

Informe N° IC-2019-185

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

| RESOLUCIÓN            | FECHA | SUMILLA |
|-----------------------|-------|---------|
| <b>APROBADO:</b>      |       |         |
| <b>NEGADO:</b>        |       |         |
| <b>OBSERVACIONES:</b> |       |         |

Señor Alcalde, para su conocimiento y el 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 3 de junio de 2016, a fojas 38-39 el señor Carlos María Torres Jaramillo, presenta ante la Presidencia de La Comisión de Uso de Suelo la solicitud de reforma del trazado vial del Pasaje "D" del Barrio Rancho Bajo de la parroquia El Condado.

1.2.- Con fecha 19 de octubre de 2016, el señor Carlos Torres Jaramillo, a fojas 62 presenta una ampliación a su solicitud de 03 de junio de 2019.

1.3.- Con fecha 22 de septiembre de 2016 la Comisión de Uso de Suelo realizó la inspección al sector en atención al pedido del Sr. Carlos María Torres Jaramillo, cuya acta consta a fojas 89.

1.4.- En sesión ordinaria realizada el 13 de marzo de 2017, a foja 90 la Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente, resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, que *"remita para conocimiento de la Comisión los informes técnico y legal sobre la factibilidad de lo solicitado, considerando los principios de generalidad y uniformidad en todas las calles y pasajes del sector, para lo cual se dignará coordinar con la Administración Zonal La Delicia."*

1.5.- Con fecha 22 de junio de 2017, a foja 94 mediante of. STHV-DMGT-1951, La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda realiza inspección conjunta con la Administración Zonal La Delicia a la calle "D", de la lotización Rancho Bajo, y en su parte pertinente concluyen: *" El lote de terreno signado con predio No. 401606, catastrado a nombre del Sr. Carlos maría Torres*



*Jaramillo ubicado al final de la calle "D", se encuentra ocupando parte de la curva de retorno graficada en el plano de aprobación del Barrio Rancho bajo, sin embargo de las escrituras de adquisición del lote antes indicado, el área registrada en el plano de aprobación y el área ocupada como parte de la curva de retorno se encuentra dentro de lo adquirido y que por derecho le pertenece"*

1.6.- En sesión ordinaria de 11 de febrero de 2019, reinstalada el 14 de febrero de 2019, a foja 105 la Comisión luego de conocer el expediente resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda que convoque a una mesa de trabajo a la Administración Zonal La Delicia, procuraduría Metropolitana y Agencia Metropolitana de Control a fin de que se presente un informe conjunto y fundamentado con las posibles alternativas de solución a la modificatoria del trazado vial en referencia, así como de manera integral para los pasajes colindantes del sector.

1.7.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-1230, de 20 de marzo de 2019, a foja 109 la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite las conclusiones a las cuales se llegó en la mesa de trabajo convocada el miércoles 13 de marzo de 2019.

1.8.- Con fecha 28 de marzo de 2019, a foja 142 el señor Sr. Carlos María Torres Jaramillo, remite a la Comisión de Uso de Suelo, su pedido en el cual realiza aclaración a las conclusiones emitidas en el Of. STHV-DMGT-1230, de 20 de marzo de 2019.

1.9.- En sesión ordinaria de 29 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, recibió al Sr. Carlos María Torres Jaramillo, en Comisión General y analizó el pedido formulado respecto a la reforma al trazado vial del pasaje D de la lotización Rancho Bajo, de la parroquia El Condado.

## 2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. 0162 de 18 de enero de 2016, a fojas 2 del expediente, el Ing. Humberto Almeida De Sucre, Administrador Zonal La Delicia, indica:

*"(...) esta Administración emite criterio técnico **DESFAVORABLE**; en tal virtud no procede efectuar la modificatoria del trazado vial; se debe mantener la curva de retorno para asegurar el fácil retorno y comodidad de las maniobras de los conductores que transiten por esta vía."*

2.2.- Mediante oficio No. AZLD-DGT-UTYV-2017-00002594 de 11 de julio de 2017, a fojas 91 del expediente, el Ing. Humberto Almeida De Sucre, Administrador Zonal La Delicia, indica:

*"(...) esta Administración se ratifica en el criterio desfavorable respecto a la modificatoria del trazado vial en dichas calles y se sugiere que a través de la Comisión de Uso de Suelo o de su Dirección, se solicite a la Agencia Metropolitana de Control los respectivos expedientes de las construcciones implantadas en espacio público (curvas de retorno); así como la Dirección Metropolitana de Catastro, se determine el borde superior de quebrada, faja de protección y área tomada en lo que corresponde al lindero sureste del predio No. 401606 de propiedad del Sr. Carlos Torres."*

R

### 3. INFORME LEGAL

Mediante informe legal No. PRO-03336-2018 de 21 de diciembre de 2018, a fojas 103-104 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, manifiesta:

*“De los documentos que constan en el expediente y de los informes técnicos citados, se puede establecer que la vía objeto del trámite se aprueba como un trazado vial de la Lotización Rancho Bajo, mediante Ordenanza Municipal No. 3221 de 30 de abril de 1997 inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de septiembre del mismo año.*

*Mediante escritura de compraventa celebrada el 14 de enero de 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de abril de 2013, el señor Carlos Torres Jaramillo, adquiere en dicha lotización los lotes 27 y 29, éste último con una superficie de 340m<sup>2</sup>, lote que colinda con la calle “D” en 17 metros, existiendo una edificación que se ha construido parte en el lote y parte sobre la vía.*

*El señor Carlos Torres Jaramillo, con solicitud de fecha 03 de junio de 2016, en su parte pertinente señala que es propietario del lote de terreno No. 29 de la Lotización Rancho Bajo de la parroquia el Condado la ciudad de Quito, en este lote tiene construida una casa y el sector donde está ubicada la propiedad se encuentra completamente consolidado, la propiedad colinda hacia él este con la curva de retorno en la que termina el pasaje de la lotización referida. Manifiesta que por una apreciación equivocada de linderación del lote 29 construyó parte de su casa sobre una porción de la curva de retorno situada al final del pasaje de con la que limita el inmueble razón por la cual actualmente la forma de este pasaje no es del de una cuchara completa. Señala que la ocupación de esta parte del pasaje no ha tenido el afán de perjudicar a nadie ni afecta el tránsito vehicular en el barrio ni la maniobra de los dos o tres autos que usan el pasaje y que pertenecen a los residentes de los dos lotes del fondo del pasaje.*

*En este contexto, el presente trámite tiene como propósito la propuesta de modificatoria de un trazado vial aprobado mediante una ordenanza de lotización. Tomando en cuenta que los trazados viales de lotizaciones, urbanizaciones y subdivisiones se incorporan a la trama vial del Distrito Metropolitano de Quito, es atribución de la Comisión de Uso de Suelo emitir el dictamen correspondiente para conocimiento y decisión del Concejo Metropolitano respecto a la modificatoria vial.*

*Establecido el procedimiento, cabe señalar que el presente trámite tiene una particularidad que consiste en que las instancias técnicas (Administración Zonal La Delicia y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda) emitieron informes contrarios respecto a la modificatoria vial planteada. Por una parte la Administración Zonal se manifiesta contraria a la modificatoria y por otra parte la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se pronuncia favorablemente a la modificatoria del trazado vial. Ante esta dualidad de informes, nos permitimos sugerir que la Comisión de Uso de Suelo, para contar con un elemento adicional que aporte a la toma de una decisión, realice una inspección para constatar en el sitio la pertinencia de la modificatoria planteada.*

*En este sentido, es necesario precisar que la modificatoria del trazado vial, debe tener un sustento técnico que justifique y proporcione los elementos suficientes para motivar la modificatoria propuesta, como por ejemplo, la funcionalidad de la vía, flujo de vehículos,*



2.3.- Mediante oficio No. AZLD-DGT-UTYV-2018-00003153 de 3 de agosto de 2018, a fojas 100 del expediente, el Ing. Juan Andrés Dávila, Administrador Zonal La Delicia (s), indica:

*“Por lo señalado, ésta Administración se ratifica en el criterio desfavorable respecto a la modificatoria del trazado vial de la calle D, del barrio Rancho Bajo”*

2.5.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-1726 de 3 de mayo de 2016, a fojas 6 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo Director Metropolitano de gestión Territorial, manifiesta:

*“Al respecto, luego de la inspección realizada al sitio, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda manifiesta que el sector se encuentra consolidado, específicamente el pasaje “D” con la curva de retorno modificada, y la circulación vehicular es mínima por este pasaje; esta Secretaría considera procedente modificar el diseño de la curva de retorno y mantenerla como se encuentra consolidada y no afectar la edificación construida en el predio No. 401606 con clave catastral 13402-12-007, para lo cual se envió la documentación con el levantamiento topográfico y la propuesta de modificación de la curva de retorno, para que la Administración Zonal a su cargo, analice y de ser el caso elabore los planos para revisión de esta Secretaría y conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.”*

2.4.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-1951 de 2 de mayo de 2018, a fojas 94 del expediente, el Arq. Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial (s), manifiesta

*“En base a lo manifestado la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, considera pertinente que se revise y modifique el trazado vial de la calle D, con la finalidad de solucionar en forma definitiva los problemas surgidos con los propietarios de las construcciones que se encuentran ocupando parte de la curva de retorno, considerando que la circulación es mínima en la calle en mención.”*

2.6.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-1230 de 19 de marzo de 2019, a fojas 109 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director de Gestión Territorial, indica:

*“mediante oficio No. STHV-DMGT-1140 de 8 de marzo de 2019, se convocó a las mencionadas autoridades para realizar la mesa de trabajo indicada el día miércoles 13 de marzo de 2019 a las 9:30, en la cual se llegó a las siguientes conclusiones:*

- 1. Que el señor Carlos Torres está ocupando arbitrariamente con una construcción parte de la vía pública, la cual es de propiedad Municipal.*
- 2. Que al momento existe una resolución Sancionatoria No. 263-UDC LDPN-2015 de 12 de agosto de 2015, en la que se impone una multa de 156,71 USD y el derrocamiento de lo ilegalmente construido.*
- 3. Que una vez que se cumpla con todo el procedimiento sancionatorio y se cuente con el informe de la Agencia Metropolitana de Control se podrá plantear una posible modificatoria del trazado vial.”*



condiciones de seguridad (bomberos, ambulancias, etc.), entre otros aspectos que se requirieran técnicamente.

Sea que se continúe o no con la modificatoria del trazado vial, en uno u otro caso se dejará a salvo el cumplimiento de la sanción impuesta por la Agencia Metropolitana de Control, entidad encargada de su ejecución y de informar el estado de la misma."

**4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

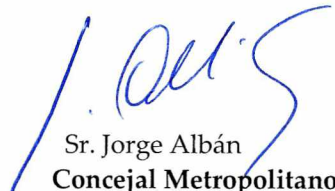
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión realizada el 29 de abril de 2019, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326; emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano apruebe la reforma al trazado vial del pasaje D de la lotización Rancho Bajo, de la Parroquia El Condado, otorgada mediante Ordenanza Municipal No. 3221 de 30 de abril de 1997 inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de septiembre del mismo año, eliminando la curva de retorno en virtud de toda la información existente, mesas de trabajo e inspecciones; sin que esto se contraponga a la protección del borde de quebrada; y dejando a salvo los expedientes sancionatorios correspondientes.

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

Atentamente,



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



Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

| Acción         | Responsable | Unidad: | Fecha:     | Sumilla |
|----------------|-------------|---------|------------|---------|
| Elaborado por: | A. Guala    | GC      | 2019-05-09 |         |
| Revisado por   | R. Delgado  | PSGC    | 2019-05-09 |         |

Adjunto expediente con documentación constante en ciento cuarenta y dos (142) fojas (2018-093018)

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito |               |  |  |                  |  |  |
|---|---------------|--|--|------------------|--|--|
| Registro Entrega Expedientes                          |               |  |  |                  |  |  |
| Concejal  | Fecha entrega |  |  | Fecha devolución |  |  |
| Sergio Garnica  |               |  |  |                  |  |  |
| Jorge Albán   |               |  |  |                  |  |  |
| Marco Ponce   |               |  |  |                  |  |  |
| Entrega Alcaldía Metropolitana                        | Fecha         |  |  | Recepción        |  |  |

**Razón.-** Siento por tal, que en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 29 de abril de 2019, el señor Concejal Marco Ponce, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC--2019-185, relacionado con la reforma del trazado vial del pasaje D, de la Lotización Rancho Bajo, parroquia El Condado.



Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

*Marisela C. / 2019.05.13*