



SPERBER & ÁLVAREZ  
LAW FIRM

14

Quito D.M., a 29 de abril de 2022.

Dra.  
Mónica del Carmen Sandoval Campoverde  
Concejala de Quito  
Presidenta de la Comisión del Uso del Suelo  
GAD Distrito Metropolitano de Quito  
Presente.-

Quito Digno SECRETARÍA GENERAL DEL CONCELLO  
GADDMQ-SGCM-2022-0574-E  
RECEPCIÓN  
Fecha: 29 ABR 2022 Hora 14:42  
Nº. Hojas: - 5 -  
Recibido por: Jue

De nuestra consideración:

Señora Mónica del Carmen Andrade Claverie, de nacionalidad ecuatoriana, portadora de la cédula de ciudadanía No. 170280332-9 de estado civil casada, mayor de edad, domiciliada en Quito D.M., provincia de Pichincha, en mi representación y de mis hermanos Andrade Claverie (en adelante Familia Andrade Claverie), ante usted de forma respetuosa comparezco y solicito:

## I. ANTECEDENTES

La distinguida Comisión del Uso del Suelo nos recibió en Sesión Ordinaria No. 69 de 23 de noviembre de 2020 para tratar sobre el problema de más de 10 años que pesa sobre nuestro inmueble con No. de predio 1289109 ubicado en Vía a Lumbisí, Km 2 y Francisco Pinsha, parroquia Cumbayá, Quito D.M. que colinda con el Proyecto Urbano Santa Mónica - Fideicomiso Rojas (PUAE Santa Mónica).

La Familia Andrade Claverie es la legal y legítima propietaria de la totalidad de nuestro inmueble (en adelante, el "Inmueble") signado con el número de predio No. 1289109 en Vía a Lumbisí, Km 2 y Francisco Pinsha, parroquia Cumbayá, Quito D.M. que colinda con el Proyecto Urbano Santa Mónica - Fideicomiso Rojas.

Nuestros padres, José Ernesto Andrade Alvear y María del Huerto Claverie eran los legítimos y únicos propietarios del total del terreno desmembrado de la hacienda La Primavera, Lumbisí, con una extensión de 195.745.34 metros cuadrados que lo adquirieron de su familia el 18 de diciembre de 1961 a la a señora Judith Alvear de Andrade.

El 21 de agosto de 1996 este inmueble "madre" fue partido en tres lotes. Esta propiedad colinda por el Norte con la quebrada Auqui. Los linderos de nuestro inmueble de 21 de agosto de 1996 constan en su escritura de propiedad dice, "TERCERA. -LINDEROS DEL LOTE TRES. - Norte en cuatrocientos cuarenta y ocho metros, ochenta y tres quinientos tres metros veintisiete centímetros con quebrada Lumbisí (...)" . Por error dice la carretera cuando de conformidad con la escritura pública de 18 de diciembre de 1961 tiene que ser que colinda al Norte con la quebrada Auqui.





En ejercicio del derecho de dominio de José Andrade y señora se realizó la partición del inmueble madre, conforme consta en la escritura pública de 21 de agosto de 1996 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 6 de octubre de 1996 (Tomo No. 127). En razón a esta partición, se crearon tres lotes de los cuales los dos lotes autónomos Lote 3 con No. de Predio 1289109 y Lote 2 con No. de Predio 1289113.

Por un error en el Registro de la Propiedad y del GAD Municipio de Quito, las posteriores escrituras públicas han excluido áreas que son parte de la propiedad del Lote No. 3 (TRES) como se reflejan las áreas 1 y 2 (ver Anexo 1). **Se destaca que el Inmueble con No. de predio 1289109 sigue siendo de propiedad de la familia Andrade Claverie.**

Posterior a la partición mencionada, el hoy Fideicomiso Rojas adquirió el predio No. 1289113 con un área de 127.179,69 m<sup>2</sup> (Lote No. 2).

El 17 de septiembre de 2019, su Autoridad emitió la ordenanza No. 003-2019-PUAE, la cual regula el proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado "Santa Mónica" (en adelante PUAE Santa Mónica), que se encuentra ubicado en el sector INECEL, en la parroquia de Cumbayá, en el Distrito Metropolitano de Quito, en el Km. 1 1/2 de la Vía a Lumbisí, calle Huancavilca y Alfonso Lamiña, No. de predio 1289113, según la cédula catastral y en la referida ordenanza. Cabe mencionar que este Lote No. 2 era de nuestra propiedad y posterior fue adquirido por lo que hoy es el Fideicomiso Rojas.

El terreno No. 1289109 (Lote 3) es propiedad de la Familia Andrade Claverie, conforme consta en la cédula catastral que es colindante a la Avenida Alfonso Lamiña y con el terreno del Fideicomiso Rojas, lugar donde se pretende desarrollar el referido proyecto urbanístico.

En la ordenanza mencionada se establece que el PUAE Santa Mónica donde se desarrollará en los linderos:

Orientación	Descripción	Distancia	Superficie (m <sup>2</sup> )
NORTE	Calle Huancavilca y Alfonso Lamiña	383,84	127.179,69
SUR	Predio No. 1289109 Familia Andrade	449,51	
ESTE	Urb. Valle Hermoso	292,67	
OESTE	Calle Alfonso Lamiña	314,93	

Del mismo modo, el artículo 17 de la referida ordenanza establece que, "La red vial del PUAE Santa Mónica se articula con la red vial local a través de la prolongación del Escalón Lumbisí (Avenida Alfonso Lamina), y la construcción y habilitación de nuevas vías públicas que se implantarán sobre el predio (...) La red vial prevé soluciones al tráfico y a la movilidad, beneficiando al peatón, promoviendo el uso de bicicletas y la descongestión vehicular. Estará provista de señalización horizontal, vertical y equipamiento urbano".





Finalmente, la disposición transitoria establece lo siguiente:

*“Una vez aprobada la presente ordenanza el promotor iniciará con las inversiones de los estudios definitivos de la ampliación de la vía Alfonso Lamina y de la variante de la futura extensión del Escalón Lumbisí, desde el área afectada por la rotonda de distribución vehicular hasta el ingreso al sector occidental (...) En el término de 90 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el promotor presentará a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, los estudios definitivos para que, en el plazo de 30 días contados desde la entrega de los mismos, ésta emita los informes conducentes a la aprobación de los trazados viales.”*

Empero, la referida ordenanza con sus respectivos anexos y el informe presentado por el Fideicomiso Santa Mónica (Fideicomiso Rojas predio No. 1289113) establece que el uso o la ampliación de la vía Alfonso Lamina generará un perjuicio irreparable en nuestro inmueble No. 1289109 de propiedad de la Familia Andrade Claverie, vulnerando nuestro derecho constitucional a la propiedad privada. En otras palabras, se han incluido dos áreas que son solo de nuestra propiedad y no del Fideicomiso Santa Mónica que ellos han propuesto para una vía.

Luego, la Comisión ordenó que se presente un Informe sobre la situación de nuestro Inmueble y sus soluciones para resolución definitiva del Consejo que preside.

El Informe de la SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA emitió el INFORME TÉCNICO (“el Informe Técnico”) de 8 de diciembre de 2020, Oficio: GADDMQ-SGCM-2020-4368-0 que se adjunta.

El criterio técnico de este Informe Técnico señaló,

*“ • Con relación al punto 1 de la petición del administrado, sobre el reconocimiento y ratificación de la propiedad de los lotes que se reflejan conforme la escritura pública del 18 de diciembre de 1961, debo informar que es competencia de la entidad encargada del Catastro Municipal la responsable y competente respecto al catastro y la información correspondiente a los lotes al interior del Distrito Metropolitano de Quito.*

*• Con relación al punto 2, el replanteo vial de la solución vial norte propuesto por el PUAE "Santa Mónica", donde en una parte de los terrenos donde se propone un trazado son de propiedad de la familia Andrade Claverie, puedo indicar que de acuerdo a lo que señala la Disposición Transitoria, es competencia de los promotores del PUAE, quien iniciará las inversiones de los estudios definitivos de la ampliación de la vía Alfonso Lamina y de la variante de la futura extensión del Escalón Lumbisí, desde el área afectada por la rotonda de distribución vehicular hasta el ingreso al sector occidental por la "calle E1", en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas*

*• Mediante oficio SM-0970-2019 de fecha 29 de abril de 2019, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico, de aprobación de los estudios de movilidad y establece medidas de mitigación, constante en el expediente que contiene la documentación del PUAE Santa Mónica".*

*• El Artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019, señal que la red vial del PUAE "Santa Mónica" se articula con la red vial local a través de la prolongación del Escalón Lumbisí (Avenida 25*





Alfonso Lamina), y la construcción y habilitación de nuevas vías públicas que se implantarán sobre el predio, conforme a las especificaciones para vías urbanas existentes, y de acuerdo a los planos contenidos en el Anexo I de la indicada Ordenanza.

- Con relación al punto 3 donde se solicita se fije fecha y hora para mantener una reunión con la familia Andrade, de manera oportuna se comunicará a los representantes de la familia la fecha y hora para una reunión de trabajo, misma que tendrá un acta de verificación de acuerdos.
- Con relación al punto 4, debo manifestar que el PUAE "Santa Mónica", fue sancionado y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en tal virtud es un instrumento de planificación legítimo establecido en la normativa municipal, por lo tanto esta Secretaría dará cumplimiento a lo establecido en dicho instrumento.
- Como punto 5, se informa que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no tiene competencia para suspender toda actuación pública, autorización, permiso, licencia y/o similar del PUAE "Santa Mónica", sin embargo se solicitará el criterio legal sobre este tema a la Procuraduría Metropolitana."

Para ello solicitamos a las Secretarías de Quito se sirvan revisar la información adjunta para que puedan constatar e inspeccionar los terrenos que son edificables pero que hoy no se encuentran en el Catastro. Se adjuntó además copia del oficio GADDMQ- SGCM-2020-4368-O respuesta que nos entregó la Secretaría De Territorio, Hábitat y Vivienda como ente rector de Normativas y Ordenanzas de Quito, que indica que en un PUAE vecino esta área perteneciente a nuestra familia ha sido utilizada para el PUAE Santa Mónica, el mismo que no debió ser aprobado al tener añadida una zona que no les pertenece.

El 29 de marzo de 2022 solicité al Director metropolitano de catastros se realicen la inspección de los Predios sin número actual ubicados en el sector de Lumbisí, que por omisión no se encuentran en el Catastro de Quito y que conforme adjuntamos la escritura madre conforme la escritura pública del 18 de diciembre de 1961 y que posteriormente fue subdividida en varios predios pertenecientes a la Familia Andrade Claverie, los mismos que en algunos casos fueron vendidos y en otros siguen siendo de la familia. Esta inspección no se hizo y no afirmaron que se va a realizar.

El 23 de febrero de 2022 solicité al Secretario de Movilidad del GAD Municipio de Quito se le solicitó con el Informe Técnico:

"1. Se ordene a quien corresponda realice un replanteo de la solución vial norte propuesto por el PUAE Santa Mónica, por cuanto una parte de los terrenos propuestos para la solución vial del mencionado PUAE son de mi exclusiva propiedad y no han sido autorizados para su incorporación para el PUAE Santa Mónica como se desprende de las escrituras públicas de 18 de diciembre de 1961 y 21 de agosto de 1996.

2. Se suspenda toda actuación pública, autorización, permiso, licencia y/o similar del PUAE "Santa Mónica", hasta que se resuelva con claridad la no vulneración de nuestros derechos constitucionales y fundamentales."

Esto no se hizo y no afirmaron que se va a realizar.

**En resumen, las escrituras públicas de propiedad y el Informe Técnico reconoce que el PUAE Santa Mónica incluyó dentro de su proyecto partes del Inmueble que no es de su**





SPERBER & ÁLVAREZ  
LAW FIRM

propiedad, ya que sigue siendo de la Familia Andrade Claverie, con un área aproximada de 2.480 metros cuadrados que fue incorporado en el PUAE como si fueran de este proyecto Santa Mónica. Los propietarios del proyecto Santa Mónica están al corriente de este problema pero no lo han solucionado.

**II.  
PETICIÓN RESPECTO DE LA  
ORDENANZA DEROGATORIA A LA ORDENANZA No. 003 - 2019 - PUAE  
QUE APRUEBA  
EL PROYECTO ESPECIAL SANTA MÓNICA**

El GAD Municipio de Quito para tratar la derogatoria de esta Ordenanza No. 003-2019. Por ello, por ser el momento procesal oportuno, solicitamos señora Presidenta:

1. Considere todos los argumentos expuestos en este escrito y en las peticiones concretas para que se siga reconociendo la propiedad del Lote No. 3<sup>1</sup>.
2. En vista de que el proyecto PUAE Santa Mónica y su borrador de ordenanza derogatoria sigue considerando partes de nuestro Inmueble como si fuera del Fideicomiso Santa Mónica, se ordene que se modifique el PUAE y no incluya áreas de nuestra propiedad en este PUAE especial Santa Mónica.
3. Se revise el trazado vial que solo puede afectar al Inmueble Santa Mónica.

**III.  
NOTIFICACIONES**

Notificaciones que nos correspondan las recibiré en los correos electrónicos [david@salf.ec](mailto:david@salf.ec) y [davidsperber@gmail.com](mailto:davidsperber@gmail.com).

Por la atención que se sirva dar al presente le anticipo mi agradecimiento.

Debidamente autorizado,

**Dr. David Aldo Sperber Vilhelm  
MAT. F.A. 17-2001-153**

<sup>1</sup> Registro de la Propiedad y Municipio de Quito han excluido áreas que son parte de la propiedad del Lote No. 3 (TRES) como se reflejan las áreas 1 y 2 (ver Anexo 1). Se destaca que el Inmueble con No. de predio 1289109 sigue siendo de propiedad de la familia Andrade Claverie.

