

1. DATOS DEL TRÁMITE:	
NO. TRÁMITE SITRA:	Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0073-O 07 de enero de 2021
SOLICITANTE:	Dirección Gestión Territorial
TIPO DE TRÁMITE:	Trazado vial para acceder al inmueble con predio No.5552676, ubicado en una zona con Uso de Suelo: Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural
2. ANTECEDENTES:	

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O, de fecha 01 de junio de 2020, remitido al Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano De Gestión Territorial, remite al Doctor René Patricio Bedón Garzón, Concejal Metropolitano, el Criterio técnico para aprobar un trazado vial para acceder al inmueble con predio No.5552676, ubicado en una zona con Uso de Suelo: Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, , indicando lo siguiente:

“es criterio de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indicar que no existe restricción alguna para aprobar un trazado vial en un área con asignación de Uso de Suelo Protección Ecológica, y que en este inmueble no se puede edificar pues la asignación de zonificación de Protección de Quebrada (PQ) indica un aprovechamiento constructivo de cero (0), en tal razón, del análisis realizado y los respectivos criterios técnicos de las entidades correspondientes, se ha determinado que la alternativa de acceso a la parte norte del inmueble del Sr. Jibaja (Predio No. 5552676) a través del inmueble de propiedad municipal (Predio No. 343680), es la propuesta que garantiza una solución integral a la problemática suscitada en el inmueble.”

Con fecha 16 de septiembre de 2020, el Señor René Jijaba Carrera, solicita a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, que se cumpla con los acuerdos establecidos por la Administración Zonal en marzo de 2018, para que definitivamente se emitan los informes correspondientes que permitan el acceso al inmueble con número de predio 5552676.

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0073-O, de fecha 07 de enero de 2021, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, solicita al Abogado José Antonio Vaca Jones, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, que remita el informe técnico de su competencia, con la finalidad de dar atención al oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3339-O, de fecha 29 de septiembre de 2020, remitido por la Secretaría General del Concejo Metropolitano.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0214-O, de fecha 22 de enero de 2021, el Abogado José Antonio Vaca Jones Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles solicita al Director Metropolitano de Gestión Territorial, realizar una inspección técnica conjunta, sobre predio No. 343680, la misma que se realizó el día martes 26 de enero de 2021.

2. BASE LEGAL:

- 2.1. Mediante ordenanza No. 2849, sancionada el 21 de marzo de 1991, se aprobó la Urbanización Juan Montalvo del Colegio de Periodistas de Pichincha, ubicada en la parroquia Nayón.
- 2.2. En la Ordenanza No. 3250 que reforma a la 2849, de fecha 08 de septiembre de 1997, que rige a la Urbanización Juan Montalvo del Colegio de Periodistas de Pichincha, se aprueba los planos modificatorios con los siguientes datos: área verde: 78.367,36 m² (incluye 7.300 m² de faja de protección de quebrada).


En el art. 4., menciona que, los urbanizadores entregan a la Municipalidad un área comunal compuesta por la faja de protección de las quebradas y río, y cuatro cuerpos, en este ordenanza indica los linderos y las áreas correspondientes a las cuatro zonas.

En el art 5., señala que los urbanizadores entregan a la Municipalidad un área de equipamiento comunitario con una superficie de 4.950,00 m².

- 2.3. El artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización sustituido por el numeral 4, de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo, Suplemento · Registro Oficial No.790, martes 5 de julio de 2016, estipula lo siguiente:

“Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. **En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al**

Fecha de elaboración	Versión	Página 2 de 11
03/02/21		

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO: DMGBI-AT-2021-0019
	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	

valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”

2.4. Los bienes inmuebles municipales son aquellos sobre los cuales la municipalidad ejerce su dominio. Los bienes municipales se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público. El Código Orgánico Territorial Autonomía y Descentralización en sus artículos 416 y 418 literal a) sobre estos bienes establece con claridad lo siguiente:

“Artículo 416.- Bienes de dominio público. - Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación de 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”.

Art. 417.- Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;*
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;*
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);*
- d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;*
- e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;(..)”*

2.5. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala lo siguiente:

“Art. 438.- Permuta.- Para la permuta de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán las mismas solemnidades que para la venta de bienes inmuebles, en lo que fueren aplicables, a excepción del requisito de subasta.

Art. 439.- Casos en los que procede la permuta.- Será permitida la permuta de bienes del dominio privado:

- a) Cuando con una operación de esta clase el patrimonio del gobierno autónomo descentralizado aumente de valor o pueda ser aplicado con mejor provecho en favor de los intereses institucionales; y,*
- b) Cuando deba tomarse todo o parte del inmueble ajeno para aumentar las áreas de predios destinados a servicios públicos, para la construcción, ensanche o prolongación de plazas, avenidas, calles, entre otros; o, para proyectos de interés social y contemplado en el plan de desarrollo, de acuerdo al ámbito de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado.*

Fecha de elaboración	Versión	Página 3 de 11
03/02/21		

Art. 452.- Forma de pago.- *La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años.*

Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.

En los casos de expropiación que afecten a urbanizaciones de interés social o asentamientos populares se podrán crear programas de reasentamiento en condiciones que compensen los posibles perjuicios, en acuerdo con las personas afectadas.”

2.6. El artículo IV.1.73.- Sistema vial, del Libro IV.1: Del Uso de Suelo, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 29 de marzo de 2019, estipula lo siguiente:

“1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.

2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.

3. Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales zonales contenidos en el Plan Maestro de Transporte y Red Vial, se establece la siguiente clasificación:

a. Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el PMOT.

b. Sistema Vial Rural, correspondiente a las zonas definidas como rurales en el PMOT.

Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y rurales se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

4. Las Secretarías responsables del territorio, hábitat y vivienda, y de la movilidad, diseñarán de manera conjunta, la estructura vial principal en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial.

5. Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será realizado por las administraciones zonales, validado por la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previa la aprobación del Concejo Metropolitano.

6. Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.”

Fecha de elaboración	Versión	Página 4 de 11
03/02/21		

3. DESARROLLO DEL INFORME:

En la inspección conjunta realizada entre la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el día martes 26 de enero de 2021, se identificó los siguientes predios ubicados en la parroquia de Nayón, Sector Tacuri de la Administración Municipal Eugenio Espejo:

3.1. Datos de los Inmuebles:

PREDIO	PROPIETARIO	ÁREA SEGÚN ESCRITURA	USO DE SUELO	OBSERVACIONES
5552676	LUPERA ASTUDILLO EDWIN PATRICIO GERMAN Y OTRO	120.000.00 m ²	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	Afectaciones/Protecciones: <ul style="list-style-type: none"> • RIBERA DE RÍO • PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO • QUEBRADA ABIERTA • LAHARES
343680	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	30.674.93 m ² , (85.184.93 área gráfica)	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	Afectaciones/Protecciones: <ul style="list-style-type: none"> • RIBERA DE RÍO • PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO • QUEBRADA ABIERTA • LAHARES

3.2. Implantación de los predios



Ilustración 1. Implantación predios 5552676 y 343680

Fuente: SIREC

Fecha de elaboración	Versión	Página 6 de 11
03/02/21		



Ilustración 2. Ordenanza No. 3250 que reforma a la 2849, de fecha 08 de septiembre de 1997, que rige a la Urbanización Juan Montalvo del Colegio de Periodistas de Pichincha

Fuente: Archivo de la Secretaría General de Concejo Metropolitano

En correspondencia con la Ilustración 2, el diseño de la vía propuesta como prolongación de la calle, se implantaría en la Zona 1 según lo contemplado en la Ordenanza No. 3250 que reforma a la 2849, de fecha 08 de septiembre de 1997, con un área de 32.664,86 m².

Fecha de elaboración	Versión	Página 7 de 11
03/02/21		

3.3. Levantamiento Fotográfico



Ilustración 3. Vista 1 norte referente a implantación – Predio 343680, propiedad municipal

Fuente: Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles



Ilustración 4. Vista 1 sur referente a implantación – Predio 5552676, propiedad privada

Fuente: Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

Fecha de elaboración	Versión	Página 8 de 11
03/02/21		



Ilustración 5. Vista 2 referente a implantación – Área verde, propiedad municipal.
Fuente: Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles



Ilustración 6. Vista 3 norte referente a la implantación – vía pública
Fuente: Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles



Ilustración 7. Vista 3 sur referente a la implantación – vía pública
Fuente: Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

4. CONCLUSIONES:


El Área Técnica de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez analizado la situación actual de la solicitud en referencia, en el marco de sus competencias, indica lo siguiente:

4.1. La urbanización Juan Montalvo fue aprobada con ordenanza No. 2849, sancionada el 21 de marzo de 1991; y, reformada mediante Ordenanza No. 3250, de fecha 08 de septiembre de 1997, en dicha reforma se aprobaron los planos modificatorios de la urbanización en referencia, estipulando un área verde de 78.367,36 m².

4.2. El diseño del trazado vial como prolongación de la calle Gonzalo Pizarro, que se observa en el oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1474-O, de fecha 01 de junio de 2020, implantado sobre el predio de propiedad municipal, estaría dispuesto sobre la **Zona 1**, que corresponde a las áreas verdes de la urbanización Juan Montalvo, en observancia de la Ordenanza No. 3250, de fecha 08 de septiembre de 1997 (actualmente predio número 343680 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito); y, afectaría tentativamente al predio número 5552676, de propiedad de Lupera Astudillo Edwin Patricio German.

4.3. El predio número 5552676, de propiedad de Lupera Astudillo Edwin Patricio German y otro, no tiene acceso vial identificado.

Fecha de elaboración	Versión	Página 10 de 11
03/02/21		

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO: DMGBI-AT-2021-0019
	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	

5. OBSERVACIONES:

5.1. De conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, el diseño de las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales será realizado por las administraciones zonales, que en este caso corresponde a la Administración Municipal Eugenio Espejo, validado por la secretaría 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.

5.2. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, **podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos** de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado.

5.3. El predio número 343680, de propiedad municipal, posee varias afectaciones correspondientes al retiro de protección de quebrada; y, a la alta probabilidad de ser afectada por flujos de lodo y escombros o lahares.

5.4. El área de escrituras del predio número 343680 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no corresponde al área gráfica, conforme los datos obtenidos en el Informe de Regulación Metropolitana.

5.5. El área técnica de esta Dirección Metropolitana remite el presente informe técnico, al área legal para el respectivo análisis y emisión del criterio legal correspondiente, con respecto a lo solicitado en el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0073-O, 07 de enero de 2021, remitido por el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial.

Acción	Responsable	Fecha	Firma
Elaborado por:	Arq. Irene Vinueza	03-02-2021	
Revisado por:	Arq. Gabriel Obando		

Fecha de elaboración	Versión	Página 11 de 11
03/02/21		