

**URVINCOS**  
SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

*tu visión,  
nuestra experiencia*

Quito, 17 de junio del 2021

SEÑOR DOCTOR

René Bedón

**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

SEÑORA ABOGADA

Damaris Priscila Ortiz Pasuy

**Secretaria General del Concejo (E)**

**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

De mi consideración:

En primer lugar, extenderle un cordial saludo y un especial agradecimiento, personal y segundo lugar, en nombre de la Constructora Urvincos Cia. Ltda., la Familia Pérez Guarderas y el Dr. Ronald Baidal en representación del Servicio De Gestión Inmobiliaria Del Sector Público, por la atención prestada a las recurrentes solicitudes para realizar la Mesa de Trabajo desde el año 2018; entendemos la copada agenda que mantienen las autoridades por las varias exigencias que solicita la ciudadanía, así como los temas coyunturales por los que estamos atravesando a nivel municipal y también sanitario a nivel mundial.

Por consiguiente, reiteramos el agradecimiento por la reunión, favorablemente celebrada, este 14 de junio del presente año, la cual fue fructífera para nosotros; ya que, como actualmente es de su conocimiento, los verdaderos afectados son más de 200 familias, que por obras realizadas a través de las Dependencias del Ilustre Municipio de Quito -que entendemos se realizaron en función del Bienestar general- nos afectaron en la Planificación original del Plano Aprobado en Resolución de Concejo N.098 de la Urbanización Tréboles del Sur; cabe mencionar, que ejecutaron obras en propiedad privada, sin trámite alguno de expropiación o aviso previo. Razón por la cual nos encontramos en la modificatoria del Plano y por consiguiente la Resolución, cabe resaltar, que tanto las vías, como los lotes de terreno ya están consolidados y totalmente urbanizados de acuerdo al que será el Plano Modificadorio, previamente revisadas y aprobadas **por la Administración Zonal** en dos ocasiones: 1)En relación Modificatorias al Plano de la Urbanización Tréboles del Sur Oficio 16-2534 del 19 de Agosto del 2016 – firmado por el Administrador Zonal Julio César Añasco, 2)En relación al Trazado Vial, según Informe Legal N.03-DAJ-2018 firmado por Ab. Ángel Viteri – Director de Asesoría Jurídica. 2.2) Informe Técnico N.AZQ-UTV-006-2018 en el año 2018, firmado por Arq. Juan Guerrero -Responsable de la Unidad de territorio y Vivienda en la AZQ) y **por Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda** (Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-065-O del 28 de Octubre del 2019.



Norte: Av. Granda Centeno 0e5-10 y  
Vasco de Contreras, Torre 2, Piso 2.  
SUR: Urb. Tréboles del Sur, Calle I y  
Calle 4. Edif. Esthela Piso 4.



constructora\_urvincos



constructoraurvincos



0984511687 / 0983509082



www.constructoraurvincos.ec



mktventas@constructoraurvincos.ec

-1192-



Por solicitud en la mesa de trabajo antes mencionada, y en respuesta al Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O del 12 de diciembre de 2020; damos continuidad adjuntando las observaciones e inquietudes del informe jurídico con asunto: Reforma de la Urbanización Tréboles del Sur, Exp: PM No. 2020-00395.

#### ANTECEDENTES:

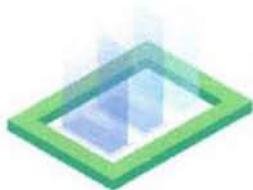
Conforme a los varios documentos ingresados al Concejo Metropolitano desde el año 2015 y por consiguiente a las entidades, S.T.H.V. y A.Z.Q. que se relacionan con el trámite de modificatoria del Plano de la Urbanización Tréboles del Sur, a través de la Modificatoria de la Ordenanza N.098, ya que por su gran extensión (75hectáreas) sufren varias afectaciones y ejecuciones de obras consolidadas sobre propiedad privada de la Familia Pérez, en sociedad con Urvincos Cia. Ltda, por Dependencias del Ilustre Municipio de Quito; obviamente, todas en beneficio de mejorar la viabilidad de los barrios aledaños y por ende el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos.

Pero esto ocasionó, modificaciones en nuestro proyecto "Urbanización Tréboles del Sur", pese a estar aprobada por Resolución N.098 desde el 26 de Julio del año 2000, con planos aprobados el 20 de Diciembre del año 2004; mismas que nos han obligado a realizar la Modificatoria definitiva de la Urbanización Tréboles del Sur, la cual ya fue analizada y aprobada **por la Administración Zonal** en dos ocasiones: 1)En relación Modificatorias al Plano de la Urbanización Tréboles del Sur Oficio 16-2534 del 19 de Agosto del 2016 – firmado por el Administrador Zonal Julio César Añasco, 2)En relación al Trazado Vial, según Informe Legal N.03-DAJ-2018 firmado por Ab. Ángel Viteri – Director de Asesoría Jurídica. 2.2) Informe Técnico N.AZQ-UTV-006-2018 en el año 2018, firmado por Arq. Juan Guerrero -Responsable de la Unidad de territorio y Vivienda en la AZQ) y **por Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda** (Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-065-O del 28 de Octubre del 2019. \*ANEXO EXTRAORDINARIO A-B-C.

Para el 16 de Marzo del 2020, teníamos planeada una Mesa de Trabajo, con el Señor Procurador y la Comisión, para dar paso a la culminación del trámite Modificatorio, pero a consecuencia de la Pandemia por Covid, se suspendió. Posterior a esto, luego de varias cartas emitidas a la Secretaría y a los señores concejales; el Dr. René Bedón Garzón, presidente de la Comisión, dispone a la Procuraduría Metropolitana, que se emita el informe y criterio legal para proseguir con el mencionado objetivo, puesto que con la Culminación de esta modificatoria, podemos otorgar 202 escrituras, que son las únicas faltantes dentro de 1.680 lotes escriturados; que pertenecen a familias de segmento socio económico bajo, que lo único que tienen es su pedazo de terreno a través de la Promesa de Compra Venta, pero no que pueden acceder a su legítimo derecho de propiedad a través de su escritura.

El 14 de Junio del 2021, nos reciben en Mesa de Trabajo según convocatoria de la Comisión de Uso de Suelo por oficio N. GADDDMQ-DC-RGB-2021-0094-O del 11 de Junio del 2021, convocada por el Dr. René Patricio Bedón Garzón, Concejel Metropolitano.

-1191-



#### MISIVA ACTUAL:

Por lo cual, En respuesta al Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O del 12 de diciembre de 2020 y a la mesa de trabajo convocada según Oficio N. GADDDMQ-DC-RGB-2021-0094-O del 11 de Junio del 2021, yo Ing. María Belén Loza Orquera representante legal de la constructora URVINCOS CIA LTDA y de la URBANIZACIÓN TRÉBOLES DEL SUR, junto al Señor Alfonso Pérez Guarderas, apoderado de la familia PÉREZ GUARDERAS, damos respuesta al informe jurídico con asunto: Reforma de la Urbanización Tréboles del Sur, Exp: PM No. 2020-00395.

#### RESPUESTAS SOBRE LOS REQUISITOS GENERALES POR PROCURADURÍA:

1. Formulario determinado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico modificatorio.

#### ANEXO 1

##### 1.2. ANEXO EXTRAORDINARIO D:

Anexo de Firmas de 1032 personas de los lotes de la Urbanización que fueron recolectadas en el año 2019, donde firman en conformidad con la Modificatoria del plano. Sabiendo que, de los 1.630 lotes de la Urbanización, 468 se reservan para Futuros Proyectos Unificados en Manzanas por sugerencia de las dependencias y aceptación de los propietarios, **205 están en Modificatoria del Plano sin escrituras a nombre de cada promitente comprador, sino con escrituras madre a favor de la Familia Pérez e Inmobiliar y 105 en Plano Modificatorio, es decir, estos son los mismos que no han podido otorgar escrituras a favor de los poseedores por el mismo en cuestión "Plano y Resolución Modificatoria"** y siendo el sobrante 802 los propietarios con escrituras debidamente registradas. Es decir, superan la cantidad requerida.

Sin embargo, en la mesa de trabajo se menciona debería suscitarse una reforma a la resolución de la Alcaldía, y además, en el formulario se menciona únicamente la firma del PROPIETARIO, y existe un espacio de 2x2 cm para 1 firma. En teoría, **el único dueño que sigue siendo propietario de todos los predios que están en modificación pertenecen a la familia Pérez Guarderas.**

##### 1.3. ANEXO EXTRAORDINARIO E:

Adicional, deseamos mencionar que una vez revisada la mencionada en la Mesa de Trabajo: **Resolución 0017 de la Alcaldía de Mauricio Rodas, 4 de Septiembre del 2017,** está no hace mención al tema relacionado a las firmas de Propietarios explícitamente, detallando que en caso de Urbanizaciones abiertas; si hace mención en caso de derechos y acciones, en caso de co-propietarios pero no en caso de promitentes compradores.



2. Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actualizado de lotes por modificar superficie, forma y nuevos lotes generados. El Anexo consta de todos los IRM que se encuentran en Plano Modificatorio.

ANEXO 2

3. Propuesta del proyecto modificatorio de urbanización se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado;

ANEXO 3

4. Memoria técnica y descriptiva de las modificaciones a la propuesta urbanística y exposición de motivos, cuadro de datos técnicos, de lotes y áreas que son afectadas con la modificación propuesta y generación de nuevos lotes, unificación de las áreas de los lotes que estaban destinadas para equipamiento

ANEXO 4

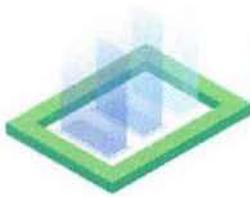
5. Actas y entregas de recepción de obras tanto de la Etapa A y Etapa B, Etapa C realizadas todas las obras.  
\*A Pedido de la Arq. Elizabeth Ortiz en la mesa de trabajo, se adjunta también el Avance de Obras de las Etapas A y B.

ANEXO 5

6. Justificación para la reforma del trazado vial de la urbanización Tréboles del Sur Modificatoria definitiva de la Urbanización Tréboles del Sur, la cual ya fue analizada y aprobada por la Administración Zonal en dos ocasiones: 1) En relación Modificatorias al Plano de la Urbanización Tréboles del Sur Oficio 16-2534 del 19 de Agosto del 2016 – firmado por el Administrador Zonal Julio César Añasco, 2) En relación al Trazado Vial, según Informe Legal N.03-DAJ-2018 firmado por Ab. Ángel Viteri – Director de Asesoría Jurídica. 2.2) Informe Técnico N.AZQ-UTV-006-2018 en el año 2018, firmado por Arq. Juan Guerrero -Responsable de la Unidad de territorio y Vivienda en la AZQ) y por Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-065-O del 28 de Octubre del 2019.

**\*ANEXO EXTRAORDINARIO A-B-C.**

Adicionalmente, adjuntamos bajo pedido en mesa de trabajo, el Oficio N. AZQ-DGT-TV\_2018 del 15 de Enero del 2015 del Sr. Administrador Zonal Quitumbe Alfonso Muñoz Peñaherrera, de que no se puede desarrollar el Parque Pucará en parte de la Etapa C, ya que fue un ofrecimiento de Administraciones Anteriores y no fue puesto en aprobación del Concejo ; y nos hemos acogido a la sugerencia salida por la Arq. Patricia Tafur, de la Administración Zonal Quitumbe, encargada



de desarrollar el primer informe técnico en el año 2018, quien manifestó que las manzanas 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 deben ser conformadas con una nueva etapa, la conformada Etapa D para futuros proyectos, mismo que fue aprobado por la Familia Pérez Guarderas y misma que la Arq. Ortiz nos solicitó se mantengan las vías para que aquellas sean entregadas de la misma manera cuando se conforme dicha Etapa D.

Se adjunta la documentación de respaldo en el Anexo 6.

#### ANEXO 6

- 7. Resolución de Concejo No. 108 y No. 122 solicitadas en mesa de Trabajo, se adjunta todas las Resoluciones del Concejo relacionadas a la Urb. Tréboles del Sur.**

#### ANEXO 7

Finalmente, reiteramos nuestra más sincera predisposición para apoyar en cualquier documentación o requerimiento que sea de su necesidad, con el único fin de finalizar el trámite del Plano Modificador de la urbanización Tréboles del Sur, por consiguiente, la reforma de la Resolución del mismo. Todo en función del bienestar y derecho legítimo de las familias que siguen a la espera de este documento modificador por más de 6 años; un tiempo demasiado considerable. Esperamos sepan comprender la necesidad de los habitantes de Tréboles del Sur y nuestra ética, profesionalismo y deseo de cumplir con las promesas a cada uno de nuestros promitentes compradores, como ya lo hemos realizado en nuestros 30 años de servicio al desarrollo urbanístico de la ciudad.

Saludos Cordiales,



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA BELEN  
LOZA ORQUERA**

**ING. MARÍA BELÉN LOZA**  
GERENTE URVINCOS CIA LTDA



Firmado electrónicamente por:  
**ALFONSO RAFAEL  
PEREZ SERRANO**

**SR. ALFONSO PÉREZ SERRANO**  
PROPIETARIO

## ANEXO EXTRAORDINARIO

### A-B-C

- A. **Documentación de la Administración Zonal.** En relación Modificatorias al Plano de la Urbanización Tréboles del Sur Oficio 16-2534 del 19 de Agosto del 2016 – firmado por el Administrador Zonal Julio César Añasco.
  
- B. **Documentación de la Administración Zonal.** En relación al Trazado Vial, según Informe Legal N.03-DAJ-2018 firmado por Ab. Ángel Viteri – Director de Asesoría Jurídica.
  - B.2. Informe Técnico N.AZQ-UTV-006-2018 en el año 2018, firmado por Arq. Juan Guerrero -Responsable de la Unidad de territorio y Vivienda en la AZQ)
  
- C. **Documentación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda** (Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-065-O del 28 de Octubre del 2019.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0605-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2019

**Asunto:** Modificatoria Urbanización "TRÉBOLES DEL SUR" (Ref. GDOC No. 2018-084270)

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
Concejal Metropolitano  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a la petición presentada por los señores Ing. María Belén Loza, Gerente de URVINCOS CIA. LTADA, Ing. Alfonso Pérez Guarderas, Apoderado de la familia Pérez Guarderas y Dr. Ronal Baidal Barzola, Procurador Judicial, Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, tendiente a alcanzar del Concejo Metropolitano la reformatoria de las Resoluciones números 098, C-122 y C-124, 0142 y 0147, del 31 de julio de 2000, 13 de agosto de 2001, 14 de septiembre de 2001, 4 de agosto de 2005 y 8 de mayo de 2008, respectivamente, que aprobaron y modificaron la Urbanización "TRÉBOLES DEL SUR", por cuanto el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha ejecutado obras públicas (*construcción de un Colector por la EPMMOP*) y ha modificado el trazado de unas vías (Av. Padre Carolo, Escalón 1 y Av. La Cocha) que afectaron a varios inmuebles de la urbanización, de la siguiente manera:

- En la etapa A, la Constructora URVINCO CIA. LTDA. no realizó el adoquinado en un área de 1.394, 66 m<sup>2</sup> debido a que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito colocó asfalto frío en el año 2014, puesto que es ahí el inicio del Escalón 1.
- En la Etapa B, por la ampliación de la Av. Padre Carolo se afectan 55 lotes de terreno; y por el paso de la Av. Escalón 1 se afectan 10 lotes, ocasionando una variación en la superficie de los mismos. Además esta ampliación afectó a la vía de desaceleración que terminaba en la Av. Principal, tuvo que ser suprimida, uniéndose la vía a la Calle "M", lo que afectó a 5 lotes de la Manzana 37 y 5 lotes de la Manzana 40B. La Manzana 40B también se vio afectada por el paso de la red de tubería de agua potable por los lotes números 10, 14 y 15, lo que obligó a cambiar la implantación del Pasaje 8.
- En la Etapa C, se han producido las siguientes afectaciones:

-1186-

Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0605-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2019

Por el proyecto Parque Pucará están afectados 417 lotes, lo que ha ocasionado que no se ha podido avanzar con las obras de urbanización en esta área;

La ampliación de la Av. Escalón 1 afecta a 4 manzanas (16 lotes) en su superficie;

La EPMMAPS construyó un colector que afecta a las Manzanas 55 y 61, lo que obligó a configurar estas manzanas, y a modificar el trazado de la calle "T" siguiendo la ruta del colector, manteniendo la sección transversal aprobada.

En el Barrio San Martín, colindante con la urbanización Tréboles del Sur, existe una vía que conecta con la Calle "U" de la urbanización, al construir esta vía modificó el trazado de esta calle "U" afectando a 3 lotes de la Manzana 60.

Las áreas verdes Nros. 2, 3 y 4 de la Manzana 53, con un área de 1.030,00 m<sup>2</sup>, que estaban separadas por la presencia de una quebrada, se las unifica y reubica en la Manzana 52; además se reubican 5 lotes de la Manzana 52 en la Manzana 53.

Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda indica lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

- El Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. 098, sancionada el 31 de julio de 2000, aprobó la Urbanización "Tréboles del Sur", reformada mediante Resoluciones Nos. 108 del 10 de abril de 2001, C 122 del 13 de agosto de 2001, C 124 del 14 de septiembre de 2001, 0142 del 4 de agosto de 2005 y 0147 del 8 de mayo de 2008.
- Mediante Informe Legal No. 03-DAJ-2018 del 30 de mayo de 2018, la Administración Zonal Quitumbe manifiesta que *"esta Dirección de Asesoría Jurídica considera necesaria la aprobación de la Modificatoria al Trazado vial propuesto,..."*
- La Administración Zonal Quitumbe mediante Informe Técnico No. AZQ-UTV-006-2018 del 10 de mayo de 2018 manifiesta que: *"Considera necesaria la Modificatoria, Eliminación y Aprobación de las vías descritas en el presente informe, dentro de la modificatoria al plano aprobado de la Urbanización Tréboles del Sur, Parroquia Quitumbe, ya que técnicamente el acceso y salida a las mismas se encuentran en su mayoría consolidados y las vías planteadas ya se encuentran definidas, ya que esto servirá para que la Urbanización pueda completar las obras de infraestructura vial,..."* e identifica los puntos críticos a ser puntualizados en los planos adjuntos:

- 1185 -

Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0605-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2019

1. Desplazamiento del eje de la vía denominada "Padre Carolo", en el tramo comprendido entre las manzanas 38, 39, 40 y 40B;
2. Eliminación de las curvas de retorno de las calles "M", "N" (manzanas 37 y 40), "X" y "Y" (manzanas 63 y 64);
3. Eliminación de la vía de desaceleración paralela al Escalón 1 que terminaba en la Av. Principal, entre las manzanas 37 y 40B, originado por el desplazamiento del eje de la vía denominada Escalón 1;
4. Eliminación del Pasaje peatonal de la manzana 40B y creación de la vía vehicular (Pasaje 8) siguiendo el eje de la calle "N";
5. Modificatoria del trazado vial de la calle "T", en el tramo comprendido entre las manzanas 61 y 55, que se originó por la construcción de un colector en la manzana 61 que viene desde el sector La Cocha, realizado por la Empresa Pública Municipal de Obras Públicas;
6. Modificatoria del cruce de las vías proyectadas con la red de alta tensión con las vías del sector. Aprobación del Pasaje 14;
7. Modificatoria del trazado vial de la calle "U", puesto que al construir la vía que conecta al Barrio San Martín se modificó el eje vial y prolongación de la "Calle 9" debido a la reubicación de los predios de la manzana 52.

Respecto a si está o no vigente el proyecto del Parque Pucará en terrenos de la urbanización, indica: *"Esta Administración no cuenta con los recursos necesarios para ejecutar la construcción de un parque en los terrenos pertenecientes a la Urbanización Tréboles del Sur, el mismo que fue un ofrecimiento por parte de la Alcaldía en Administraciones anteriores y no fue puesto en conocimiento y consideración para su debida aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito, por este motivo no se ha procedido a realizar ningún trámite de expropiación ni declaratoria de utilidad pública, se sugiere que los predios inmersos dentro de las manzanas 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51, (...)"*

## CONCLUSIONES

De la documentación presentada se desprende lo siguiente:

1. Comparando el Cuadro de Áreas de plano aprobado con el Cuadro de Áreas del proyecto modificatorio se puede apreciar que el Área útil de lotes disminuye en 3.378,00

- 1184 -

Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0605-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2019

m2 y se incrementa el Área de vías proyectadas en 1.651,42 m2, se incluye el Área de protección de la vía La Cocha, el Área Verde Comunal y las áreas de protección se mantienen como fueron inicialmente aprobadas.

CUADRO DE ÁREAS PROYECTO APROBADO	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)
ÁREA ÚTIL DE LOTES	442.216,20
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS	196.519,80
ÁREA VERDE COMUNAL	45.680,00
ÁREA DE PROTECCIÓN DE RÍO	37.000,00
ÁREA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	12.584,00
ÁREA DE PROTECCIÓN DEL POLIDUCTO	16.000,00
ÁREA DEL TERRENO	750.000,00

CUADRO DE ÁREAS PROYECTO MODIFICATORIO	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)
ÁREA ÚTIL DE LOTES	439.838,20
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS	198.171,22
ÁREA VERDE COMUNAL	45.680,00
ÁREA DE PROTECCIÓN VÍA LA COCHA	726,58
ÁREA DE PROTECCIÓN DE RÍO	37.000,00
ÁREA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	12.584,00
ÁREA DE PROTECCIÓN DEL POLIDUCTO	16.000,00
ÁREA DEL TERRENO	750.000,00

2. En la Etapa B de la Urbanización se aprobó una vía Principal actualmente denominada Av. Padre Carolo, pero cuando en el año 2006 la Municipalidad implanta en sitio el trazado de esta vía modifica el eje vial desplazándolo del inicialmente aprobado, lo cual produjo que se incremente el área de 55 lotes de la urbanización ubicados en las Manzanas Nros. 38, 39, 40 y 40B. (Gráfico No. 1 del Anexo)

3. Eliminación de las curvas de retorno de las Calles "M" y "N" (Mz. 37 y 40B), por cuanto en el lado sur de la urbanización la Municipalidad procedió a implantar la vía denominada "Escalón 1", afectando la vía de desaceleración que terminaba en la Av. Principal y eliminando el trayecto que da al Escalón 1 conectándolo con la Calle "M", lo cual afecta a 5 lotes de la Mz. 37. (Gráfico No. 2 del Anexo)

-1183-

Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0605-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2019

4. Eliminación de la vía de desaceleración en el trayecto que da a Av. Escalón 1 que terminaba en la Av. Principal (Hoy Av. Padre Carolo) entre las Manzanas 37 y 40B, quedando este espacio como Área de Protección de la Av. Escalón 1, por lo cual la vía de desaceleración de la vía Principal se une a la Calle "M". (Gráfico No. 3 del Anexo)

5. Eliminación de las curvas de retorno de las calles X y Y (Mz. 63 y 64), por cuanto en el Barrio La Cocha se aprueba una vía que se conecta con estas calles, siendo innecesarias las curvas de retorno antes indicadas, además se unifican los lotes de la Mz. 63 formando un solo macrolote. (Gráfico No. 4 del Anexo)

6. Eliminación del pasaje peatonal de la Mz. 40B que conecta con la Av. Padre Carolo, en su lugar se crea el lote No. 11; se crea un nuevo Pasaje siguiendo el trayecto de la Calle "N", con el mismo ancho vial. Este cambio origina la reestructuración de los lotes de dicha manzana incrementándose el número de lotes de 15 a 16. (Gráfico No. 5 del Anexo)

7. Modificatoria del trazado vial de la calle "T" en el tramo comprendido entre las Manzanas Nros. 55 y 61, que se originó por la construcción de un colector en la Mz. 61 que viene desde el sector la Cocha, realizado por la Empresa Pública Municipal de Obras Públicas, afectando la conformación de los lotes en las Manzanas 55 y 61. (Gráfico No. 6 del Anexo)

Por la construcción del mencionado colector se crea una nueva vía constante en el plano como calle "V", manteniéndose el trazado vial de las calles "T" y "U" (Proyectada siguiendo el eje de la red de alta tensión). Esta modificatoria afecta a las Manzanas Nros. 55, 61, 62, 63, 64 y 65, modificando el número, distribución y área de los lotes que las conforman (cabe señalar que el administrado unifica la mayoría de los lotes de que conforman la Mz. 65). (Gráfico No. 7 del Anexo)

8. Modificatoria del trazado vial de la calle "U" puesto que al construir la vía que conecta con el barrio San Martín se modificó el eje vial, incrementándose el área de 3 lotes de la Mz. 60. (Gráfico No. 8 del Anexo)

9. Se unifican los lotes de las Manzanas Nos. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51 y 65, 66 y 67, conformándose cada manzana como un macrolote.

10. La nueva propuesta modificatoria se refiere únicamente a la reforma del trazado vial de la urbanización "TRÉBOLES DEL SUR", no modifica las áreas verdes inicialmente aprobadas.

-1182-

Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0605-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2019

II. La Administración Zonal Quitumbe considera necesaria la aprobación de la modificatoria al trazado vial dentro de la modificatoria al plano aprobado de la Urbanización Tréboles del Sur, ya que técnicamente el acceso y salida a las mismas se encuentran en su mayoría consolidados y las vías planteadas ya se encuentran definidas.

**BASE LEGAL:**

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"*.

El artículo 323 Ibídem, en cuanto se refiere a la Aprobación de otros actos normativos, textualmente señala: *"El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir méritos para ello. (...)".*

**CRITERIO TÉCNICO**

En virtud de lo manifestado y en base a la normativa legal invocada, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para que la Comisión que usted preside se sirva alcanzar del Concejo Metropolitano la modificatoria de la Resolución de aprobación de la Urbanización "TRÉBOLES DEL SUR", previo a lo cual corresponde que Procuraduría Metropolitana emita su criterio legal al respecto y elabore el proyecto de resolución modificatoria, tomando en consideración los informes técnicos de la Administración Zonal Quitumbe y de esta Dirección Metropolitana.

Adjunto: Anexo gráfico y un (1) Bibliorato con 190 fojas.

Atentamente,

Ing. Dario Vidal Gudiño Carvajal  
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

- 1181 -

Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0605-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2019

Anexos:

- Anexo Gráfico - Urb. Tréboles del Sur

Copia:

Ingeniera

María Belén Loza Orquera

INFORME LEGAL No. 03-DAJ-2018

Quito, 30 de mayo de 2018

MODIFICATORIA AL TRAZADO VIAL DEBIDO AL DESPLAZAMIENTO DEL EJE DE LA VÍA DENOMINADA PADRE CAROLO, ELIMINACIÓN DE LAS CURVAS DE RETORNO DE LAS CALLES "M", "N", "X", "Y", ELIMINACIÓN DEL PASAJE PEATONAL Y DE LA VÍA DE DESACELERACIÓN, APROBACIÓN DEL PASAJE 8 Y PASAJE 14, MODIFICATORIA A LAS TRAYECTORIAS DE LAS CALLES "T", "U", MODIFICATORIA DEL CRUCE DE VÍAS PROYECTADAS CON LA RED DE ALTA TENSIÓN Y AV. ESCALÓN 1 Y PROLONGACIÓN DE LA "CALLE 9", DENTRO DE LA REFORMA DEL PLANO APROBADO DE LA URBANIZACIÓN TREBOLES DEL SUR, PARROQUIA QUITUMBE.

ANTECEDENTES:

1. Revisado el informe técnico N°.AZQ-UTV-006-2018 mediante el cual se procede a unificar en un solo informe todo lo necesario para continuar con la modificatoria al trazado vial debido al desplazamiento del eje de la vía denominada Padre Carolo, eliminación de las curvas de retorno de las calles "M" "N" "X" "Y", eliminación del pasaje peatonal y de la vía de desaceleración, aprobación del pasaje 8 y pasaje 14, modificatoria a las trayectorias de las calles "T" "U", modificatoria del cruce de vías proyectadas con la red de alta tensión y avenida Escalón 1 y prolongación de la "calle 9", dentro de la reforma del plano aprobado de la Urbanización Tréboles del Sur, parroquia Quitumbe:

La Urbanización de Interés Social Tréboles del Sur fue reformada (Resolución N°. 098 de 31 de julio del 2000) mediante Resolución del Concejo Metropolitano N°. C 122 y C 124 del 13 de agosto de 2001 y 14 de septiembre de 2001.

Para atender este pedido han mantenido reuniones con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Urvincos Cía. Ltda. y funcionarios de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Quitumbe para conocer los puntos críticos a tratar, posteriormente han realizado la inspección técnica en sitio, donde se ha identificado que efectivamente es necesario realizar algunas modificatorias al trazado vial y al plano aprobado de la Urbanización Tréboles del Sur.

2. La Unidad de Territorio y Vivienda considera que es necesario iniciar los trámites para la reforma del plano de la Urbanización Tréboles del Sur y la modificatoria de los siguientes trazados viales (para una mejor descripción los interesados han dividido los puntos críticos en literales, los mismos que posteriormente podrán ser identificados en los planos adjuntos):
  - Desplazamiento del eje de la vía denominada "Padre Carolo", en el tramo comprendido entre las manzanas 38, 39, 40 y 40B (Literal B1,) lamina N°.1;
  - Eliminación de las curvas de retorno de las calles "M", "N" (manzanas.37 y 40) literal

B1) lámina N°.1. Eliminación de las curvas de retorno de las calles "X" y "Y" (manzanas 63 y 64) (literal B2) lámina N°. 2;

- Eliminación de la vía de desaceleración paralela al Escalón 1 que terminaba en la Avenida Principal, entre las manzanas 37 y 40B, originado por el desplazamiento del eje de la vía denominada Escalón 1 (literal C) Lámina N°.3;
  - Eliminación del Pasaje peatonal de la manzana 40B y creación de la vía vehicular (pasaje 8) siguiendo el eje de la calle "N" (literal D) Lámina N°.4;
  - Modificatoria de la trayectoria del trazado vial de la calle "T", en el tramo comprendido entre las manzanas 61 y 55, que se originó por la construcción de un colector en la manzana 61 que viene desde el sector La Cocha, realizado por la Empresa Pública Municipal de Obras Públicas (Literal E) Lámina N°. 5;
  - Modificatoria del cruce de las vías proyectadas con la red de alta tensión con las vías del sector, aprobación del pasaje 14 (literal F) lámina N°. 6;
  - Modificatoria del trazado vial de la calle "U", puesto que al construir la vía que conecta al Barrio San Martín se modificó el eje vial y prolongación de la "calle 9" debido a la reubicación de los predios de la manzana 52 (literal G y literal H) lámina 7.
3. A través del Memorando No.AZQ-DGT-UTV-2018-0187 de fecha 11 de mayo del 2018, el Arq. Juan Guerrero, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zona Quitumbe, solicita a la Dirección de Asesoría Jurídica, emita el informe legal correspondiente.
4. El detalle de los cambios y datos técnicos se encuentran descritos en el Informe Técnico adjunto.

#### NORMATIVA VIGENTE:

Ordenanza Metropolitana 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011 y sus Ordenanzas Metropolitanas reformatorias No. 0432 sancionada el 23 de septiembre del 2013; y, Ordenanza Metropolitana No. 0458 sancionada el 14 de noviembre del 2013.

#### CRITERIO LEGAL:

Por lo expuesto, analizado el Informe Técnico No.AZQ-UTV-006-2018, así como las condiciones existentes en el sitio, se determina que NO es posible cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana 0172 que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito en lo que se refiere al Sistema Vial Urbano cuadro No. 1 (especificaciones mínimas para vías urbanas), ya que se encuentran consolidados sus tramos siendo necesario la modificatoria, eliminación y aprobación de las vías descritas en el presente informe, dentro de la modificatoria al plano aprobado de la Urbanización Tréboles del Sur, parroquia Quitumbe, ya que técnicamente el acceso y salida a las mismas se encuentran en su mayoría consolidados y las vías planteadas ya se encuentran definidas, ya que esto servirá para que la Urbanización pueda completar las obras de infraestructura vial, no existan mayores afectaciones a las viviendas y resulte definido el sistema vial de la misma dentro de la modificatoria del plano del barrio, cambios que permitirá que sus moradores del sector puedan acceder a las obras básicas como bordillos y adoquinado las mismas que le brindarán una



ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITO

calidad de vida mejor; razón por la cual y toda vez que ha merecido informe técnico favorable por parte de la Unidad de Territorio y Vivienda, esta DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA CONSIDERA NECESARIA LA APROBACION DE LA MODIFICATORIA AL TRAZADO VIAL propuesto, salvo la decisión del Concejo Metropolitano de Quito si este considerare procedente cambiar la estructura vial existente.

Particular que pongo en su conocimiento.

Atentamente

Ab. Angel Viteri  
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Adj: Expediente completo en (27) fojas.

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	sumilla
Elaborado por:	Dr. Robles	DAJ	2018-05-30	
Revisado por:	Ab. Viteri	DAJ	2018-05-30	

Ejemplar 1: Administración  
Ejemplar 2: Dirección de Asesoría Jurídica

TERRITORIO Y VIVIENDA  
ZONA QUITUMBE

RECIBIDO POR: Log. J. GUERRA S.  
FECHA: 01/06/2018 HORA: 14:00

-1177-

4172

De la  
caba  
11-0

MEMORANDO N° AZQ-DGT-UTV-2018-0187

**PARA:** Ab. Ángel Viteri  
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

**DE:** Arq. Juan Guerrero C.  
RESPONSABLE DE LA UNIDAD  
DE TERRITORIO Y VIVIENDA

**ASUNTO:** Solicitud Informe Legal

**FECHA:** DM Quito, 11 de mayo de 2018

Para dar continuidad al trámite de MODIFICATORIA AL TRAZADO VIAL DEBIDO AL DESPLAZAMIENTO DEL EJE DE LA VÍA DENOMINADA PADRE CAROLO, ELIMINACIÓN DE LAS CURVAS DE RETORNO DE LAS CALLES "M", "N", "X", "Y", ELIMINACIÓN DEL PASAJE PEATONAL Y DE LA VÍA DE DESACELERACIÓN, APROBACIÓN DEL PASAJE 8 Y PASAJE 14, MODIFICATORIA A LAS TRAYECTORIAS DE LAS CALLES "T", "U", MODIFICATORIA DEL CRUCE DE VÍAS PROYECTADAS CON LA RED DE ALTA TENSION Y AV. ESCALÓN 1 Y PROLONGACIÓN DE LA "CALLE 9", DENTRO DE LA REFORMA DEL PLANO APROBADO DE LA URBANIZACIÓN TREBOLES DEL SUR, PARROQUIA QUITUMBE, el mismo que se encuentra descrito en el informe técnico N° AZQ-UTV-006-2018 adjunto, solicitado por la Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda luego de una mesa de trabajo establecida en la misma.

Conforme a lo mencionado remito a su Dirección el expediente completo para que se emita el Informe legal correspondiente.

Cabe mencionar que además mediante este nuevo informe se está solicitando dejar sin efecto los Oficios:

- Oficio N° AZQ-DGT-TV-2017 4124 de fecha 20 de diciembre de 2017,
- Oficio N° AZQ-DGT-TV-2018 0143 de fecha 15 de enero de 2018,
- Oficio N° AZQ-DGT-TV-2018 0498 de fecha 15 de febrero de 2018,

Los cuales contienen el Informe Técnico N° 049-TV-AZQ-2017 de fecha 27 de noviembre de 2017 y el Informe Legal N° 17-DAJ-AZQ-2017 de fecha 13 de diciembre de 2017, debido a algunas modificaciones al texto del informe técnico y de los planos emitidos en ese entonces, rectificado y unificando todo mediante el presente informe técnico adjunto.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente

Arq. Juan Guerrero C.  
RESPONSABLE DE LA UNIDAD  
DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Anexo:  
Veinte y siete (27) fojas útiles

Acción	Siglas Responsables	Siglas Unidades	Fecha	Sumilla
Revisado por:	J. Guerrero	UTV	11/05/2018	
Aprobado por:	F. Valencia	DGT	11/05/2018	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica  
Ejemplar 2: Unidad de Territorio y Vivienda

**QUITO** DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA  
ZONA QUITUMBE

RECIBIDO POR: Molina (446)

HORA: 14:48

FECHA: 11-05-2018

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
**QUITUMBE**

INFORME TÉCNICO No. AZQ-UTV-006-2018

ASUNTO: MODIFICATORIA AL TRAZADO VIAL DEBIDO AL DESPLAZAMIENTO DEL EJE DE LA VÍA DENOMINADA PADRE CAROLO, ELIMINACIÓN DE LAS CURVAS DE RETORNO DE LAS CALLES "M", "N", "X", "Y", ELIMINACIÓN DEL PASAJE PEATONAL Y DE LA VÍA DE DESACELERACIÓN, APROBACIÓN DEL PASAJE 8 Y PASAJE 14, MODIFICATORIA A LAS TRAYECTORIAS DE LAS CALLES "T", "U", MODIFICATORIA DEL CRUCE DE VÍAS PROYECTADAS CON LA RED DE ALTA TENSIÓN Y AV. ESCALÓN 1 Y PROLONGACIÓN DE LA "CALLE 9", DENTRO DE LA REFORMA DEL PLANO APROBADO DE LA URBANIZACIÓN TREBOLES DEL SUR, PARROQUIA QUITUMBE.

Fecha: 10 de mayo de 2018

ANTECEDENTES:

Mediante Oficio N° STHV-DMGT-2809 de fecha 01 de junio de 2017, GDOC N° 2015-052714 la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda solicita que la Administración emita informe técnico respecto a los siguientes puntos:

1. Informe de Replanteo
  - a) Desplazamiento del eje de la vía denominada "Padre Carolo", en el tramo comprendido entre las manzanas 38, 39, 40 y 40B;
  - b) Eliminación de las curvas de retorno de las calles "M", "N" (manzanas 37 y 40), "X" y "Y" (manzanas 63 y 64);
  - c) Eliminación de la vía de desaceleración paralela al Escalón 1 que terminaba en la Av. Principal, entre las manzanas 37 y 40B, originado por el desplazamiento del eje de la vía denominada Escalón 1;
  - d) Eliminación del Pasaje peatonal de la manzana 40B y creación de la vía vehicular siguiendo el eje de la calle "N";
  - e) Modificatoria del trazado vial de la calle "T", en el tramo comprendido entre las manzanas 61 y 55, que se originó por la construcción de un colector en la manzana 61 que viene desde el sector La Cocha, realizado por la Empresa Pública Municipal de Obras Públicas;
  - f) Modificatoria del cruce de las vías proyectadas con la red de alta tensión con las vías del sector;
  - g) Modificatoria del trazado vial de la calle "U", puesto que al construir la vía que conecta al Barrio San Martín se modificó el eje vial;
2. Informe si está o no vigente el proyecto del Parque Pucará en terrenos de la urbanización "Tréboles del Sur" propuesto por la Administración Zonal a su cargo, y, en caso de estar vigente el proyecto se indique el estado del proceso de declaración de utilidad pública con fines de expropiación de los lotes afectados.

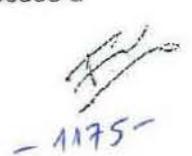
Al respecto se dio respuesta mediante Oficio N° AZQ-DGT-TV-2017 4124 de fecha 20 de diciembre de 2017

Mediante Oficio N° AZQ-DGT-TV-2018 0143 de fecha 15 de enero de 2018 se realizó un alcance al Oficio N° AZQ-DGT-TV-2017 4124 de fecha 20 de diciembre de 2017, acerca del parque en terrenos de la Urbanización Tréboles del Sur.

Mediante Oficio N° AZQ-DGT-TV-2018 0498 de fecha 15 de febrero de 2018, se realizó un nuevo alcance al Oficio N° AZQ-DGT-TV-2018 0143 de fecha 15 de enero de 2018 y el Oficio N° AZQ-DGT-TV-2017 4124 de fecha 20 de diciembre de 2017, solicitando que dentro de la Modificatoria al Trazado Vial de la Urbanización Tréboles del Sur se proceda además con la Modificatoria a las Ordenanzas Nos. C 122 y C 124 del 13 de agosto de 2001 y 14 de septiembre de 2001 mediante las cuales fue reformada la Urbanización de Interés Social Tréboles del Sur (anteriormente reforma de la Resolución N° 098 de 31 de julio del 2000), salvo diversa decisión del Concejo Metropolitano de Quito.

Sin embargo, se solicita dejar sin efecto los oficios arriba mencionados incluyendo los Informes Técnico y Legal contenidos en los mismos, a la vez mediante el presente informe se procede a

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
QUITUMBE



Unificar en un solo informe todo lo necesario para continuar con la MODIFICATORIA AL TRAZADO VIAL DEBIDO AL DESPLAZAMIENTO DEL EJE DE LA VÍA DENOMINADA PADRE CAROLO, ELIMINACIÓN DE LAS CURVAS DE RETORNO DE LAS CALLES "M", "N", "X", "Y", ELIMINACIÓN DEL PASAJE PEATONAL Y DE LA VÍA DE DESACELERACIÓN, APROBACIÓN DEL PASAJE 8 Y PASAJE 14, MODIFICATORIA A LAS TRAYECTORIAS DE LAS CALLES "T", "U", MODIFICATORIA DEL CRUCE DE VÍAS PROYECTADAS CON LA RED DE ALTA TENSIÓN Y AV. ESCALÓN 1 Y PROLONGACIÓN DE LA "CALLE 9", DENTRO DE LA REFORMA DEL PLANO APROBADO DE LA URBANIZACIÓN TREBOLES DEL SUR, PARROQUIA QUITUMBE, manifestando lo siguiente:

La Urbanización de Interés Social Tréboles del Sur fue reformada (Resolución N° 098 de 31 de Julio del 2000) mediante Resolución del Concejo Metropolitano Nos. C 122 y C 124 del 13 de agosto de 2001 y 14 de septiembre de 2001.

Para dar atención a este pedido se mantuvo una reunión con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, URVINCOS Cía. Ltda. y funcionarios de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Quitumbe para conocer los puntos críticos a tratar, posteriormente se realizó una inspección técnica en sitio, donde se identificó que efectivamente es necesario realizar algunas modificatorias al trazado vial y al plano aprobado de la Urbanización Tréboles del Sur.

1. La Unidad de Territorio y Vivienda considera que es necesario iniciar los trámites para la reforma del plano de la Urbanización Tréboles del Sur y la modificatoria de los siguientes trazados viales (para una mejor descripción los interesados han dividido los puntos críticos en literales, los mismos que posteriormente podrán ser identificados en los planos adjuntos):

- Desplazamiento del eje de la vía denominada "Padre Carolo", en el tramo comprendido entre las manzanas 38, 39, 40 y 40B (literal B1,) Lámina N° 1;
- Eliminación de las curvas de retorno de las calles "M", "N" (manzanas 37 y 40) (literal B1) Lámina N° 1. Eliminación de las curvas de retorno de las calles "X" y "Y" (manzanas 63 y 64) (literal B2) Lámina N° 2;
- Eliminación de la vía de desaceleración paralela al Escalón 1 que terminaba en la Av. Principal, entre las manzanas 37 y 40B, originado por el desplazamiento del eje de la vía denominada Escalón 1 (literal C) Lámina N° 3;
- Eliminación del Pasaje peatonal de la manzana 40B y creación de la vía vehicular (Pasaje 8) siguiendo el eje de la calle "N" (literal D) Lámina N° 4;
- Modificatoria de la trayectoria del trazado vial de la calle "T", en el tramo comprendido entre las manzanas 61 y 55, que se originó por la construcción de un colector en la manzana 61 que viene desde el sector La Cocha, realizado por la Empresa Pública Municipal de Obras Públicas (literal E) Lámina N° 5;
- Modificatoria del cruce de las vías proyectadas con la red de alta tensión con las vías del sector, Aprobación del Pasaje 14 (literal F) Lámina N° 6;
- Modificatoria del trazado vial de la calle "U", puesto que al construir la vía que conecta al Barrio San Martín se modificó el eje vial y Prolongación de la "Calle 9" debido a la reubicación de los predios de la manzana 52 (literal G y literal H) Lámina 7.

2. En base al Informe si se encuentra o no vigente el proyecto del Parque Pucará en terrenos de la Urbanización "Tréboles del Sur" propuesto por la Administración Zonal, y, en caso de estar vigente el proyecto se indique el estado del proceso de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de los lotes afectados, esta Administración no cuenta con los recursos necesarios para ejecutar la construcción de un parque en los terrenos pertenecientes a la Urbanización Tréboles del Sur, el mismo fue un ofrecimiento por parte de la Alcaldía en Administraciones anteriores y no fue puesto en conocimiento y consideración para su debida aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito, por este motivo no se ha procedido a realizar ningún trámite de expropiación ni declaratoria de utilidad pública, se sugiere que los predios inmersos dentro de las manzanas 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51, los cuales al momento del presente oficio se encuentran catastrados a nombre de la Urbanización Tréboles del Sur y constan con una Zonificación

ADMINISTRACIÓN ZONAL

**QUITUMBE**

*[Handwritten signature]*  
- 1174 -

D3 (D203-80) y uso de suelo (RU2) Residencial Urbano 2, de esta manera sean reintegrados en el plano de la mencionada urbanización y a la vez se deje sin efecto la posible construcción de un parque en los mismos, salvo su mejor criterio.

CRITERIO TÉCNICO:

Las Calles "M", "N", "T", "U", "X", "Y" y Pasaje Peatonal fueron aprobadas dentro del plano de la Urbanización de Interés Social Tréboles del Sur que fue reformada (Resolución N° 098 de 31 de julio del 2000) mediante Resolución del Concejo Metropolitano Nos. C 122 y C 124 del 13 de agosto de 2001 y 14 de septiembre de 2001 con las siguientes secciones:

Calle M  
Sección 12.00 m  
Calzada 8.00 m  
Aceras 2.00 m c/u

Calle N  
Sección 12.00 m  
Calzada 8.00 m  
Aceras 2.00 m c/u

Las Calles "M" y "N" se encuentran aperturadas en sitio conforme las secciones aprobadas y cuentan con obras de adoquinados y bordillos.

Calle T  
Sección 12.00 m  
Calzada 8.00 m  
Aceras 2.00 m c/u

La Calle "T" se encuentra aperturada en sitio conforme la sección aprobada y cuenta con obras de bordillos.

Calle U  
Sección 10.00 m  
Calzada 7.00 m  
Aceras 1.50 m c/u

La Calle "U" se encuentra aperturada en sitio conforme la sección aprobada y cuenta con obras de bordillos.

Calle X  
Sección 10.00 m  
Calzada 7.00 m  
Aceras 1.50 m c/u

La Calle "X" se encuentra aperturada en sitio conforme la sección aprobada y cuenta con obras de bordillos.

Calle Y  
Sección 11.00 m  
Calzada 8.00 m  
Aceras 1.50 m c/u

La Calle "Y" se encuentra aperturada en sitio conforme la sección aprobada y cuenta con obras de bordillos.

Pasaje Peatonal  
Sección 9.00 m

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
**QUITUMBE**

  
- 1173 -

Cabe mencionar que la Urbanización cuenta con todos los servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

La Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Quitumbe sugiere que es necesario modificar, eliminar y aprobar las vías descritas, ya que esto refleja la realidad del sector el mismo que en su mayoría cuenta con todas las obras de infraestructura y muestra un buen porcentaje de consolidación.

Las modificatorias, eliminatorias y aprobaciones solicitadas son las siguientes:

**CALLE M, N**



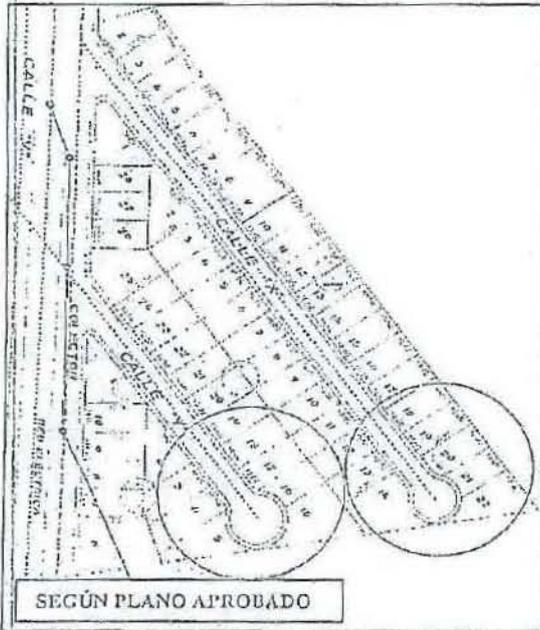
- Eliminación de la curva de retorno de la Calle M (se mantiene la misma sección en todo el largo de la vía pero se elimina la curva de retorno en las manzanas 38, 39)

Sección 12.00 m  
Calzada 8.00 m  
Aceras 2.00 m c/u

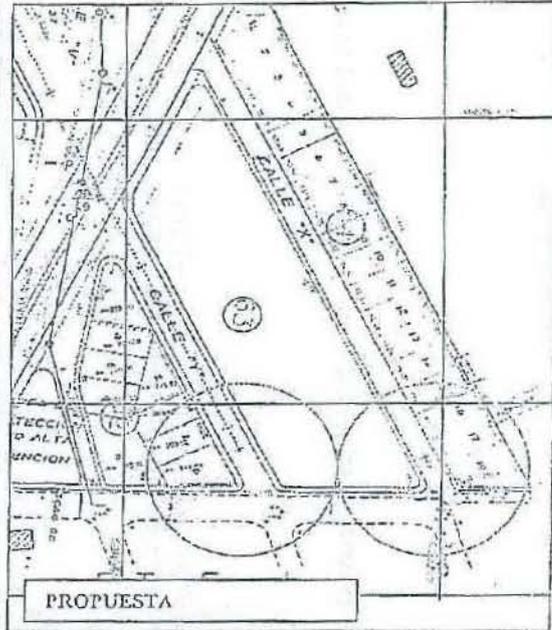
- Eliminación de la curva de retorno de la Calle N (se mantiene la misma sección en todo el largo de la vía pero se elimina la curva de retorno en las manzanas 38, 39)

Sección 12.00 m  
Calzada 8.00 m  
Aceras 2.00 m c/u

CALLE X, Y



SEGÚN PLANO APROBADO

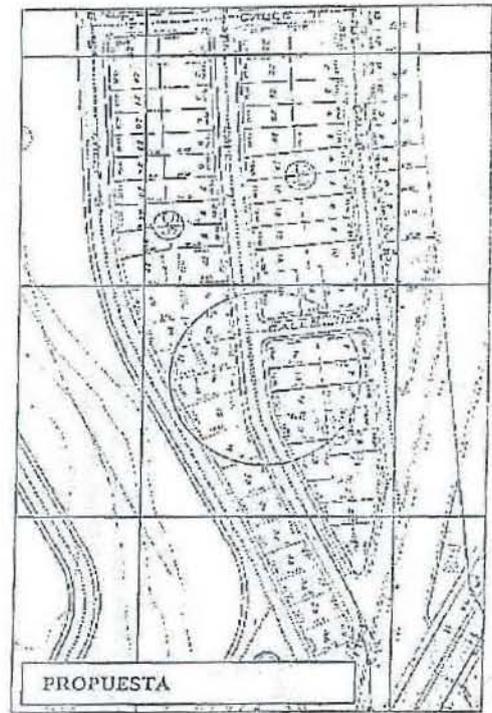
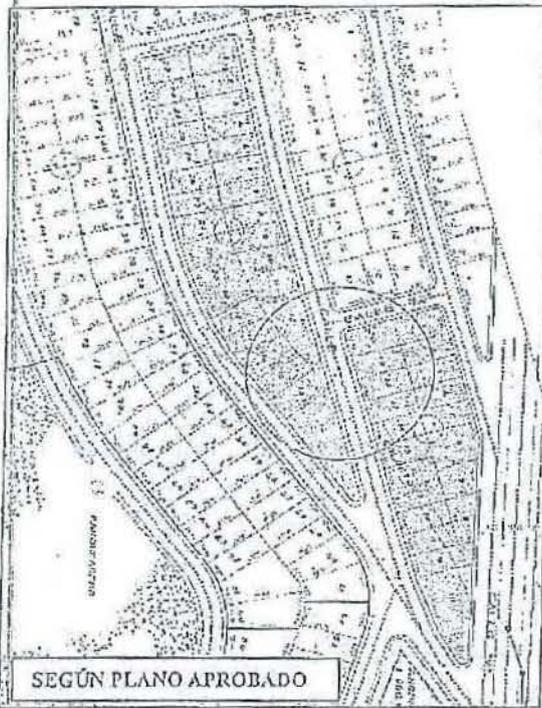


PROPUESTA

- Eliminación de la curva de retorno de la Calle X (se mantiene la misma sección en todo el largo de la vía pero se elimina la curva de retorno en la manzana 64)  
 Sección 10.00 m  
 Calzada 7.00 m  
 Aceras 1.50 m c/u
- Eliminación de la curva de retorno de la Calle Y (se mantiene la misma sección en todo el largo de la vía pero se elimina la curva de retorno en la manzana 62)  
 Sección 11.00 m  
 Calzada 8.00 m  
 Aceras 1.50 m c/u

Esto daría continuidad a las vías con el barrio La Cocha.

CALLE T



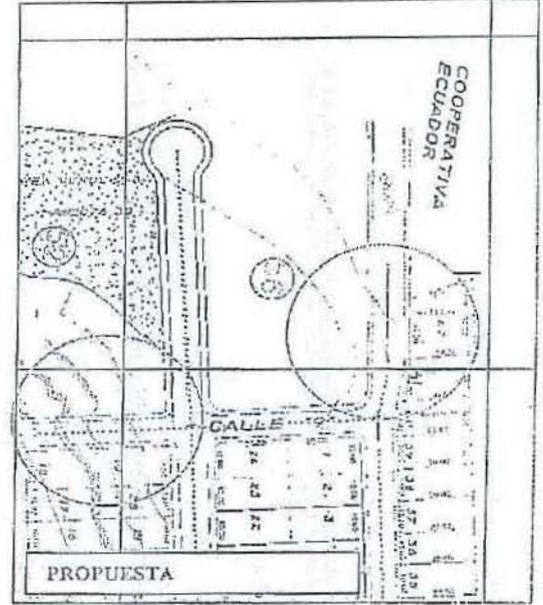
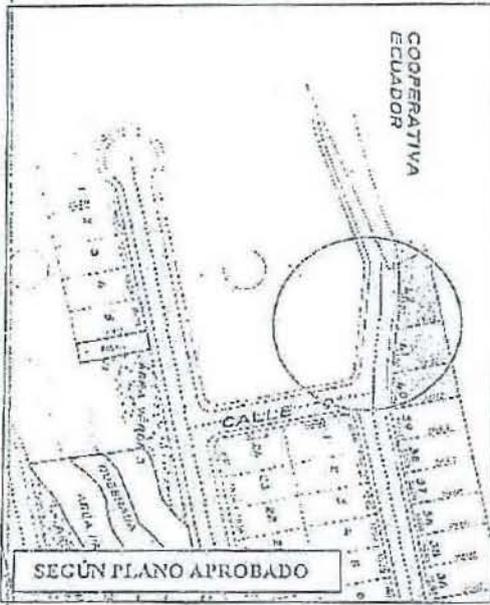
- Modificatoria de la trayectoria del trazado vial de la Calle T (se mantiene la misma sección en todo el largo de la vía, pero se unifica la vía entre las manzanas 55 y 61 y se modifica la trayectoria de la misma) se vio afectada por la construcción de un Colector realizado por la EPMOP.

Sección 12.00 m  
Calzada 8.00 m  
Aceras 2.00 m c/u

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
**QUITUMBE**

*[Handwritten signature]*  
- 1170 -

**CALLE U, CALLE 9**



- Modificatoria de la trayectoria del trazado vial de la Calle U (se mantiene la misma sección en todo el largo de la vía pero se realiza una modificatoria a la trayectoria de la misma en la manzana 56)

Sección 10.00 m  
Calzada 7.00 m  
Aceras 1.50 m c/u

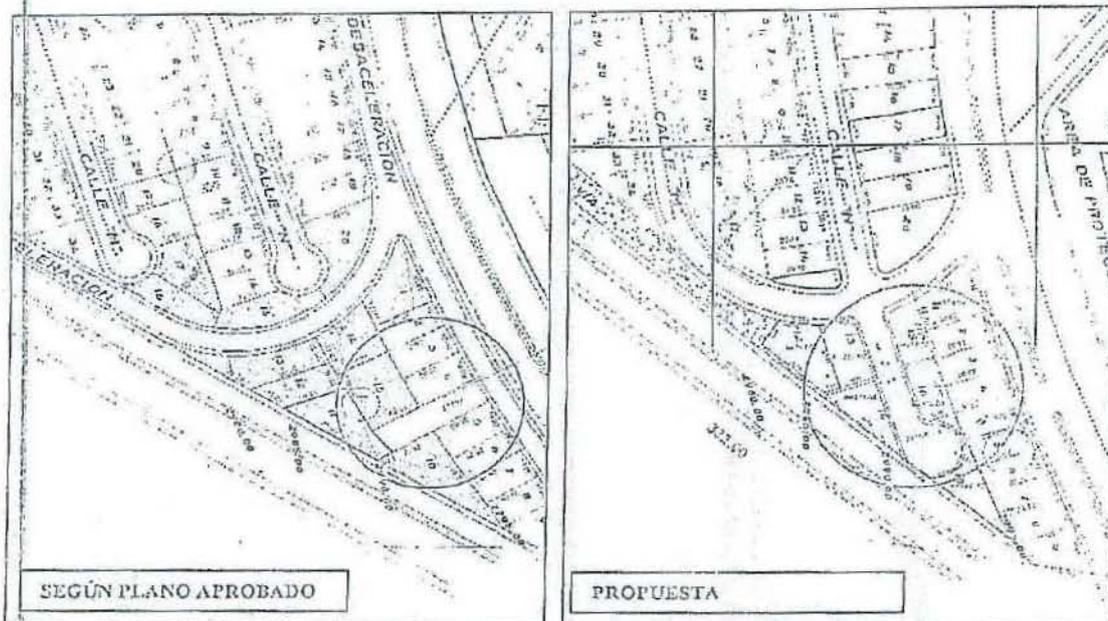
- Prolongación de la Calle 9 (se mantiene la misma sección en todo el largo de la vía)

Sección 10.00 m  
Calzada 7.00 m  
Aceras 1.50 m c/u

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
**QUITUMBE**

-1169-

PASAJE PEATONAL, PASAJE 8



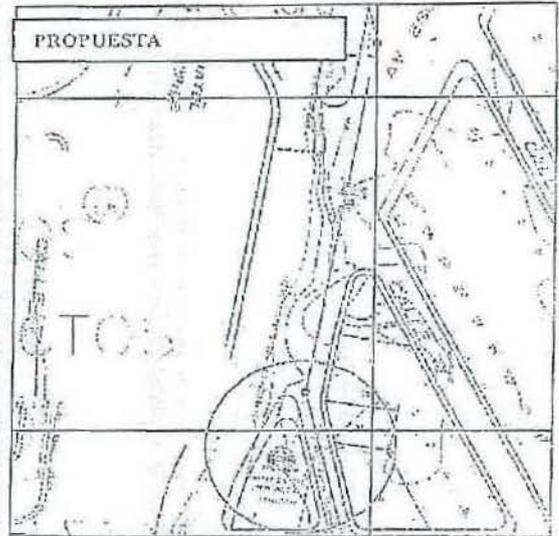
- Eliminación del Pasaje Peatonal (tramo entre la manzana 40B) el mismo que se vio afectado por la instalación de tuberías para el agua potable por parte de la EPMAPS.
- Aprobación del Pasaje 8 (el mismo servirá para dar acceso a los lotes aledaños manteniendo el eje de la Calle N más no la misma sección)

Sección Total 10.00 m  
Calzada 8.00 m  
Aceras 1.00 m c/u

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
**QUITUMBE**

*[Handwritten signature]*  
-1168-

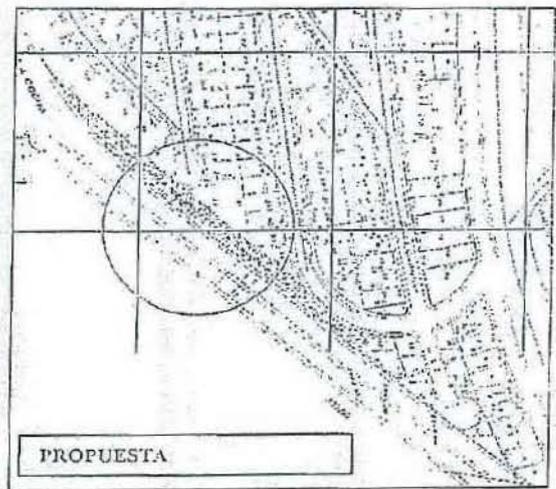
**PASAJE 14**



- Aprobación del Pasaje 14 (el mismo servirá para dar acceso a los lotes aledaños de la manzana 62).

Sección Total 9.00 m  
Calzada 6.00 m  
Aceras 1.50 m c/u

**VÍA DE DESACELERACIÓN**

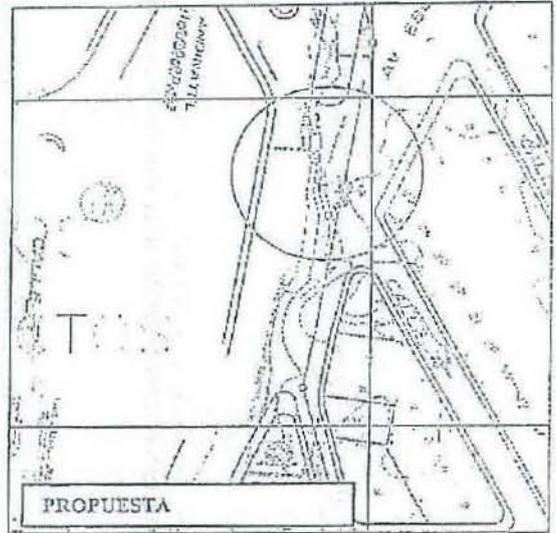


Eliminación de la Vía de desaceleración (tramo entre la manzana 38 y 39) en vista de que se vio afectada por el Proyecto de la Av. Escalón 1.

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
**QUITUMBE**

*[Handwritten signature]*  
- 1167 -

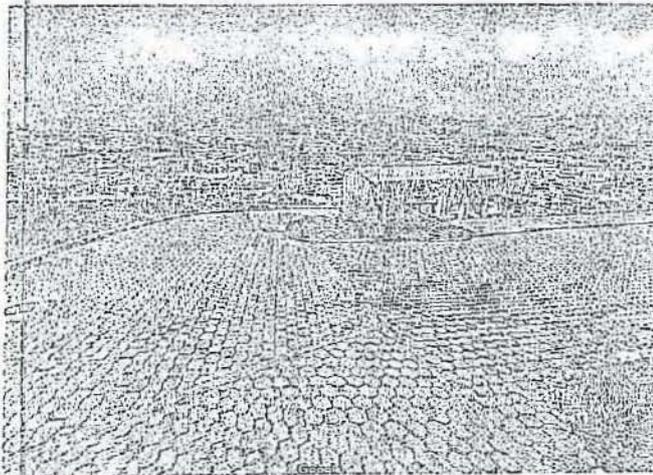
**CRUCE DE VÍAS**



Modificatoria del cruce de Vías proyectadas con la red de alta tensión y Av. Escalón 1 (el trazado original afecto 4 manzanas ocasionando el cambio de trazado de la vía, se mantiene el ancho vial y parterre de la Av. Escalón 1 conforme consta aprobado mediante Resolución N° 731 de fecha 12 de noviembre de 2011 por el Concejo Metropolitano de Quito, sin embargo se da acceso desde el mismo hacia las calles de las manzanas internas de la urbanización).

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

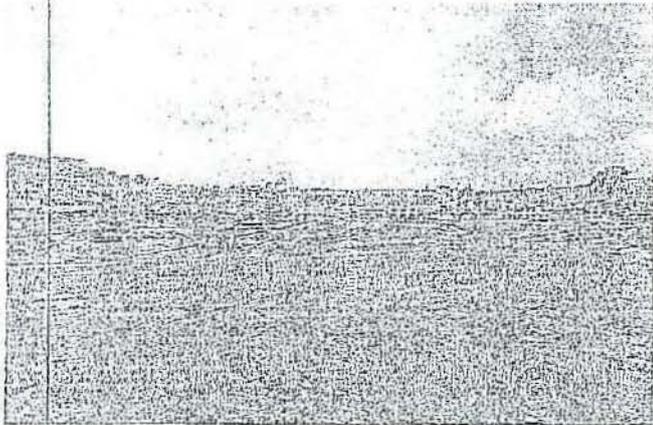
Las imágenes que se muestran en el anexo fotográfico certifican la necesidad del sector en modificar el trazado de las vías:



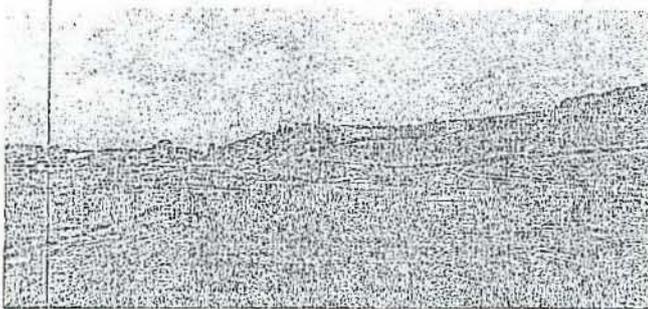
ELIMINACIÓN CURVAS DE RETORNO CALLES M, N (Adoquinadas y con bordillos).

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
**QUITUMBE**

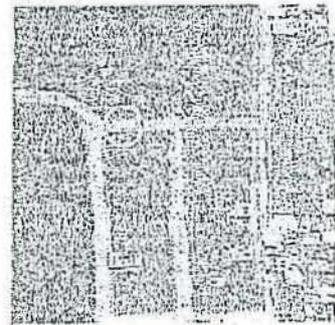
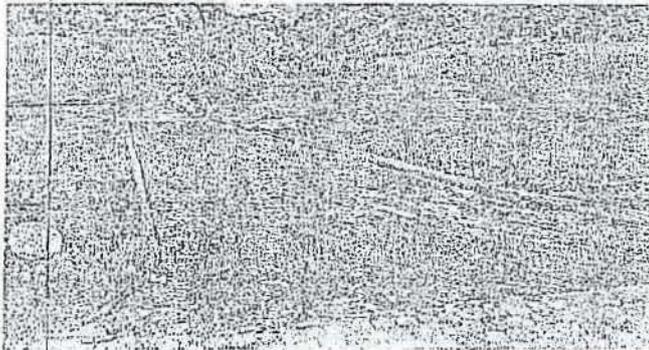
1166



APROBACIÓN DEL PASAJE 14 (en tierra) continuidad a las vías con el barrio La Cocha.

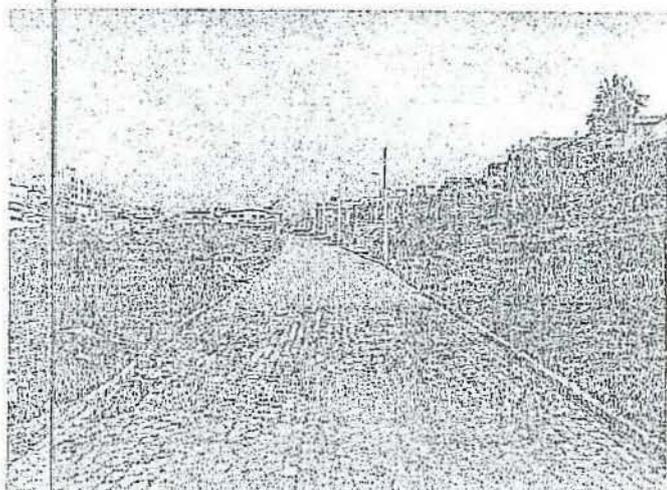


Modificatoria al cruce de vías (en tierra) continuidad a las vías internas de la urbanización.

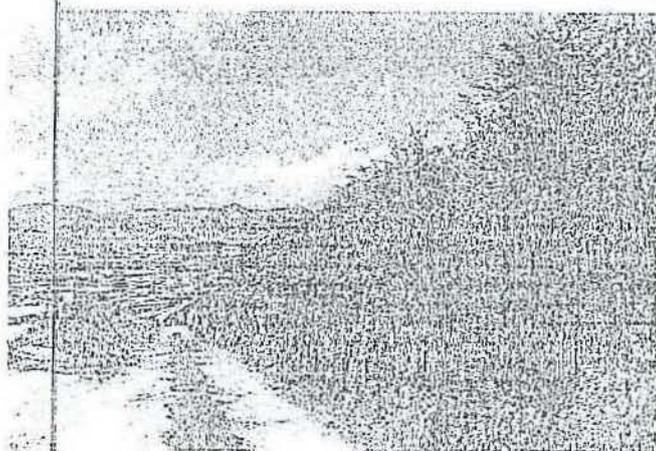


Prolongación de la Calle 9 (en tierra conformada con bordillos).

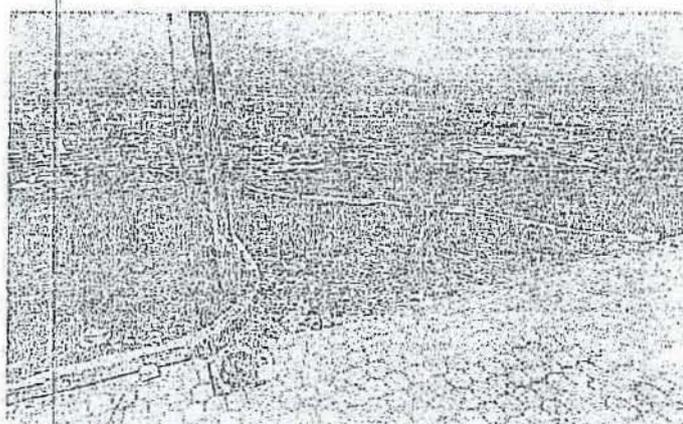
*[Handwritten signature]*



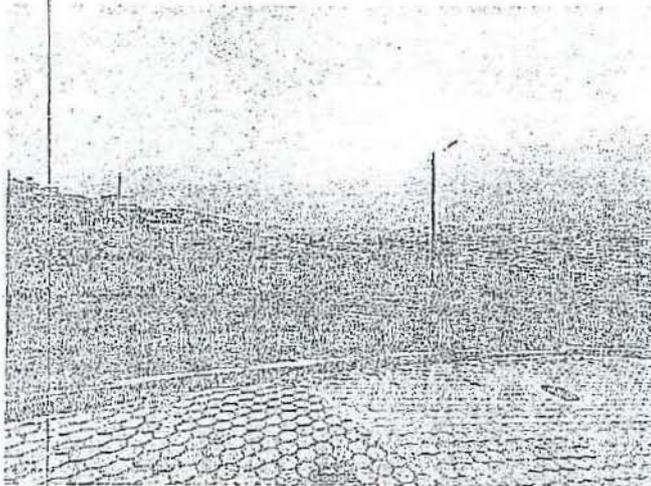
MODIFICATORIA TRAYECTORIA DE LA CALLE U (adoquinada y con bordillos).



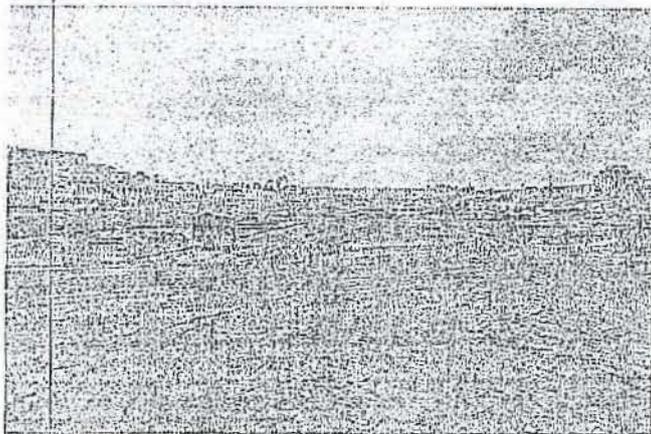
ELIMINACIÓN VIA DESACELERACIÓN AFECTADA POR LA AV. ESCALÓN 1.



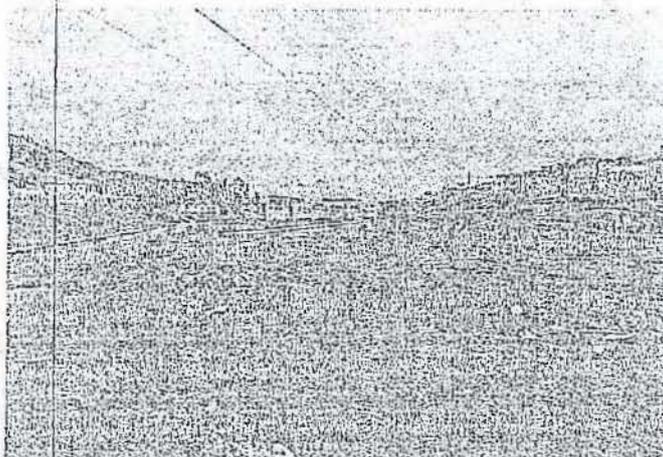
ELIMINACIÓN DEL PASAJE PEATONAL (afectado por la tubería de agua potable).



APROBACIÓN DEL PASAJE 8 (sirve de acceso a lotes).



ELIMINACIÓN CURVAS DE RETORNO CALLES X, Y (en tierra definidas con bordillos) continuidad a las vías con el barrio La Cocha.



MODIFICATORIA DE LA TRAYECTORIA DE LA CALLE T (en tierra) AFECTADA POR LA CONSTRUCCIÓN DE UN COLECTOR.

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
DE TRÁFICO DE AUTOS

*[Handwritten signature]*  
- 1163 -

FUNDAMENTO LEGAL:

Cuando se realizó la Inspección técnicas, se determinó que NO es posible cumplir con lo que reza la Ordenanza 0172 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito, en lo que se refiere al Sistema Vial Urbano, cuadro No. 1 (Especificaciones mínimas para vías urbanas), por encontrarse consolidado sus tramos.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

La Unidad de Territorio y Vivienda considera necesaria la Modificatoria, Eliminación y Aprobación de las vías descritas en el presente informe, dentro de la modificatoria al plano aprobado de la Urbanización Tréboles del Sur, Parroquia Quitumbe, ya que técnicamente el acceso y salida a las mismas se encuentran en su mayoría consolidados y las vías planteadas ya se encuentran definidas, ya que esto servirá para que la Urbanización pueda completar las obras de infraestructura vial, no existan mayores afectaciones a las viviendas y resulte definido el sistema vial de la misma dentro de la modificatoria del plano del barrio.

Atentamente,

  
Atq. Juan Guerrero C.  
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA

16 2534

OFICIO:

FECHA:

19 AGO 2016

Abg.  
María Elisa Holmes  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

De mi consideración:

En atención al pedido realizado con oficio SG No. 1129, suscrito por la Abg. María Elisa Holmes Roldós, estoy enviando a usted el informe técnico sobre las modificatorias solicitadas por la Urbanización Treboles del Sur, me permito anexar el plano que contiene el proyecto modificadorio y los tres planos que son parte de la resolución del Consejo Metropolitano N° 098 del 31 de julio del 2000; además del cuadro del Areas de la Urbanización Treboles del Sur.

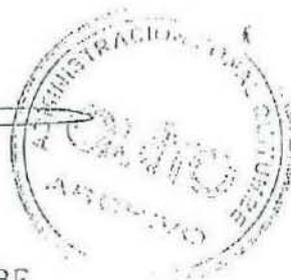
Por la atención que se digne dar a la presente mis agradecimientos

Atentamente;

  
JULIO CÉSAR AÑASCO D.  
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Elaborado por: Ing. Javier Lema

Adjunta: Un plano Modificadorio, tres planos actuales, cuadro de Areas e informe técnico.



-1167-

## INFORME TÉCNICO

### URBANIZACIÓN TRÉBOLES DEL SUR

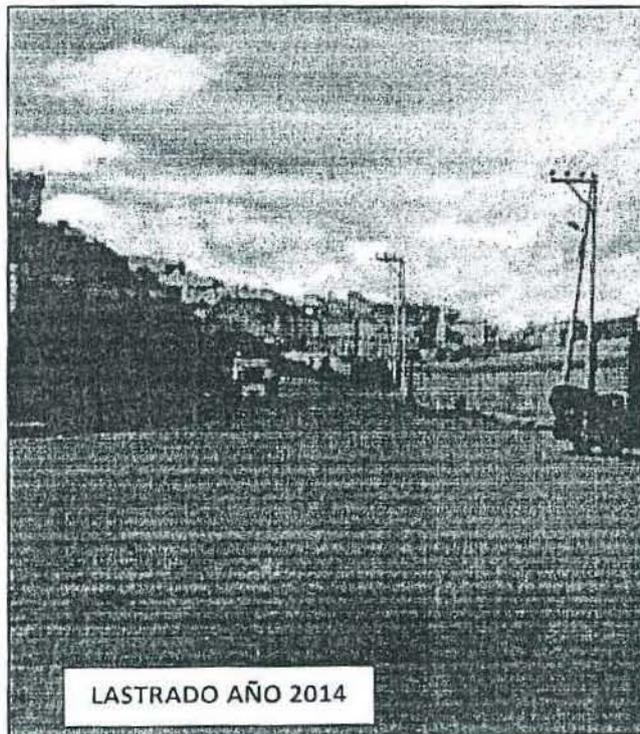
CONSTRUCTORA URVINCOS CIA. LTDA. URBANIZACIONES VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

En atención al oficio 2597 emitido por la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito del día 26 de Noviembre del 2015, remito a usted el informe y criterio técnico sobre la solicitud del Arq. Ernesto Sarzosa Espinosa, Gerente de la Constructora Urvincos Cia. Ltda., Urbanizaciones, Viviendas y Construcciones; en referencia a la reforma de la Resolución mediante la cual se aprobó la Urbanización Tréboles del Sur.

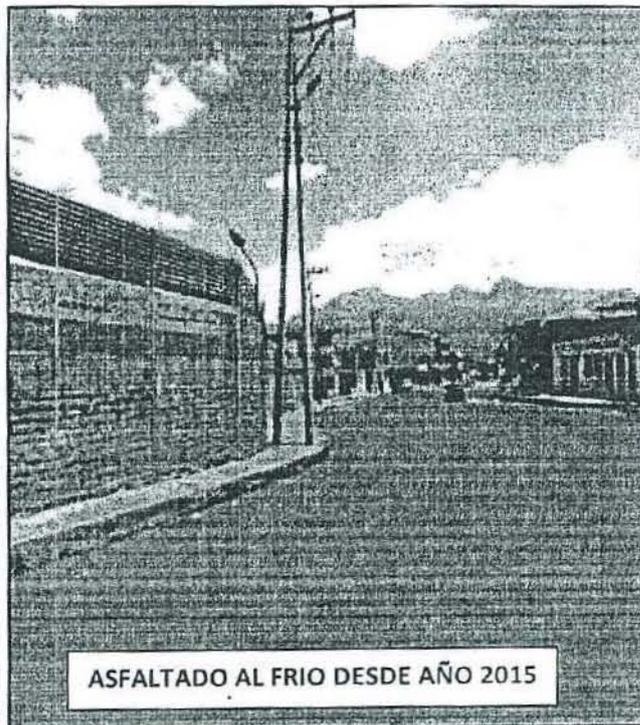
Me permito comunicar que en visita técnica del 1 de abril del 2016, se identificó cada uno de los puntos de la modificatoria en cuestión.

1. En la denominada Etapa A, la Constructora Urvincos solicita la modificatoria del cambio de capa de rodadura de adoquín a asfalto en 1.394,66m<sup>2</sup> debido a que la EPMMOP colocó asfalto al frío en el año 2015, puesto que, es el lugar donde inicia el Escalón 1. La Constructora Urvincos ha estado realizando el mantenimiento respectivo.

FOTOGRAFÍA 1

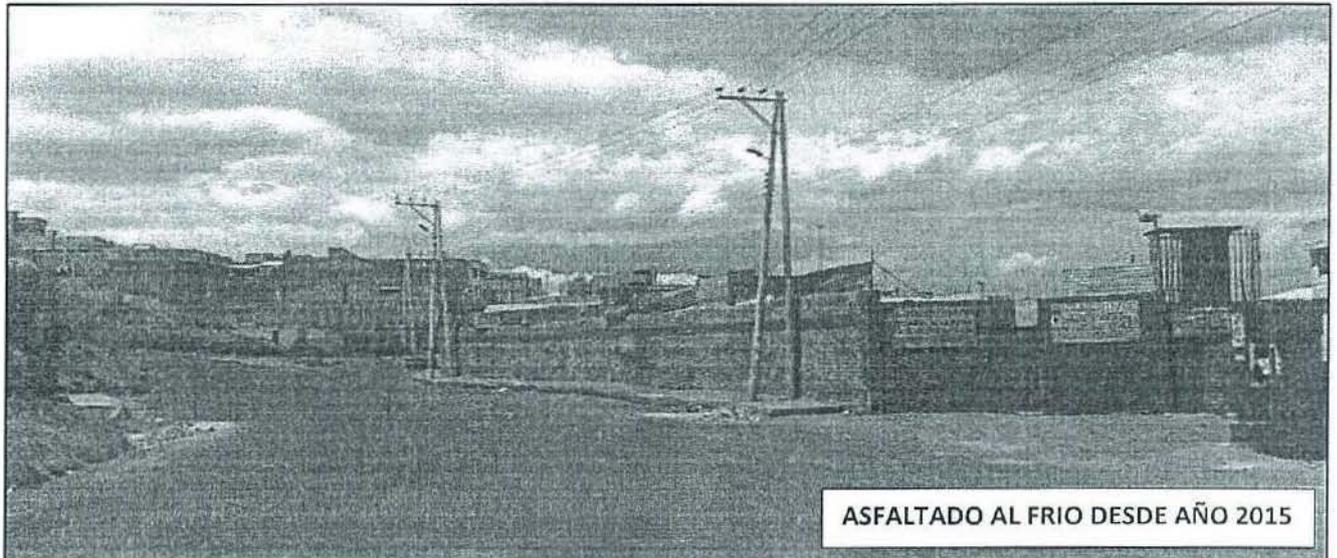


FOTOGRAFÍA 2



-1160-

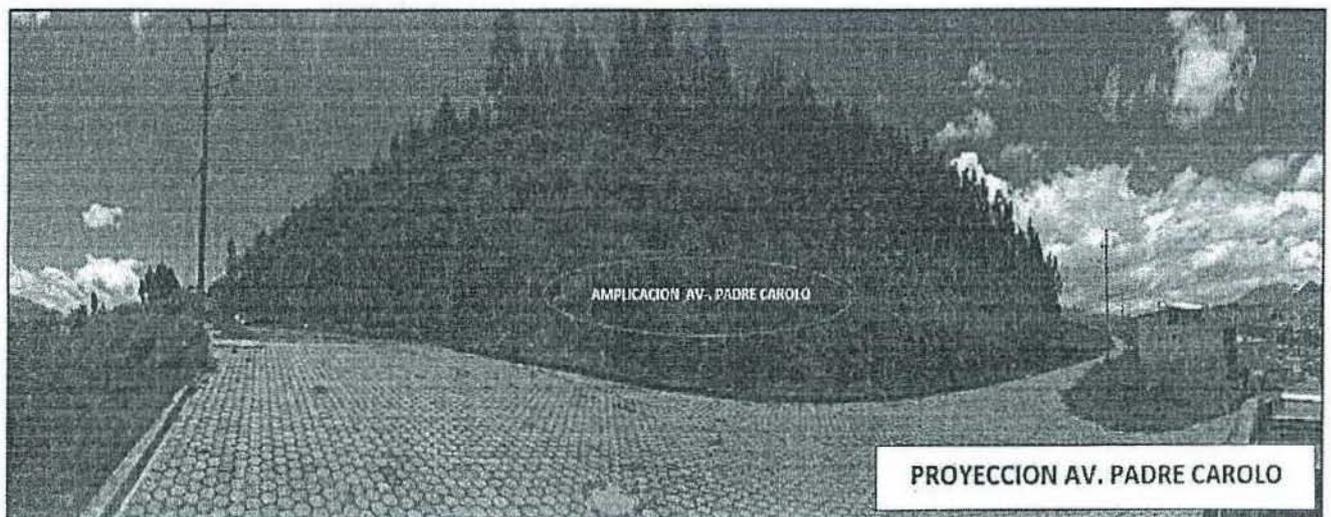
FOTOGRAFÍA 3



En la inspección se verifica que existe asfalto en buen estado y con mantenimiento adecuado.

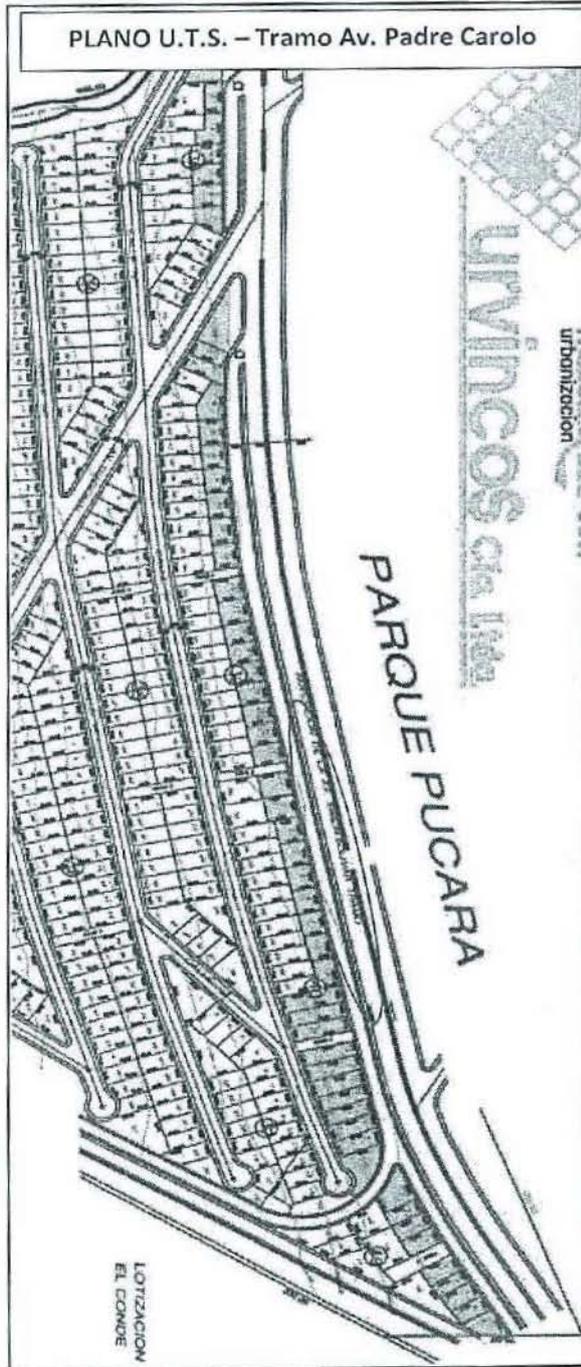
2. En la denominada Etapa B, Urvincos solicita la modificatoria pues la construcción de la Av. Padre Carolo, afecta a 55 lotes de terrenos proyectados, ocasionando una variación en metraje de los mismos.

FOTOGRAFÍA 4



Extracto de plano, señalando la ampliación y los lotes afectados:

PLANO ANTERIOR



FOTOGRAFÍAS 5

ETAPA B - URBANIZACIÓN TRÉBOLES DEL SUR - TRAMO AV. PADRE CAROLO

55 LOTES AFECTADOS, variación de metraje por afectación AV. PADRE CAROLO - AMPLIACIÓN AV. SIMON BOLIVAR

FOTOGRAFÍAS DE RESPALDO



COSTADO DERECHO



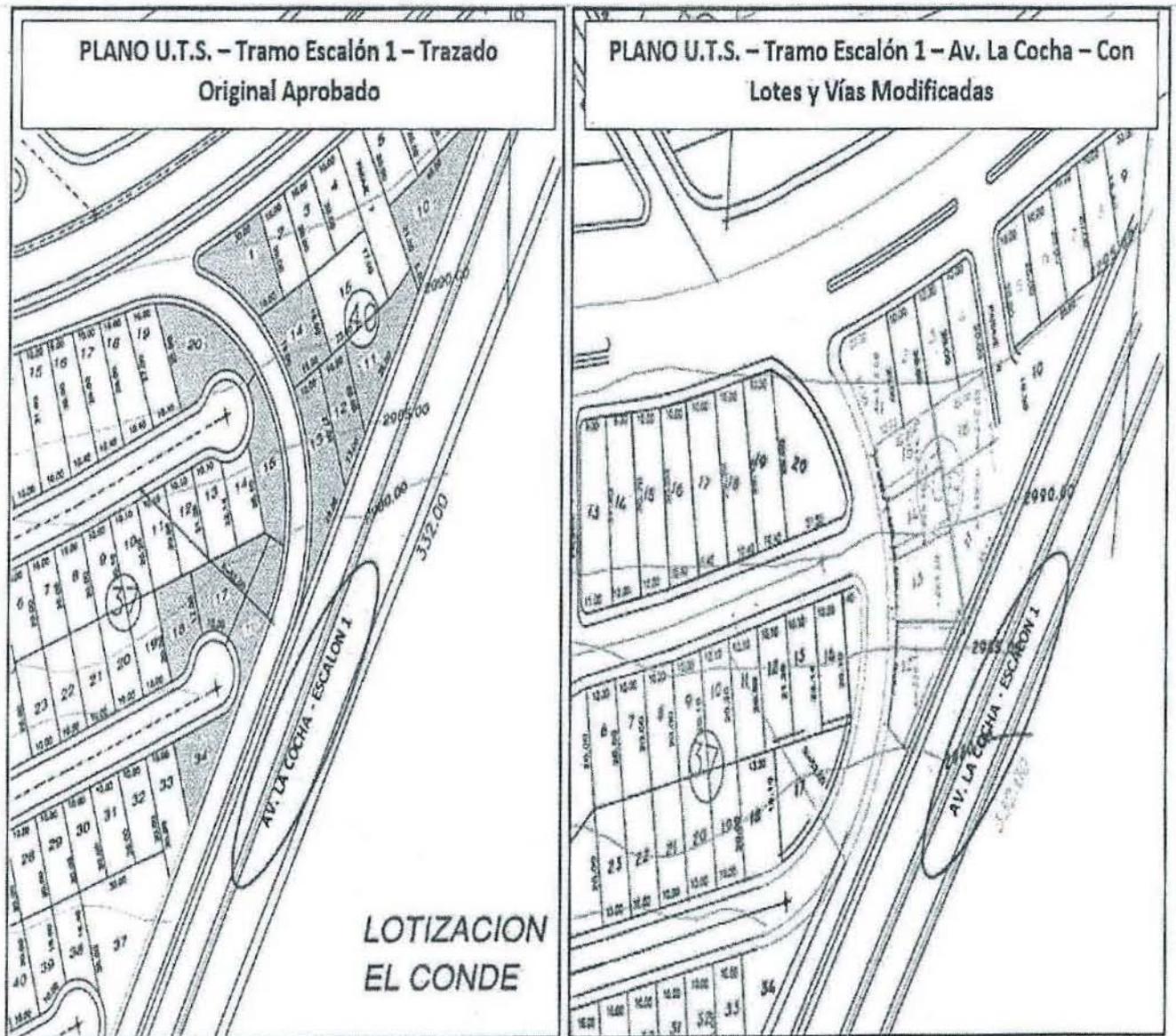
COSTADO IZQUIERDO

En la visita técnica se verifica la pérdida de superficie en 55 lotes debido a la ampliación de la Vía Padre Carolo como ampliación de la Av. Simón Bolívar. De igual manera, se verifica que los lotes afectados fueron vendidos con las superficies reales. Se verifica además que existe cambios en los metrajes de estos terrenos, los cuales deben ser aprobados en modificatoria.

3. En la denominada Etapa B, Urvinco solicita una modificatoria debido a la construcción del Escalón 1, Av. La Cocha donde 10 lotes de terrenos se afectan dando una variación en metraje de cada uno.

PLANO ANTERIOR

PLANO PROPUESTO

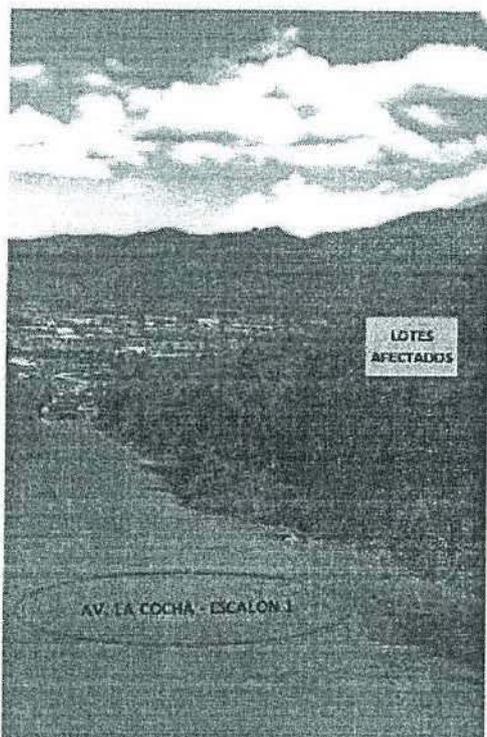


FOTOGRAFÍAS 6

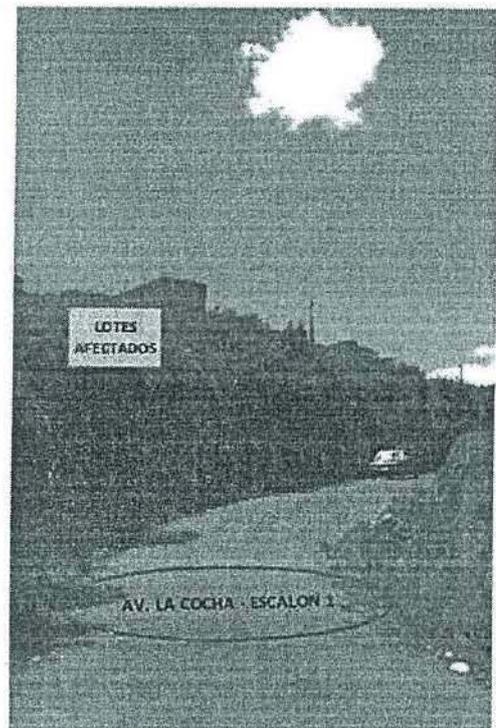
**ETAPA B – URBANIZACIÓN TRÉBOLES DEL SUR Tramo Escalón 1 – Av. La Cocha –Lotes y Vías Modificadas**

55 LOTES AFECTADOS, variación de metraje por afectación AV. PADRE CAROLO – AMPLIACIÓN AV. SIMON BOLIVAR

**FOTOGRAFÍAS DE RESPALDO**



**VISTA DE SUBIDA A LA COCHA**

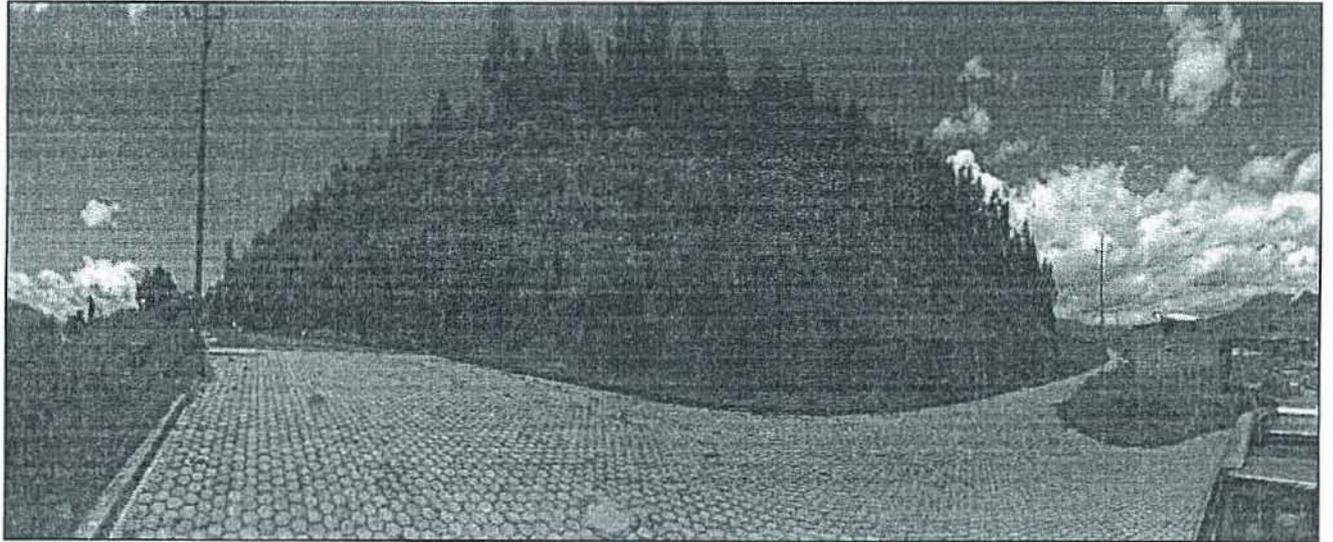


**VISTA DE BAJADA DESDE LA COCHA**

En la visita técnica se verifica la variación de metraje de 10 lotes que han sido afectados por la ampliación de la Vía Escalón 1 - Av. La Cocha. Se verifica además que existen cambios en los metrajes de estos terrenos, los cuales deben ser aprobados en modificatoria.

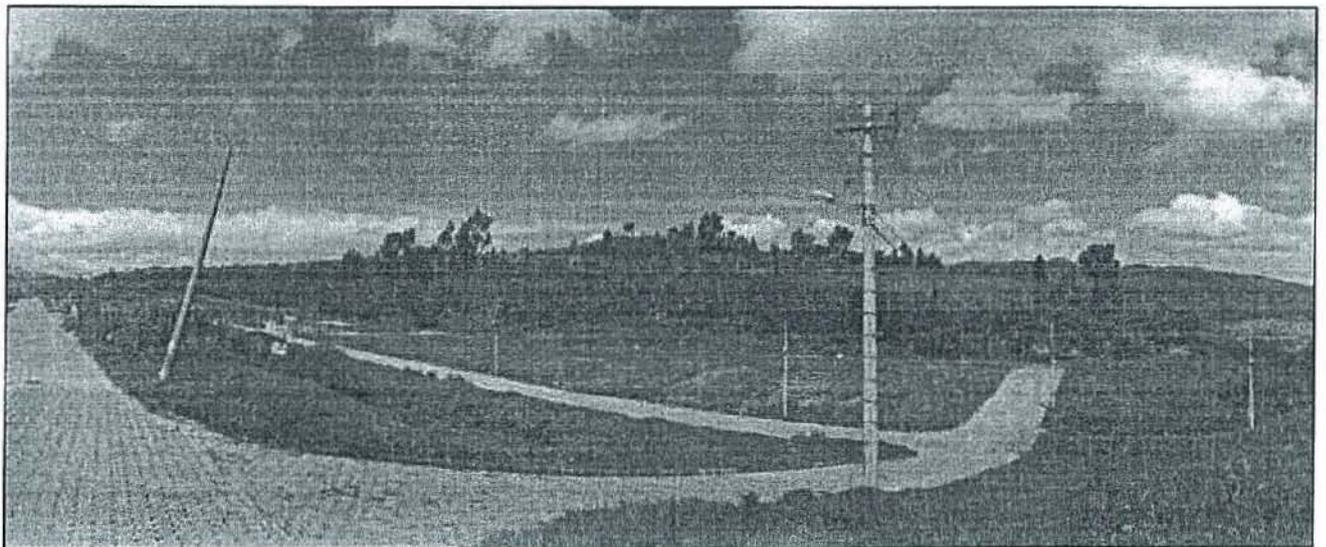
4. En la denominada Etapa C, Urvincos solicita una modificatoria por la afectación de 417 lotes que se encuentran en trámite de una posible expropiación para el Parque Pucará. La Constructora Urvincos, no ha podido avanzar con las obras de urbanización en el área, se han hecho las consultas pertinentes a las diferentes instancias municipales que tienen competencia sobre el tema; al no tener respuesta alguna sobre el tema en mención, se considera la petición de sacar del proyecto a toda el área del denominado Parque Pucará.

FOTOGRAFÍA 7



VISTA FRONTAL DEL PARQUE PUCARA DESDE LA ETAPA B

FOTOGRAFÍA 8

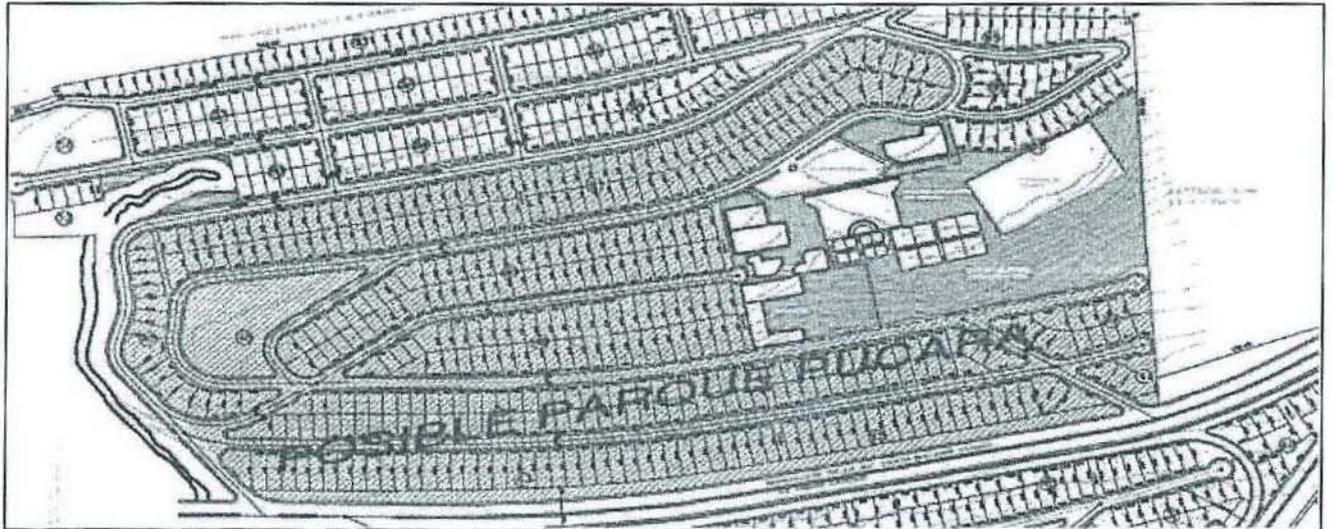


VISTA POSTERIOR DEL PARQUE PUCARA DESDE LA ETAPA C

Se adjunta el plano señalando el área del Posible Parque Pucará:

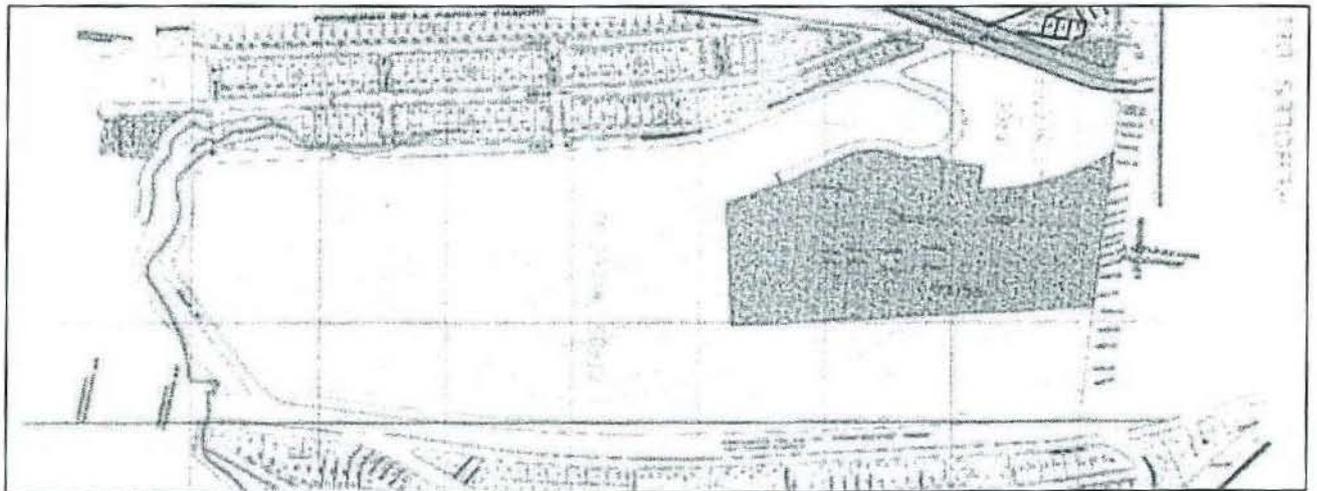
1. Plano Original sin Expropiación del Parque Pucará, conforme se aprobó en la ordenanza 98.

#### PLANO ANTERIOR



2. A continuación se aprecia la solicitud, un Plano de la Urbanización Tréboles del Sur SIN EL ÁREA DEL PARQUE PUCARÁ y 3 manzanas de terreno 65, 66 y parte de la 67. Consideradas fuera del Plano de la Urbanización, para desarrollar un proyecto independiente a futuro.

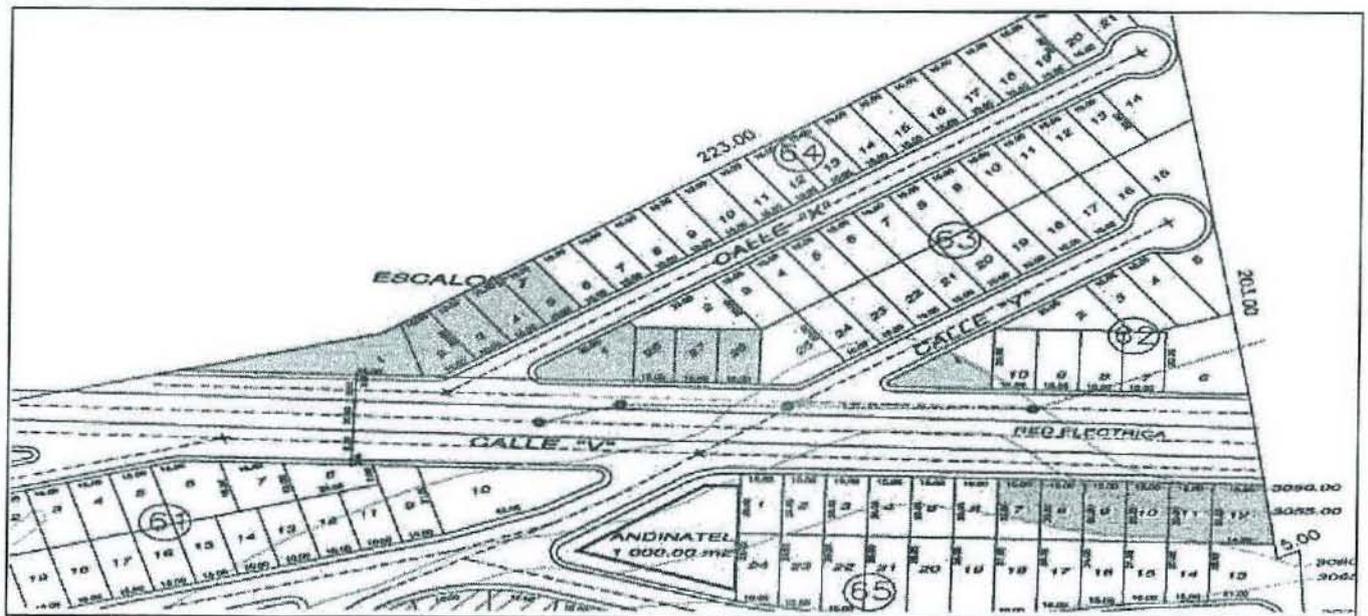
#### PLANO PROPUESTO



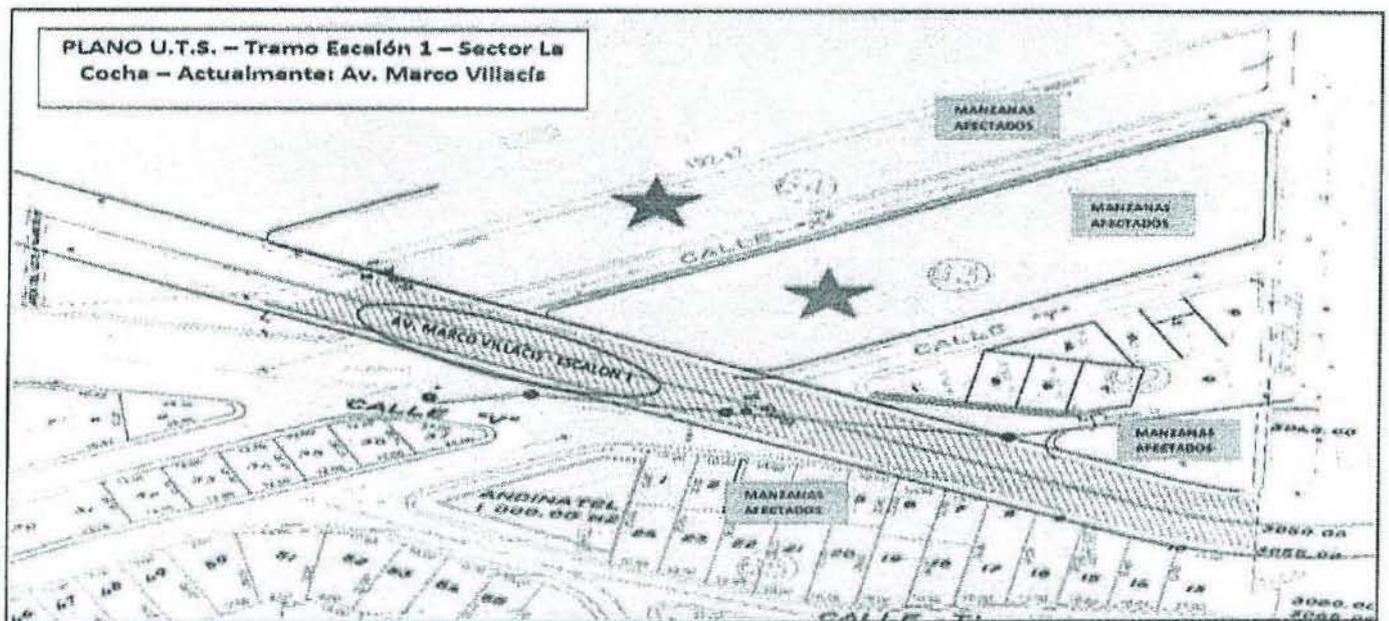
En la visita técnica se verifica que no existe parcelación de terrenos para futuras ventas y tampoco existen lotes comprometidos para la venta, quedando el área para futuros proyectos por parte de Urvincos Cia. Ltda. o del Municipio de Quito si así se lo requiriera.

5. En la denominada Etapa C, Urvincos solicita la modificatoria por la construcción de la Av. Marco Villacís; en donde se ven afectadas 4 manzanas de terreno, ocasionando una variación en metraje de estos. Se adjunta extracto de plano, señalando la ampliación y los lotes afectados:

PLANO ANTERIOR



PLANO PROPUESTO



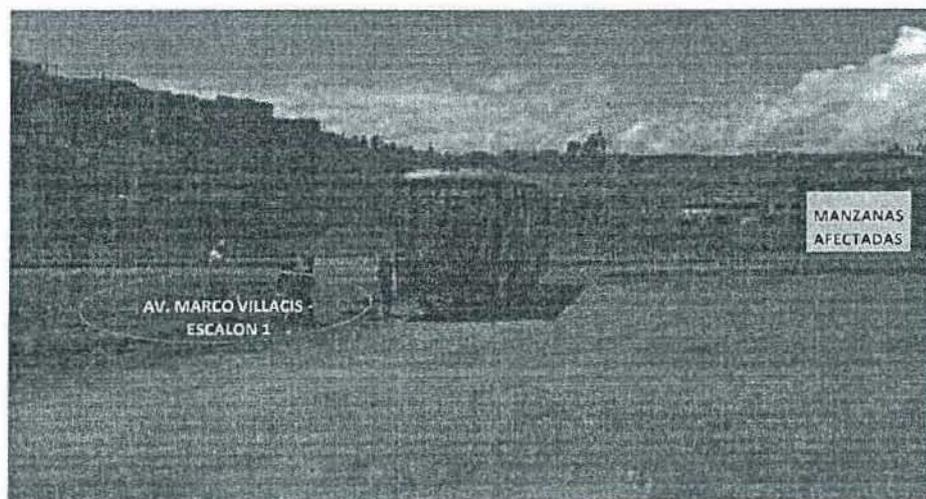
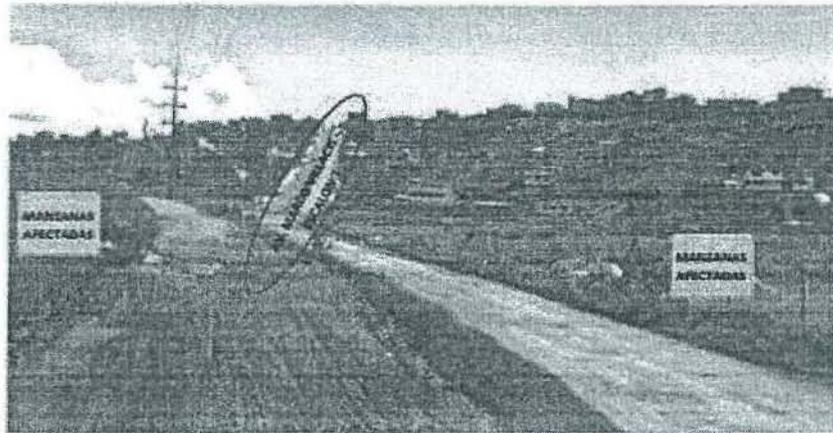
## FOTOGRAFÍAS 9

**ETAPA C – URBANIZACIÓN TRÉBOLES DEL SUR Tramo Escalón 1 – Sector La Cocha – Av. Marco Villacís**

4 MANZANAS - 18 LOTES AFECTADOS, redibujo de la forma de las Manzanas de Terreno, Variación en Metraje y Re-distribución de áreas de los lotes.

Posteriormente, se unifican 2 manzanas. SE REALIZA EL TRÁMITE LEGAL

### FOTOGRAFÍAS DE RESPALDO

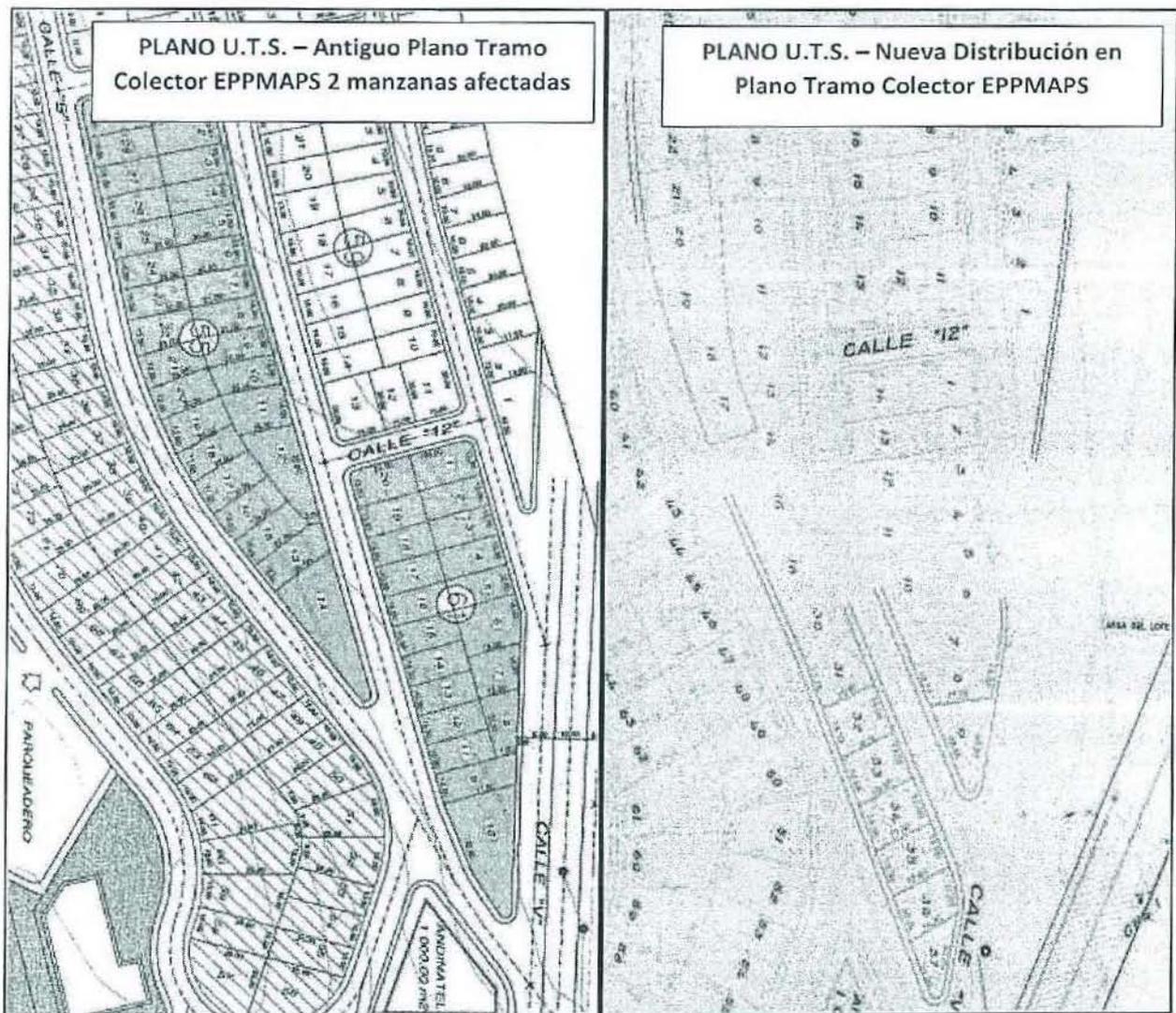


En la visita técnica se verifica la afectación de 4 manzanas de terreno debido a la construcción de la Av. Marco Villacís. Se verifica además que existen cambios en los metrajes de estos terrenos, los cuales deben ser aprobados en modificatoria. Adicionalmente ya se realizó el trámite de unificación de 2 de estas manzanas, tal como se muestra en el plano modificatorio.

6. En la denominada Etapa C, se solicita modificatoria por una afectación de un Colector de la EPPMAPS que afecta a 2 manzanas de terreno de la Etapa C de la Urbanización Tréboles del Sur, las mismas que son la Mz. 55 y Mz. 61.

PLANO ANTERIOR

PLANO PROPUESTO

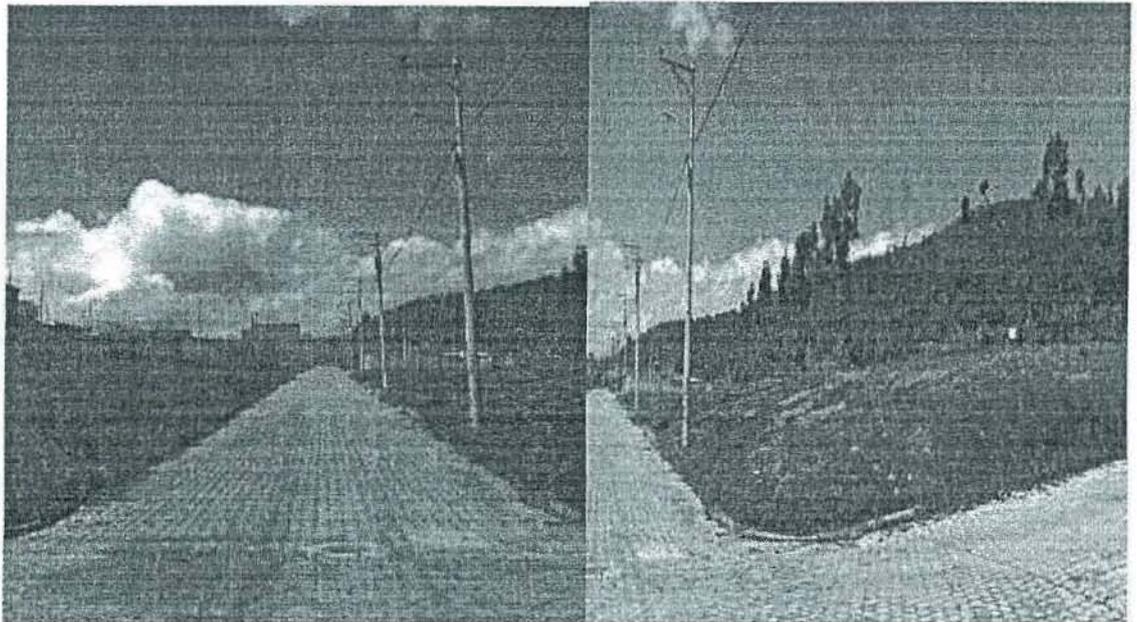


FOTOGRAFÍAS 10

**ETAPA C – URBANIZACIÓN TRÉBOLES DEL SUR Tramo Nueva Distribución en Plano Tramo Colector  
EPPMAPS – 2 MANZANAS CONFORMADAS NUEVAMENTE**

2 MANZANAS CONFORMADAS NUEVAMENTE, redibujo de la forma de las Manzanas de Terreno, Variación en Metraje y Re-distribución de áreas de los lotes.

**FOTOGRAFÍAS DE RESPALDO**

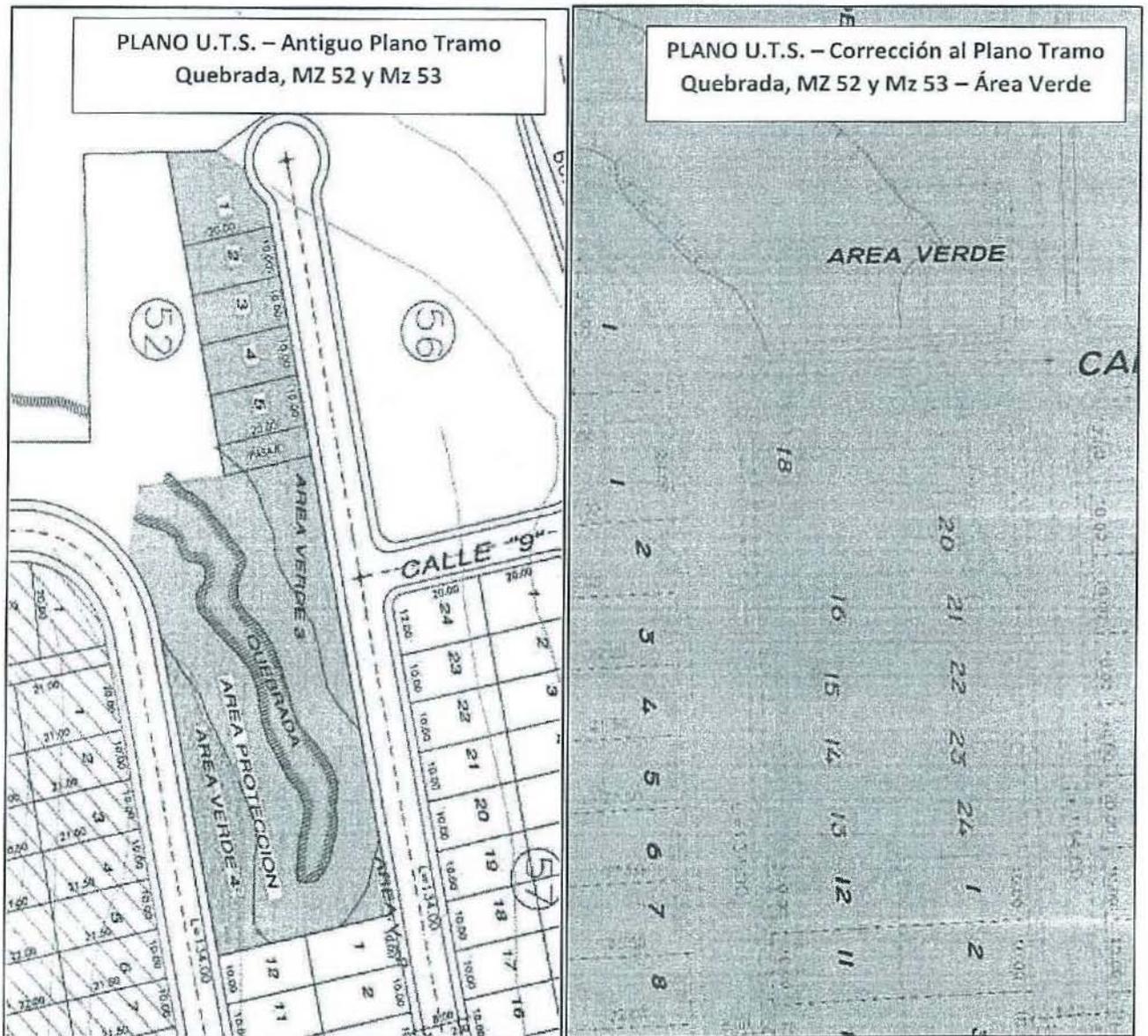


En la visita técnica se verifica la presencia del colector de la EPPMAPS, lo que ha ocasionado la variación de metraje en los terrenos de esas manzanas, se verifica que ya se encuentra todo vendido, construido y habitado parcialmente.

7. En la denominada Etapa C, se solicita la modificatoria por un error en el trazado de la antigua quebrada. La Constructora Urvincos ha revisado el trazado con la unidad de Catastros de la Municipalidad y han manifestado que se debe solicitar la adjudicación o incluir en la modificatoria.

PLANO ANTERIOR

PLANO PROPUESTO

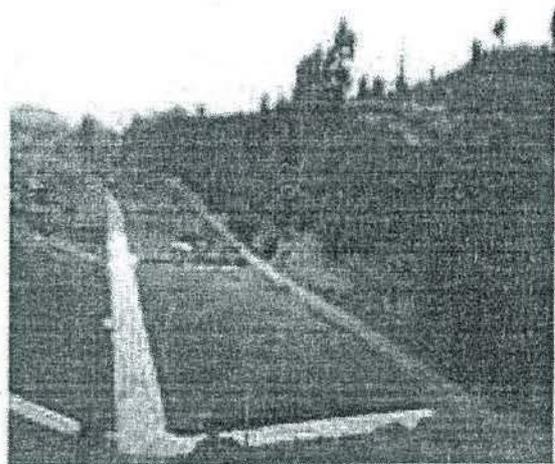
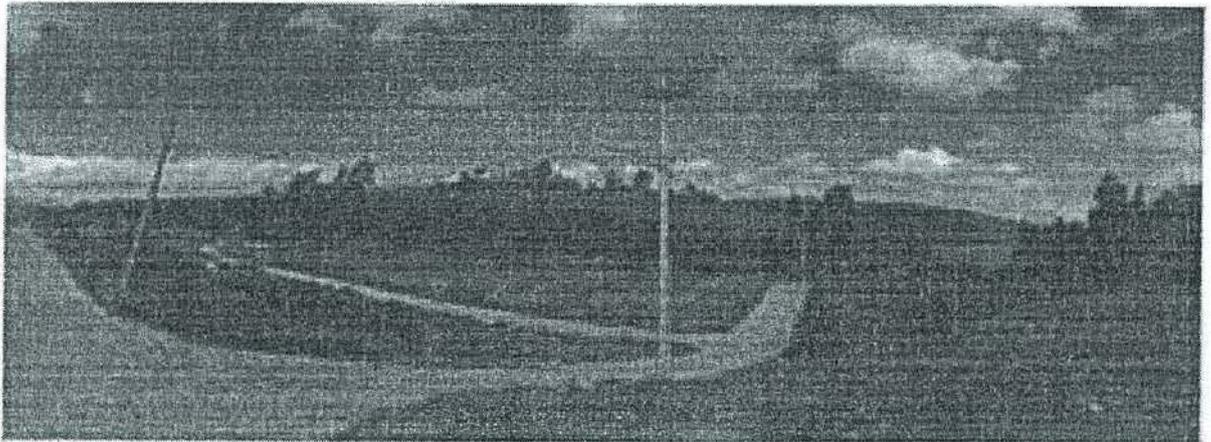


FOTOGRAFÍAS 11

ETAPA C – URBANIZACIÓN TRÉBOLES DEL SUR – CORRECIÓN AL PLANO TRAMO QUEBRADA, MZ 52 Y MZ 53  
– ÁREA VERDE

1 MANZANA 53 CONFORMADA NUEVAMENTE, Y 1 MANZANA ELIMINADA MZ 52 Y CAMBIO DE ESPACIO DE  
ÁREA VERDE.

FOTOGRAFÍAS DE RESPALDO



En la visita técnica se verifica que la quebrada no está ubicada conforme el plano lo indica; sobre esta superficie se encuentra ubicada la Mz. 53 y el área real donde está ubicada la quebrada ha sido dejada como área verde y la Mz. 52 que estaba planificada para la venta, ha sido eliminada.

8. En la denominada Etapa C, se pide la modificatoria por la conformación del Barrio San Martín, los 3 primeros lotes de la Urbanización Tréboles del Sur, Mz 60; se ven afectados puesto que la Urbanización San Martín, colindante al proyecto se ingresó unos metros más debido a un nuevo trazado.

PLANO ANTERIOR

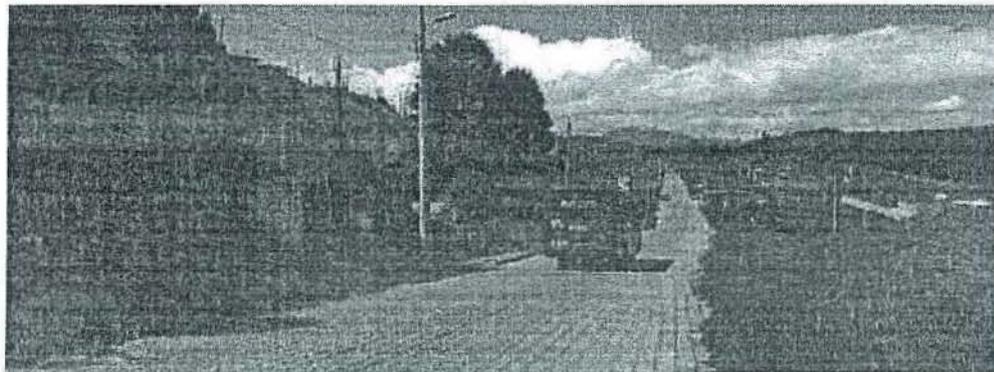


PLANO PROPUESTO



FOTGRAFÍA 12

**ETAPA C – URBANIZACIÓN TRÉBOLES DEL SUR – MZ 60 – BARRIO SAN MARTIN**  
**3 LOTES DE LA MZ 60 AFECTADOS CON LA CONFORMACIÓN DEL BARRIO SAN MARTIN**



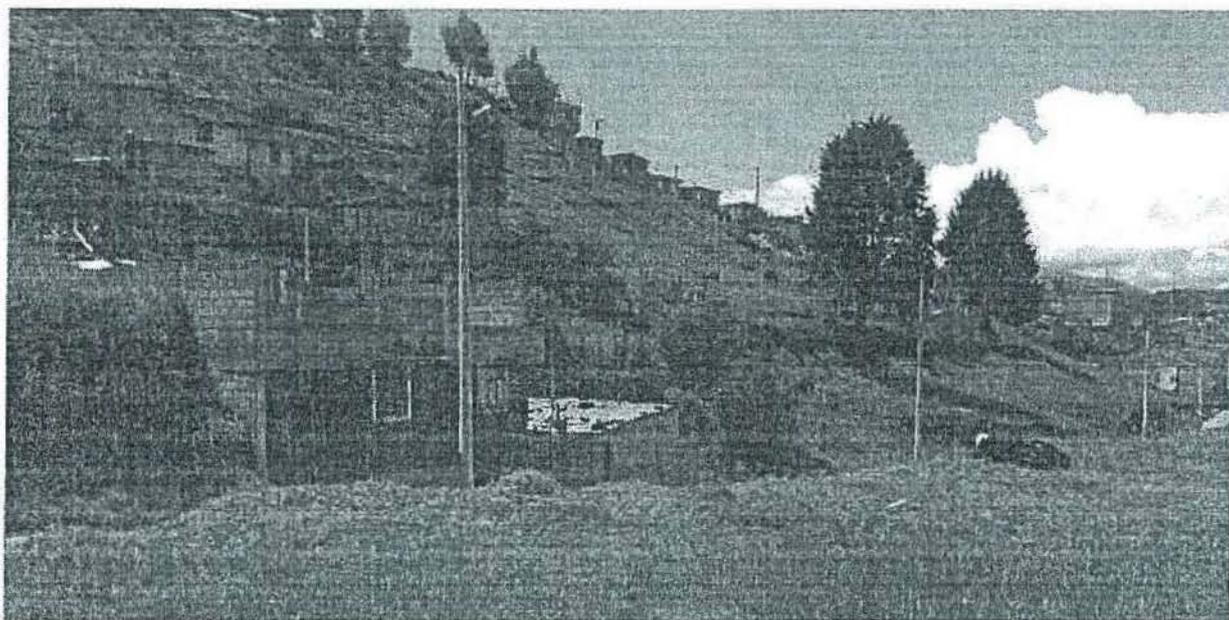
-1197-

FOTOGRAFÍAS 13

ETAPA C – URBANIZACIÓN TRÉBOLES DEL SUR– MZ 60 – BARRIO SAN MARTIN

3 LOTES DE LA MZ 60 AFECTADOS CON LA CONFORMACIÓN DEL BARRIO SAN MARTIN

FOTOGRAFÍAS DE RESPALDO



En visita técnica se verifica que 3 lotes de la Urbanización Tréboles del Sur, se ven afectados en el metraje debido a que el Barrio San Martín ingresó en algunos metros a los predios del proyecto. Aquellos lotes no han sido vendidos, ni construidos.

En la visita técnica realizada se verifica que las 8 modificatorias solicitadas por Urvincos Cia. Ltda., en la Urbanización Tréboles del Sur, en la práctica se encuentran ejecutadas y tienen viabilidad técnica.

Arq. Patricia Tafur

UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

## INFORME TÉCNICO

### URBANIZACIÓN TRÉBOLES DEL SUR

CONSTRUCTORA URVINCOS CIA. LTDA. URBANIZACIONES VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

En atención al oficio 2597 emitido por la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito el día 26 de Noviembre del 2015, remito a usted el informe y criterio técnico sobre la solicitud del Arq. Ernesto Sarzosa Espinosa, Gerente de la Constructora Urvincos Cia. Ltda., Urbanizaciones, Viviendas y Construcciones; en referencia a la reforma de la Resolución mediante la cual se aprobó la Urbanización Tréboles del Sur.

Me permito comunicar que en base al estudio profundo del caso Urbanización Tréboles del Sur, ha sido afectada a varios puntos debido a la magnitud por su tamaño, al ser 75 hectáreas tiene gran alcance poblacional; es por eso que requieren una modificatoria, pero la AZQ en la visita técnica del 1 de abril del 2016, identificó y corroboró cada uno de los puntos de la modificatoria en cuestión. 1

Los 7 puntos en mención que solicita la Constructora Urvincos Cia. Ltda. son los siguientes, se adjunta criterio técnico, información gráfica y recomendación por parte de la AZQ:

1. En la Etapa A, la Constructora Urvincos solicita el cambio de capa de rodadura de 1.394,66m<sup>2</sup> debido a que la EPMMOP colocó asfalto al frío en el año 2015, puesto que, es el lugar donde inicia el Escalón 1. La Constructora Urvincos se ha comprometido en realizará el mantenimiento respectivo.

Se adjunta fotografías del proceso:

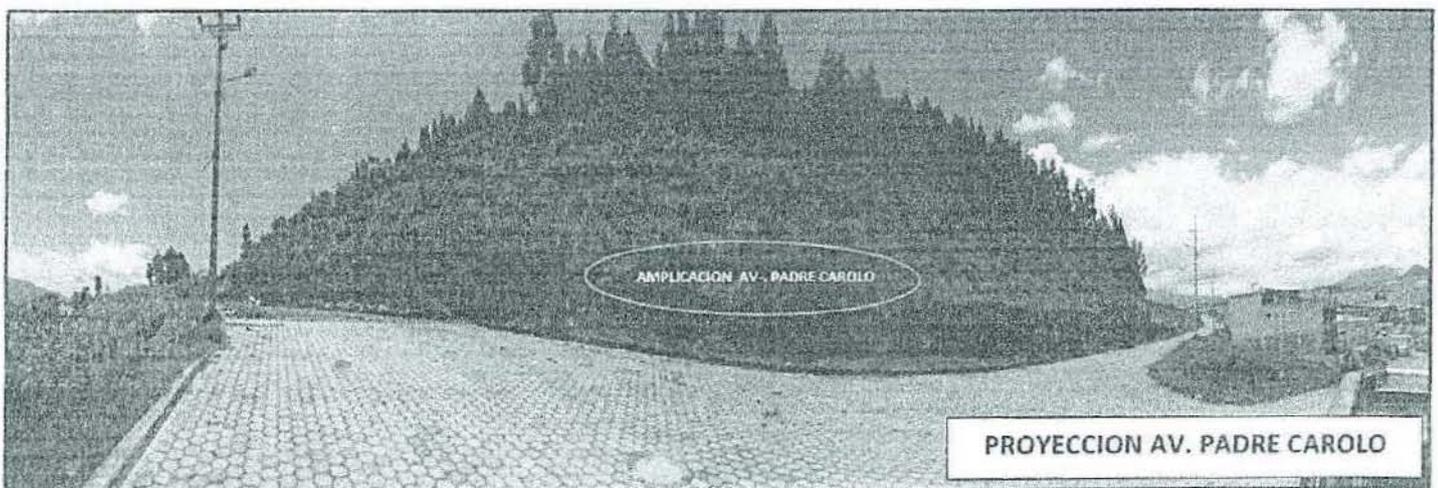


-1144-



RECOMENDACIÓN: La AZQ recomienda dar viabilidad a la modificatoria, Urvincos no debe adoquinar los 1.394,66 m<sup>2</sup> puesto que ya están asfaltados al frío por la EPMMOP. Con esta aclaratoria Urvincos tendría el 100% de adoquinado en la Etapa A – Urbanización Tréboles del Sur con estos 1.394,66 m<sup>2</sup> asfaltados al frío.

2. En la Etapa B, por la modificación de la Av. Padre Carolo, se afectan 55 lotes de terrenos proyectados, ocasionando una variación en metraje de los mismos. Se adjunta una foto actual y a continuación el extracto de plano, señalando justamente la ampliación y los lotes afectados:



- 1143 -