

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2020

Asunto: Reforma de la Urbanización Tréboles del Sur Exp. PM No. 2020-00395

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

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

Solicitud

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0233-O, de fecha 17 de enero de 2020, la Abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy en su calidad de Secretaria General del Concejo (E) por disposición del Dr. René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a Procuraduría Metropolitana que emita informe y criterio legal respecto a la modificatoria de las resoluciones del Concejo Metropolitano de Quito de aprobación de la Urbanización "Tréboles del Sur", de acuerdo a la petición presentada por los señores María Belén Loza, Gerente de URVINCOS CIA. LTDA., Alfonso Pérez Guarderas, apoderado de la familia Pérez Guarderas; y, Ronal Baidal Barzola, procurador judicial del Servicio de Gestión Inmobiliaria del sector público.
2. Con fecha 28 de enero de 2020, la señora María Belén Loza Orquera en su calidad de Gerente General de la compañía Urvincos Cia. Ltda ingresa un escrito dirigido a la Abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy en su calidad de Secretaria General Del Concejo (E), que en su parte pertinente establece:

"Con relación al trámite relacionado con la reforma de las Resoluciones del Concejo Metropolitano de Quito por las cuales se regula la Urbanización Tréboles del Sur, el cual actualmente se encuentra en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, y en atención al requerimiento formulado por la Municipalidad, adjunto a la presente sírvase encontrar en una carpeta bene, copia de la petición que contiene las firmas de los copropietarios de la Urbanización, cuya documentación fue remitida inicialmente con el fin de iniciar el procedimiento correspondiente. Así mismo, se adjunta copia de la cédula

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2020

de ciudadanía de los copropietarios.

Con este antecedente, solicito se continúe con el trámite correspondiente, para poder reformar las resoluciones que regulan la Urbanización Tréboles del Sur, garantizando el derecho a la vivienda de los poseionarios de los lotes."

3. Con Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-3949-O, de fecha 11 de noviembre de 2020, la Abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy en su calidad de Secretaria General del Concejo (E) por disposición del Dr. René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, insistió para que Procuraduría Metropolitana emita informe y criterio legal respecto a la modificatoria de las resoluciones del Concejo Metropolitano de Quito de aprobación de la Urbanización "Tréboles del Sur"

Antecedentes

1. El Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. 098, sancionada el 31 de julio de 2000, aprobó la Urbanización "Tréboles del Sur" de propiedad de los señores Fernando Pérez Guarderas y otros, con 1631 lotes, ubicada en la calle La Perimetral, sector Guamaní, parroquia Eloy Alfaro.
2. Con Resolución de Concejo No. 108, sancionada el 05 de abril de 2001, se reemplaza el art. 2 que se refiere a los datos de áreas de la urbanización, con 1630 lotes. Además, sustituye su art. 12 para establecer que la casa de hacienda no podrá ser derrocada y mantendrá el área de protección constante en el lote 5 de la manzana 10 B del plano que se protocoliza.

Dispone que se protocolicen los nuevos planos con las especificaciones anotadas y se concede el plazo de 90 días a los urbanizadores para que reubiquen a las personas que están ocupando con vivienda el área de reserva de propietario afectada por protección de Beaterio.

3. A continuación, mediante Resolución de Concejo C 122 del 13 de agosto de 2001, se reemplaza el art. 2 de la Resolución No. 098, que se refiere a los datos de áreas de la urbanización. Además se sustituye el art. 12 para establecer que la casa de hacienda por constar en el preinventario aprobado por la Comisión de Áreas Históricas no podrá ser derrocada y mantendrá el área de protección constante en el lote 5 de la manzana 10 B del plano que se protocoliza.

Dispone que se protocolicen los nuevos planos con las especificaciones anotadas y se puntualiza que la solución de reubicación y legalización de tierras de los poseionarios que están asentados en el área de reserva del Beaterio será de exclusiva responsabilidad del constructor.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2020

4. Con Resolución de Concejo No. C 124 de 14 de septiembre de 2001, se modificó la Resolución No. C-122, para hacer constar en su art 1, que el área de protección de quebrada es de 12.584 m² en lugar de 12.585 m², toda vez que las escrituras rezan como cabida total del predio 750.00 m².
5. Posteriormente con Resolución de Concejo No. 139, sancionada el 20 de diciembre de 2004, (reformatoria de las resoluciones 098, 108, 122, 124,) se sustituyó el art. 2 de la Resolución No. 098, especificando que la urbanización tiene 1762 lotes, área útil 442.216,20 m², área de vías y pasajes 196.519,80 m², área comunal 45.680 m², área de protección del río 37.000 m², área de protección del poliducto 16.000 m², área de protección de la quebrada 12.584 m², área total de la urbanización 750.000 m², por cuanto en los planos modificatorios, el urbanizador plantea en el área de terreno 41.402 m², que era área de reserva del propietario (protección del Beaterio), 6 manzanas, las cuales constan en el plano de la siguiente manera: Manzana 1 con 26 lotes, Manzana 6 con 26 lotes, Manzana 7 con 26 lotes, Manzana 12 con 26 lotes, Manzana 13 con 27 lotes, Manzana 14 con 1 lote.

Se estableció la obligación del urbanizador y/o propietario del área a lotizar de equipar la tercera parte que aún falta del área comunal más grande y del resto de las otras cuatro áreas pequeñas.

Se mantiene la hipoteca de todos los lotes hasta que se ejecuten las obras de infraestructura de la urbanización.

6. Con Resolución de Concejo No. 0142, de 4 agosto de 2005, se autorizó la ampliación de plazo por 24 meses, para que los representantes de la Urbanización Tréboles del Sur procedan a la conclusión y entrega de las obras de infraestructura.
7. Mediante Resolución de Concejo No. 0147, de 08 de mayo de 2008, se autorizó la ampliación del plazo por 24 meses para para que los representantes de la Urbanización Tréboles del Sur, culminen las obras de urbanización y entreguen las mismas a la Municipalidad.

Informes técnicos de la Administración Zonal Quitumbe y de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

1. Mediante Informe Técnico No.AZQ-UTV-006-2018 del 10 de mayo de 2018, el Arq. Juan Guerrero, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Quitumbe, en su parte pertinente, manifestó que 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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2020

- Desplazamiento del eje de la vía denominada "Padre Carolo", en el tramo comprendido entre las manzanas 38, 39, 40 y 40B;
- Eliminación de las curvas de retomo de las calles "M", "N" (manzanas 37 y 40), Eliminación de las curvas de retorno de las calles "X" y "Y" (manzanas 63 y 64);
- 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;
- Eliminación del Pasaje peatonal de la manzana 40B y creación de la vía vehicular (Pasaje 8) siguiendo el eje de la calle "N";
- Modificatoria de la trayectoria 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;
- Modificatoria del cruce de las vías proyectadas con la red de alta tensión con las vías del sector. Aprobación del Pasaje 14;
- 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, indicó que la Administración Zonal 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, los cuales al momento del presente oficio se encuentran catastrados a nombre de la Urbanización Tréboles del Sur y constan con zonificación 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.

2. Con Informe Legal No. 03-DAJ-2018 del 30 de mayo de 2018, la Administración Zonal Quitumbe manifiesta que considera necesaria la aprobación de la Modificatoria al Trazado vial propuesto.
3. Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0605-0 de 28 de octubre de 2019, el Ing. Dario Vidal Gudiño Carvajal en su calidad de Director Metropolitano de Gestión Territorial, remite el informe técnico favorable, respecto de la modificatoria de la Resolución de aprobación de la Urbanización "TRÉBOLES DEL SUR", que en su parte pertinente manifestó:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2020

- “Comparando el Cuadro de Áreas de plano aprobado con el Cuadro de Áreas del proyecto modificadorio se puede apreciar que el Área útil de lotes disminuye en 3.378,00m² 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.
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2020

conforman (cabe señalar que el administrado unifica la mayoría de los lotes de que conforman la Mz. 65). (Gráfico No. 7 del Anexo)

- 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)
- 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.
- 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.

[...] 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, emitió 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", [...]"

Fundamentos jurídicos

1. La Constitución de la República en su art. 264, numeral 2), en concordancia con el art. 266, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales y distritales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. 2, No. 1, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.
3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en su art. 26, inciso primero, dispone que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.
4. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su art. 84, letra c) determina que es función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.
5. El art. 55, letras a), ídem, en concordancia con el art. 85, establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipal y de los distritos metropolitanos, entre otras, la de planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2020

6. El artículo 87, letra a), ibídem, dispone que al concejo metropolitano le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.
7. El art. IV.1.73, numeral 1) ibídem, señala que 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.
8. El art. IV.1.73, numeral 5) ibídem, dispone que las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será realizado por las administraciones zonales, validado por la 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.
9. Mediante Resolución de Alcaldía No. A017 de 04 de septiembre de 2017, se modificaron los Anexos Técnicos que constan y son parte de la Ordenanza Metropolitana 156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas. El Anexo 3, numeral 3.2. de dicha Resolución, contiene los Requisitos Para Modificar El Proyecto Urbanístico y la Ordenanza de Urbanización sujeta a Reglamentación General, que señala:

“Requisitos Generales

- Formulario determinado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico modificadorio;
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actualizado;
- La propuesta del proyecto modificadorio de urbanización se graficará sobre el plano topográfico georeferenciado;
- Memoria técnica y descriptiva de las modificaciones a la propuesta urbanística y exposición de motivos;
- Tres juegos de planos y expediente físico — memoria fotográfica de las construcciones existentes en caso de haberlas, un (1) CD en formato AutoCAD V. 2004 con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al Sistema de Referencia Espacial SIRES-DMQ: proyección cartográfica Transversa de Mercator Modificada (TMQ-WGS84) y Meridiano Central W 78° 30' 00'' y demás parámetros constantes en la Ordenanza Metropolitana que establece los Sistemas de Referencia Espacial y de Geolocalización vigentes, o el que estableciere el órgano

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2020

competente municipal; y, que contenga toda la información de la propuesta urbanística de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente. Los cuadros de datos técnicos y linderos de los lotes deberán incluirse en el CD en hoja de cálculo.”

Análisis y criterio jurídico

De los fundamentos jurídicos señalados se establece que la aprobación y reforma de urbanizaciones es competencia del Concejo Metropolitano, para lo cual se debe observar el cumplimiento de requisitos establecidos en Resolución de Alcaldía No. A017 de 04 de septiembre de 2017.

Para el efecto me permito sugerir que se adjunte el formulario determinado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscrito por los propietarios y el profesional responsable del proyecto urbanístico modificadorio. La propiedad de la urbanización deberá estar justificada con los respectivos certificados del Registro de la Propiedad y el consentimiento para la modificatoria constará en un documento que contenga sus nombres, número de lote, certificado del registro de la propiedad y firma. Si comparecen como representantes deberán justificar la calidad en que comparecen con los debidos documentos de sustento que permitan determinar a quienes representan.

Respecto a los demás documentos requeridos en el Anexo 3, numeral 3.2. de la Resolución de Alcaldía No. A017, por tratarse de información técnica, será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda quien informe sobre su cumplimiento.

Con relación al asunto materia de la modificatoria propuesta, sugiero se realicen las siguientes precisiones para continuar con el trámite solicitado:

1. Se detalle en un cuadro que lotes y que áreas son afectadas con la modificación propuesta; y, si se generan nuevos lotes. Se precise el número total de lotes que quedarían con la aprobación de la reforma.
2. Se debería dar el sustento técnico para justificar la unificación de lotes que se propone con la reforma.
3. Se aclare lo manifestado respecto a las áreas verdes, en razón de que se manifiesta que estas se mantienen, sin embargo en la propuesta se plantea que las áreas verdes Nos. 2, 3 y 4 de la Manzana 53, se las unifica y reubica en la Manzana 52.
4. Si bien la reforma propuesta se centra en un tema de modificatoria de trazado vial, esta genera efectos en la ejecución de obras de la urbanización, su plazo y entrega. Por esto es indispensable que se cuente con la información técnica respecto a sus avances, incumplimiento y justificativos, que permitan determinar en la modificatoria un plazo para la realización y entrega de las obras pendientes de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2020

ejecución, de acuerdo al cuadro valorado de obras que debe constar en el plano modificadorio.

5. La justificación para la reforma del trazado vial de la urbanización deberá contar con el informe de la Administradora Zonal, porque el informe que consta en el expediente está suscrito por el funcionario Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Quitumbe.
6. Se debería adjuntar la Resolución de Concejo No. 108 que es una de las que modificó la Urbanización Tréboles del Sur.

A fin de procesar las observaciones planteadas y completar el expediente con la documentación señalada, me permito sugerir, salvo mejor criterio de la Comisión de Uso de Suelo, que se convoque a una mesa de trabajo para coordinar y procesar las observaciones con las dependencias municipales que emitieron los informes y con los solicitantes del trámite.

Sin perjuicio de lo manifestado, una vez que se cuente con el expediente completo se remitirá a Procuraduría Metropolitana para el informe jurídico correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0233-O

Anexos:

- Anexo Gráfico - Urb. Tréboles del Sur
- Tréboles del Sur_compressed-1-50.pdf
- Tréboles del Sur_compressed-51-100.pdf
- Tréboles del Sur_compressed-101-150.pdf
- Tréboles del Sur_compressed-151-200.pdf
- Tréboles del Sur_compressed-201-250.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0323-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2020

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano