

Fecha: 20 ABR 2018 Hora 12:00

RECEPCION - CHKO
CÓDIGO DEB...

Quito,
Oficio STHV-DMGT
GDOC 2016-030298

20 ABR 2018
1837

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

*Recepción Uso de Suelo
Sergio Garnica Ortiz
20/04/2018*

Asunto: Informe sobre el proceso de licenciamiento de los proyectos inmobiliario SAKURA y ARAWI, desarrollados en la parroquia Cumbayá.

De mis consideraciones,

En respuesta al oficio No. SGC-2018-0737, de fecha 01 de marzo de 2018, mediante el cual se solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, un Informe sobre el proceso de licenciamiento de los proyecto inmobiliarios SAKURA y ARAWI, ubicados en la de la parroquia Cumbayá", maniesto lo siguiente:

1. PROYECTO SAKURA



Foto N° 1.- Vista frontal Edificio SAKURA.



Gráfico N° 1.- Ubicación Edificio SAKURA.

De acuerdo al IRM N° 592165, de fecha 14 de septiembre de 2016, emitido por la Administración Zonal Tumbaco, documento habilitante para la aprobación del proyecto SAKURA, los datos del lote con número predial 3641229, en el que se implanta este edificio, son los siguientes:

Datos del lote:

Dirección: Calle Francisco de Orellana

Barrio/Urbanización: La Comarca

Parroquia: Cumbayá

Predio: 3641229

Clave Catastral: 10614-04-005

Área del lote: 986,50 m²

Propietario: Constructora R&F A.C.P.

Zonificación: A26 (A1005-40)

Lote mínimo: 1000 m²

Frente mínimo: 20 metros

COS en planta baja 40%

COS total: 200%

COS en planta baja 40%

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (RU3) Residencial urbano 3

Clasificación de suelo: Suelo urbano

Altura: 20 metros

Número de pisos: 5

El edificio SAKURA, ubicado en el lote con predio N° 3641229, aprobado mediante Licencia Metropolitana Urbanística del proyecto técnico arquitectónico No. 2016-3641229-01 del 22 de noviembre de 2016, se desarrolla de acuerdo a las siguientes especificaciones técnicas:

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

El edificio SAKURA está conformado por:

- 11 departamentos menores a 65m²
- 13 departamentos mayores a 65m² y menores a 120m²
- 1 departamento mayor a 120m²

Con un total de 25 departamentos

- 28 bodegas
- 42 estacionamientos de uso exclusivo
- 4 estacionamientos de visita

Área comunal construida=	1291,00 m ²
Área comunal abierta=	541,50 m ²
Área bruta total de construcción=	4448,00 m ²
Área útil total de construcción=	1955,00 m ²
COS planta baja=	40,00%
COS total=	197,97%
Número de pisos=	5
Número de subsuelos=	2

PROCESO DE LICENCIAMIENTO DEL EDIFICIO SAKURA

El edificio SAKURA cuenta con los siguientes documentos y certificados de conformidad, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20:

- IRM No. 592165 del 14 de septiembre de 2016.
- Certificado de conformidad del proyecto técnico arquitectónico No. 2016-3641229-ARQ-ORD-01_1 del 20 de octubre de 2016, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.
- Certificado de conformidad del proyecto técnico estructural y de instalaciones No. 2016-3641229-ESTRUCT-IN-01 del 16 de noviembre de 2016, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.
- LMU20 Licencia Metropolitana Urbanística del proyecto técnico arquitectónico No. 2016-3641229-01 del 22 de noviembre de 2016.
- Certificado de conformidad del proyecto técnico arquitectónico modificatorio No. 2017-3641229-ARQ-ORD-01 del 04 de julio de 2017, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.
- Certificado de conformidad de declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal No. 2017-3641229-PH-ORD-01 del 07 de julio de 2017, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.

ZONIFICACIÓN ASIGNADA POR EL PUOS

De acuerdo a los planos de Zonificación y Uso de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, aprobados mediante ordenanzas metropolitanas, a partir del año 2003, la zonificación asignada al lote con número predial 3641229 es la siguiente:

ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO ANTERIORES

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza N° 008, sancionada el 12 de marzo de 2003, la zonificación asignada al lote con predio N° 3641229 es A26 (A1005-40), Uso principal: Múltiple (M).

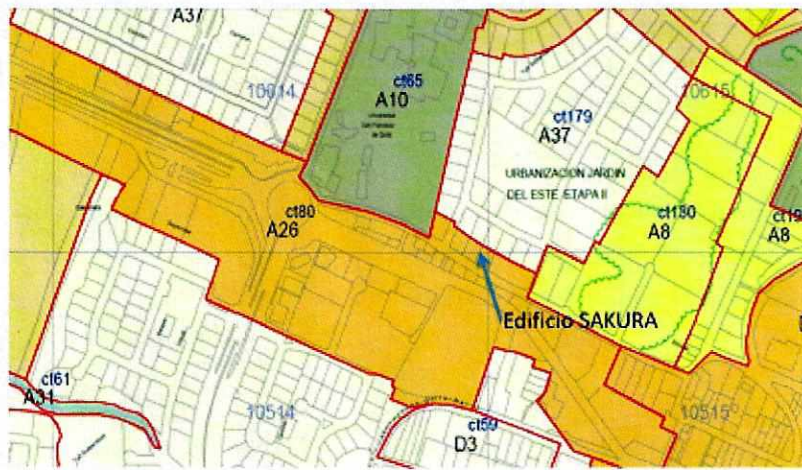


Gráfico 2.- Zonificación de acuerdo a la Ordenanza N° 008, sancionada el 12 de marzo de 2003.

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 031, sancionada el 10 de julio de 2008, la zonificación asignada al lote con predio N° 3641229 es A26 (A1005-40), Uso principal: Múltiple (M).

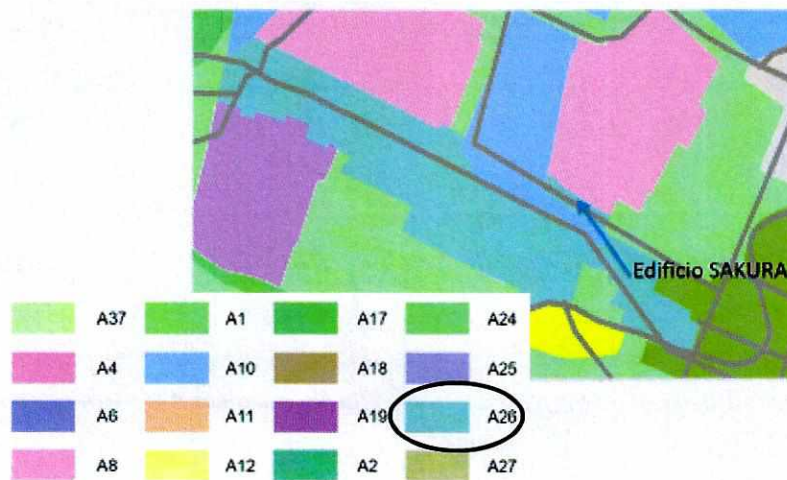


Gráfico 3.- Zonificación asignada de acuerdo a la Ordenanza N° 031, sancionada el 10 de julio de 2008.

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, la zonificación asignada al lote con predio N° 3641229 es A26 (A1005-40), Uso principal: Múltiple (M).

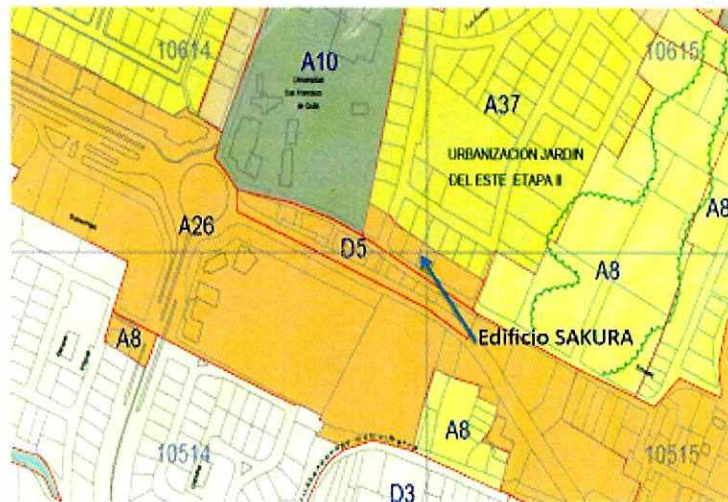
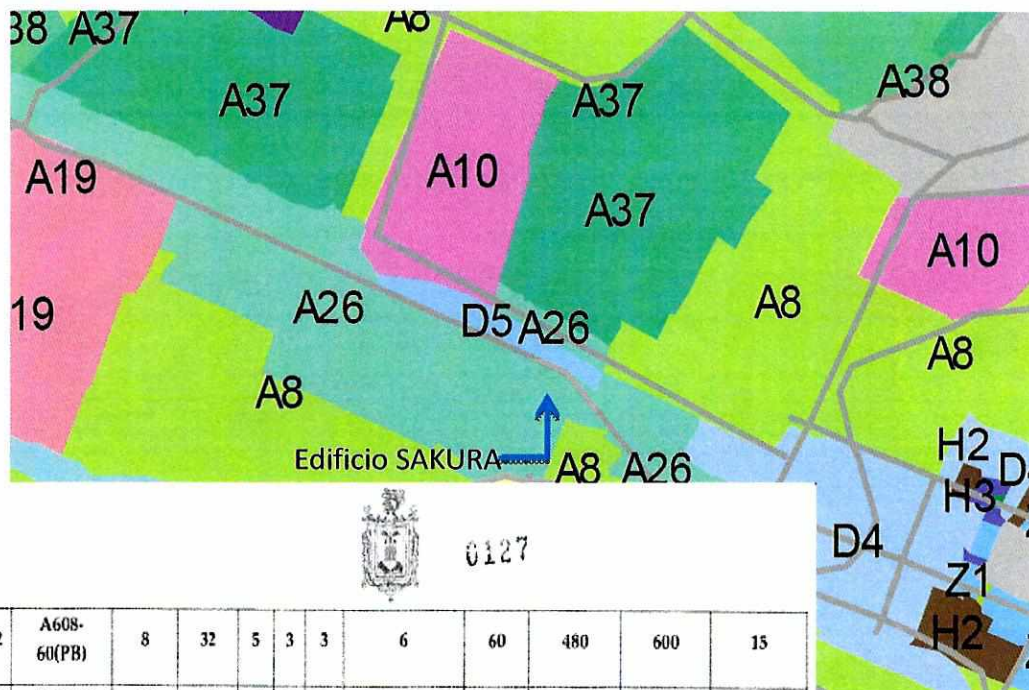


Gráfico 4.- Zonificación de acuerdo a la Ordenanza N° 171, de 30 de diciembre de 2011.

ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO ACTUALES



A22	A608-60(PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A23	A610-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
A24	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A25	A812-50	12	48	5	3	3	6	50	600	800	20
A26	A1005-40	5	20	5	3	3	6	40	200	1000	20
A27	A1016-40	16	64	5	3	3	6	40	640	1000	20

Gráfico 5- Zonificación de acuerdo a la Ordenanza N° 127, sancionada el 3 de septiembre de 2016, vigente a la presente fecha, Uso principal: (RU3) Residencial Urbano 3.

2. PROYECTO ARAWI



Foto N° 2.- Vista desde la vía de acceso al proyecto ARAWI.



Foto N° 3.- Proyecto ARAWI: Estado de avance de la construcción.

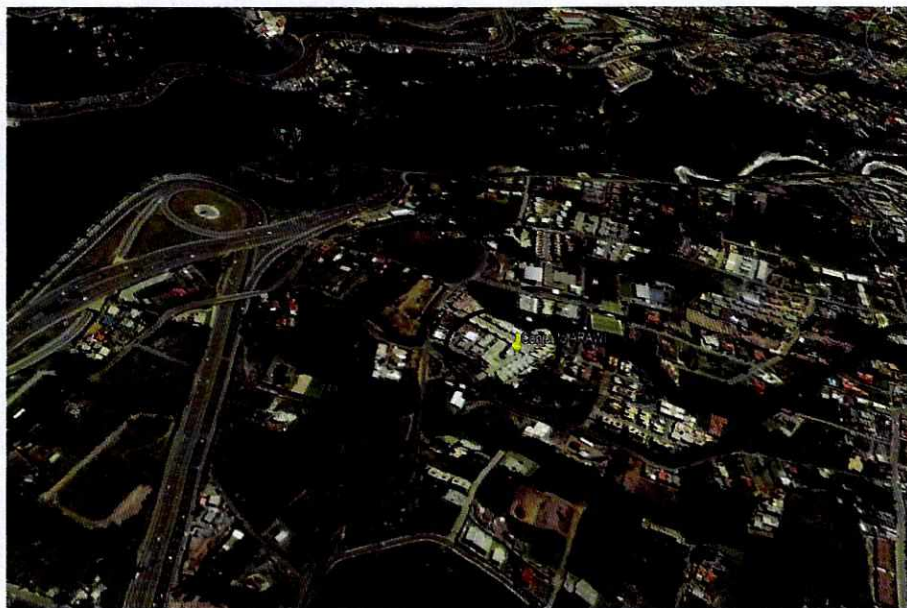


Gráfico N° 6.- Ubicación Proyecto ARAWI.

ZONIFICACIÓN ASIGNADA:

De acuerdo al IRM N° 479128 de fecha 03 de abril de 2014, emitido por la Administración Zonal Tumbaco, documento habilitante para la aprobación del proyecto ARAWI, los datos del lote con número predial 3523394, en el que se implanta este edificio, son los siguientes:

Datos del lote:

Dirección: Calle María Victoria Dávalos

Sector: San Juan Alto

Parroquia: Cumbayá

Predio: 3523394

Clave Catastral: 10411-02-029

Área del lote: 4115 m²

Propietario: Asociación de cuentas en participación ARAWI

Regulaciones:

Zonificación: A2 (A1002-35)

Lote mínimo: 1000 m²

Frente mínimo: 20 metros

COS total: 70%

COS en planta baja: 35%

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (R1) Residencial baja densidad

Clasificación de suelo: Suelo urbano

Altura: 8 metros

Número de pisos: 2

El conjunto habitacional ARAWI, ubicado en el lote con predio N° 3523394, aprobado mediante Licencia Metropolitana Urbanística del proyecto técnico arquitectónico (LMU-20) No. 2015-3523394-01 del 25 de junio de 2015, se desarrolla de acuerdo a las siguientes especificaciones técnicas:

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

El conjunto habitacional ARAWI está conformado por:

15 unidades de vivienda

21 bodegas

30 estacionamientos de uso exclusivo

4 estacionamientos de visita

Área comunal construida = 325,10 m²

Área comunal abierta = 1506,40 m²

Área bruta total de construcción = 4225,53 m²

Área útil total de construcción = 2805,00 m²

COS planta baja = 34,67%

COS total = 68,17%

Número de pisos = 2

Número de subsuelos = 1

PROCESO DE LICENCIAMIENTO DEL PROYECTO ARAWI

El conjunto ARAWI cuenta con los siguientes documentos y certificados de conformidad, previos a la obtención de la licencia metropolitana urbanística LMU-20:

- IRM No. 479128 de fecha 03 de abril de 2014.
- Informe de borde superior de quebrada con oficio No. 4835 de 03 de junio de 2014.
- Informe de replanteo vial No. 2035-DGT-GU-2014 de 2 de junio de 2014.
- Certificado de conformidad del proyecto técnico arquitectónico No. 2015-3523394-ARQ-ORD-01 del 04 de marzo de 2015, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.
- Certificado de conformidad del proyecto técnico estructural y de instalaciones No. 2015-3523394-ESTRUCT-IN-01 del 01 de junio de 2015, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.
- La Administración Zonal Tumbaco otorgó la Licencia Metropolitana Urbanística del proyecto técnico arquitectónico (LMU-20) No. 2015-3523394-01 del 25 de junio de 2015.
- Se ha otorgado el Certificado de Conformidad de Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal No. 2015-3523394-PH-ORD-01 del 14 de septiembre de 2015, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.

CONCLUSIONES

1. La zonificación establecida para el lote de terreno signado con el número de predio 3641229, donde está implantado el edificio SAKURA, no ha variado desde el año 2003.
2. Los proyectos inmobiliarios SAKURA y ARAWI, siguieron el proceso de licenciamiento establecido por la normativa vigente para obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU-20).

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Carlos Quezada Proaño

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL (S)