

Oficio Nro SOT-INZ9-DOTP-0031-2019-O  
Quito, 29 de marzo de 2019

Señor Doctor  
Mauricio Rodas Espinel  
**Alcalde**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN DISTRITO**  
**METROPOLITANO DE QUITO**  
Su Despacho

De mis consideraciones:

Adjunto al presente remito el Informe Final de Actuaciones Previas No. SOT-IZ9-INPU-IFAP-002-2019 del caso denominado Faini, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 5 y 6 de la Resolución SOT- 038, que manda:

***“Art. 5. Informe de Actuaciones Previas. - (...) En caso de que los elementos de convicción encontrados en las actuaciones previas hagan presumir el cometimiento de una infracción y generen pruebas que sustenten el correspondiente proceso, el Director emitirá un informe final (...)”***

***Art. 6.Trámite. - El informe final señalado en el artículo anterior será puesto en conocimiento del sujeto objeto de las actuaciones previas, para que manifieste su criterio en relación al mismo, dentro de los diez días término posteriores a su notificación, que podrán prorrogarse hasta por cinco días más, a petición del sujeto objeto de la actuación previa. El criterio de la persona objeto de las actuaciones previas será evaluado por la administración pública e incorporado íntegramente en el correspondiente expediente con el que se concluye la actuación previa. Una vez concluida la actuación previa, en caso de que como resultado de la misma se hubieren encontrado elementos probatorios suficientes que no hayan podido ser desvanecidos por el criterio de la persona objeto de las actuaciones previas,***

*por presunto cometimiento de una infracción, se deberá decidir sobre el inicio del proceso sancionatorio en un plazo no mayor a 20 días término.”*

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ivone Rosario Figueroa Rosero  
**DIRECTORA ZONAL 9 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO Y DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO**



Anexos:

- Informe Final SOT-IZ9-INPU-IFAP-002-2019.pdf

Copia:

Señora Licenciada  
Sofía Castillo  
**ADMINISTRADORA ZONAL - TUMBACO**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**

Señor Arquitecto  
Jacobo Herdoiza  
**SECRETARIO METROPOLITANO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**

RF/

## INFORME FINAL DE ACTUACIONES PREVIAS No. SOT-IZ9- INPU-IFAP-002-2019

### 1. ANTECEDENTES:

- Mediante Oficio S/N del 18 de abril del 2018, ingresado a la Superintendencia; la Sra. Giovannina Faini, a nombre de los propietarios de diferentes predios situados en la parroquia de Cumbayá, presenta su denuncia solicitando la intervención de la SOT debido a la aprobación de la Resolución C689, emitida por el Distrito Metropolitano de Quito, con la que se pretendería realizar una curva de retorno que supuestamente afectaría a la propiedad privada existente en la Parroquia de Cumbayá.
- Mediante Oficio N° SOT-DS-0542, recibido el 27 de abril del 2018, la SOT solicita información al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.
- Con Oficio N° SPA-MEP-2018-2290 de fecha 18 de mayo del 2018, la secretaria particular del Despacho de la Alcaldía manifiesta lo siguiente: “se remitió a la Administración Zonal Tumbaco, a fin de que, dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, de ser procedente, analice el requerimiento como corresponda, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.”
- Mediante Oficio N° SOT-DS-0589 emitido el 05 de junio del 2018 y entregado el 07 de junio del 2018, la SOT presenta insistencia al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, solicitando la información específica detallada anteriormente en el oficio N° SOT-DS-0542 que comprenden expedientes, información cartográfica, otros trámites, para realizar el análisis pertinente del caso mencionado.
- Por medio de Oficio S/N del 6 de Julio de 2018 y recibido el 09 de Julio del 2018, la denunciante presenta documentos solicitados por el equipo técnico de la SOT en los que supuestamente se demuestran las arbitrariedades cometidas por el Municipio de Quito.
- Por medio del Oficio N° SOT-IZDMQ-0027-2018 del 31 de agosto de 2018, recibido el 03 de septiembre del 2018, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, emite insistencia y otorga 15 días término para que, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito entregue la documentación requerida anteriormente mediante Oficios No. SOT-DS-0542 y N° SOT-DS-0589.
- Con memorando SOT-DOTPUZ9-0004-M de fecha 29 de octubre del 2018, se adjunta al expediente del caso, el informe de Inspección Técnica realizada el 16 de octubre, en respuesta a la denuncia telefónica realizada por parte de la Sra. Helena Borja (denunciante).



- Copia del expediente entregado para análisis a la Administración Zonal de Tumbaco mediante oficio No. 100-SGO0CMQ-2016 y estado del trámite.
- Copia de trámites, quejas o denuncias ciudadanas presentadas en las dependencias del GAD Metropolitano de Quito, referidas al trazado vial derivado de la resolución C689, así como un reporte del estado de los mismos.
- Copia de los informes de procesos de aprobación de planos, permisos de construcción y declaratoria como proyectos especiales de “Armonnia II” y “Los Ceibos”.
- Procesos de control realizados por la municipalidad, de conformidad al Artículo 55 literal b) del COOTAD.
- Otra información que estime pertinente, para el análisis.

## **2.2 PRONUNCIAMIENTO DE LA ENTIDAD COMPETENTE EN LA JURISDICCIÓN TERRITORIAL**

Oficio N° STHV-DMGT-3348 de 10 de Julio del 2018 la Alcaldía responde al oficio N° SOT-DS-0537 de 23 de abril de 2018 y N° SOT-DS-0596 de 11 de junio de 2018 señalando los procedimientos e instrumentos de planeamiento, uso y gestión de suelo utilizados para regular las actuaciones urbanísticas en la Parroquia Cumbayá.

Mediante Oficio No. SM-2259-2018 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda da respuesta a este requerimiento con Informe Técnico No. 009-DGT-TV-2012 e informe legal No. 437 DAL-AMZT-2012 referente a la aprobación de la Regularización Vial de varias calles ubicadas en el sector de Santa Lucía, parroquia Cumbayá.

La Resolución No. C689 de fecha 23 de noviembre de 2012 aprueba el trazado vial de varias calles ubicadas en el sector Santa Lucía, parroquia Cumbayá, de conformidad a las especificaciones técnicas que constan en los Informes Técnicos No. 3411-DGT-TV-2012 de 10 de octubre de 2012 de la Administración Zonal Valle de Tumbaco, Y STHV-GT-5142 de 1 de noviembre de 2012 de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

Informe No. 3411-DGT-TV-2012 de 10 de octubre de 2012 de la Administración Zonal Valle de Tumbaco.

Informe STHV-GT-5142 de fecha 1 de noviembre de 2012 fueron los que permitieron que la entidad aprobara el trazado vial del sector Santa Lucía, en los cuales no se hace un análisis comparativo con el trazado vial anterior. Sin embargo, se explica mediante la resolución C689 la aprobación de un nuevo trazado vial, el cual atraviesa el inmueble con número predial No. 113066 y clave

función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

### **3.2.SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES Y NORMATIVAS CONTENIDAS EN LA LOTUS.**

**Artículo 107.- Infracciones graves.** Son infracciones graves: **1.** Incumplir el deber de control y sanción de las infracciones al ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave.

#### 4. CONCLUSIONES

- A la fecha de la realización del presente informe, se sabe que la Calle Chimborazo ubicada en la Parroquia Cumbayá, sector Santa Lucía, antes conocida como calle "A", pasó a formar parte de propiedad pública municipal resultante de la división de la propiedad del Dr. Oswaldo Gonzales Cabrera, mediante oficio No. 2190-DP de 22 de abril de 1985.
- Mediante Acta de Mesa de Trabajo de fecha viernes 1 de marzo de 2019, suscrito por servidores de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; Dirección Metropolitana de Catastro; Dirección Metropolitana de Control; y, Administración Zonal Tumbaco, se conoce que, en la segunda subdivisión de los lotes del fraccionamiento del año 1985, se confirma la vía pública denominada Calle "A", actualmente Chimborazo. En la escritura de Unificación de Lotes se determina que la calle "A" (pública), actualmente denominada Chimborazo, fue tomada como parte del proceso de unificación. En el proyecto arquitectónico previa a la declaratoria de propiedad horizontal, los promotores hacen constar como una vía comunal del conjunto habitacional Los Ceibos a un tramo de la vía pública antes indicada, actualmente este tramo de la calle pública "Chimborazo", se encuentra dentro del cerramiento perimetral de la urbanización "Los Ceibos", con una construcción que restringe el acceso público. (Anexo 1)
- Mediante Resolución C689, del 23 de noviembre de 2012, el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, aprueba un nuevo trazado vial en el cual se afecta a otros lotes de propiedad privada entre ellos los predios signados con los No. 113066 y No. 1290200; pudiendo generar un perjuicio a la municipalidad por expropiación y ejecución de las vías propuestas, en este nuevo trazado vial, se desconoce el tratamiento a la continuación de la vía "Chimborazo" que se encuentra dentro del cerramiento anexo a la urbanización "Los Ceibos". Es importante considerar, que únicamente existe el Trazado Vial y aún no se han realizado los procesos de declaratoria de utilidad pública y de expropiación de los inmuebles afectados. Téngase en cuenta lo que manifiesta el artículo 418 del COOTAD que determina: "(...) *Art 418.- COOTAD. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno*

los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición. (...)" (Anexo2)

- En la zona del análisis del presente caso, se ubican 2 proyectos inmobiliarios realizados por la Corporación Neo Atlas, quienes obtuvieron los debidos permisos de construcción, hecho que generó derechos adquiridos a su favor, con la obtención de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas. La formulación de los Proyectos Inmobiliarios realizados por parte de Neo Atlas, denominados "Armonnia 1" y "Armonnia 2"; tuvieron el sustento técnico de acceso vial en razón de la Resolución C689, proporcionada por la Administración Zonal Tumbaco, misma que emitió los informes de replanteo vial. En la actualidad los proyectos se encuentran con un avance del 80% de ejecución, según informan los constructores, sin que hasta la presente fecha exista una vía pública de acceso. (Anexo 3).

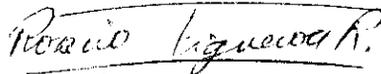
En la modificación vial, se considera adicionalmente, una extensión a la Vía "Velasco Ibarra, esbozo que significaría una afectación en la propiedad de la familia Arboleda Faini.

## 5. RECOMENDACIÓN

- Tomando en cuenta los derechos adquiridos por parte de los denunciantes, demostrados por diferentes medios como: licencias metropolitanas urbanísticas, títulos de propiedad, escrituras entre otros; Se recomienda a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, proponer un plan de acciones pertinentes a fin de que dar solución integral al trazado vial del sector Santa Lucía en la parroquia Cumbayá. El plan deberá ser ejecutado en un plazo no mayor a tres (3) meses.

Fecha de elaboración del Informe Técnico: 28-MAR-2019

Elaborado por:



Ing. Civil Ivone Rosario Figueroa Rosero

Directora Zonal 9 de Ordenamiento Territorial Planeamiento Urbanístico y del Uso y Gestión del Suelo

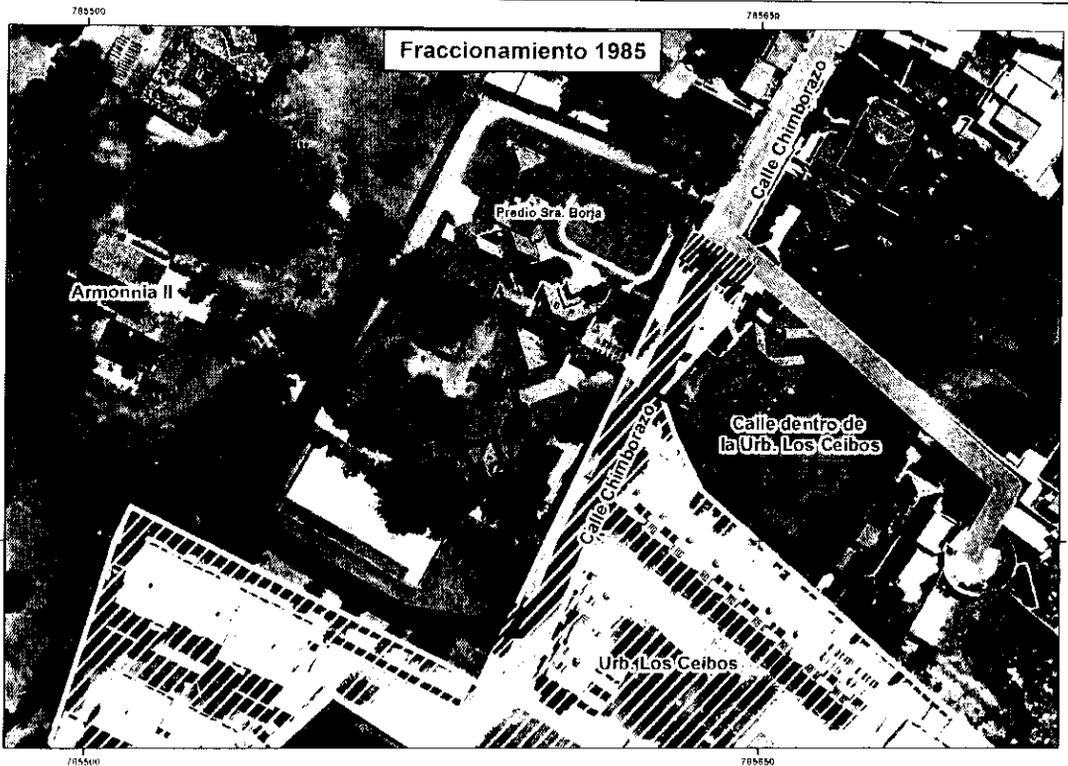


## 6. ANEXOS

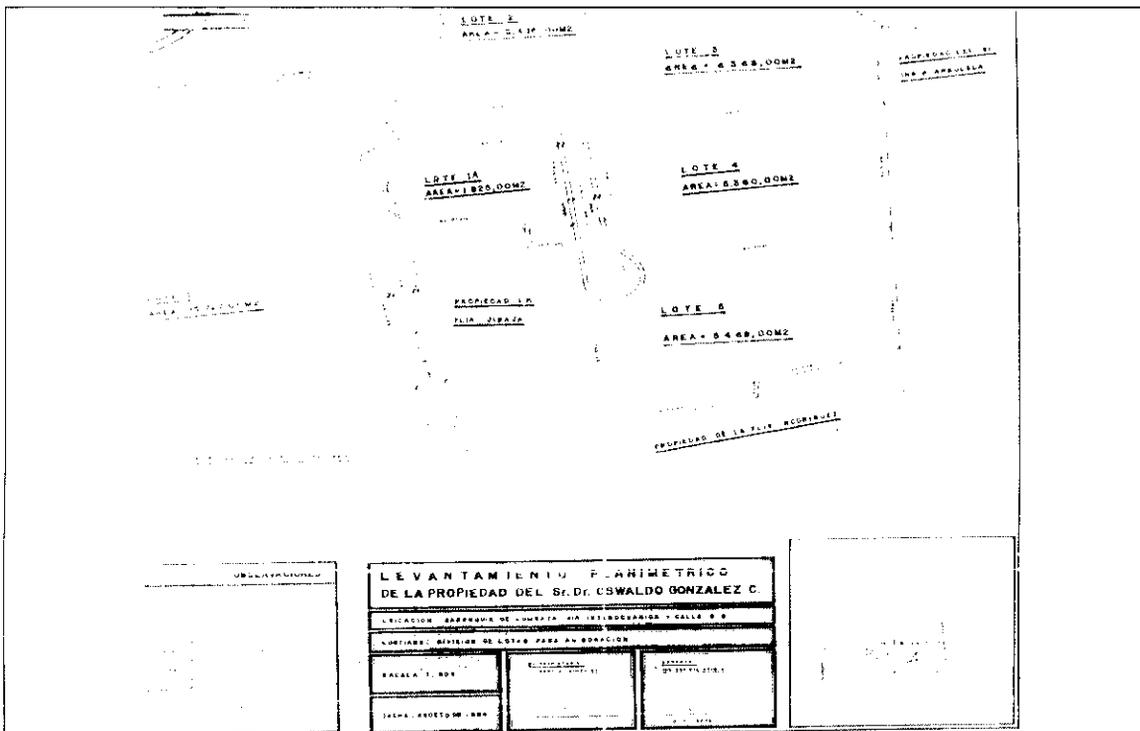
### ANEXO 1



Cerramiento ubicado en la vía pública "Chimborazo", para control de ingreso a la Urbanización Los Ceibos.



El cierre perimetral ocasiona la pérdida de una parte de la Vía Pública Chimborazo.



Plano aprobado por el Municipio, que el propietario original realizó para la subdivisión de los lotes (año 1985). La imagen es fiel copia del original que constan en el archivo del Distrito Metropolitano de Quito.



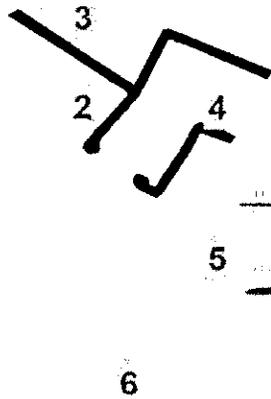
Imagen satelital, año 1996, Exposición 7393, del Instituto Geográfico Militar. Se evidencia claramente la existencia de la Vía Chimborazo que da acceso a todos los predios afectados a la actualidad.

**ANEXO 2**

PARROQUIA CUMBAYA

**Resolución C689**  
NOV 2012

▲ Calles hechas  
■ Calles NO hechas

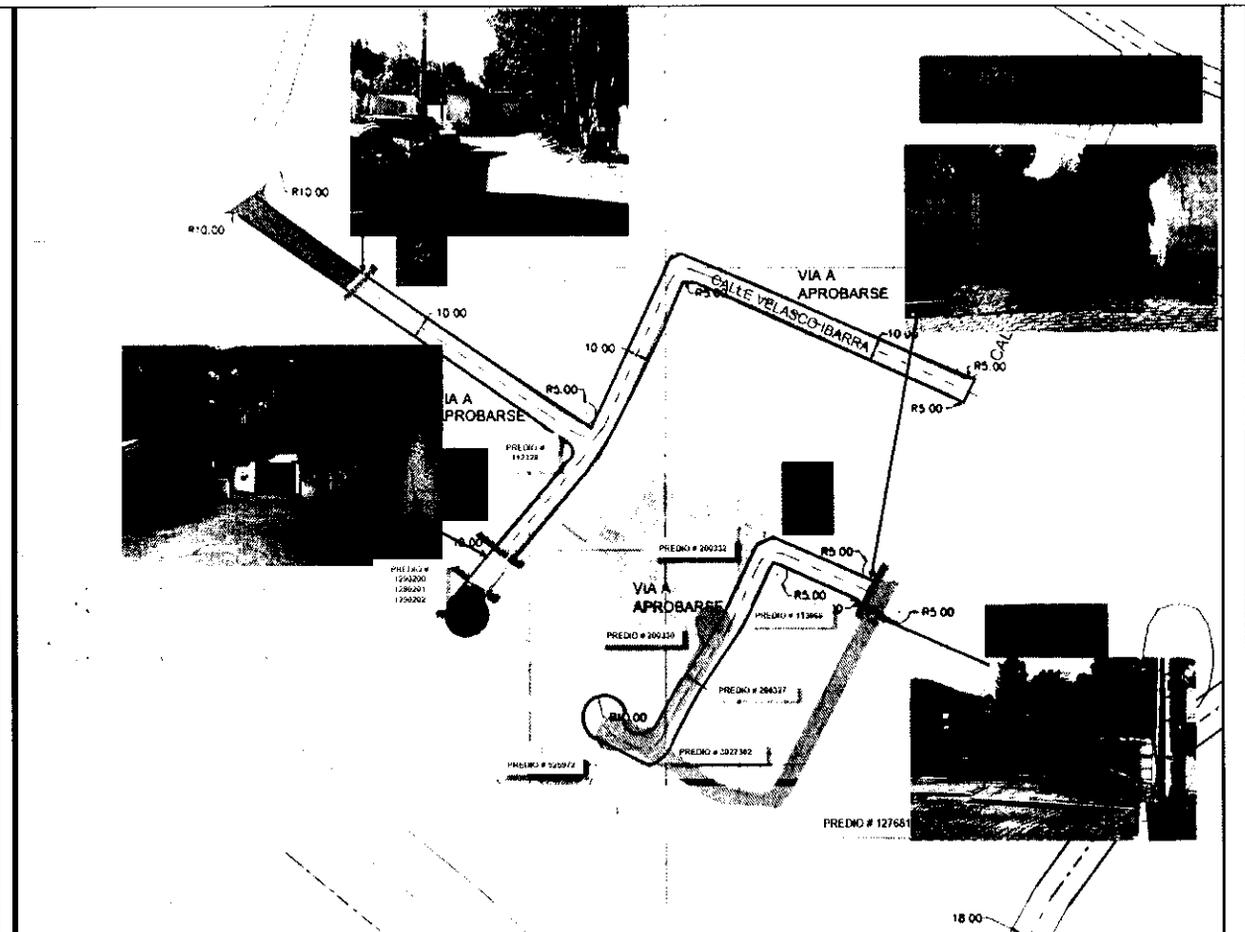


Nuevos trazados viales aprobados por la resolución C689.



Trazado Vial que desconoce la calle Chimborazo y plantea vías alternas para dar acceso a los Proyectos Armonia 1 y 2.

**ANEXO 3**



Proyectos Armonnia 1 y Armonnia 2, actualmente sin accesos viales públicos.

