

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

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

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. AQ 011-2022, de 16 de marzo de 2022 emitida por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito; y, la delegación otorgada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00018/SV de 17 de marzo de 2022; en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio legal, el mismo que tiene una naturaleza informativa, de conformidad con el artículo 123 del Código Orgánico Administrativo y el ámbito de aplicación y requisitos previstos en el artículo 1 letra c) de la Resolución AQ-011-2022 del Alcalde Metropolitano.

La evaluación del mérito, oportunidad y conveniencia de las decisiones corresponde a la Comisión de Uso de Suelo.

Solicitud

1. Con Oficio No. 2019-56 de 17 de julio de 2019, la Ing. María Belén Loza, Gerente de URVINCOS CIA. LTDA., el Ing. Alfonso Pérez Guarderas, apoderado de la familia Pérez Guarderas; y, el Dr. Ronal Baidal Barzola, Procurador Judicial del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, solicitaron a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitir su informe técnico para proceder con la aprobación de la Resolución Reformatoria de las Resoluciones del Concejo Nos. 098, C21 y C22 del Plano de la Urbanización Tréboles del Sur, de conformidad con la propuesta que se recoge en el plano que se adjunta a la petición.

2. 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

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 remplacea 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.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

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, EPMMOP, EPMAPS 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:

- 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

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 manifestó 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, remitió el informe técnico favorable, respecto de la modificatoria de la Resolución de aprobación de la Urbanización "TRÉBOLES DEL SUR".

4. En atención al Oficio No. STHV-DMGT-2022-0183-O de fecha 21 de enero de 2022, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Ing. María Belén Loza, Gerente General Urvincos Cia. Ltda., en marzo del 2022, presentó los planos, formulario, Memoria Técnica descriptiva y un (1) CD, con la propuesta modificatoria de la Urbanización "Tréboles del Sur".

5. La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio No. STHV-DMGT-2022-1161-O de fecha 30 de marzo de 2022, emitió criterio técnico favorable para la reformatoria de la Urbanización "Tréboles del Sur" y solicitó a Procuraduría Metropolitana que emita el informe legal correspondiente.

6. Procuraduría Metropolitana, previo a emitir el criterio legal, convocó a una reunión a la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

Administración Zonal Quitumbe y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el día jueves 05 de mayo de 2022, en la que se acordó que la Administración Zonal Quitumbe, remita los informes técnicos respecto a la urbanización, lo cual fue solicitado con Memorando No. STHV-DMGT-2022-0543-M de fecha 6 de mayo de 2022.

7. Con Oficio No. GADDMQ-AZQ-2022-2657-O con fecha 30 de junio de 2022, la Administración Zonal Quitumbe, remitió el alcance al Informe Técnico Nro. AZQ-DGT-UFIS-026-2022, emitidos por la Unidad de Fiscalización, que señaló:

“CONCLUSIONES

La Urbanización Tréboles del Sur a la fecha y tras un plazo de ejecución de obras de 5 años y dos resoluciones en las cuales solicitan ampliación de plazos y, con fecha de 08 de mayo de 2010 ha fenecido el plazo para la ejecución de obras de urbanización.

La Urbanización Tréboles del Sur cuenta con un 67,29% de obras de Urbanización ejecutadas.

Las áreas comunales cuentan con el espacio, pero no se encuentran definidas ni consolidadas.”

El Informe Técnico Nro. AZQ-DGT-UFIS-AOI-014-2022 de fecha 8 de junio de 2022, de la Unidad de Fiscalización de la Administración Zonal Quitumbe, en la parte pertinente estableció: **“TIENE UN PORCENTAJE DE OBRAS A NIVEL DE BARRIO DEL 67,29%”**.

8. El Ing. Jorge Merlo Paredes, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas con Oficio No. EPMMOP-GG-3453-2022-OF, del 22 de agosto de 2022, remitió el Informe No. 024-AV-I-DE-2022 de fecha 17 de agosto de 2022, que señaló:

Av. Padre Carollo

(...) En el tramo que corresponde al sector de Tréboles del Sur, la vía se proyecta en media ladera, se optó por ajustar el trazado al lado occidental, desarrollándolo junto a la calle que actualmente se halla adoquinada, consiguiendo de esta manera, generar afectaciones mínimas; consecuentemente en el lado oriental, se generan cortes menores.

(...)

Av. Escalón 1

(...) De la misma manera, la Administración Zonal Quitumbe, construyó un primer tramo, desde el sector de la intersección con la Av. Simón Bolívar, hasta la denominada “Y” de Ciudad Futura.

Por administración directa, la EPMMOP, continuó con la construcción del siguiente tramo, desde la “Y” de Ciudad Futura hasta la calle E8Q del barrio El Conde III.

El tramo que corresponde, desde la calle E8Q del barrio El Conde III, hasta la calle E5A de la Urbanización Tréboles del Sur, se halla aperturado, sin una definición de su sección transversal, (...).

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

9. Con fecha 23 de agosto de 2022, los administrados presentaron la Memoria Técnica y Descriptiva de las modificaciones a las propuestas urbanísticas y exposición de motivos, y en su parte pertinente manifiestan: *“Debido a estas intervenciones realizadas por la municipalidad como alcantarillado, agua potable, trazados viales, etc., se vio afectada la planificación original aprobada en el año 2000 por Resolución 098, por lo que se solicitó iniciar este proceso de modificación del plano de la Urbanización Tréboles del Sur; entendemos que es en función de un bien mayor para la comunidad, apoyamos y estamos a favor de las mismas, de hecho las obras se encuentran desarrolladas en función de los cambios y de igual manera el Plano Modificadorio. Nuestro objetivo es otorgar escrituras a 205 familias que se encuentran con sus áreas modificadas por todo lo expuesto anteriormente; gran parte de ellas, se hallan en situación de vulnerabilidad y, además, están a espera de esta resolución y así obtener su legítimo derecho de propiedad que le corresponde por su bien inmueble que les ha sido entregado por nosotros como promotores, y por los dueños de la tierra y que únicamente les hace falta su documento formal.*

Finalmente, deseamos recalcar que nuestros ánimos, no son de demandar ni solicitar compensación monetaria por las intervenciones suscitadas, únicamente obtener la modificatoria del Plano para culminar el trámite con nuestros clientes, por lo cual, Urvincos y la Familia Pérez, a través de su apoderado Alfonso Rafael Pérez Serrano, cedemos gratuitamente y sin reclamo a futuro todas las áreas que han sido afectadas, por estas intervenciones hasta la fecha de entrega de esta memoria técnica; posteriores, deberán seguir el trámite respectivo.”

10. Mediante Oficio Nro. EPMMP-GG-3486-2022-O, de 23 de agosto de 2022, el Ing. Jorge Merlo Paredes, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas señaló:

Por lo expuesto, en atención a estos requerimientos y en base a la información recibida en el archivo de la urbanización “plano_aprobado_urb._tréboles_del_sur”, se ha procedido a la implantación de los proyectos viales Av. Padre Carollo y Escalón 1, luego de lo cual se realizan las siguientes observaciones:

Las dos vías implantadas, empatan adecuadamente.

En relación a las vías implantadas y el de la urbanización, tiene un considerable desplazamiento.

El plano aprobado del barrio, no se encuentra georeferenciado.

En consecuencia, no se puede emitir ningún informe de afectación provocada por estos proyectos viales a la Urbanización Tréboles del Sur, por lo que, para cumplir con lo solicitado en los oficios indicados anteriormente, es necesario, se remita el plano aprobado georeferenciado de la Urbanización Tréboles del Sur.

11. La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento con Oficio No.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

EPMAPS-GTI-2022-0229-O del 23 de agosto de 2022, manifestó: “[...] los estudios y diseños del alcantarillado fueron elaborados por el Consultor Ing. Xavier Mendoza en julio de 2003, supervisados por el Ing. Alberto Campuzano de la EPMAPS y construidos por la Unidad Ejecutora La MICA QUITO SUR; redes que fueron construidas e interconectadas a la red existente aproximadamente desde el año 2000, como consta en el plano de diseño No. 7 de 28 en los pozos PE8 a Pe2. Estos diseños se los realizó de acuerdo a las necesidades técnicas del proyecto en esa época, con el trazado vial existente. No se dispone del permiso de servidumbre y se ratifica que las redes construidas hace 20 años fueron las necesarias. Si se requiere construir redes adicionales, estas deberán contar con la aprobación previa de sus diseños por parte de la EPMAPS.”

12. Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-3038-O, de 30 de agosto de 2022, el Ing. Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en su parte pertinente informó:

“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 modificadorio se puede apreciar que incrementa el número de lotes de 1762 a 1789, el Área útil de lotes disminuye en 2.378,00 m², se incrementa el Área de vías proyectadas en 1.651,42 m², se incluye el Área de protección de la vía La Cocha, el Áreas Verde Comunal, las áreas de protección se mantienen como fueron inicialmente aprobadas.

CUADRO DE ÁREAS PROYECTO APROBADO

No. LOTES 1762

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 REFORMATARIO

No. LOTES 1789

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

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. Desplazamiento del eje vial inicialmente aprobado de la vía “Principal” (actualmente denominada Av. Padre Carolo), que produjo el incremento del 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 la prolongación de estas vías uniéndose con la vía de desaceleración en el lado sur de la urbanización, lo cual afecta a 5 lotes de la Mz. 37. (Gráfico No. 2 del Anexo)

4. Eliminación de las curvas de retorno de las calles X y Y (Mz. 63 y 64), por dar continuidad con las vías del Barrio La Cocha. (Gráfico No. 3 del Anexo)

5. 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. 4 del Anexo)

6. Eliminación de la vía de desaceleración en el trayecto de la Av. “Escalón 1”, la que termina en la Av. Principal (Hoy Av. Padre Carolo) entre las Manzanas 37 y 40B, por la pendiente pronunciada en este tramo, quedando este espacio como Área de Protección de la Av. Escalón 1. (Gráfico No. 5 del Anexo)

7. Modificatoria del trazado vial de la calle “T” en el tramo comprendido entre las Manzanas Nros. 61 y 55, 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)

8. El Municipio implanta el tramo de la vía de la Av. Escalón 1, actualmente denominada Av. Carlos Villacís, que no existía cuando se aprobaron los planos de la urbanización, afectando a las Manzanas Nros. 61, 62, 63, 64 y 65, ocasionando la variación del metraje de los mismos. (Gráfico No. 7 del Anexo)

9. Se eliminan las curvas de retorno de las calles “A”, “B” y “C”, para dar continuación a las vías del Barrio “El Conde”, y lograr conectividad entre los dos sectores; la calle “C” forma parte de la ruta del transporte público integrado de la Ecovía (Ruta La Cocha-Estación Capulí). (Gráfico No. 8 del Anexo)

10. En la etapa A, se fracciona la Mz. 14 en 8 lotes, para reubicar a los predios que fueron afectados por el parque Pucará. (Gráfico No. 9 del Anexo)

11. Se modifica el 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. 10 del Anexo)

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

12. De conformidad a la Resolución No. 147 del 8 de mayo de 2008, el plazo para la entrega de las obras feneció el 8 mayo de 2010, sin embargo, hay que señalar, que debido a que se pretendía construir el “Parque Pucará” en algunas manzanas de la Etapa “C” de la urbanización, el promotor no ejecutó las obras de en esta etapa, por lo que se sugiere otorgar un plazo a cinco (5) años para que el promotor ejecute todas las obras faltantes de la urbanización, tomando en consideración que ese fue el plazo inicial otorgado con la Resolución No. 098 que aprobó la mencionada urbanización.

13. La nueva propuesta modificatoria se refiere únicamente a la reforma del trazado vial de la urbanización “TRÉBOLES DEL SUR”, no intervienen en las áreas verdes inicialmente aprobadas.

14. 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.

15. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha realizado obra pública en la Urbanización “Tréboles del Sur”, modificando el trazado vial aprobado de la urbanización.”.

“[...] CRITERIO TÉCNICO

De la documentación adjunta se desprende que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha realizado obras en la Urbanización “Tréboles del Sur” que modificó el trazado vial aprobado, en virtud de lo cual y en base a la normativa legal invocada y a los informes técnicos adjuntos, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para la reformatoria de la Urbanización “Tréboles del Sur”, en cuanto se refiere a la modificatoria del trazado vial y otorgar un plazo de 5 años para la ejecución de obras, y, remite el expediente completo, adjuntando el proyectos de resolución reformatoria de la urbanización y la exposición de motivos, a Procuraduría Metropolitana a fin de que se disponga a quien corresponda, se sirva emitir el criterio legal respectivo, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previa aprobación del Concejo Metropolitano, de ser el caso.”

Fundamentos jurídicos

1. La Constitución de la República en su artículo 264, numeral 2), en concordancia con el artículo 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 artículo 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 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 (“COOTAD”), en su artículo 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 artículo 55, letras c), ídem, en concordancia con el artículo 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.

6. El artículo 87, letra a), íbidem, 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 artículo 323 del COOTAD, establece que el órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir, 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 notificado a los interesados.

8. El artículo 1903 del Código Municipal establece que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de urbanizaciones.

9. El artículo 1904, (núm. 6) ídem, establece la posibilidad de que en el procedimiento especial el Concejo Metropolitano emita su autorización a través de Resolución u Ordenanza.

Con esta consideración y tomando en cuenta que la presente urbanización ha sido aprobada y reformada mediante resoluciones del Concejo Metropolitano es pertinente que la presente reforma de las resoluciones de la Urbanización Tréboles del Sur se lo haga a través del mismo instrumento con el que se las aprobó y reformó, esto es mediante resolución.

10. El artículo 2191, (núm. 1) del Código Municipal en cuanto al sistema vial, indica que

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

"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".

En el (núm. 5), manifiesta 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.

Criterio legal

1. Con fundamento en la normativa citada, considerando los antecedentes y la solicitud realizada 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 y con sustento en los informes técnicos mencionados, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la reforma de las Resoluciones Nos. 139 de 16 de diciembre de 2004 y 147 de 08 de mayo de 2008 de la Urbanización Tréboles del Sur, con el propósito de establecer los actuales datos técnicos de la urbanización y en base a aquello otorgarle un plazo definitivo para la ejecución total y entrega de las obras de urbanización.

2. Respecto al proyecto de resolución que adjunta la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se sugiere que:

(i) En los considerandos se incorporen las disposiciones normativas constantes en el fundamento jurídico del presente criterio que no constan en el proyecto de resolución.

(ii) En el párrafo que consta a continuación de los considerandos eliminar la referencia al artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, porque este se refiere a la facultad para emitir ordenanzas.

(iii) En el artículo 2 se sugiere que el plazo corra a partir de la fecha de la suscripción de la Resolución.

(iv) Se incorpore un artículo que otorgue el plazo para la protocolización e inscripción de la ordenanza reformativa que se apruebe.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

(v) Se añade una disposición general que establezca que para la protocolización de la presente ordenanza y sus planos, el propietario retirará de Procuraduría Metropolitana el respectivo oficio para el notario.

(vi) En la disposición final tomar en cuenta que las resoluciones entran en vigencia a partir de su suscripción.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, los cuales son, debido a la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen.

El expediente se encuentra en el siguiente link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1FJfwlGuycsvwtK6spVSFplnyOTVrpWCo?usp=sharing>

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio

**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Referencias:

- STHV-DMGT-2022-3038-O

Anexos:

- STHV-DMGT-2022-3038-O.pdf
- sthv-dmgt-2022-1161-o(1).pdf
- gaddmq-azq-2022-2657-o.pdf
- alcance_al_informe_técnico_no_azq-dgt-ufis-026-2022.pdf
- alcance_al_informe_técnico_no_azq-dgt-ufis-aoi-014-2022.pdf
- gaddmq-azq-2022-3102-o.pdf
- epmmop-gg-3453-2022-of.pdf
- informe_no_024-av-i-de-2022.pdf
- epmmop-gg-3486-2022-of.pdf
- exposición_de_motivos-urbanización_tréboles_del_sur.docx
- proyecto_de_resolución_reformativa_urb_tréboles_del_sur.docx

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

- anexo_grÁfico-urb._trÉboles_del_sur.pdf
- formulario-reformatoria_urb._trÉboles_del_sur-10_agosto_2022.pdf
- memoria_tÉcnica_urb._trÉboles_del_sur.pdf

Copia:

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

Señor Ingeniero
Darío Vidal Gudíño Carvajal
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

Señora Arquitecta
Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez
Servidor Municipal 13
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señora Ingeniera
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo
Funcionario Directivo 10
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señor
David Alejandro Chiriboga Zumárraga
Servidor Municipal 4
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO

Señorita
Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3619-O

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yopez Vinueza	exyv	PM-SUE	2022-09-09	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-09-09	

