

Oficio No.: SG- 0682  
Quito D.M., 25 JUL 2019  
Ticket GDOC: 2019-020200

Doctor  
René Bedón  
**CONCEJAL METROPOLITANO**  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Presente. -

*Asunto: Revisión requisitos formales del Proyecto de "Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 0209 sancionada el 05 de abril de 2018".*

De mi consideración:

Mediante oficio No. STHV-DMGT-1836 de 24 de abril de 2019, suscrito por el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, presenta a la Secretaría General del Concejo el proyecto de "Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 0209 sancionada el 05 de abril de 2018".

Por su parte, en la sesión ordinaria realizada el lunes 22 de julio de 2019, los señores concejales Abg. Eduardo Del Pozo, MSc. Juan Carlos Fiallo, Dr. Mario Granda y Abg. Fernando Morales, miembros de la Comisión de Uso de Suelo, luego de conocer el anteproyecto de "Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 0209 sancionada el 05 de abril de 2018"; resolvieron acoger la iniciativa legislativa del proyecto en referencia, de conformidad con el oficio Nro. SGC-2019-0664, de 24 de julio de 2019. De conformidad con lo previsto en la letra a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en el ámbito de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple con los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como los de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado.
- El proyecto contiene un artículo único y una disposición final.

En tal virtud, remito el proyecto de ordenanza en referencia a la comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en la letra b), del artículo

UG

Página 1 de 2

13 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria.

Se deja constancia que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones en su calidad de órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Finalmente me permito informar a usted que el proyecto en referencia se encuentra disponible para consulta pública en el portal de "Concejo Abierto de Quito", [gobiernoabierto.quito.gob.ec](http://gobiernoabierto.quito.gob.ec), Sección Transparencia, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda dar seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse en la silla vacía.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Muy atentamente,



Abg. Carlos Alomoto Rosales  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

Adjunto: Copia del oficio No. SGC-2019-0664 de 24 de julio de 2019 y proyecto de ordenanza en 144 hojas.

ACCIÓN:	RESPONSABLE:	UNIDAD:	FECHA:	SUMILLA:
Elaboración:	Marisela Caleño Q	GC	2019-07-24	HE
Revisión:	Damaris Ortiz	PSG	2019-07-24	RD

- Ejemplar 1:** Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo  
**Ejemplar 2:** Unidad de Archivo de la Secretaría General del Concejo  
**Ejemplar 3:** Despacho del Secretario General del Concejo  
**Ejemplar 4:** Secretaría de Comisión de Uso de Suelo (Se adjunta el expediente original del proyecto de ordenanza en 144 hojas)
- CC:** Unidad de Gestión de Concejo, para publicación en dominio web  
Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo: Abg. Eduardo Del Pozo, MSc. Juan Carlos Fiallo; Abg. Fernando Morales; y, Dr. Mario Granda  
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Com Vzo suelo  
 ① agregar al expediente -28-  
 ② verificar si existe informe anterior Coated  
 ③ notificar a su comi  
 @izozlig



12 JUL 2019

Quito,  
 Oficio STHV-DMGT 3294  
 Ref: GDOC-2019-097678

Doctor  
 René Bedón  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
 Presente.-

**Asunto:** Proyecto de ordenanza reformativa a la Ordenanza Metropolitana No. 0209 sancionada el 05 de abril de 2018.

De mi consideración:

En atención a su oficio No. 75-DCRB de 10 de julio de 2019, me permito remitir el proyecto de ordenanza reformativa a la Ordenanza Metropolitana No. 0209 sancionada el 05 de abril de 2018 a la cual se le ha incorporado las observaciones emitidas por la Procuraduría Metropolitana constante en expediente No. 2019-01159 de 01 de julio de 2019.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
 Anexo expediente

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
 ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 12 JUL 2019 HORA: 15:45  
 Nº HOJAS: 23 (2 originales, 21 copias)  
 Recibido por: Morina

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	2019-07-11	

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

Suelo  
 Informe, agregar a exp.

15-07-2019  
 johoc

143  
 23

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 209-2018 de 05 de abril de 2018 el Concejo Metropolitano aprobó el denominado Plan Parcial Calderón PPC, propuesto inicialmente en las Ordenanzas Metropolitanas No. 005 y No. 016, en este constan trazados viales aprobados por Concejo Metropolitano de Quito, así como líneas de intención vial propuestas por la Administración Zonal Calderón.

Mediante inspección realizada el viernes 25 de enero de 2018 al inmueble con predio No. 247317, catastrado a nombre de INMOCONTACTO CIA. LTDA., con funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Administración Zonal Calderón, y propietarios del inmueble, se constató que la prolongación de la calle Los Rosales aprobada como línea de intención vial en el PPC y que atraviesa el mencionado inmueble, no es factible debido a que existe una diferencia de nivel considerable entre la Av. 3 de mayo y la calle Camilo Ponce, dicha prolongación afectaría a construcciones que se encuentran en ejecución con las respectivas licencias municipales. Además se evidenció que la prolongación de la calle Jacarandá afectaría a una edificación donde funciona actualmente una piscina, por lo que en este caso este tramo de vía, se lo podría desplazar a un costado de la piscina y proyectar unas escalinatas.

Mediante oficio No. AZCA-000563 de 20 de marzo de 2019 la Administración Zonal Calderón remite el Informe Técnico respecto a las líneas de intención vial que atraviesan el inmueble con predio No. 247317, y en el cual en la parte pertinente a recomendaciones indica: *"La Unidad de Territorio, Vivienda recomienda para el correcto desarrollo del Plan Especial El Carmen Bajo se tomen las siguientes consideraciones:*

*Es necesario desarrollar un sistema de conectividad y accesibilidad en el sector que considere las condiciones actuales del mismo.*

*Eliminar las líneas de intención de la calle De Los Rosales en el tramo comprendido entre la Avenida 3 de Mayo y la calle Camilo Ponce, debido a que no cumple con los requisitos técnicos para considerar su implementación como vía carrozable de acuerdo a la normativa vial Norma Ecuatoriana NEVI-12-MTOP, así como de acuerdo al pronunciamiento de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.*

*Implementar la conectividad peatonal "escalinatas" para el sector, que se ajusten a la normativa Ordenanza 172 y se implanten en el territorio considerando las distancias entre las diferentes vías de conectividad, pues se trata de un territorio condicionado por su topografía.*

*Considerar los procesos legales de edificación y de habilitación del suelo que existen en la actualidad en el sector."*

Mediante oficio No. AZCA-000639 de 29 de marzo de 2019, la Administración Zonal Calderón remite el Informe Legal con criterio FAVORABLE, para la eliminación de las líneas de intención vial que afectan el inmueble con predio No. 247317, además informa que estas líneas de intención vial afectan el proyecto inmobiliario Carmen Amelia by Novark, en el sentido que cuentan con todos los permisos en regla conforme se desprende de la licencia de construcción 05-247317-2 emitida el 02 de agosto de 2005, por lo que goza de un derecho adquirido.

## PROYECTO DE ORDENANZA

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los informes de la Comisión de Uso de Suelo; y,

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** el numeral 2 del artículo 263 de la Constitución, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito provincial que no incluya las zonas urbanas;
- Que,** el numeral 3 del artículo 264 *Ibidem*, en lo que respecta a las competencias de los gobiernos municipales está la planificar, construir y mantener la vialidad urbana;
- Que,** el literal d) del artículo 32 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), en cuanto se refiere a las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado regional, indica la de planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito regional;
- Que,** el literal c) del artículo 55 del COOTAD, respecto de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal señala: "Planificar construir y mantener la vialidad urbana;
- Que,** el artículo 85 del COOTAD, en lo que respecta a las Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado del distrito metropolitano, señala: "*Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se le asignen*";
- Que,** el literal a) del artículo 87 del COOTAD, en lo que respecta a las Atribuciones del concejo metropolitano, establece: " Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;

**Que,** el párrafo cuarto del artículo 129 que hace relación con el ejercicio de la competencia de vialidad, señala: Al gobierno autónomo descentralizado municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana. En caso de las cabeceras de las parroquias rurales, la ejecución de estas competencias se coordinará con los gobiernos parroquiales rurales;

**Que,** el artículo 57 del COOTAD, en lo que respecta a las atribuciones del concejo municipal establece: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;*

**Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas municipales;

**Que,** el numeral 6 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, indica que le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano Reglamentar el uso de los bienes de dominio público, el transporte público y privado, el uso de las vías y la circulación en calles, caminos y paseos;

**Que,** Mediante Ordenanza No. 0209, sancionada el 5 abril de 2018, se reforma las Ordenanzas Metropolitanas No. 005 y No. 016, del Plan Parcial Calderón (PPC);

**Que,** Mediante oficio No. AZCA-000563 de 20 de marzo de 2019 la Administración Zonal Calderón remite el Informe Técnico respecto a las líneas de intención vial que atraviesan el inmueble con predio No. 247317, y en el cual en la parte pertinente a recomendaciones indica: "La Unidad de Territorio, Vivienda recomienda para el correcto desarrollo del Plan Especial El Carmen Bajo se tomen las siguientes consideraciones:

Es necesario desarrollar un sistema de conectividad y accesibilidad en el sector que considere las condiciones actuales del mismo.

Eliminar las líneas de intención de la calle De Los Rosales en el tramo comprendido entre la Avenida 3 de Mayo y la calle Camilo Ponce, debido a que no cumple con los requisitos técnicos para considerar su implementación como vía carrozable de acuerdo a la normativa vial Norma Ecuatoriana NEVI-12-MTOP, así como de acuerdo al pronunciamiento de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

Implementar la conectividad peatonal "escalinatas" para el sector, que se ajusten a la normativa Ordenanza 172 y se implanten en el territorio considerando las distancias entre las diferentes vías de conectividad, pues se trata de un territorio condicionado por su topografía.

Considerar los procesos legales de edificación y de habilitación del suelo que existen en la actualidad en el sector."

**Que,** Mediante oficio No. AZCA-000639 de 29 de marzo de 2019, la Administración Zonal Calderón remite el Informe Legal con criterio FAVORABLE, para la eliminación de las líneas de intención vial que afectan el inmueble con predio No. 247317, además informa que estas líneas de intención vial afectan el proyecto inmobiliario Carmen Amelia by Novark, en el sentido que cuentan con todos los permisos en regla conforme se desprende de la licencia de construcción 05-247317-2 emitida el 02 de agosto de 2005, por lo que goza de un derecho adquirido.

**Que,** la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMGT de 11 de abril de 2019, emite informe técnico favorable para alcanzar del Concejo Metropolitano de Quito, la modificatoria de la Ordenanza Metropolitana que aprobó el Plan Parcial Calderón, en cuanto se refiere a eliminar las intenciones viales aprobadas en el Plan parcial Calderón, que afectan el inmueble con predio No. 247317 catastrado a nombre de INMOCONTACTO CIA. LTDA., lo cual servirá como sustento para la toma de decisiones para la planificación vial del Plan especial El Carmen Bajo;

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240, 263 numeral 2 y 264 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador; 8 numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; 57 literal a); 87 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía.**

EXPIDE

**LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA N° 0209 SANCIONADA EL 05 DE ABRIL DE 2018.**

**Art. Único.-** Modifíquese el MAPA B3-C2 aprobado en la Ordenanza Metropolitana No. 209, eliminando las líneas de intención vial que atraviesan el inmueble con predio No. 247317 catastrado a nombre de INMOCONTACTO CIA. LTDA., lo cual servirá como sustento para la toma de decisiones para la planificación vial del Plan Especial El Carmen Bajo, reforma que no incide en el Mapa PUOS V2 que contiene la Categorización y Dimensionamiento Vial, anexo a la Ordenanza Metropolitana No. 0127.

**Disposición Final.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y la sede electrónica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano, el

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE METROPOLITANO**

Abg. Carlos Alomoto Rosales  
**SECRETARIO GENERAL  
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

139  
19

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente modificatoria a la Ordenanza Metropolitana 0209 fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de

Abg. Carlos Alomoto Rosales  
**SECRETARIO GENERAL  
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

EJECÚTESE

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE METROPOLITANO**

**CERTIFICO**, que la presente modificatoria a la Ordenanza Metropolitana 0209, fue sancionada por el Doctor Jorge Yunda Machado, ALCALDE METROPOLITANO,

Abg. Carlos Alomoto Rosales  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**





2019-020200

14

*Ventil:*  
① agregar a expediente  
② insertar  
3 informe a PR (2 chis)

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PROCURADURÍA METROPOLITANA**

Quito, 01 de Julio de 2019  
Exp. No. 2019-01159  
Gdoc: 2019-020200

Señor abogado  
Carlos Alomoto Rosales  
Secretario General  
**SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su despacho.-

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: 01 JUL 2019 HORA:

Nº FOL: 21 originales y 94 copias (incluye planas)  
Recibido por: *H. C. Secovia*

Ref. Modificatoria Plan Parcial Calderón

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

**1. Objeto y alcance**

1. Mediante Oficio No. SGC-2019-1357 de 30 de abril de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo de la época, solicitó informe legal respecto al proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 209. Este informe contiene el criterio jurídico no vinculante de la Procuraduría Metropolitana en relación con el proyecto de ordenanza en referencia dentro del proceso de formación de la referida ordenanza reformatoria.

**2. Informes técnicos y legal de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y la Administración Zonal Calderón**

2. Mediante Oficio No. AZCA-0000563, de 20 de marzo de 2019, el Ing. Pablo Moncayo, Administrador de la Zona de Calderón, manifestó, en lo pertinente, lo siguiente:

“La Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Municipal de Calderón, luego del análisis realizado, con el propósito que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en cumplimiento de sus facultades y atribuciones, para el correcto desarrollo del “Plan Especial El Carmen Bajo”, en la importancia de promover una planificación *P*

119 - 120

- Vero inventario



territorial apropiada, consideró conveniente poner a su consideración las siguientes recomendaciones:

- Es necesario desarrollar un sistema de conectividad y accesibilidad en el sector que considere las condiciones actuales del mismo.
- Eliminar las líneas de intención de la calle De Los Rosales en el tramo comprendido entre la Av. 3 de Mayo y la calle Camilo Ponce, debido a que no cumple con los requisitos técnicos para considerar su implementación como vía carrozable de acuerdo a la normativa vial Norma Ecuatoriana Vial NEVI-12-MTOP, así como de acuerdo al pronunciamiento de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.
- Implementar la conectividad peatonal “escalinatas” para el sector, que se ajusten a la normativa Ordenanza 172 y se implanten en el territorio considerando las distancias entre las diferentes vías de conectividad, pues se trata de un territorio condicionado por su topografía.
- Considerar los procesos legales de edificación y de habilitación del suelo que existen en la actualidad en el sector”.

3. Mediante Oficio No. AZCA-DAJ-2019-108 de 26 de marzo de 2019, el Dr. Santiago Rojas, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Calderón informó:

“[...] revisados los informes técnicos y la documentación adjunta, aplicando las normas antes invocadas, esta Dirección de Asesoría Jurídica, no encuentra ningún fundamento para negar la solicitud del peticionario y emite criterio **legal favorable** para que se continúe con el trámite administrativo para eliminar la intención del trazado vial de la calle De Los Rosales y Jacaranda en el tramo comprendido entre la avenida Tres de Mayo y la calle Camilo Ponce, en su afectación al predio No. 247317, salvo mejor criterio del Concejo Metropolitano de Quito”.

4. Mediante Oficio No. AZCA-0000639, de 29 de marzo de 2019, el Ing. Pablo Moncayo, Administrador Zonal de Calderón, remitió los informes técnico y jurídico de la Administración de Calderón en relación con la solicitud presentada por el Ing. Ángel Costales Orozco, representante legal de Inmocontacto Cía. Ltda., a efecto de obtener el replanteo de las intenciones viales de las calles Jacaranda y de los Rosales, proyectadas en el sector de El Carmen Bajo y que atraviesan al predio No. 247317, de propiedad de Inmocontacto Cía Ltda.

5. Con Oficio No. STHV-DMGT-1667, de 11 de abril de 2019, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informó lo siguiente (énfasis añadido):

**“CONCLUSIONES:**

Las líneas de intención vial aprobadas en los Planes Especiales, Mapas PUOS, o Planes Parciales, deben seguir su respectivo proceso de aprobación del trazado vial definitivo mediante resolución de Concejo Metropolitano de Quito.

La Administración Zonal Calderón deberá ejecutar los Informes Legales y Técnicos con diseños definitivos de las líneas de intención vial, y remitir a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su validación y envío a la Comisión de Uso de Suelo para su tratamiento y posterior aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

El tramo de vía de la prolongación de la calle Los Rosales que une la Av. 3 de mayo y la calle Camilo Ponce, por las condiciones topográficas del sector se encuentra fuera de la normativa para carrozable, al superar la pendiente máxima permitida para vías locales.



superando el 20% de pendiente, además a 90,00 metros de distancia, existe la calle Camilo Gallegos la cual se encuentra consolidada y en operación.

La aprobación del trazado vial provocaría que el inmueble con predio No. 247317, se fraccione en 3 cuerpos, y uno de ellos quedaría como una faja de terreno, en la cual no se podría ejecutar ningún proceso constructivo por sus características físicas; lo que obligaría a la municipalidad a expropiar ese remanente del inmueble.

La prolongación de la calle denominada Jacaranda, por sus condiciones topográficas se la debería planificar como una escalinata, y se la podría desplazar con la finalidad de no afectar la piscina, la misma que cuenta con los respectivos permisos municipales, como se menciona en el informe legal de la Administración Zonal de Calderón.

### **CRITERIO TÉCNICO:**

En base a los antecedentes expuestos, norma legal invocada, y conclusiones es criterio de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emitir criterio Técnico Favorable para que la Comisión que usted preside, alcance del Concejo Metropolitano la eliminación de la intenciones viales aprobadas en el Plan Parcial Calderón, que afectan el inmueble con predio No. 247317 catastrado a nombre de INMOCONTACTO CIA. LTDA., lo cual servirá como sustento para la toma de decisiones para la planificación vial del Plan Especial El Carmen Bajo".

6. Mediante Oficio No. STHV-DMGT-1836, de 24 de abril de 2019, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda manifestó lo siguiente (énfasis añadido):

"[...] me permito remitir el proyecto de ordenanza reformativa a la Ordenanza Metropolitana No. 209 sancionada el 05 de abril del 2018 en cuanto se refiere a las líneas de intención vial constante en el Plan Parcial Calderón.

Es importante indicar que con el informe técnico constante en el oficio No. STHV-DMGT-1667 de 11 de abril de 2019, se emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE a la eliminación de las líneas de intención vial que afectan el inmueble con predio No. 247317 catastrado a nombre de INMOCONTACTO CIA. LTDA.".

### **3. Fundamentos jurídicos**

7. El art. 264 de la Constitución, en concordancia con el art. 266 ibídem, establece que, entre otras, son competencias de los gobiernos de los distritos metropolitanos: (i) 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; (ii) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, (iii) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

8. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito dispone, en su artículo 8, numeral 1) que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito. *P*



9. El art. 26, ibídem, dispone que las decisiones sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro de su territorio corresponden, como competencia exclusiva, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

10. El art. 55, letra c), en concordancia con el art. 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipal y de los distritos metropolitanos, entre otras, la de planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

11. El art. 57, letra a), en concordancia con el art. 87, letra a) del COOTAD, manifiestan que a los concejos municipal y metropolitano les corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia de cada uno de los gobiernos mediante la expedición de ordenanzas cantonales y metropolitanas.

12. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo IV.1.24, establece el régimen jurídico aplicable a los planes parciales que en su parte pertinente señala que serán elaborados por la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda, en colaboración con la Administración Zonal correspondiente. La Secretaría sectorial realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

13. El art. IV.1.73, numeral 5) ibídem, dispone 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 secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previa la aprobación del Concejo Metropolitano.

14. La Ordenanza Especial 005 que aprueba el Plan Parcial Calderón (sancionada el 06 de marzo de 2006), en el art. 1, establece que el Plan Parcial Calderón, es el instrumento de planificación territorial que establece las regulaciones específicas para el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo; define las características y dimensionamientos de la red vial existente y futura, y plantea programas y proyectos a ser gestionados en el territorio de la Administración Zonal Calderón.

15. El art. 9, ídem, señala que las categorías y el dimensionamiento del sistema vial que determina las afectaciones para el alineamiento de las edificaciones se determinan en el Mapa B3-C.

16. La Ordenanza Especial 016 que modifica a la Ordenanza Especial 005 del Plan Parcial de Calderón: (sancionada el 27 de julio de 2009), en el art. 1, dice que se reforma el Art. 9 de la Ordenanza Especial 005, en el sentido de que se sustituye parcialmente el plano B3-C de Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial del Plan Parcial



Calderón (PPC), de acuerdo al detalle del nuevo plano B3-C1, adjunto a la presente Ordenanza.

17. La Ordenanza Metropolitana No. 0209 Reformativa de las Ordenanzas Metropolitanas No. 005 y No. 016 del Plan Parcial de Calderón, (sancionada el 05 de abril de 2018), en el art. 1, manifiesta que se reforma el art. 9 de la Ordenanza Especial 005, reformado por la Ordenanza Especial No. 016 del Plan Parcial Calderón (PPC), en el sentido de que se sustituye el plano B3-C y B3-C1 Categorización y Dimensionamiento Vial del Plan Parcial Calderón (PPC), por el Mapa B3-C2.

18. El art. 2, ibídem, dice actualícese el Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento Vial, anexo a la Ordenanza Metropolitana No. 127, con todos los contenidos del nuevo Mapa B3-C2, con excepción de aquellos que son parte del sistema vial principal y que constan en el Mapa PUOS V2 (vías expresas, arterias y colectoras determinadas en el Cuadro de Derecho de Vías, del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 127).

#### **4. Análisis e informe jurídico**

19. Con los antecedentes, fundamentos e informes expuestos, en consideración a que la aprobación de los planes parciales y sus reformas son competencia del Concejo Metropolitano de conformidad con los arts. 264 y 266 de la Constitución; art. 8, numeral 1) y art. 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; art. 57, letra a), art. 87, letra a) del COOTAD; y, art. IV.1.24 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la Procuraduría Metropolitana emite informe jurídico favorable para que, de estimarlo pertinente, la Comisión de Uso de Suelo continúe con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto de ordenanza reformativa a la Ordenanza Metropolitana No. 209, tendiente a eliminar las intenciones viales aprobadas en el Plan Parcial Calderón.

20. Sin perjuicio de lo manifestado, me permito poner en su consideración las siguientes recomendaciones, de carácter legal, respecto al proyecto de ordenanza:

- (a) En el segundo considerando reformular la redacción con el propósito de: (i) incluir el texto que se refiere al ejercicio de control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón al que la norma constitucional citada se refiere; y, (ii) incluir el numeral 3 del art. 264 de la Constitución de la República que se refiere a la competencia para planificar, construir y mantener la vialidad urbana.
- (b) A continuación del considerando quinto, incorporar dos considerandos para referir los arts. 85 y 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que regulan las competencias de los gobiernos



autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos y las atribuciones del Concejo Metropolitano, en su orden.

- (c) En el párrafo que consta a continuación de los considerandos, citar las siguientes disposiciones: art. 8, numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; art. 87, literal a); y, art. 322 del COOTAD, que tienen relación con la atribución del Concejo Metropolitano para aprobar y expedir ordenanzas.
- (d) El artículo único debería (i) determinar de manera específica la o las disposiciones de la Ordenanza Metropolitana No. 0209 que modificaría y (ii) establecer si deja sin efecto o modifica el Mapa B3-C2.
- (e) Debería establecerse si esta reforma incide en el Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento Vial, anexo a la Ordenanza Metropolitana No. 0127.
- (f) Conviene que el texto de la Disposición Final se reemplace por el siguiente: "La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y la sede electrónica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito".

21. El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos.

Muy atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente (116 FOJAS Y 4 PLANOS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David Castellanos	PRO	27-06-19	M
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

FECHA: 09 MAY 2019 HORA: 16:15  
Nº HOJA: - 01 -  
Recibido por: Alex P.

ALCALDÍA

09 MAY 2019  
Quito DM, 2019.  
Oficio No SM- 1049 - 2019.

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**  
Presente

**Asunto:** "Informe respecto al proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0209"

De mi consideración:

En respuesta al oficio No. SGC-2019-1360, suscrito por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por medio del cual solicita por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el carácter de urgente, remita para conocimiento de la Comisión, el Informe Técnico relacionado con el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 209; al respecto le informo lo siguiente:

Se hace conocer a la Comisión que, la Secretaría de Movilidad (SM) ha participado activamente en las mesas de trabajo convocadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, no solo para tratar el Plan Especial Carmen Bajo, sino para todos aquellos en los que dicha Dependencia ha requerido del aporte técnico de la SM, por lo que, dentro de sus competencias, esta Secretaría a propuesto a cada uno de los Planes analizados, conectividades para la circulación vehicular y peatonal, y de no ser posible por dificultades topográficas o de otra índole, incluir en ellos conectividad peatonal y no-motorizada, evitando situaciones desfavorables a la calidad de vida de los moradores y visitantes de los sectores que se van a intervenir.

Con lo expresado en el párrafo precedente, se deja expresa constancia que, la Secretaría de Movilidad no ha participado en ninguna mesa de trabajo donde se haya tratado específicamente modificaciones al Plan Parcial Calderón, cuyos Informes Técnicos, tanto de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda como de la Administración Zonal Calderón, anexos al oficio recibido y que emiten Criterio Favorable a la eliminación de varias intenciones viales vigentes en el PUOS, las mismas que se proponen incluir en el proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 0209.

De acuerdo al proyecto de Reformatoria de la Ordenanza vigente, las intenciones viales a eliminarse corresponden a los tramos viales que afectan únicamente al predio No. 247317 catastrado a nombre de INMOCONTACTO CÍA. LTDA. Al respecto la Secretaría de Movilidad considera que no existen justificativos técnicos que sustenten dicha propuesta, y que, si bien esta reforma beneficia a un único predio, se está desarticulando la conectividad vehicular, peatonal y/o no-motorizada del sector, aclarando que cualquier proyecto inmobiliario presentado en el mismo, no puede contraponerse a los planes de desarrollo urbano integral planificados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.


Por lo tanto, la SM emite criterio **No Favorable** a la propuesta analizada, conclusión que se enmarca en los consensos alcanzados en las mesas de trabajo del Plan Carmen Bajo, realizados con la participación de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad, EPMOP y Administración Zonal Calderón.

*Uso de Suelo*  
*Ordenanza*  
*0209*

Atentamente

  
Ing. Alfredo León Banderas  
Secretario de Movilidad



Elaboración:	JCcalderón	DMPPM	2019/05/08	
Revisión:	Mnarváez	DMPPM	2019/05/08	

Ticket # 2019-020200



*[Handwritten signatures and dates]*  
11/04/2019

Quito, **11 ABR 2019**  
Oficio STHV-DMGT- **1667**  
Referencia: GDOC-2019-020200

Abogado  
Sergio Garnica Ortiz  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Presente.-

**Asunto:** Eliminación de las líneas de intención vial que atraviesan el inmueble con predio No 247317, parroquia Calderón.

Señor Presidente:

En atención al oficio No. AZCA-0000639 de 29 marzo de 2019, suscrito por el Ing. Pablo Moncayo Córdova, Administrador Zonal Calderón, mediante el cual se remite los informes técnico y legal para la eliminación de las líneas de intención vial que atraviesan el inmueble con predio No. 247317, al respecto indico lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

- Mediante Ordenanza Metropolitana No. 209-2018 de 05 de abril de 2018 el Concejo Metropolitano aprobó el denominado Plan Parcial Calderón PPC, propuesto inicialmente en las Ordenanzas Metropolitanas No. 005 y No. 016, en este constan trazados viales aprobados por Concejo Metropolitano de Quito, así como líneas de intención vial propuestas por la Administración Zonal Calderón.
- Mediante oficio No. SGC-2018-1639 de 28 de mayo de 2018, el Concejal Abg. Sergio Garnica Ortiz, en calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo remite a esta Secretaría el oficio suscrito por la Arq. Sonia Costales Carrera, a fin que se incorpore el presente caso en el proceso de Análisis del Plan Especial El Carmen Bajo, conforme lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo en sesión de 19 de marzo de 2018.
- Mediante oficio No. AZCA-1027 de 16 de julio de 2018, la Administración Zonal Calderón remite los informes técnico y legal con criterio favorable para continuar con el trámite de la aprobación del trazado vial de la calle Los Rosales.
- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3831 de 31 de julio del 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el expediente a la Administración Zonal Calderón, con la finalidad que se solventen algunas observaciones de carácter técnico.
- Mediante inspección realizada el viernes 25 de enero de 2018 al inmueble con predio No. 247317, catastrado a nombre de INMOCONTACTO CIA. LTDA., con funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Administración Zonal Calderón, y propietarios del inmueble, se constató que la prolongación de la calle Los Rosales aprobada como línea de intención vial en el PPC y que atraviesa el mencionado inmueble, no es factible debido a que existe una diferencia de nivel considerable entre la Av. 3 de mayo y la calle Camilo Ponce, dicha prolongación afectaría a construcciones que se encuentran en ejecución con las respectivas licencias municipales. Además se evidenció que la prolongación de la calle Jacarandá afectaría a una edificación donde funciona actualmente una piscina, por lo que en este caso este tramo de vía, se lo podría desplazar a un costado de la piscina y proyectar unas escalinatas.

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

*[Handwritten signature]*

FECHA: **11 ABR 2019** HORA: **14:40**  
Nº HOJA: **79**  
Recibido por: **[Handwritten]**

- Mediante oficio No. AZCA-000563 de 20 de marzo de 2019 la Administración Zonal Calderón remite el Informe Técnico respecto a las líneas de intención vial que atraviesan el inmueble con predio No. 247317, y en el cual en la parte pertinente a recomendaciones indica: *"La Unidad de Territorio, Vivienda recomienda para el correcto desarrollo del Plan Especial El Carmen bajo se tomen las siguientes consideraciones:*
  - *Es necesario desarrollar un sistema de conectividad y accesibilidad en el sector que considere las condiciones actuales del mismo.*
  - *Eliminar las líneas de intención de la calle De Los Rosales en el tramo comprendido entre la Avenida 3 de Mayo y la calle Camilo Ponce, debido a que no cumple con los requisitos técnicos para considerar su implementación como vía carrozable de acuerdo a la normativa vial Norma Ecuatoriana NEVI-12-MTOP, así como de acuerdo al pronunciamiento de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.*
  - *Implementar la conectividad peatonal "escalinatas" para el sector, que se ajusten a la normativa Ordenanza 172 y se implanten en el territorio considerando las distancias entre las diferentes vías de conectividad, pues se trata de un territorio condicionado por su topografía.*
  - *Considerar los procesos legales de edificación y de habilitación del suelo que existen en la actualidad en el sector."*
- Mediante oficio No. AZCA-000639 de 29 de marzo de 2019, la Administración Zonal Calderón remite el Informe Legal con criterio FAVORABLE, para la eliminación de las líneas de intención vial que afectan el inmueble con predio No. 247317, además informa que estas líneas de intención vial afectan el proyecto inmobiliario Carmen Amelia by Novark, en el sentido que cuentan con todos los permisos en regla conforme se desprende de la licencia de construcción 05-247317-2 emitida el 02 de agosto de 2005, por lo que goza de un derecho adquirido.

#### **BASE LEGAL:**

Ordenanza Metropolitana N° 0172, reformada por la Ordenanza N°0432, 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, *"Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales..."*.

#### **CONCLUSIONES:**

Las líneas de intención vial aprobadas en los Planes Especiales, Mapas PUOS, o Planes Parciales, deben seguir su respectivo proceso de aprobación del trazado vial definitivo mediante resolución de Concejo Metropolitano de Quito.

La Administración Zonal Calderón deberá ejecutar los Informes Legales y Técnicos con diseños definitivos de las líneas de intención vial, y remitir a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su validación y envío a la Comisión de Uso de Suelo para su tratamiento y posterior aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

El tramo de vía de la prolongación de la calle Los Rosales que une la Av. 3 de mayo y la calle Camilo Ponce, por las condiciones topográficas del sector se encuentra fuera de la normativa para carrozable, al superar la pendiente máxima permitida para vías locales, superando el 20% de pendiente, además 90,00 metros de distancia, existe la calle Camilo Gallegos la cual se encuentra consolidada y en operación.

La aprobación del trazado vial provocarían que el inmueble con predio No. 247317, se fraccione en 3 cuerpos, y uno de ellos quedaría como una franja de terreno, en la cual no se podría ejecutar ningún proceso constructivo por sus características físicas; lo que obligaría a la municipalidad a expropiar ese remanente del inmueble.

...3...

Ref. H.C. 2019-020200

La prolongación de la calle denominada Jacaranda, por sus condiciones topográficas se la debería planificar como una escalinata, y se la podría desplazar con la finalidad de no afectar la piscina, la misma que cuenta con los respectivos permisos municipales, como se menciona en el informe legal de la Administración Zonal Calderón.

**CRITERIO TÉCNICO:**

En base a los antecedentes expuestos, norma legal invocada, y conclusiones es criterio de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitir criterio Técnico Favorable para que la Comisión que usted preside, alcance del Concejo Metropolitano la eliminación de las intenciones viales aprobadas en el Plan Parcial Calderón, que afectan el inmueble con predio No. 247317 catastrado a nombre de INMOCONTACTO CIA. LTDA., lo cual servirá como sustento para la toma de decisiones para la planificación vial del Plan Especial El Carmen Bajo.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente:



Arq. Hugo Chacón Cobo

Director Metropolitano de Gestión Territorial

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Anexo: Se remite documentación completa.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Ing. Donny Aldeán	DMGT	2019-04-03	
Revisado:	Arq. Carlos Quezada	DMGT		
Revisado:	Abg. Patricio Jaramillo	DMGT		

**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Quito, D.M. 26 de marzo de 2019  
Oficio AZCA-DAJ-2019-108

Señor ingeniero  
Ángel Costales Orozco.  
**Representante Legal Inmocontacto Cía. Ltda.**  
Ciudad.-

**ASUNTO:** Informe jurídico de afectación vial.

De mi consideración:

**ANTECEDENTES:**

Con comunicación s/n de 11 de marzo de 2019 el ingeniero Ángel Costales O. Representante Legal de Inmocontacto Cía. Ltda., solicita en la Administración Zonal de Calderón del Municipio del Distrito metropolitano de Quito que, una vez realizada la inspección al predio No. 247317, de propiedad de Inmocontacto Cía. Ltda., se emitan los informes tanto de la Dirección de Gestión del Territorio, así como de la Dirección de Asesoría Jurídica, respecto de la posible afectación a dicho predio por la existencia de las líneas de intención vial de las calles Los Rosales y Jacaranda en el sector de El Carmen Bajo.

El viernes 25 de enero de 2019 el señor Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, Arq. Jacobo Herdoiza, el señor Director Metropolitano de Gestión Territorial, Arq. Hugo Chacón, el señor Ing. Donny Aldean, encargado del ordenamiento vial y la Dra. Carolina Castro, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Calderón, realizaron una inspección al predio No. 247317 para verificar la factibilidad de las intenciones viales de las calles Los Rosales y Jacaranda que afectan al predio.

La Ordenanza Metropolitana 209-2018 de 05 de abril de 2018 contempla la aprobación de líneas de intención vial, obtenidas a partir del Plan Parcial Calderón (PPC) propuesto inicialmente en las Ordenanzas Metropolitanas No. 005 y No. 016. La proyección del trazado vial afecta al predio No. 247317, en el que el solicitante se encuentra desarrollando el proyecto inmobiliario Carmen Amelia by Novark, por las prolongaciones de las calles Los Rosales y Jacaranda que le atraviesan. Inmocontacto Cía. Ltda., argumenta que dicha intención vial y la consecuente ejecución de las obras, vulneraría sus derechos y, por otra parte, no aportaría soluciones de tránsito y movilidad en el sector por la existencia de otras calles que en el lugar garantizan el correcto tránsito vehicular.

En ese sentido, Inmocontacto Cía. Ltda., argumenta que al ejecutarse la calle Jacaranda se afectaría a construcciones preexistentes en el predio No. 247317. Dichas edificaciones cuentan con todos los permisos en regla, conforme se

desprende de la licencia de construcción 05-247317-2, emitida el 01 de agosto de 2005. Por ese motivo, expresa que goza de un derecho adquirido a que el planteamiento vial respete dichas edificaciones. Del mismo modo, el interesado expresa que la prolongación de la calle los Rosales, presenta inconvenientes de orden técnico, por la pendiente en el terreno, que al superar el 12% es mayor que la pendiente máxima permitida para este tipo de vías. Además, Inmocontacto Cía. Ltda., expresa que la prolongación de esta vía se encuentra a menos de 80 metros de la calle Camilo Gallegos, que se halla ya consolidada y en funcionamiento.

De conformidad con lo que determina la Disposición General Octava de la Ordenanza metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016, del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), que dispone elaborar en Plan Especial El Carmen Bajo y de la Ordenanza Metropolitana No. 209 que modifica la Categorización y Dimensionamiento Vial del Plan Parcial Calderón (PPC), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha celebrado mesas de trabajo interdepartamentales y con los moradores del sector para garantizar un ordenamiento vial adecuado.

Con oficio STHV-DMPPS-5552 de 07 de noviembre de 2018, el señor Director metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, recomienda categóricamente que para garantizar los traslados peatonales en las inmediaciones del predio, es necesario que se ejecute una escalinata que conecte las calles General Francisco Robles y de los Olivos, dando continuidad a la calle Jacaranda.

El señor Representante Legal de Inmocontacto Cía. Ltda., adjunta a su solicitud de 11 de marzo de 2019 una propuesta de escalinata privada con afectación al uso público para contribuir a la conectividad y la circulación peatonal del sector.

Con oficio No. AZCA- 0000563 de 20 de marzo de 2019 la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Calderón, expide un informe técnico respecto de la solicitud de Inmocontacto Cía. Ltda., mismo que en su parte resolutive recomienda lo siguiente:

- *“Es necesario desarrollar un sistema de conectividad y accesibilidad en el sector que considere las condiciones actuales del mismo.*
- *Eliminar las líneas de intención de la calle Los Rosales en el tramo comprendido entre la Avenida Tres de Mayo y la calle Camilo Ponce, debido a que no cumple con los requisitos técnicos para considerar su implementación como vía carrozable de acuerdo a la Norma Ecuatoriana Vial NEV-12-MTOP, así como de acuerdo al pronunciamiento de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.*
- *Implementar la conectividad peatonal de las escalinatas para el sector, que se ajusten a la ordenanza 172 y se implanten en el territorio considerando las distancias entre las diferentes vías de conectividad, pues se trata de un territorio condicionado por su topografía.*
- *Considerar los procesos legales, de edificación y de habilitación del suelo que existen en la actualidad en el sector”.*

## FUNDAMENTO LEGAL:

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 establece que los gobiernos autónomos descentralizados tienen facultades legislativas en el ámbito de su competencia.

El artículo 264 de la Constitución de la República determina que, entre otras, los gobiernos autónomos descentralizados tienen competencias exclusivas para planificar su desarrollo y ordenamiento territorial y ejercer el control sobre el uso del suelo.

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina en su artículo 2 que el Municipio del Distrito metropolitano de Quito tiene competencias para regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia privativa y exclusiva.

El artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, determina que debe planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

El artículo 84 del COOTAD, entre otras, las uncciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano son: c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

El artículo 73 de la Ordenanza Metropolitana 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 Metropolitana 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 en su entorno, y al previsto en la planificación metropolitana... 2) El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y la política de movilidad sostenible. 5) Las Administraciones Zonales, diseñarán en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y las demás vías rurales. Este diseño será realizado por las Administraciones Zonales, validado por la Secretaría responsable del territorio y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa la aprobación del Concejo Metropolitano.

## ANÁLISIS:

Es 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. Del mismo

modo, la administración municipal es competente para diseñar, todas las vías locales, vías colectoras suburbanas, vías peatonales, escalinatas y demás obras de infraestructura semejante.

Esta Dirección de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Calderón, en virtud del criterio técnico emitido en el informe de la Dirección de Gestión del Territorio de esta Administración Zonal, de los antecedentes y el fundamento legal anotado, luego del análisis realizado sobre las líneas de intención y considerando los procesos de licenciamiento metropolitano urbanístico preexistentes en el predio No. 247317, recomienda eliminar del Mapa B3-C2 del Plan Parcial Calderón contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 209 sancionada el 5 de abril de 2018, las líneas de intención de las calle De Los Rosales y Jacaranda en el tramo comprendido entre la Av. 3 de Mayo y la calle Camilo Ponce, en su afectación al predio No. 247317.

Adicionalmente, esta Dirección de Asesoría Jurídica recomienda autorizar al promotor del proyecto Carmen Amelia by Novark la implementación de la escalinata a continuación de la calle Jacarandá, propuesta mediante oficio No. 2019-020200 de 11 de marzo de 2019. Dicha escalinata permitirá la conectividad, accesibilidad, y movilidad peatonal entre la avenida Tres de Mayo (hoy denominada calle de Los Olivos) y la calle Camilo Ponce (hoy denominada calle Francisco Robles). La escalinata, sin perjuicio de ser de dominio privado, debe quedar afectada al uso público.

#### CRITERIO LEGAL:

El presente informe permitirá continuar con el proceso administrativo en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su posterior tratamiento en la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano, en su orden.

Por lo expuesto, revisados los informes técnicos y la documentación adjunta, aplicando las normas antes invocadas, esta Dirección de Asesoría Jurídica, no encuentra ningún fundamento para negar la solicitud del peticionario y emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite administrativo para eliminar la intención del trazado vial de las calle De Los Rosales y Jacaranda en el tramo comprendido entre la avenida Tres de Mayo y la calle Camilo Ponce, en su afectación al predio No. 247317, salvo mejor criterio del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Dr. Santiago Rojas P. de la Serra  
**DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA.**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL DE CALDERÓN.**

0000563

Oficio N° AZCA-  
D. M. de Quito, 20 MAR 2019  
Ticket GDOC N° 2019-020200

Señor  
Ing. Ángel Costales O.

Arquitecto  
Jacobo Herdoiza  
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

Abogado  
Sergio Garnica  
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito

Presente.-

**Asunto:** Informe técnico líneas de intención de las vías Los Rosales y Jacarandá

De mi consideración:

En atención al oficio s/n, con fecha 11 de febrero del 2019, mediante el que solicita "...se remitan los informes tanto del Departamento Técnico de Territorio, como de la dirección de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal que usted tan acertadamente dirige, respecto a las líneas de intención de las vías Los Rosales y Jacarandá..."

Al respecto la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Municipal de Calderón informa.

**Antecedentes:**

- En oficio STHV-DMPPS-1879 del 24/04/2018, suscrito por Arq. Vladimir Tapia G. Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Ing. Henry Valencia Administrador Zonal de Calderón señala:

*"De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Octava de la Ordenanza Metropolitana N° 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), que dispone elaborar el Plan Especial Carmen Bajo, parroquia Llano Chico, se remite en el CD adjunto el informe técnico del Plan Especial para su conocimiento."*

1



- En memorando N°037-UZTV-2018 del 28/05/2018, suscrito por el Arq. Juan Pazmiño Jefatura de Territorio y Vivienda, dirigido al Ing. Galo Erazo Director de Gestión del Territorio, solicita:  
*"designe a quien corresponde, la implantación en sistema (IRM) de la jefatura a su cargo, la siguiente especificación técnica vial." Las mismas que se explican en el siguiente cuadro:*

Parroquia	Llano Chico
Sector	Carmen Bajo
Barrio	Carmen Bajo
Predios	247317
Hoja catastrale	162610-15-009
Calles	Jacaranda
Anchos viales (IRM)	10.00
Estado actual de la vía	Vía sin aperturar, la pendiente natural existente no permite la implantación y ejecución de la calle jacaranda por lo que deberá eliminarse del plan vial, se adjunta memoria fotográfica
Cambio a realizarse en sistema IRM	En IRM deberá constar solamente la calle Los Rosales 10 Plan Parcial para trazado vial con ancho vial 10.00m

- En Oficio S/N del 13/06/2018 suscrito por MDI. Arq. Sonia Costales C, dirigido al Sr. Abogado Henry Valencia Administrador Zonal Calderón.

Solicita: *"El trazado vial de la calle Los Rosales en el tramo que afecta en el lindero sur del predio 247317, y el replanteo general del mismo predio."*

- En oficio N° AZCA-0001027 del 16/07/2018, suscrito por Dr. Ángel Isaac Granja Espinosa Administrador Zonal Calderón, dirigido al Sr. Arquitecto Jacobo Herdoiza Secretario de Ordenamiento Territorial, Hábitat y Vivienda.

En donde se señala:

*"...luego de la inspección realizada al sitio, verificó que esta regularización vial permitirá generar la conectividad entre la calle propuesta y las existentes que constan en el Plan Vial del Plan Parcial Calderón."*

- En oficio STHV-DMGT del 27-07-2018, suscrito por Arq. Hugo Chacón Cobo Director Metropolitano de Gestión Territorial, dirigido al Abogado Henry Valencia Administrador Zonal Calderón.

Solicita lo siguiente:

- *"Se revise la propuesta vial, ya que el tramo que se pretende aprobar se encuentra a menos de 80 metros de una calle consolidada."*
- *"Se revise la propuesta vial, ya que este tramo no cumple con el propósito que es darle una continuidad lógica del tramo consolidado de la calle Rosales."*
- *"Se revise la pendiente longitudinal de la propuesta vial, ya que revisados los planos del levantamiento topográfico, esta superaría el 12%, que es la pendiente máxima permitida para una vía local."*

- En oficio N° STHV-DMGT-3831 del 31/07/2018, suscrito por Arq. Hugo Chacón Cobo Director Metropolitano de Gestión Territorial, dirigido al Sr. Abogado Ángel Granja Administrador Zonal Calderón.

En donde se menciona:

- *"Se revise la propuesta vial, ya que la prolongación de la calle Los Rosales existen tramos en los cuales las edificaciones consolidadas, se encuentran ocupando espacio público por lo que corresponde notificar a la Agencia Metropolitana de Control para que tome las medidas pertinentes en el ámbito de su competencia."*
  - *"En la abscisa 0+303,29 se verifica que existe una intersección con una vía, que sería necesario se incorpore en esta propuesta vial."*
  - *"Verificar las observaciones marcadas en los planos de la propuesta, ya que la sección transversal y la curva de retorno deben estar a la normativa vigente."*
- En Oficio S/N del 31/07/2018 suscrito por el Ing. Ángel Costales O., dirigido al Señor Ángel Granja Administrador Zonal Calderón, solicita:  
*"se realice el replanteo vial definitivo; correspondiente al predio #247317."*
  - En Informe de Afectación y replanteo vial N° RVD-DGDT 143-UZTV-2018, del predio N° 247317, con referencia al trámite GDOC N° 2018-116357, suscrito por el Arq. Washigton Martínez Técnico de Territorio y Vivienda, en el numeral 4 señala: *"Las calles Camilo Ponce y Av. 3 de Mayo, no poseen trazado aprobado por el Consejo Metropolitano de Quito, en caso de variación del eje vial por trazado vial, el presente informe de replanteo vial tendrá que ser actualizado."*
  - En memorando N° 087-UZTV-2018 del 09/08/2018 suscrito por el Arq. Washington Martínez Técnico de territorio y Vivienda, dirigido al Director de Gestión del Territorio, sin determinar nombre de la persona, solicita:  
*"designe a quien corresponde, la implantación en el sistema de (IRM) de la Jefatura a su cargo, la siguiente especificación técnica vial." Las mismas que se explican en el siguiente cuadro:*

Parroquia	Llano Chico
Sector	Carmen Bajo
Barrio	Carmen Bajo
Predios	247317
Hoja catastral	162610-15-009
Calles	Calle Los Rosales Plan Parcial, tramo comprendido entre las calles 3 de Mayo y Camilo Ponce
Anchos viales (IRM)	10.00 m
Estado actual de la vía	Calle Los Rosales 10 Plan Parcial, sin apertura, consta con línea de intención en plan vial
Cambio a realizarse en sistema IRM	En IRM, deberá eliminarse vía Los Rosales 10 Plan Parcial, que consta como línea de intención, conforme a oficio STHV-DMGT 3831, de fecha 31 de julio 2018, emitido por la secretaría de territorio, en referencia al G-DOC2018-090088

- En oficio N° SM-2123-2018 del 26 de octubre 2018, suscrito por Ing. Alfredo León Banderas Secretario de Movilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dirigido al Arquitecto Jacobo Herdoiza Bolaños Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el que se informa:  
*"En la reunión mantenida en la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del suelo el día 16 de agosto de 2018 con los equipos técnicos de la STHV, en la que se dio a conocer los cambios realizados al Plan Especial Carmen Bajo y las razones que motivaron dichas reformas, esta Secretaría consideró que, las propuestas viales analizadas recogen los créditos planteados, haciendo viable su implementación dentro de los planes especiales; pero así también, se solicitó se complete la conectividad del eje vial principal (calle Jacarandá) paralelo a la vía Camilo Gallegos, debido a que en la presentación de las reformas al Plan Especial Carmen Bajo, no consideró un macro-lote regular de 3 hectáreas de superficie,..."*  
*"...el especialista en diseño vial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda indicó que, la conexión solicitada por la Secretaría de Movilidad no era viable debido a la fuerte pendiente que tendría la vía y no servía para ser carrozable, ante lo cual el pronunciamiento de esta Secretaría fue que se debería tomar las provisiones del caso con relación a la conectividad, accesibilidad, movilidad peatonal y no-motorizada basados en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, anexo a la Ordenanza N° 172 en el inciso correspondiente a Escalinatas,..."*  
*"...la Secretaría de Movilidad a través de la Dirección de Políticas de Planeamiento de la Movilidad, está realizando la revisión del estudio de tráfico y medidas de mitigación del Proyecto Carmen Amelia By Novark que se desarrollará en el mencionado macrolote,..."*  
 En el mismo oficio además se indica:

*"Ante lo expuesto esta Secretaría considera necesario y fundamental se incorpore el tramo de escalinata que conecte las Calles Gral. Francisco Robles y de los Olivos, dando continuidad en la calle Jacaranda."*

*"...se recomienda realizar un estudio topográfico de las condiciones del terreno en esta parte, con la intención de ratificar o rectificar lo mencionado en la mesa de trabajo realizada en STHV,..."*

- En oficio N° STHV-DMPPS-5552 del 7 de noviembre del 2018, suscrito por el Arq. Vladimir Tapia G. Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, con asunto Plan Especial El Carmen Bajo, dirigido al Dr. Ángel Granja Administrador Zonal Calderón.

Dicho oficio menciona lo siguiente:

#### **Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del Distrito Metropolitano de Quito**

*"Mediante Oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1127 del 25 de octubre de 2017, suscrito por la Ing. Victoria Prijodko, Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos (E), se remite el "Informe de Amenazas por Movimientos en masa Sector Carmen Bajo",..."*

*"Por lo anterior, esta Dirección recomienda evitar usos que promuevan un alta densificación en el sector y se prioricen intervenciones en la zona de protección de quebradas y protección ecológica."*

#### **Secretaría de Movilidad del Distrito Metropolitano de Quito**

*"El 26 de octubre de 2018, mediante Oficio N° SM-2123-2018, suscrito por el Ing. Alfredo Banderas, Secretario de Movilidad, remite las recomendaciones respecto a la propuesta del Plan Especial Carmen Bajo, que en la parte pertinente señala:"*

*"Ante la solicitud expresada en la mencionada mesa de trabajo, el especialista en diseño vial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda indicó que la conexión solicitada por la*

Secretaría de Movilidad no era viable debido a la fuerte pendiente que tendría la vía y no serviría para ser carrozable, ante lo cual el pronunciamiento de esta secretaría fue que se deberían tomar las previsiones del caso con relación a la conectividad, accesibilidad, movilidad peatonal y no-motorizada (...) en el inciso correspondiente a escalinatas..."

El citado informe señala además:

"Ante lo expuesto esta secretaría considera necesario y fundamental se incorpore el tramo de escalinata que conecte las calles Gral. Francisco Robles y De los Olivos, dando continuidad a la calle Jacarandá..."

### **Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP)**

"Mediante Oficio N° 1193GG-GP, hoja de ruta TE-MAT-07961-18-3503 de 5 de octubre de 2018, suscrito por el Ing. Iván Alvarado Molina, Gerente General de la EPMOP, se remite el informe técnico N° GD-DP-2018-216 que contiene las observaciones a la propuesta del Plan Especial Carmen Bajo,..."

- En oficio N° S/N del 8 de noviembre del 2018 suscrito por MDI. Arq. Sonia Costales C. Gerente de Proyectos, dirigido Al Dr. Angel Isaac Granja Espinosa Administrador Zonal Calderón.

Menciona:

"solicito, se concluya el proceso interno al cual está obligada la dirección de territorio hábitat y vivienda,..."

"Conocemos que la Administración Zonal Calderón nunca fue tomada en cuenta para la propuesta del Plan Especial el Carmen, a pesar de ser quienes cuentan con información de primera mano respecto al sector es por ello que solicito, se envíe un delegado a la mesa de trabajo, coordinado con el Arq. Jacobo Herdoíza, con la finalidad de llegar a un consenso y definir en conjunto una solución inmediata, que viabilice la ejecución del proyecto Carmen Amelia by Novark."

"... se presentó por parte de los moradores oposición al plan especial el Carmen, debido a los planteamientos incoherentes, y las afectaciones planteadas que eran mayores a los beneficios posibles."

Como se registra en los documentos adjuntos al mencionado oficio.

- En acta N°1 de la mesa de trabajo del Trazado Vial Carmen Bajo, del 14 de noviembre del 2018.

Donde el objetivo de la reunión fue: "Analizar las prolongaciones viales de las calles Jacarandá y De Los Rosales, contenidas en la Ordenanza N° 209, su relación con el Plan Especial Carmen Bajo y las afectaciones al predio N° 247317".

En la misma acta en el punto 3 se señalan los acuerdos logrados que son:

Secretaría de Territorio

"Realizará la socialización del Plan con los propietarios de los predios afectados por los trazados viales con la finalidad de dar a conocer la propuesta del Plan Especial.

Realizará la consulta jurídica respecto a la afectación por efecto de la prolongación de la calle De Los Rosales a los predios 247317 y 572325."

Administración Zonal Calderón

"En el plazo de 10 días, realizará las gestiones para la incorporación en el sistema IRM de las afectaciones viales del PPC al predio 247317, lo cual informará a la Secretaría de Movilidad.

Para el resto de predios circunscritos dentro del Plan Especial Carmen Bajo, se realizará de forma prioritaria la incorporación en el IRM de las afectaciones viales derivadas del Plan Parcial Calderón."

Secretaría de Movilidad

"Remitirá el informe de impacto al tráfico para el proyecto "Carmen Amelia by Novark", una vez que consten en el sistema de Informe de Regulación Metropolitana las respectivas afectaciones viales derivadas del Plan Parcial Calderón."

#### Estado del Predio 247317:

De acuerdo al Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM), el Predio N° 247317 consta con los siguientes datos.

Imagen 1.

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C:	1792300142001
Nombre o razón social:	INMOCONTACTO CIA LTDA
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	247317
Geo clave:	170108650009055111
Clave catastral anterior:	12610 15 009 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	1224.87 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	1224.87 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	30000.00 m2
Área gráfica:	30000.19 m2
Frente total:	603.04 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 3000.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CALDERON
Parroquia:	LLANO CHICO
Barrio/Sector:	CARMEN BAJO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón
Aplica a incremento de pisos:	



Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

En el sistema SGCT SLUM de registros de procesos de habilitación del suelo y procesos constructivos del Municipio de Quito se encuentran los siguientes registros del Predio N° 247317 a la fecha.

REGISTRO	FECHA REG.	NOMBRE PROYECTO	FORMULARIO	ANULADO	ESTADO
05-247317-1	2005-07-22		Homologacion Aprobacion de Planos	No	ACTA EMITIDA
05-247317-2	2005-08-01	CENTRO DEPORTIVO PRIVADO AGAZZI	Licencia de Construcción	No	ACTA EMITIDA
05-247317-3	2005-10-10	RESIDENCIA ANGEL COSTALES SR.	Control	No	ACTA EMITIDA
06-247317-4	2006-04-05	CENTRO DEPORTIVO PRIVADO AGAZZI	Control	No	ACTA EMITIDA
06-247317-5	2006-12-29	CENTRO DEPORTIVO PRIVADO AGAZZI	Planos Arquitectonicos(Modificadorio Ampliatorio )	No	ACTA EMITIDA

07-247317-6	2007-04-27	CENTRO DEPORTIVO PRIVADO AGAZZI	Control	No	ACTA EMITIDA
	2018-01-16	CENTRO DEPORTIVO PRIVADO AGAZZI	Control	No	ACTA EMITIDA
	2018-07-11	CENTRO DEPORTIVO PRIVADO AGAZZI	Control	No	ACTA EMITIDA
	2018-07-11	CENTRO DEPORTIVO PRIVADO AGAZZI	Habitabilidad Etapa:	No	ACTA EMITIDA
	2018-07-23	INMOCONTACTO CIA. LTDA.	0	No	500
	2018-07-23	CARMEN AMELIA BY NOVARK	0	No	500
	2018-11-21	CENTRO DEPORTIVO PRIVADO AGAZZI	0	No	100
	2018-11-26	CARMEN AMELIA BY NOVARK	0	No	500

Los procesos constructivos del predio se han venido realizando desde el año 2005 con la homologación de aprobación de planos arquitectónicos y licencia de construcción, en el año 2006 un proyecto arquitectónico modificadorio ampliatorio, procesos de control en los años 2007 y 2018, habitabilidad de Etapa en el 2018. Lo que hace constatar un proceso constructivo en el predio que debe entrar en el análisis para cualquier afectación vial.

Según la Ordenanza Metropolitana N° 209, sancionada el 5 de abril del 2018, la que reforma las Ordenanzas Metropolitanas N° 005 y 016; en su artículo 1 señala textualmente: "Reformese el artículo 9 de la Ordenanza Especial N° 016, del Plan Parcial Calderón (PPC), en el sentido de que se sustituye el plano B3-C y B3-C1 Categorización y Dimensionamiento Vial del Plan Parcial Calderón (PPC), por el Mapa B3-C2."

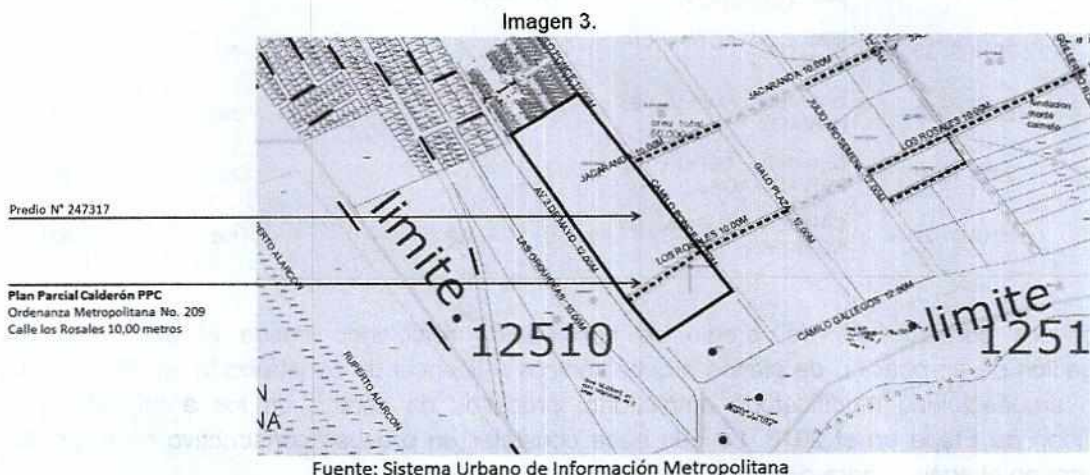


Se constata que existe una línea de intención de vía afectando el predio en la calle Los Rosales, en la calle Jacarandá no existe prolongación que afecte al predio N° 247317.

**Análisis Administración Zonal Calderón:**

**Prolongación calle "Los Rosales"**

En relación a lo enunciado, y en atención a su requerimiento sobre la factibilidad de la afectación vial, se ha desarrollado el siguiente análisis.



Primero, según el Plan Parcial Calderón, aprobado el 06 de abril del año 2018; dentro del Plan Vial, consta graficada la línea de intención del eje vial denominado "LOS ROSALES" con un ancho de 10.00 metros.

Con la finalidad de entender el lugar y los elementos pre-existentes como la topografía y a manera de síntesis, una descripción de la estructura física del predio enunciado y su entorno, se resume de la siguiente manera:



El tramo vial "LOS ROSALES", atraviesa al predio N° 247317, dando continuidad a la vía y la conectividad necesaria desde la calle Camilo Ponce, hasta la Avenida 3 de mayo, en una longitud aproximada de 100 metros.

Imagen 5.



Vista desde la calle "Camilo Ponce"

Se evidencia la topografía del sector, que condiciona la implantación de vías, por lo que se debe considerar si una vía vehicular con esas condicionantes es adecuada para el sector.

Imagen 6.

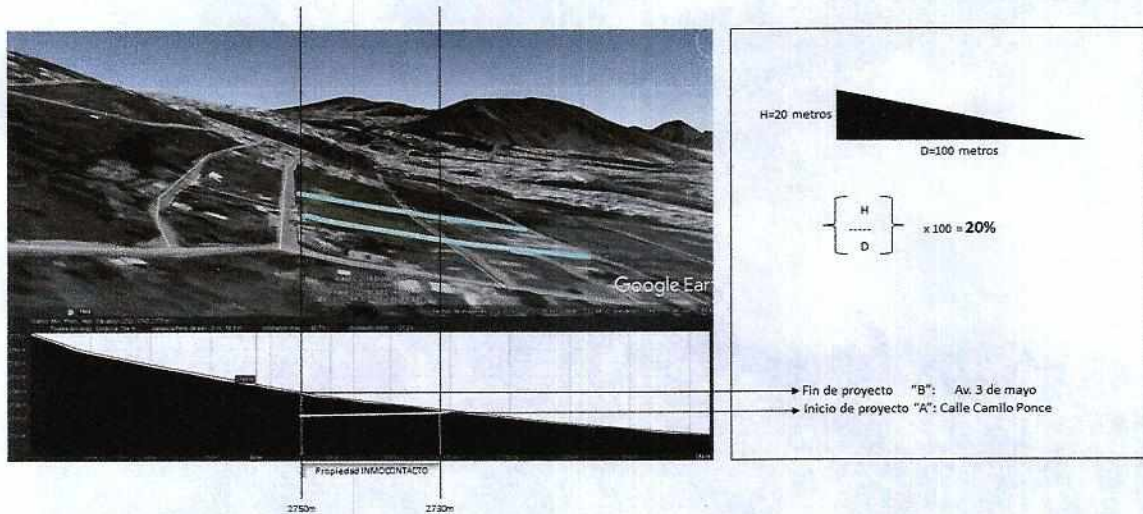


Vista desde la avenida "3 de mayo"

Conforme al corte transversal realizado a partir de la imagen obtenida de Google earth, se verifica que existe una diferencia aproximada de 20 metros de altura de los niveles de terreno entre la avenida 3 de mayo y calle Camilo Ponce, tramo correspondiente a la prolongación de la calle Los Rosales. El porcentaje aproximado de pendiente obtenido (de este análisis y bajo esta metodología de trabajo), sobre todo en este tramo de vía, sería equivalente al 20% de pendiente.

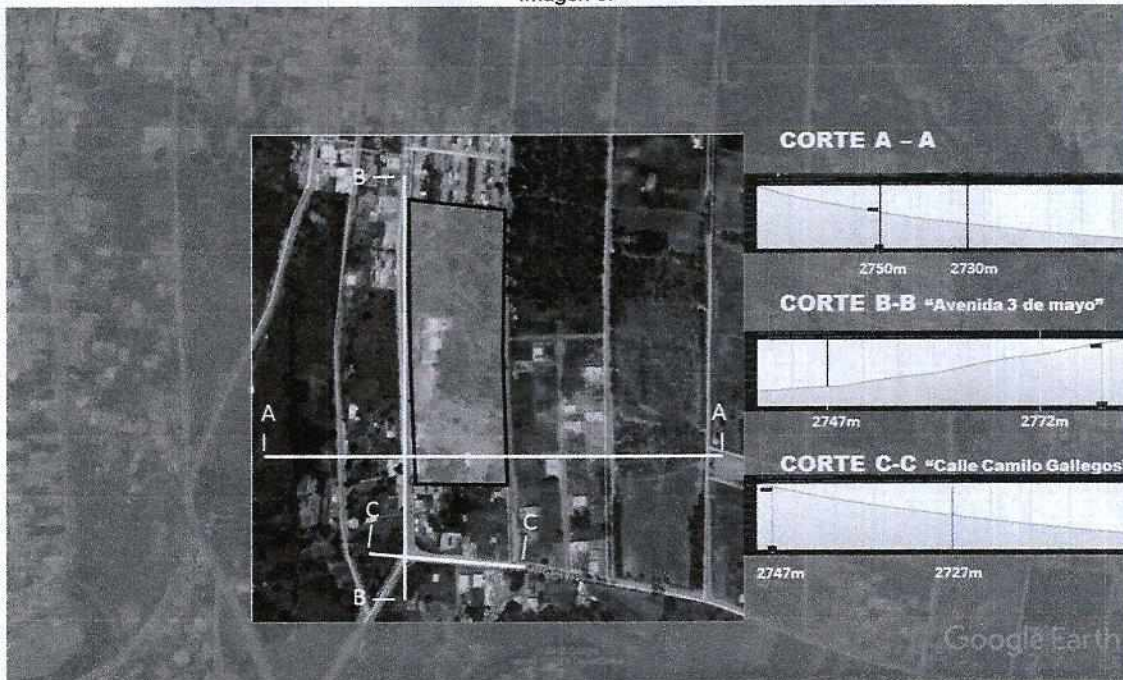


Imagen 7.



Bajo la misma metodología, y con el objetivo de comparar y ampliar el análisis de la pendiente de la calle "Los Rosales", en relación a las vías colindantes más cercanas, como es el caso de la calle ejecutada, y adoquinada "Camillo Gallegos", que se encuentra a 70 metros hacia el sur, desde el lindero del predio N° 247317, se verifica que existe una pendiente que oscila entre el 18% al 19% de pendiente; es decir, sería factible la ejecución de la prolongación de la vía los Rosales.

Imagen 8.



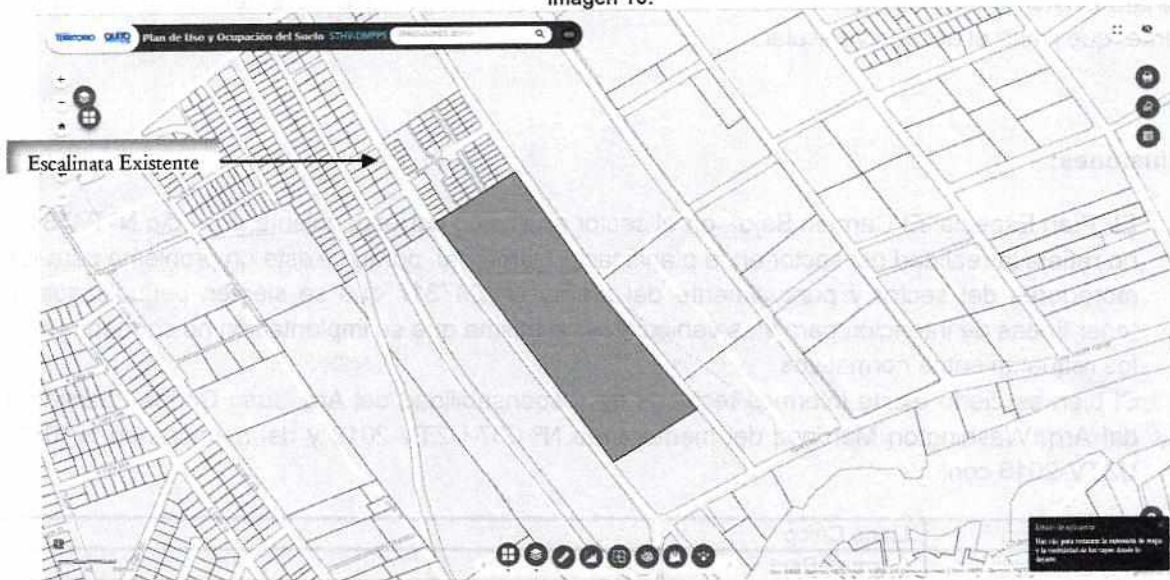
Adicionalmente, de conformidad a la imagen que se observa a continuación, la malla vial y la estructura de las manzanas se definen por cuadras, es decir manzanas que deberían normarse conforme a lo establecido en el cuadro N° 1 inherente a la longitud de las vías de las normas técnicas de arquitectura y urbanismo de la Ordenanza Metropolitana N° 172, 100 metros para establecer la adecuada conectividad y accesibilidad para el sector, con la finalidad de establecer una planificación consciente de las dinámicas en la ciudad como es el desplazamiento peatonal y vehicular, más aún, considerando que es un sector que se encuentra en proceso de expansión.

Imagen 9.



**Existencia de elementos “escalinata” de conectividad peatonal**

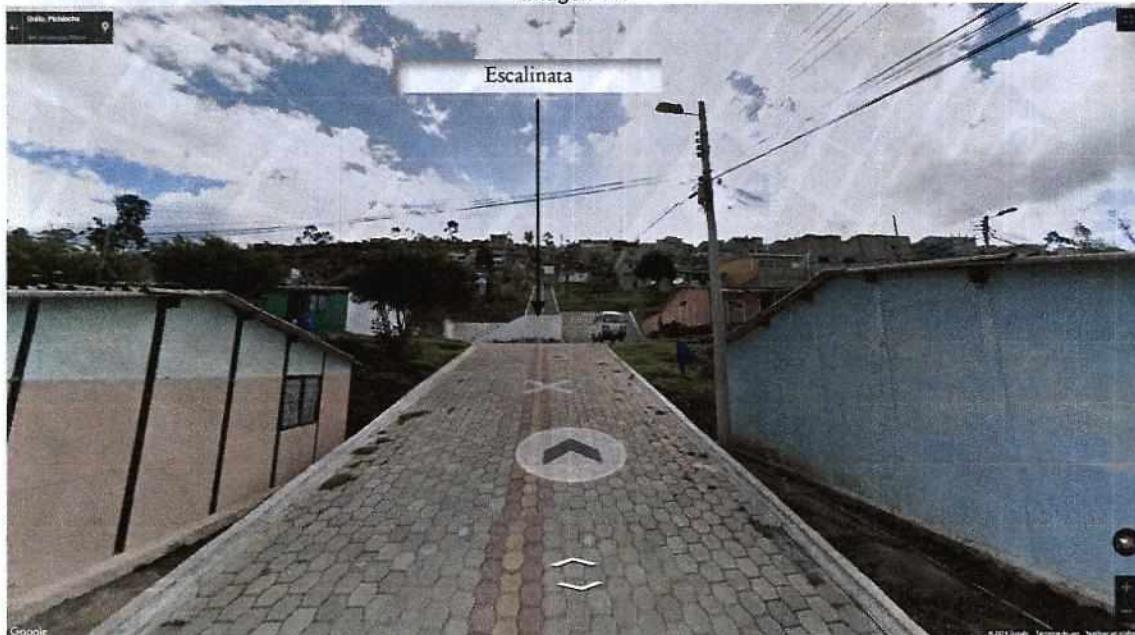
Imagen 10.



Durante el recorrido en sentido sur-norte por el eje de la calle Camilo Ponce, se constató la existencia de una escalinata, para solucionar la pendiente y permitir conectividad y acceso peatonal, como la recomendada por Secretaría de Movilidad.



Imagen 11.



Fuente: www.Google.com

Escalinata existente en el sector, facilita la conectividad y acceso peatonal considerando la topografía existente, que limita el acceso vehicular.

#### Conclusiones:

- El "Plan Especial El Carmen Bajo", en el sector analizado correspondiente al predio N° 247317, no refleja la realidad del sector en la planificación territorial, porque existe un problema para los moradores del sector y puntualmente del predio N° 247317 que se sienten perjudicados al tener líneas de intención para vías vehiculares, la misma que su implantación no corresponde a los requerimientos normativos.
- Si bien es cierto existe informes técnicos de responsabilidad del Arq. Juan Carlos Pazmiño y del Arq. Washington Martínez del memorando N° 037-UZTV-2018 y del memorando N° 087-UZTV-2018 con:

Parroquia	Llano Chico
Sector	Carmen Bajo
Barrio	Carmen Bajo
Predios	247317
Hoja catastrale	162610-15-009
Calles	Jacaranda
Anchos viales (IRM)	10.00
Estado actual de la vía	Vía sin aperturar, la pendiente natural existente no permite la implantación y ejecución de la calle jacaranda por lo que deberá eliminarse del plan vial, se adjunta memoria fotográfica
Cambio a realizarse en sistema IRM	En IRM deberá constar solamente la calle Los Rosales 10 Plan Parcial para trazado vial con ancho vial 10.00m

Parroquia	Llano Chico
Sector	Carmen Bajo
Barrio	Carmen Bajo
Predios	247317
Hoja catastral	162610-15-009
Calles	Calle Los Rosales Plan Parcial, tramo comprendido entre las calles 3 de Mayo y Camilo Ponce
Anchos viales (IRM)	10.00 m
Estado actual de la vía	Calle Los Rosales 10 Plan Parcial, sin apertura, consta con línea de intención en plan vial
Cambio a realizarse en sistema IRM	En IRM, deberá eliminarse vía Los Rosales 10 Plan Parcial, que consta como línea de intención, conforme a oficio STHV-DMGT 3831, de fecha 31 de julio 2018, emitido por la secretaría de territorio, en referencia al G-DOC2018-090088

Nunca se realizó el trámite respectivo en el Consejo Metropolitano de Quito en la Comisión de Uso de Suelo, ni en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda de eliminar la línea de intención, por lo que esta permanece.

- Existe una afectación al Predio N° 247317, por líneas de intención de vías en donde los propietarios son afectados, al tratarse de propuestas viales, que no han considerado procesos edificatorios legales que han ocurrido en el predio.
- En relación a la inconformidad de los moradores del sector sobre la propuesta vial y evidentemente de sus afectaciones, la Unidad de Territorio y Vivienda concluye que se deberán realizar socializaciones sobre la conveniencia de contar con esta vía y otras según sea el caso y recibir propuestas técnicas por parte de los ciudadanos moradores del sector que estarán sujetos al análisis y aprobación si así lo amerita.
- Las soluciones administrativas y técnicas hasta el momento no se han evidenciado, por parte de la Secretaría de territorio Hábitat y Vivienda.

### Recomendaciones:

La Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón, luego del análisis realizado, con el propósito que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en cumplimiento de sus facultades y atribuciones, para el correcto desarrollo del "Plan Especial El Carmen Bajo", en la importancia de promover una planificación territorial apropiada, considera conveniente poner a su consideración las siguientes recomendaciones:

- Es necesario desarrollar un sistema de conectividad y accesibilidad en el sector que considere las condiciones actuales del mismo.
- Eliminar las líneas de intención de la calle De Los Rosales en el tramo comprendido entre la Av. 3 de Mayo y la calle Camilo Ponce, debido a que no cumple con los requisitos técnicos para considerar su implementación como vía carrozable de acuerdo a la normativa vial Norma Ecuatoriana Vial NEVI-12-MTOP, así como de acuerdo al pronunciamiento de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.
- Implementar la conectividad peatonal "escalinatas" para el sector, que se ajusten a la normativa Ordenanza 172 y se implanten en el territorio considerando las distancias entre las diferentes vías de conectividad, pues se trata de un territorio condicionado por su topografía.
- Considerar los procesos legales de edificación y de habilitación del suelo que existen en la actualidad en el sector.

*[Firma]*

El presente informe permitirá continuar con el debido proceso administrativo, en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y en el Consejo Metropolitano de Quito.



Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente;



Ing. Pablo Moncayo  
**ADMINISTRADOR ZONAL CALDERON**

Adjunto: 57 fojas útiles  
4 planos

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Revisión	R. Guailas	DGT	20/03/2019	
Elaboración	E. Terán	TV	20/03/2019	

- a) Ejemplar 1: Usuario
- b) Ejemplar 2: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
- c) Ejemplar 3: Comisión de Uso de Suelo Consejo Metropolitano de Quito
- d) Ejemplar 4: Archivo DGT, Departamental

28-05-2018

MEMORANDO No.- 037-UZTV- 2018

PARA: Ing. Galo Erazo  
Director de Gestión del Territorio  
DE: Arq. Juan Pazmiño Q.  
JEFATURA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
ASUNTO: En el texto  
FECHA: Quito DM, 28/05/2018


En referencia al memorando JZTV-018-2015, con fecha 06/04/2015 y JZTV-161-2015 de fecha 29/12/2015, solicito de la manera más comedida designe a quien corresponda, la implantación en el sistema (IRM) de la Jefatura a su cargo, la siguiente especificación técnica vial.

PARROQUIA	Llano Chico
SECTOR	Carmen Bajo
BARRIO	Carmen Bajo
PREDIOS	247317
HOJA CATASTRAL	12610-15-009
CALLES	JACARANDA
ANCHOS VIALES (IRM)	10.00
ESTADO ACTUAL DE LA VIA	VIA SIN APERTURAR, LA PENDIENTE NATURAL EXISTENTE NO PERMITE LA IMPLANTACION Y EJECUCION DE LA CALLE JACARANDA, POR LO QUE DEBERA ELIMINARSE DEL PLAN VIAL, SE ADJUNTA MEMORIA FOTOGRAFICA
CAMBIO A REALIZARSE EN SISTEMA IRM	EN IRM, DEBERA CONSTAR SOLAMENTE LA CALLE LOS ROSALES 10 PLAN PARCIAL PARA TRAZADO VIAL con ancho vial 10.00 m

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Arq. Juan Pazmiño Q.  
Jefatura de Territorio y Vivienda

Elaboró,	Washington Martínez P., arq.	
----------	------------------------------	---

**MEMORANDO No.- 087-UZTV-2018**

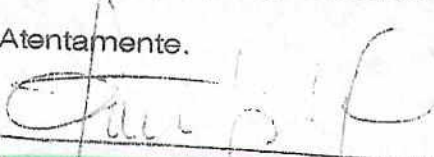
PARA: Director de Gestión del Territorio  
DE: Arq. Washington Martínez P.  
TECNICO DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
ASUNTO: En el texto  
FECHA: Quito DM, 09/08/2018

En referencia al memorando JZTV-018-2015, con fecha 06/04/2015 y JZTV-161-2015 de fecha 29/12/2015, solicito de la manera más comedida designe a quien corresponda, la implantación en el sistema (IRM) de la Jefatura a su cargo, la siguiente especificación técnica vial.

PARROQUIA	Llano Chico
SECTOR	El Carmen Bajo
BARRIO	El Carmen Bajo
PREDIOS FRENTISTAS	247317
HOJA CATASTRAL	12610-24-003
CALLES	Calle Los Rosales 10 Plan Parcial, Tramo comprendido entre las calles 3 de mayo y Camilo Ponce
ANCHOS VIALES (IRM)	10.00 m.
ESTADO ACTUAL DE LA VIA	CALLE LOS ROSALES 10 PLAN PARCIAL, SIN APERTURAR, consta como línea de intención en plan vial.
CAMBIO A REALIZARSE EN SISTEMA IRM	EN IRM, DEBERA ELIMINARSE VIA LOS ROSALES 10 PLAN PARCIAL, que consta como línea de intención, conforme a OFICIO STHV-DMGT 3831, de fecha 31 de julio 2018, emitido por la Secretaría de Territorio, en referencia al G-Doc 2018-090088.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Arq. Washington Martínez P.  
Técnico de Territorio y Vivienda

Elaboró, Washington Martínez P., arq.

*Handwritten notes:*  
Washington Martínez P.  
16-08-2018

Quito, 11 de marzo del 2019

Señor Ing.  
Pablo Moncayo  
Administrador Zona Calderón  
MUNICIPIO DEL D.M. DE QUITO  
Presente.-

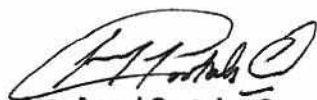
De mi consideración:

Reciba usted un cordial saludo. Una vez realizada la inspección al predio 247317, propiedad de INMOCONTACTO CIA LTDA, el día 8 de febrero del 2019, con los señores Ing. Ricardo Guayllas y Dr. Santiago Rojas, solicito por favor se emitan los informes tanto del Departamento Técnico de Territorio, como de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal que usted tan acertadamente dirige, respecto a las líneas de intensión de las vías Los Rosales y Jacarandá.

Para ello adjunto a la presente la documentación necesaria, así como nuestra propuesta de escalinata privada con afectación de uso público, que cumple con lo estipulado en la ordenanza 172, Anexo Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, pág. 5, Diseño de Escalinatas.

Agradezco a usted por la ágil atención que brinde a este pedido.

Atentamente,



Ing. Angel Costales O.  
Representante Legal  
INMOCONTACTO CIA LTDA  
Cel. 0999687198  
e-mail: scostales@inmocontacto.com

