

Informe N° IC-2017-001

**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:**

1.1.- Con fecha 30 de septiembre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo realizó una inspección al trazado vial de la calle "4", ubicado en la Urbanización "Jardín del Este 2", parroquia Cumbayá, conforme consta del acta y sus anexos, a fojas 92-95 del expediente.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 09 de enero de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por la Ingeniera Andrea Hidalgo, ex Administradora Zonal Tumbaco, a fojas 90 del expediente, mediante Oficio No. 0197-AMZT-2016 de 21 de enero de 2016, en el que solicita la eliminación de un tramo del trazado vial de referencia.

**2.- INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante Informe Técnico No. 004-DGT-TV-2016 de 13 de enero de 2016, a fojas 86-87 del expediente, suscrito por el Ing. Donny Aldeán, Director de la Unidad Administrativa de Territorio y vivienda de la Administración Zonal Tumbaco, emite su informe técnico, en el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) La Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Tumbaco, remite un **informe técnico favorable** respecto a la eliminación del tramo de vía, catastrado con el predio No. 1222373, con clave catastral No. 10515-01-012, a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en la Urbanización Jardín del Este 2, sector La Comarca, parroquia Cumbayá (...)"*

2.2.- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-1187 de 31 de marzo de 2016, a fojas 91 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:

*"(...) Por lo expuesto, esta Secretaría emite **criterio técnico favorable** para que continúe con el trámite de aprobación de la eliminación del tramo de la calle "4" colindante con los predios Nros. 279635 y 279678 de acuerdo a la propuesta que consta en los planos viales adjuntos. (...)"*

### **3. INFORME LEGAL.-**

Mediante Informe Legal No. 004-DAJ-AMZT-2016 de 20 de enero de 2016, a fojas 89 del expediente, el Dr. Xavier Bermeo, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, emite su informe legal, el mismo que en su parte pertinente señala:


*"(...) la Dirección de Asesoría Jurídica de esta Administración Zonal, acogiendo el criterio técnico emitido por la Unidad Administrativa de Territorio y vivienda, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** eliminación del tramo de vía de la calle "4", el cual se encuentra catastrado con predio No. 1222373, con clave catastral No. 10515-01-012, a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en la urbanización Jardín del Este 2, sector La Comarca, parroquia Cumbayá. (...)"*

### **4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

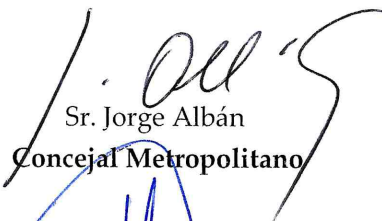
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 9 de enero de 2017, acogiendo los criterios técnicos y legal, con fundamento en el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito 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 elimine el trazado vial del tramo de vía de la calle "4", el cual se encuentra catastrado con predio No. 1222373, con clave catastral No. 10515-01-012, a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en la urbanización Jardín del Este 2, sector La Comarca, parroquia Cumbayá, de conformidad a las especificaciones técnicas contenidas en el oficio No. STHV-DMGT-1187 de 31 de marzo de 2016, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y el informe técnico No. 004-DGT-TV-2016 de 13 de enero de 2016 de la Administración Zonal Tumbaco, inmueble que será destinado a la implementación de área verde para el sector, clasificándolo como bien municipal de dominio y uso público; quedando expresamente prohibida su enajenación a cualquier título.

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


  
Abg. Eduardo Del Pozo  
Concejal Metropolitano

  
Msc. Patrio Ubidia  
Concejal Metropolitano

  
Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 10-01-2017
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

(2015-040696)



**ACTA DE INSPECCIÓN A LA CALLE S/N DEL BARRIO JARDINES DEL ESTE-CUMBAYA**

El día de hoy viernes 30 de septiembre de 2016, a eso de las 11H30, en las inmediaciones de la calle Francisco de Orellana y calle sin nombre de la parroquia Cumbayá, nos constituimos las siguientes personas: Concejales Sergio Garnica y Jorge Albán; Ing. Luis Jácome por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dra. Patricia Estrella por Procuraduría Metropolitana; Arqs. Isabel Calderón y Donny Aldeán por la Administración Zonal Tumbaco; Polt. José Ortiz por el Despacho del Concejal Eduardo Del Pozo; Sr. Ricardo Mejía por el Despacho del Concejal Marco Ponce; Arq. Gigliola Paroli por el Despacho del Concejal Jorge Albán; y, Lcda. 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 de Uso de Suelo.

Para iniciar la inspección nos trasladamos a pie desde la calle Francisco de Orellana hacia el interior de la urbanización Jardines del este ya que existía una pluma que impedía el paso y el guardia de seguridad privada manifestó no tener el control de dicho elemento.

A continuación el Concejal Sergio Garnica concede la palabra a los Arqs. Isabel Calderón y Donny Aldeán quienes, en su orden, expresan que la Administración Zonal ha considerado eliminar un trazado vial que estaba previsto dentro de la Urbanización porque no tiene continuidad alguna con la trama del sector y que podría ser adjudicado a cualquier colindante.

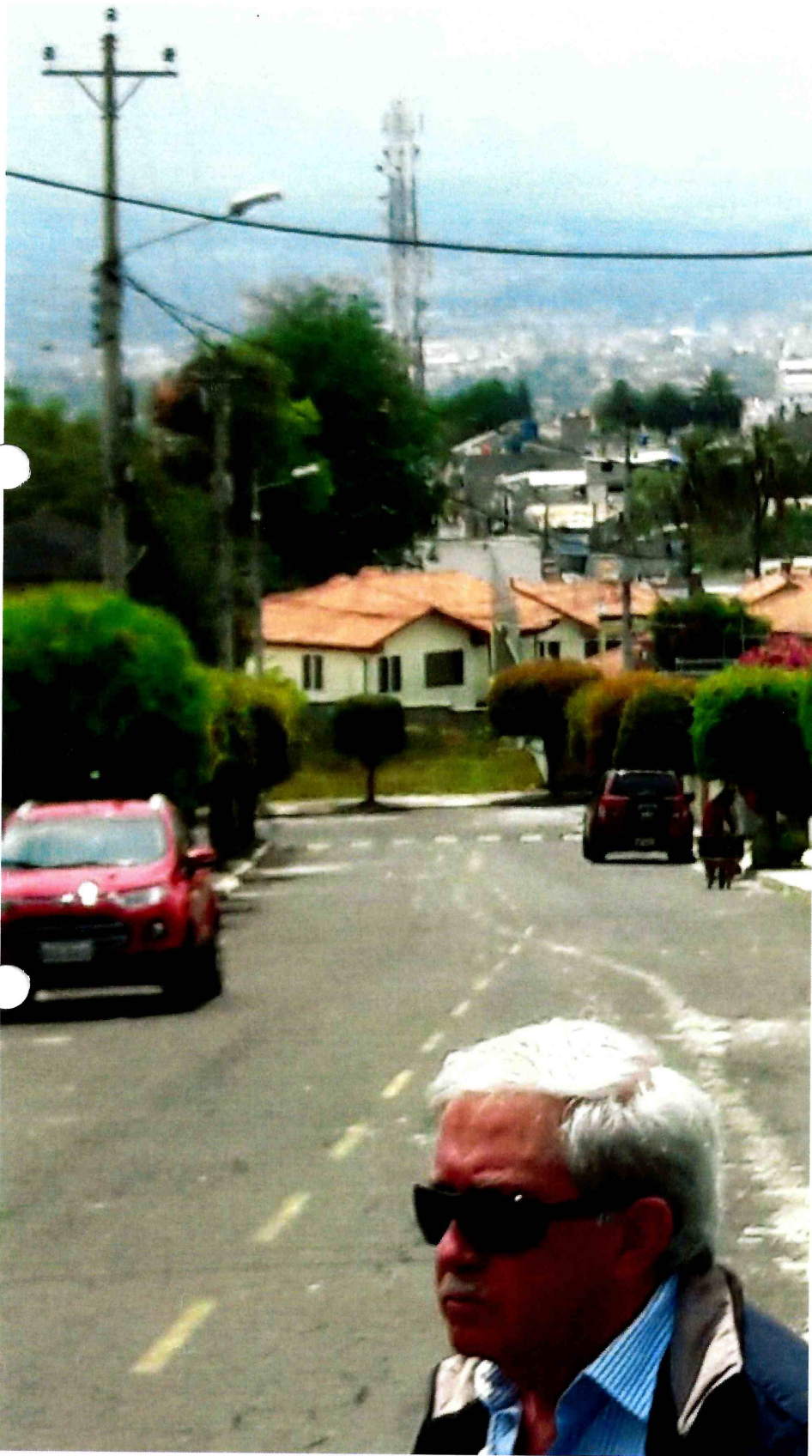
Los señores Concejales expresan por su parte que es necesario evaluar la supresión del trazado vial como lo propone la Administración Zonal pero que de igual manera deberá procederse en cuanto a la posibilidad de adjudicar esta área a un tercero, pues aquella es de propiedad municipal y bien podría servir a los fines municipales.

El Concejal Sergio Garnica expresa 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













ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

## INFORME TÉCNICO 004 – DGT-TV-2016

**ÁREA:** TERRITORIO Y VIVIENDA  
**ASUNTO:** MODIFICACION DEL TRAZADO VIAL URBANIZACION JARDIN DEL ESTE 2, PARROQUIA DE CUMBAYA  
**FECHA:** ENERO 2016

En atención al oficio N° 0013228, ingresado en esta Administración con ticket N° 2015-040696, con fecha de recepción 4 de enero del 2016, referente a la solicitud de adjudicación de la faja de terreno catastrada a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con predio N° 1222373; donde el Ing. Jaime Gangotena Márquez- Jefe Programa Servicios Catastrales, solicita: *“La Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) requiere se anexe a dicho informe copia simple de la RESOLUCIÓN DE MODIFICATORIA DEL TRAZADO VIAL, el mismo que es emitido por Concejo Metropolitano de Quito, documento necesario para continuar con el trámite pertinente”.*

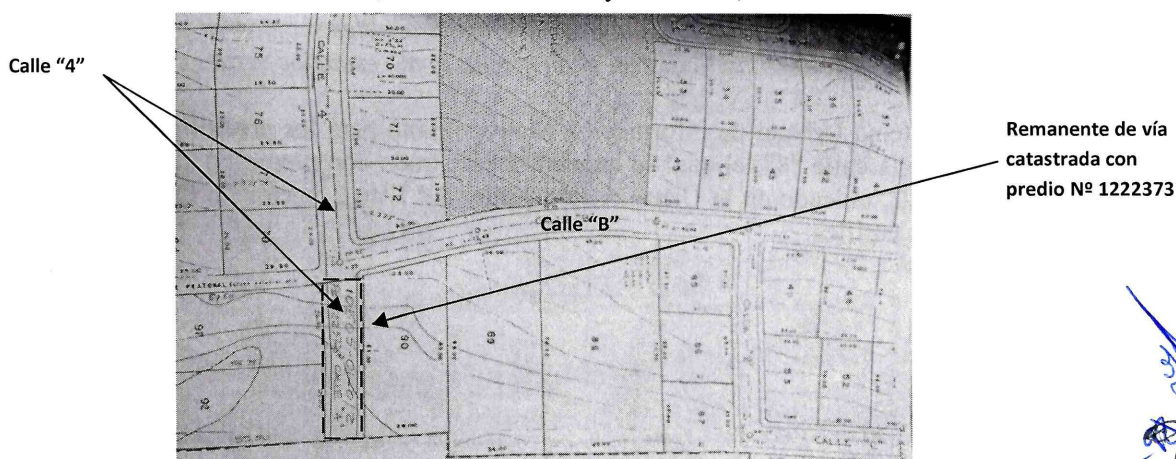
### ANTECEDENTES:

Mediante memorando N° 25626-DGT-TV-2015, de fecha 5 de noviembre del 2015, se remite al Director de Asesoría Jurídica **informe técnico favorable N° 020-DGT-TV-2015**, suscrito por el Ing. Donny Aldeán- Jefe de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Tumbaco, sobre la solicitud de adjudicación del predio N° 1222373, con clave catastral N° 10515-01-012, catastrado a nombre del Municipio de Distrito Metropolitano de Quito.

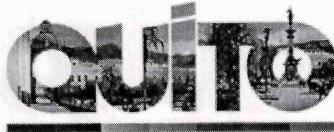
Mediante informe legal N° 42-DAJ-AMZT-2015, de fecha 18 de noviembre del 2015, el Dr. Xavier Bermeo- Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, emite un **Informe legal favorable**, conforme lo establece el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mediante oficio N° 002921-AMZT-2015, de fecha 23 de noviembre del 2015, suscrito por la Ing. Andrea Hidalgo Maldonada, Administradora Zonal Tumbaco, se remite informes: técnico y legal favorable a la Dirección Metropolitana de Catastros.

Revisado el plano de aprobación de la Urbanización “Jardín del Este 2”, con informe N° 2615-96, mediante Ordenanza N° 2562, con fecha 7 de mayo de 1997, se verifica:





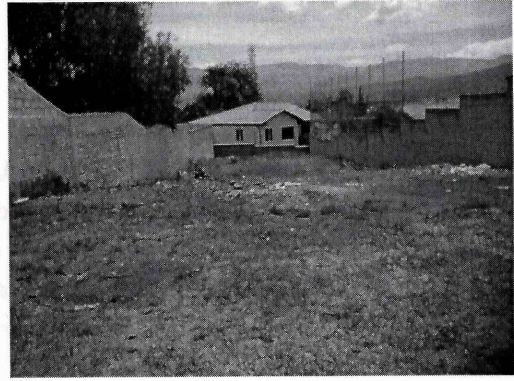
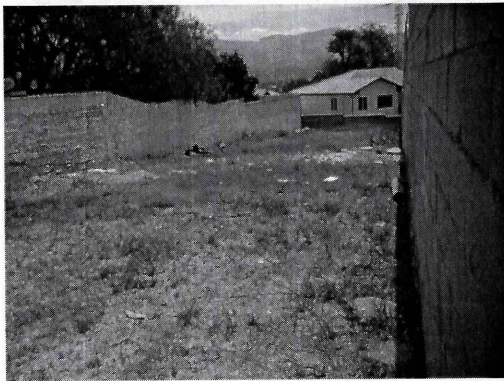


ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

### INSPECCION TECNICA:

Realizada la inspección con fecha 21 de octubre del 2015, al predio N° 1222373, con clave catastral N° 10515-01-012, ubicado en la Urbanización Jardín del Este 2, barrio la Comarca, parroquia de Cumbayá, se verifica:

- La faja de terreno, catastrada con predio N° 1222373, se encuentra abandonada y sin ningún uso por parte de la Urbanización.
- No cuenta con cerramiento frontal hacia la vía, por lo que se ha convertido en un espacio donde se acumulan desechos y desperdicios. Se da una contaminación ambiental por ser un espacio insalubre e inseguro para la Urbanización y el sector.
- El predio colinda, al Nor-este: Propiedad de la Sra. Dillon Novillo Johana Carolina; al Nor-oeste: Calle "4"; al Sur-este: Propiedad Particular; y al Sur-oeste: Propiedad de la Corp. Presid. Iglesia Jesucristo SUD.
- Se verifica que el predio cuenta con un área de 563.60m<sup>2</sup>, y sus características, no cumple con lo establecido en la zonificación en cuanto a frente mínimo y lote mínimo.



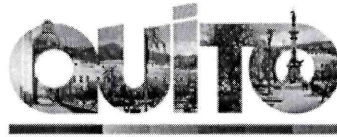
FOTOGRAFIAS DE LA INSPECCION REALIZADA

### CRITERIO TECNICO:

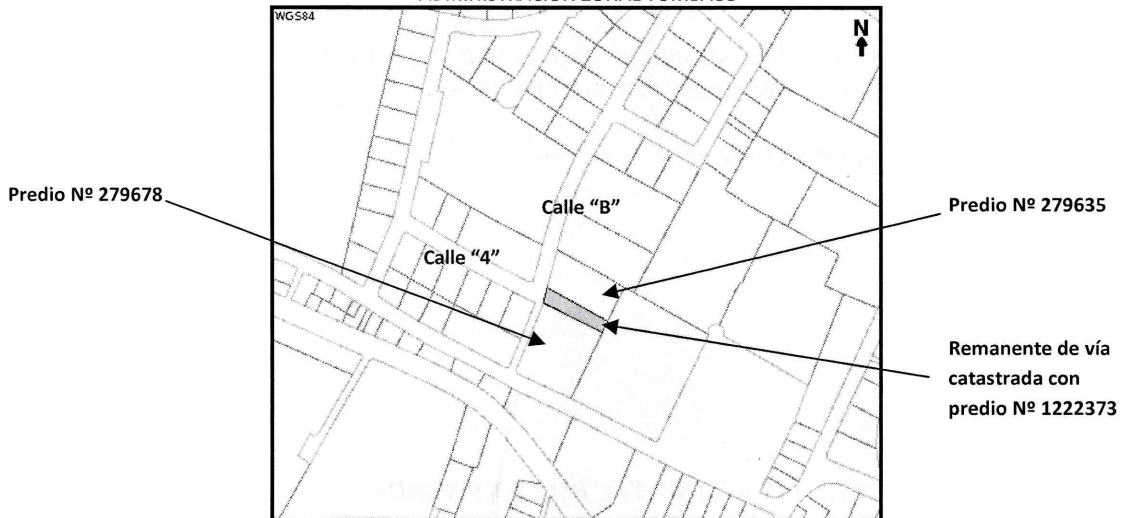
La Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda una vez revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitano, establece que el predio N° 1222373, es una faja de terreno debido a que el mismo no cumple con lo establecido en la zonificación en lo referente a lote mínimo y frente mínimo, por lo que se encuentra dentro de lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Artículo 481.- Compra venta de fajas o lotes, la parte pertinente a: *"Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios"*.

Revisado el Sistema Urbano de información Metropolitano para los predios colindantes con el tramo de vía de la calle "4", el cual se encuentra catastrado con predio N° 1222373, con clave N° 10515-01-012, ubicado en la Urbanización Jardín del Este 2, sector La Comarca, parroquia de Cumbayá, se verifica:

97

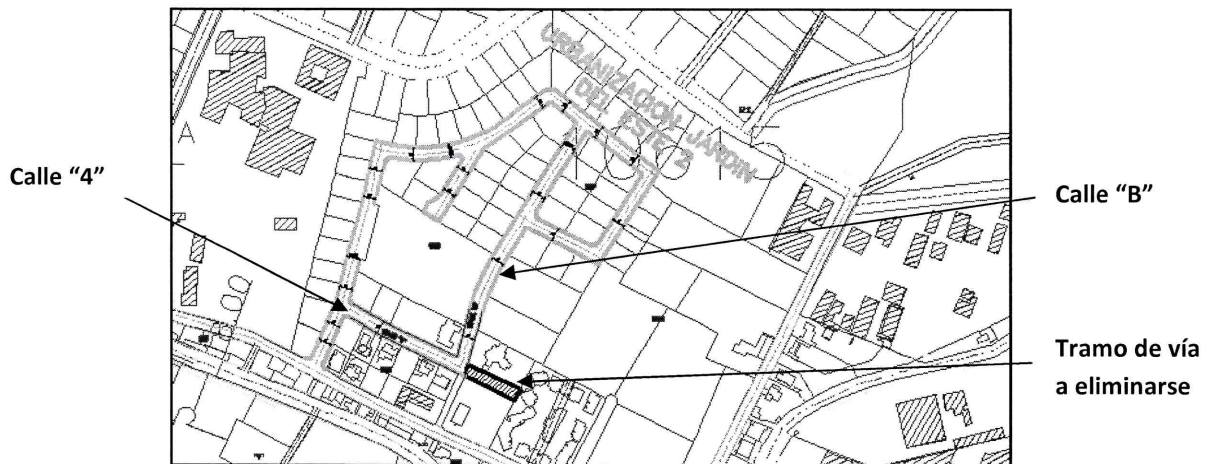


ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO



Es favorable la eliminación del tramo de vía de la calle "4", debido a que los predios N°: 279678 y 27935, colindantes con el remanente de vía, ya cuenta con un acceso por la calle "B".

La propuesta de la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, es la eliminación del tramo de vía catastrada con predio N° 1222373, a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para posterior continuar con el proceso de adjudicación, conforme lo establece el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

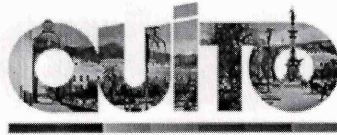


### CONCLUSIONES:

La Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Tumbaco, remite un **informe técnico Favorable** respecto a la eliminación del tramo de vía, catastrado con predio N° 1222373, con clave catastral N° 10515-01-012, a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en la Urbanización Jardín del Este 2, sector la Comarca, parroquia de Cumbayá, para que de ser el caso se proceda conforme lo establece la Ordenanza Metropolitana N° 0432, reformatoria a la Ordenanza N°0172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el Artículo... (73).- Sistema Vial, en la parte pertinente al numeral 5 informa que: *"Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será realizado por las administraciones zonales, validado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa la aprobación del Concejo Metropolitano"*.

86





ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Una vez que se autorice la aprobación del trazado vial se procederá con la regularización del sector y emisión de informes de regulación metropolitana.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Donny Aldeán T.

**UNIDAD ADMINISTRATIVA TERRITORIO Y VIVIENDA**

	NOMBRES	FIRMA/SUMILLA	FECHA
Elaborado por:	Arq. Isabel Calderón F.- Analista Técnica Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda.		13/01/2016



31 MAR 2016

Quito,

Oficio STHV-DMGT-

1187

Referencia: GDOC-2015-040696

Licenciado  
Sergio Garnica Ortiz  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO  
Distrito Metropolitano de Quito  
Presente

Señor Presidente:

Mediante Oficio N°. 000197-AMZT-2016 de 21 de enero de 2016, la Ingeniera Andrea Hidalgo M., Administradora Municipal Zona Tumbaco envía la propuesta de eliminación del tramo de la calle "4" de la Urbanización "Jardín del Este 2", ubicado entre los predios Nros. 279635 y 279678.

Al respecto, luego de revisar la propuesta de eliminación de un tramo de la calle "4" de la Urbanización "Jardín del Este 2", el Informe Técnico N°. 004-DGT-TV-2016 de enero de 2016 y el Informe Legal N°. 04-DAJ-AMZT-2016 de 20 de enero de 2016, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiesta que los predios Nros. 279635 y 279678 colindantes tienen acceso y son frentistas a la calle B, por lo que no son afectados por la eliminación de este tramo de la calle "4", además se encuentra en desuso.



Por lo expuesto, esta Secretaría emite **criterio técnico favorable** para que continúe el trámite de aprobación de la eliminación del tramo de la calle "4" colindante con los predios Nros. 279635 y 279678 de acuerdo a la propuesta que consta en los planos viales adjuntos.

Atentamente,

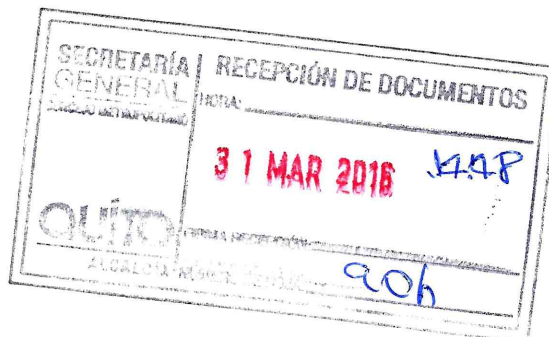


Arq. Hugo Chacón Cobo  
Director Metropolitano de Gestión Territorial  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Carpeta con documentación recibida compuesta por 90 páginas, planos y un CD.

Elaborado:	Luis Jácome		2016-03-24
Revisado:	Arq. Carlos Quezada		

Jeaneth A.  
2016-03-24



DAJ  
PROCEDER  
Aldean

**INFORME LEGAL No. 04 - DAJ-AMZT-2016  
ELIMINACION DEL TRAMO DE VIA DE LA CALLE "4" CATASTRADA CON  
PREDIO 1222373 CON CLAVE CATASTRAL NO. 10515-01-012**

**FECHA: 20 DE ENERO DEL 2016**

Para conocimiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que de ser procedente, remitirá a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y posterior envío al Concejo Metropolitano de Quito para su aprobación, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite el siguiente informe legal, respecto a la propuesta para la eliminación del tramo de vía catastrada con predio No. 1222373 con clave catastral no. 10515-01-012, ubicado en La Urbanización Jardín del Este 2, sector La Comarca, parroquia de Cumbayá.

**ANTECEDENTE:**

De la documentación adjunta se desprende que:

Mediante Oficio ingresado No. 13288, ingresado a esta Administración con ticket No. 2015-040696 de 4 de Enero del 2016, el Ing. Jaime Gangotena Márquez, Jefe de Programa de Servicios Catastrales manifiesta " *Con este antecedente, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) requiere se anexe a dicho informe copia simple de la RESOLUCION DE MODIFICATORIA DEL TRAZADO VIAL, el mismo que es emitido por el Concejo Metropolitano de Quito, documento necesario para continuar con el trámite pertinente*".

Con memorando No. 0086-DGT-TV-2016 de 13 de Enero del 2016, El Arq. Bolívar Arévalo G. Director de Gestión del Territorio AMZT, remite el informe técnico FAVORABLE No. 004-DGT-TV-2016 emitido por la Unidad de Territorio y Vivienda para la modificación del trazado vial de la Urbanización Jardín del Este 2, sector la Comarca, parroquia de Cumbayá.

**CRITERIO TÉCNICO:**

El Ing. Donny Aldeán T. De la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, mediante Informe Técnico No. 004-DGT-TV-2016 de Enero del 2016 informa: " *La Administración Zonal de Tumbaco a través de la Unidad de Territorio y Vivienda emite un criterio técnico FAVORABLE respecto a la eliminación del tramo de vía, catastrado con predio No. 1222373, con clave catastral No. 10515-01-012, a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en la urbanización Jardín del Este 2, sector La Comarca, parroquia de Cumbayá, para que de ser el caso se proceda conforme lo establece la Ordenanza metropolitana 432, reformatoria de la Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo*"

**NORMATIVA LEGAL APLICABLE:**

El Art. 264 de la Constitución del Ecuador, determina entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otros: "1.- Planificar 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. 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 3.- Planificar, construir y mantener la vialidad urbana."

El Art. 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina que al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, le compete: "Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia privativa y exclusiva."



Dentro de las competencias exclusivas que confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, está la determinada en el literal c) del Art. 55 que establece: “c) *Planificar, construir y mantener la vialidad urbana*”

El Art. 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, manifiesta que: “*Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a ésta disposición*”

El Art. 417 COOTAD, determina que: “*Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita...*”, y en el literal a) establece que son bienes de uso público: “*Las calles, avenidas, puentes pasajes y demás vías de comunicación y circulación.*”

El Art... (73) de la Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada parcialmente por la Ordenanza 432, determina: “*1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana...2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.- 5. Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será realizado por las administraciones zonales, validado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa la aprobación del Concejo Metropolitano.*”

#### **CRITERIO JURÍDICO:**

Con los antecedentes expuestos, y por ser de competencia de la Municipalidad, planificar, construir y mantener la vialidad urbana, a fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como diseñar, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras suburbanas, conforme lo determinan los Arts. 264 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; Arts. 55 literal c), 416 y 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD; Art... (73) de la Ordenanza No. 172, y Ordenanza Modificatoria 432 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo que técnicamente la petición hecha es procedente conforme lo señala la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda de la Administración Municipal Zona Tumbaco, salvo mejor criterio de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y del Concejo Metropolitano de Quito, la Dirección de Asesoría Jurídica de esta Administración Zonal, acogiendo el criterio técnico emitido por la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** eliminación del tramo de vía de la calle “4” el cual se encuentra catastrado con predio No. 1222373, con clave catastral No. 10515-01-012, a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en la urbanización Jardín del Este 2, sector La Comarca, parroquia de Cumbayá.

Atentamente,

  
Dr. Xavier Bermeo T.  
**DIRECTOR DE ASESORÍA  
JURÍDICA AMZT**