

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 reformativa 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 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 m² 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, uniendo 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 los siguientes afectaciones:

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 m², 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 la 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:

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

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)

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.

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

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

11. 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,

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

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

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Anexos:

- Anexo Gráfico - Urb. Tréboles del Sur

Copia:

Ingeniera
 María Belén Loza Orquera

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: ELIZABETH DEL CARMEN ORTIZ PESANTEZ	ecop	STHV-DMGT	2019-09-05	
Revisado por: Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega	wpja	STHV-DMGT	2019-10-28	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2019-10-28	