envía la propuesta del trazado vial del Pasaje "Cóndor", ubicado en el sector San Isidro del Inca, parroquia El Inca.

Al respecto, luego de la inspección realizada al sitio y revisar la documentación recibida, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiesta que no procede la aprobación del trazado vial del Pasaje "Cóndor", ya que se trata de un pasaje proyectado en la propuesta de fraccionamiento de los predios Nros. 211811 y 626783, de propiedad de los señores Cóndor Cóndor José Julián y Cóndor Palla José Ignacio respectivamente, proceso que se encuentra en la Administración Eugenio Espejo; y, lo que se debe aprobar es el fraccionamiento de las propiedades de los señores Cóndor.

Con estos antecedentes y para que pueda concluir el trámite de aprobación del fraccionamiento de la propiedad de los señores Cóndor Cóndor José Julián y Cóndor Palla José Ignacio, esta Secretaría **emite informe técnico favorable** para que mantenga el Pasaje "Cóndor" la sección transversal de 6.00m, el mismo que cuenta con todas las obras de infraestructura, y continúe el trámite de subdivisión en la Administración Zonal Eugenio Espejo en aplicación de lo previsto en la Resolución de Delegación de Alcaldía N°. A-005 de 13 de junio de 2014, en el literal e) del Artículo 3, y del principio de irretroactividad de la norma prevista en el artículo 7 del Código Civil de acuerdo al Informe Legal emitido mediante Memorando N°. 065 AZEE-DJZEE de 18 de febrero de 2016 adjunto, para lo cual remito la documentación recibida.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Bibliorato con expediente completo, incluido planos y dos CD's

Elaborado:	Luis Jácome	2016-04-11
Revisado:	Arq. Carlos Quezada	

Jeaneth A.
2016-04-11



ACTA DE INSPECCIÓN AL PASAJE SIN NOMBRE Y LA CALLE LOS GUABOS, SECTOR AMAGASI DEL INCA

El día de hoy viernes 29 de julio de 2016, en las inmediaciones de las calles Los Guabos y Fucsias del sector de Amagasi del Inca, nos constituimos las siguientes personas: Concejales Sergio Garnica, Jorge Albán y Gisella Chalá; Ing. Luis Jácome por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dra. Patricia Estrella por Procuraduría Metropolitana; Ing. Patricio Valle por la Administración Zonal Eugenio Espejo; Arq. Gigliola Paroli por el Despacho del Concejal Jorge Albán; Ing. Jorge Caicedo por el Despacho de la Concejala Gisella Chalá; y, Lic. Mariela Choez y Dr. Alvaro Fiallos por el Despacho del Concejal Sergio Garnica, a fin de que tenga lugar la diligencia de inspección dispuesta por la Comisión el lunes 25 de julio de 2016, sobre el pasaje sin nombre a pedido de los señores José Ignacio y José Julian Condor.

En el lugar de la inspección se puede observar que el pasaje sin nombre es una vía de aproximadamente sesenta metros de largo por 6 de sección, incluyendo veredas y bordillos, con calzada de adoquín, en la que también se aprecia tapas de alcantarilla y una luminaria, debiendo precisar que todas las veredas y bordillos se encuentran completamente terminados. Su función es servir de frente y acceso común a ocho propiedades que se han delimitado dentro de dos terrenos de propiedad de los señores José y Julian Córdor, pudiéndose advertir la existencia de una puerta metálica vehicular y peatonal abatible al inicio del pasaje.

Se concede la palabra al Arq. César Córdor, quien precisa que en el año 2011, inició un trámite de subdivisión de dos lotes colindantes de sus familiares habiendo obtenido informes técnicos de la Administración Zonal Eugenio Espejo para consolidar un acceso común para los dos lotes cuya superficie suma aproximadamente 2.400 m², y proponer una alternativa de subdivisión de éstos en ocho sublotés de menor cabida, con un pasaje de acceso común, para lo cual y de conformidad con la ordenanza vigente en aquel entonces, cancelaron el valor monetario correspondiente en concepto de compensación de área verde ya que el lote mínimo del sector era superior al área verde que debía ser entregada por efecto de la subdivisión, y que además habían constituido una garantía hipotecaria por las obras de infraestructura, sin que desde entonces hayan podido terminar el trámite de licenciamiento de la subdivisión porque la sección del pasaje era de inferior a lo requerido por la ordenanza respectiva, no obstante lo cual y en razón de los informes técnicos existentes ejecutaron las redes de agua potable y alcantarillado mismas que se fueron entregadas en debida y legal forma a la EPMAPS, así como el soterramiento de las redes telefónicas y de energía eléctrica para posteriormente culminar los trabajos de veredas, bordillos y calzada del pasaje; por lo que solicitan que el Concejo Metropolitano apruebe el trazado del pasaje sin nombre con una sección de 6 m en razón de los informes técnicos de la Administración Zonal y la consolidación del 100% de las obras de infraestructura.

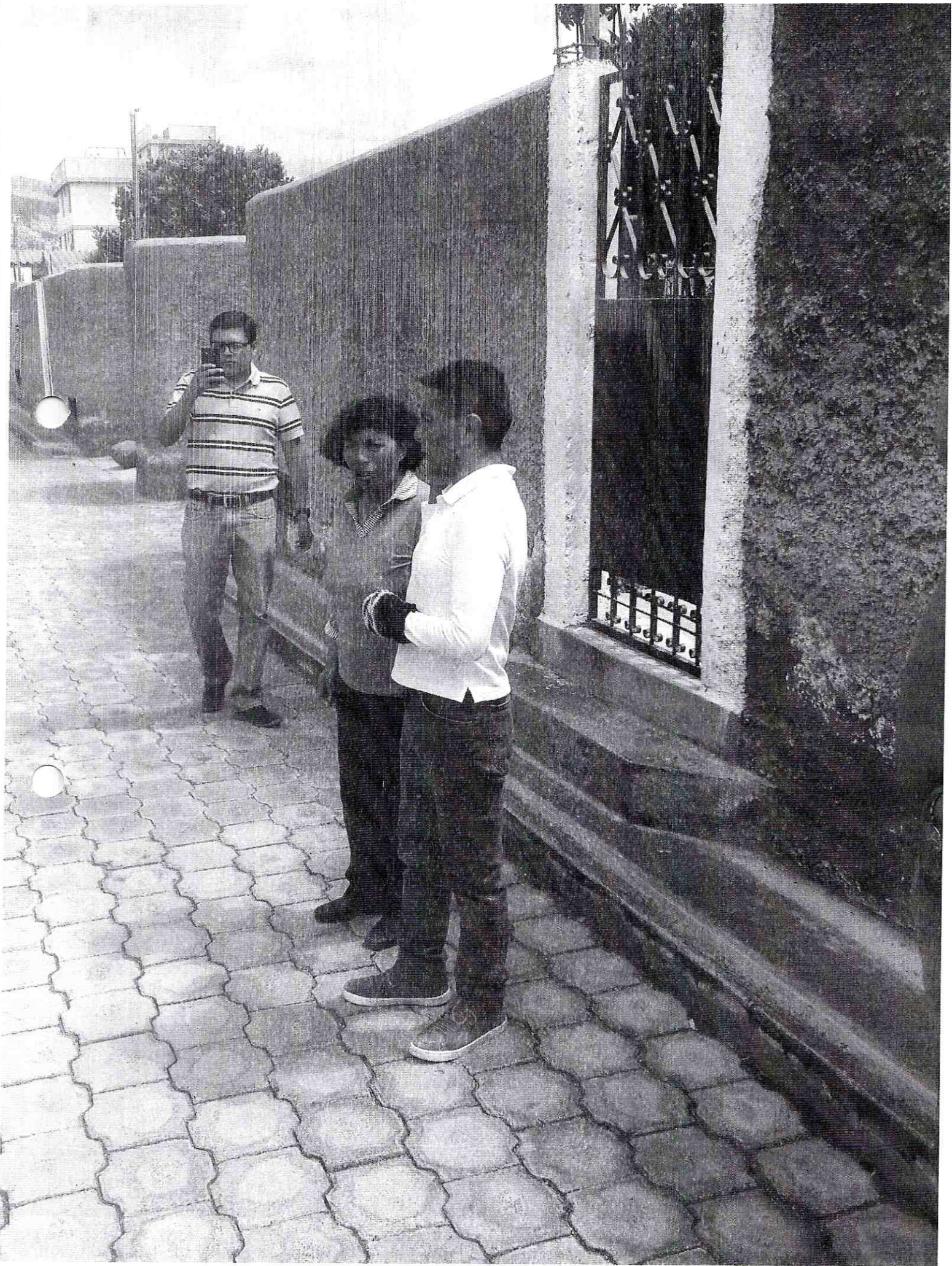
El ing. Luis Jácome expresa que en este caso se han cumplido con todas las obras de infraestructura y que además han cubierto el importe correspondiente al área verde según la ordenanza respectiva y sugiere que el trámite debería continuar en la Administración Zonal.

Por su parte los señores Concejales expresan que una vez conocido in situ el caso será analizado y resuelto en una próxima sesión de la Comisión de Uso de Suelo, con lo cual se da por terminada la presente diligencia.



Dr. Alvaro Fiallos
Secretario Ad-Hoc

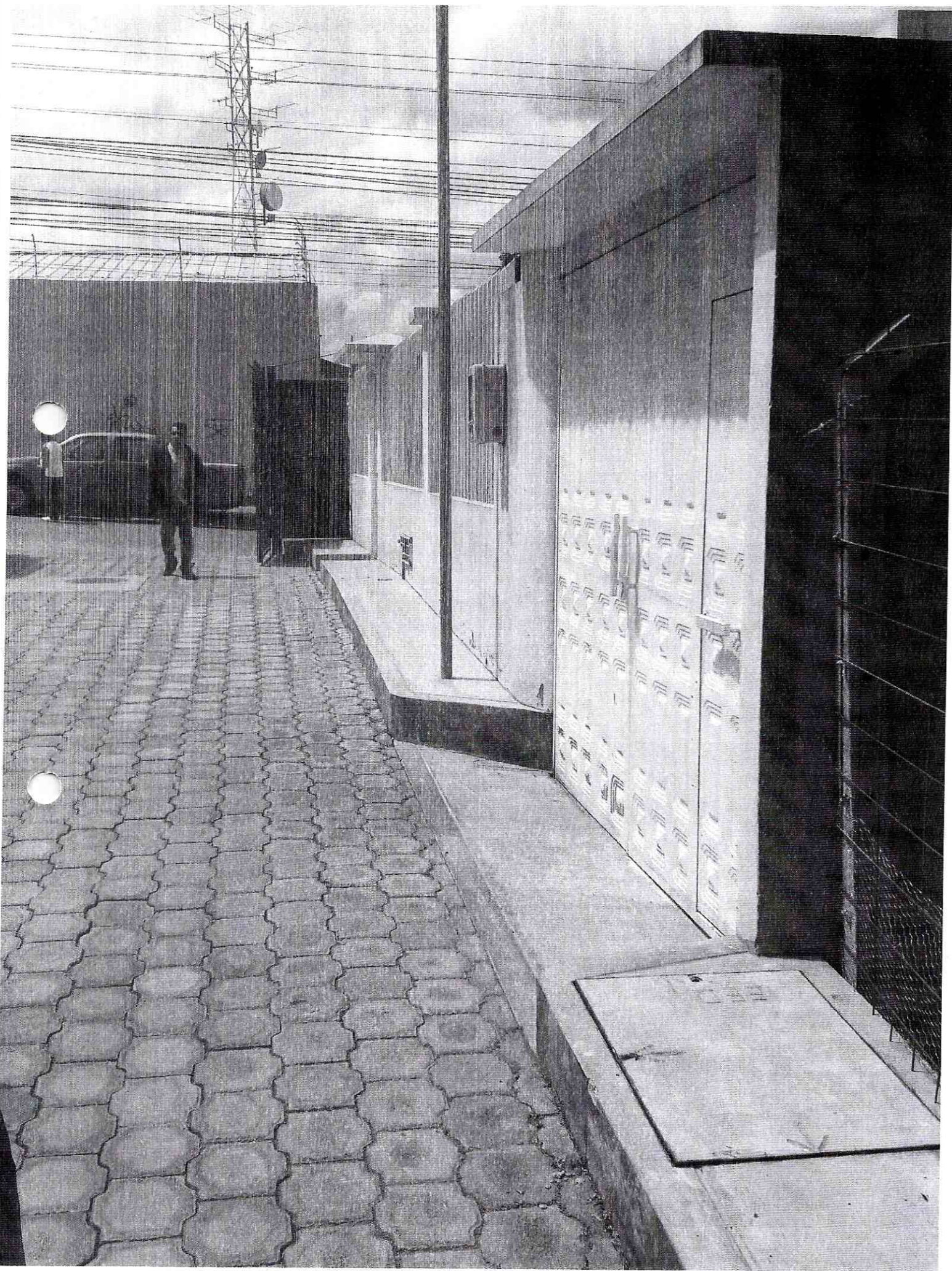












Iny P. Valle
favor continuar
con el tramite

24-02-16

Recibido
25-02-16

180

MEMORANDO No. 065 AZEE-DJZEE

PARA: Arquitecto Vinico Robalino, DIRECTOR GESTION DEL TERRITORIO
ASUNTO: Criterio Legal Familia Cóndor
FECHA: 2016.02.18

RECIBIDO
ABOGADO CRISTIAN VILLALBA
CONTINUA TRAMITE
INFORMAR 20-FEB-16

23 FEB 2016

Con relación a su memorando No. 1310-DGT-GU-2015, de 19 de octubre del 2015, respecto al tema de aprobación de la SUBDIVISION de la familia CONDOR, en el sector San Isidro del Inca, digo:

PETICION:

Mediante oficio SG 1210 de 27 de mayo del 2015, el abogado Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y doctor Mauricio Bustamante Holguín, Secretario General, solicita se emita informe técnico y legal sobre la posibilidad de regularizar el pasaje proyectado en la subdivisión de los lotes de terreno de los señores Ignacio y José Julián Cóndor con la sección vial existente y considerando el porcentaje de obras de infraestructura que se encuentran entregadas a las empresas públicas correspondientes, y también se informará sobre la pertinencia de cancelar la hipoteca que fue constituida para garantizar las obras de infraestructura (fojas 150)

ANTECEDENTES:

1.- A fojas 146 a 149, se encuentra el informe técnico favorable de subdivisión No. 049, ref. H.C. No. ZN-MD047-2011 de 28 de octubre del 2011, del predio No. 211811 de propiedad de CONDOR CONDOR JOSE JULIAN, de 1432,53m2, ha subdividirse en 4 sublotos.

2.- A fojas 143 a 145 del expediente, se encuentra el informe técnico favorable de subdivisión No. 058 de 9 de diciembre del 2011, del predio No. 626783, de propiedad del señor CONDOR PALLA JOSE IGNACIO de una superficie total de 1.422,95 m2 ha subdividirse en cuatro sublotos.

3.- A fojas 163 y 168, se encuentran comunicaciones de 29 de marzo del 2012 y 10 de noviembre del 2014 de la Unidad de Fiscalización de esta Administración en la que señalan que para la recepción de las obras de agua potable y alcantarillado ejecutadas en

20 FEB 2016
9h30

el pasaje peatonal, deben solicitar a la "EPMAPS", el diseño y presupuesto de la red de agua potable, adjuntando el plano de fraccionamiento aprobado.

4.- En memorando No. 1310-DGT-GU-2015 de 19 de octubre del 2015, usted emite informe técnico sobre el tema, indicando que el pasaje denominado "Condor", que cuenta con actas de entrega recepción única y definitiva a las empresas públicas municipales a excepción del adoquinado, NO se rige a la normativa del Régimen del Suelo vigente, con las siguientes especificaciones técnicas: Pasaje "Cóndor": Ancho Transversal 6.00m, calzada 4.80m y aceras 0.60m, longitud aproximada L=51.40m, solicita además se emita informe legal, para continuar con el proceso de aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito; y, la procedencia o no de cancelar la hipoteca que fue constituida para garantizar las obras de infraestructura en el señalado fraccionamiento. (fojas 172 a 177)

5.- A fojas 83 y 164 se encuentran los comprobantes de pago No. 00-21577762 de 23 de diciembre del 2012 y 002-1589636 de 18 de noviembre del 2011, respectivamente, de los que se desprende que los interesados han cancelado a favor de esta municipalidad el valor por el concepto de 5% del área útil del lote objeto de la subdivisión en compensación del área verde, de acuerdo al artículo 79, numeral "I" de la ordenanza 172 del 30 de diciembre del 2011.

6.- En oficio No. 972-DGT-GU-2015 de 26 de febrero del 2015, esta Administración Zonal, emitió informe ante el doctor Mauricio Bustamante Holguín, Secretario General del Concejo Metropolitano, informando dos aspectos, que se resumen en lo siguiente:

a.-Que el pasaje fue realizado de conformidad al cuadro No. 1 de la Ordenanza 3746 de 24 de octubre del 2008, según el cual para pasajes peatonales que tengan una longitud máxima de 80,00m el ancho es de 6.00m; pasaje que se hizo sin haber obtenido previamente la autorización de fraccionamiento y que a la fecha y de acuerdo a la normativa vigente (ordenanza 172) ya no existan pasajes peatonales de 6.00m sino de 8.00m; y,

b.-Que se han realizado actas de entrega recepción única y definitiva, de las redes de alcantarillado y agua potable a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito, obras realizadas en el pasaje; obras que igualmente no podían haberse realizado sin estar aprobado el fraccionamiento.

BASE LEGAL:

SUBDIVISIONES:

El artículo 472 del "COOTAD", en su parte pertinente señala: *"Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de*

fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos."

La resolución de delegación de Alcaldía No. A-005 de 13 de junio de 2014, en la letra e) del artículo 3 consta entre las atribuciones otorgadas a los Administradores Zonales, la siguiente: "...e) *Procesar a través de los órganos administrativos a su cargo, los asuntos relacionados con fraccionamientos, subdivisiones, propiedad horizontal, levantamiento y constitución de hipotecas, levantamiento de prohibiciones de enajenar y transferencias o reconocimiento de dominio, en los que este directamente relacionado el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*"

Mediante oficio N.ST-DGT440 de 7 de octubre del 2013 suscrito por el Arquitecto René Vallejo, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, en su parte pertinente indica: (Parágrafo 2) "...A partir del 10 de octubre del 2013 se indica el nuevo proceso de licenciamiento urbanístico LMU 10 Y LMU20....." (Parágrafo 3) "Este nuevo proceso reemplaza al de Registro de Planos por lo que después del 9 de octubre las Administraciones Zonales no deben atender nuevas solicitudes de registro de planos de habilitación de Suelo y de Edificación...."

TRAZADOS VIALES:

El Concejo Metropolitano entre sus atribuciones generales, de conformidad a lo previsto en el Art. 87 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD, señala: *"Aprobar el plan metropolitano de desarrollo y el ordenamiento territorial elaborados participativamente con la acción del concejo metropolitano de planificación, los gobiernos parroquiales y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar el ejercicio de aquellos"*

La Ordenanza Metropolitana 0172 de Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano, en su Art. 73 establece el procedimiento para el sistema vial en el cantón, en el que señala que: *"El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable"*

OTRAS NORMAS

Artículo 7 del Código Civil.-Irretroactividad.-" La ley no dispone sino para lo venidero: no tiene efecto retroactivo:..."

CONCLUSIONES:

1.- A fojas 154 del expediente, se encuentra el informe zonal emitido con oficio No. 1324-DGT-GU-15 de 24 de marzo del 2015, del que se desprende que la Jefatura de Gestión Urbana de esta Administración, se emiten informes técnicos favorables No. 049 y 058 de 28 de octubre y 9 de diciembre del 2011, para la aprobación del fraccionamiento de los

predios 211811 y 626783 y, que en base a ello se realizaron escrituras de hipoteca para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura, y pagos del 5% del área útil de los lotes objeto de la subdivisión en compensación del área verde, de acuerdo al artículo 79, numeral "I" de la ordenanza 172 del 30 de diciembre del 2011, pero que en razón de haberse detectado errores en la sumatoria de áreas y observaciones respecto del pasaje de acceso creado con el aporte de dos lotes objeto de subdivisión en tramites ingresados indistintamente, el trámite no se concluyó y consecuentemente no se emitió aviso al Notario ni licencia de subdivisión.

2.- A fojas 114 a 122 del expediente se encuentra la escritura que contiene el acuerdo de copropietarios, celebrada entre José Julián Cóndor Cóndor y María Manuela Lincango Juiña, José Ignacio Cóndor Palla, María Balbina Cóndor Cóndor, Luis Gonzalo Cóndor Cóndor, Blanca Cecilia Cóndor Cóndor y Marcia Yolanda Cóndor Cóndor, propietarios y colindantes entre si de los lotes uno y dos, lotes que han sido objeto de subdivisión y, por lo cual con la finalidad de tener un ingreso peatonal, aportan de un pasaje público de 6,00m de ancho por 51,40m de largo, acuerdo que a criterio de esta asesoría es legal por que dichos comparecientes propietarios de estos inmuebles pueden disponer de su derecho de dominio; sin perjuicio de que esta forma de implementación de un pasaje de acceso en una subdivisión muy particular no preveía las normativa municipal.

3.-Al determinarse que los presentes trámites de subdivisión ingresaron a trámite en esta Administración Zonal en el mes de octubre del 2011, se colige que los mismos debían culminarse con la normativa vigente a esa fecha y en aplicación del principio legal de irretroactividad de la ley.

4.- Si existieron situaciones que no procedían como la implementación del pasaje de acceso antes indicado, ello debía el área técnica en su momento negarse o hacerse las observaciones que correspondan previo a la emisión de los mismos.

CRITERIO LEGAL:

Con estos antecedentes y considerando que la creación de este pasaje de acceso peatonal que beneficia exclusivamente a los predios objeto de subdivisión, se encuentra consolidado, conforme se desprende de las fotografías que se encuentran aparejadas al expediente (a fojas 1 a 34), esta asesoría legal salvando mejor criterio emite informe legal favorable para que se apruebe el mismo por parte del Concejo Metropolitano, previo dictamen por parte de la Comisión de Uso de Suelo.

En lo que respecta a la pertinencia de cancelar la hipoteca que fue constituida para garantizar las obras de infraestructura, considero que ello es factible toda vez que al encontrarse terminadas las obras de acuerdo a los lineamientos técnicos exigidos por la municipalidad no hay necesidad de que se siga manteniendo dicho gravamen.

Resuelto lo indicado deberá además autorizarse se continúe con el trámite de subdivisión en esta Administración Zona, en aplicación de lo previsto en la resolución de delegación de Alcaldía No. A-005 de 13 de junio de 2014, en la letra e) del artículo 3; y, del principio de irretroactividad de la norma previsto en el artículo 7 del Código Civil.

Atentamente,


Dr. Rolando Ruiz Merino
DIRECTOR JURIDICO ZONA EUGENIO ESPEJO-ENCARGADO

Adjunto expediente completo una carpeta bene en 176 fojas
Tickets No. 2015-009313
2016.02.18

