

0000436

Oficio N° AMC-SM-JLA-2018-
Quito DM, 14 SEP 2018
Asunto / Ref.: Ampliación de Informe
ITC-18-496-C "HARMONY TOWN"

2018-140453
2017-00/640

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 14 SEP 2018 Hora 13:55

MR. HOJAS TR
Recibido por: S. Mejias

Colombian
Uso
14/09/2018

Abogado
Sergio Garnica
CONCEJAL DISTRITAL
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
GAD – MDMQ CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente. -

De mi consideración:

En atención al requerimiento realizado en la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, del día 10 de septiembre de 2018, referente a que se amplíe la información contenida en el Informe de Control N°ITC-18-496-C, referente al proyecto denominado "HARMONY TOWN", ubicado en la Administración Los Chillos, parroquia Conocoto, clave catastral N°2100802003; al respecto sírvase encontrar adjunto el Informe técnico ampliatorio N°ITC-18-496-A, emitido por el Ing. Marco Ashqui, funcionario de esta dependencia responsable de la inspección al proyecto en cuestión.

Del informe N°ITC-18-496-A se desprende nueva información, que ha motivado el traslado del mismo a la Dirección de Instrucción de esta Agencia, para el inicio de un proceso Administrativo Sancionador.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

José Luis Aguilar Hernández
Ab. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO
GAD-MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL



Adjunto: Informe de Control N°ITC-18-496-A

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. Alberto Obando	DMI	13-09-2018	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Ab. Alexandra Novillo	DMI	13/09/2018	<i>[Signature]</i>
Aprobado por:	Ab. Alejandra Molina S.	DMI		
Resisado por:	Ab. Cristina Valencia	SM		<i>[Signature]</i>

PROYECTO:	HARMONY TOWN	CONTROL:	INSPECCIÓN CONJUNTA
Nombre completo del PROPIETARIO:	BURGOS NEACATO STEVE LECH Y OTROS (Según IRM)	ETAPA:	---
Cédula de Identidad:	1712167434	SOLICITUD o Expediente:	Oficio No. SGC-2018-1691 de tramite interno S.G#14039

En el caso de ser DENUNCIA:

DENUNCIADO:

DENUNCIANTE:

CEDULA:

CEDULA:

IDENTIFICACION PREDIAL:	CROQUIS
CLAVE CATASTRAL: 21008 02 003	
ADMINISTRACION ZONAL: CHILLOS	
PARROQUIA/ BARRIO: CONOCOTO / SIN NOMBRE67	
CALLE: Carlos Bustamante Pérez	
NUMERACION: S/N	
INTERSECCION: Agustín Franco	
PROPIEDAD HORIZONTAL: NO	
DERECHOS y ACCIONES: SI	
ZONIFICACIÓN : A37 (A1002-35(VU))	
AREA DEL TERRENO: 39429.38 m2	
AREA CONSTRUCCION: ---	

DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia			
FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
31/05/2018	SGC-2018 1691, con tramite interno S.G. # 14039	Oficio	Suscrito por: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Reasignado el 15/06/2018.
26/04/2018	STHV-DMPPS-2018-1907	Oficio	Suscrito por: Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños – Secretario Territorio, Hábitat y Vivienda de la Mesa Técnica PUAE
10/04/2018	SA-POL-PLA-2018-1437	Oficio	Informe Suscrito por: Verónica Arias – Secretaria de Ambiente del DMQ
03/04/2018	SM-0556-2018	Oficio	Suscrito por: Ing. Fausto Miranda Lara Secretario de Movilidad Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
04/07/2018	SIN REGISTRO	IRM - CONSULTA	
24/03/2016	2016-597128-02	LMU – 20 / SIMPLIFICADO	LICENCIA METROPOLITANA URBANÍTICA INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES
11/13/2015	2015-597128-01	LMU – 20 / SIMPLIFICADO	LICENCIA METROPOLITANA URBANÍTICA INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES
07/06/2016	2016-597128-03	LMU – 10 / SUB-ORD	LICENCIA METROPOLITANA URBANÍTICA DEL PROYECTO TÉCNICO DE SUBDIVISIÓN
28/01/2016	2016-597128-SUB-ORD-01	ENTIDAD COLABORADORA CAE-P	TARIFA POR EMISION DE CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO DE SUBDIVISIÓN
21/04/2016	2016-597128-SUB-ORD-01_1	LMU – 10 / SUB - ORD	CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO DE SUBDIVISIÓN
21/04/2016	2016-597128-SUB-ORD-01_1	LMU – 10 / SUB - ORD	ANEXO DESCRIPCIÓN DE LOTES DEL PROYECTO TÉCNICO DE SUBDIVISIÓN
21/04/2016	2016-597128-SUB-ORD-01_1	LMU – 10 / SUB – ORD	- ANEXO DE LINDEROS - LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO GEOREFERENCIADO
01/07/2015	SIN REGISTRO	IRM	
28/08/2015	SIN REGISTRO	SOLICITUD	Suscrito por: Burgos Neacato Steve Lech
26/08/2015	PMFAP20104048697	Registro de solicitud	Suscrito por: Teve Lech Burgos Neacato
28/08/2015	48697T33238	LICENCIA DE APROVECHAMIENTO FORESTAL	Suscrito por: Das. Alberto Vásquez – Responsable Oficina Técnica

PROYECTO:	HARMONY TOWN	CONTROL:	INSPECCIÓN CONJUNTA
Nombre completo del PROPIETARIO:	BURGOS NEACATO STEVE LECH Y OTROS (Según IRM)	ETAPA:	---
Cédula de Identidad:	1712167434	SOLICITUD o Expediente:	Oficio No. SGC-2018-1691 de tramite interno S.G#14039

INFORMACION EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitanas)



SGCT-SRCI

Impresión Actas Históricas

Ingrese Predio: 597128

Buscar

Registro N°:

Número de registros: 4

ID	REGISTRO	PREDIO	FECHA REGISTRO	NOMBRE PROYECTO	PROPIETARIO	PROFESIONAL	FORMULARIO ANULADO	SISTEMA	ESTADO	OBSERVACION	OBSERVACION DE ANULACION	PAGOS	
▶	2015-597128-CCMA-01	597128	2015-11-12	BURGOS NEACATO STEVE LECH	BURGOS NEACATO STEVE LECH		0	No	EC	500		\$	
▶	2016-597128-SUB-ORD-01	597128	2016-01-26	FRACCIONAMIENTO BURGOS	BURGOS NEACATO STEVE LECH	MARCILLO GUAYASAMIN VICTOR ALFREDO	0	No	EC	500		\$	
▶	2016-597128-SUB-ORD-01_1	597128	2016-03-23	FRACCIONAMIENTO BURGOS	BURGOS NEACATO STEVE LECH	MARCILLO GUAYASAMIN VICTOR ALFREDO	0	No	EC	500	Ordenanza Metropolitana N° 0432-0455-172, numeral 3, se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, dando contestación a la solicitud de replanteo vital, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas con fecha 02 de julio del 2015 y con oficio 1528 LIPEV, da a conocer que el proyecto vital denominado Troncal Metropolitana (vía perimetral) se encuentra aprobado en Plano de Uso y Ocupación de Suelos (PUOS) por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme ordenanza N° 171 del 30 de diciembre del 2011. Notifican que el predio N°597128 es afectado en un área provisional de 7970 m2 aproximadamente, para lo cual adjuntan plano en formato A4. Por lo tanto no contribuye con el 15% para área comunal, veros por tratarse de una subdivisión de hecho, al lote se atraviesa la troncal metropolitana, dividiendole al lote en tres (3) cuerpos. Adjunta replanteo vital con fecha 07 de diciembre 2015, información catastral del predio 597128 indican que la quebrada es abierta y tiene una pendiente de 70° (setenta grados).		\$
▶	2016-597128-CCMA-01	597128	2016-03-23	BURGOS NEACATO STEVE LECH	BURGOS NEACATO STEVE LECH		0	No	EC	500		\$	

ANTECEDENTES

El Sol N39-188 y El Universo

PBX: 395-2300

www.agenciadecontrol.quito.gob.ec

DENUNCIAS: 1-800 500-900

agencia.m.control@quito.gob.ec

PROYECTO:	HARMONY TOWN	CONTROL:	INSPECCIÓN CONJUNTA
Nombre completo del PROPIETARIO:	BURGOS NEACATO STEVE LECH Y OTROS (Según IRM)	ETAPA:	---
Cédula de Identidad:	1712167434	SOLICITUD o Expediente:	Oficio No. SGC-2018-1691 de tramite interno S.G.#14039

- En alcance al informe ITC-18-496-C de fecha 05/07/2018, referente al Memorando No. SGC-2018, trámite interno S.G # 14039, en donde se manifiesta (...) la comisión de Uso de suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 28 de mayo de 2018, luego de conocer el oficio No. ATHV-DMPPS-2018-1907, emitido por la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda mediante el cual informa sobre la inviabilidad del proyecto urbanístico arquitectónico especial Harmony Town, y conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No.003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Consejo del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió: solicitar a usted remita para conocimiento de la Comisión, un informe en el que se indique si existe o no expediente administrativo y/o sancionador respecto al **aterrazamientos, movimiento de tierra y posibles anuncios de venta;** y de no contar con los permisos respectivos se proceda conforme en derecho corresponda".

BASE LEGAL

- Ordenanza Metropolitana No. 0321 que regula el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Ordenanza Metropolitana No. 0432 Ref. Ord. No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

ANÁLISIS

- Se realizó la re inspección el día 11/09/2018, en lo que se pudo divisar el predio desde el exterior de la vía principal Calle Carlos Bustamante P. ya que nuevamente el Guardia no permitió el ingreso al predio; como ampliación a los hechos constatados al respecto detallo los permisos presentados por el administrado, que justifican una parte de los trabajos ejecutados:

FECHA	DESCRIPCION / REGISTRO	OBSERVACIONES	CONTENIDO
24/03/2016	LMU – 20 / SIMPLIFICADO No. 2016-597128-02	LICENCIA METROPOLITANA URBANÍTICA INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	- La Licencia Municipal le concede la construcción en Obra nueva, por la cantidad de 40,00 m2 ; no obstante se divisa una edificación existente en Planta Baja, con estructuras en cadenas, vigas, columnas y losa de hormigón armado, en mampostería y acabados terminados, área de infracción de 240,00m2 , del cual, la respectiva licencia municipal NO le justifica el Total de área construida, el administrado deberá justificar presentando las respectivas Licencias de Construcción y/o permisos municipales, por las áreas restantes. - La Licencia Municipal le concede la construcción de veredas, por la cantidad de 1300,00 m2. ; no se evidencia que los trabajos en veredas hayan sido ejecutados aún.
11/13/2015	LMU – 20 / SIMPLIFICADO No. 2015-597128-01	LICENCIA METROPOLITANA URBANÍTICA INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	- La Licencia Municipal le concede realizar el Movimiento de tierras, por la cantidad de 10.000,00 m3 . Actualmente se pudo verificar que los trabajos en movimientos de tierras y/o aterrazamientos están ejecutados en un avance del 60%.
07/06/2016	LMU – 10 / SUB-ORD No. 2016-597128-03	LICENCIA METROPOLITANA URBANÍTICA DEL PROYECTO TÉCNICO DE SUBDIVISIÓN	Certificados de conformidad en el Licenciamiento, por revisión de Reglas Técnicas del Proyecto Técnico de Subdivisión , con No. de Registro 2016-597128-SB-ORD-01_1. Cabe aclarar que el administrado está ingresando la Licencia Municipal con Planos Modificatorios y de Homologación, que incluyen 3 lotes con un Área Total de: 71.145,64 m2

- Al realizar el recorrido desde el exterior de la vía principal calle Carlos Bustamante Pérez no se evidencio ningún proceso constructivo (obra paralizada).
- Luego de comparar las respectivas licencias metropolitanas se verifica los trabajos realizados referentes al siguiente detalle:
 - **Movimientos de tierras y aterrazamientos.**- El Administrado justifica la cantidad realizada con la licencia No. LMU – 20 / SIMPLIFICADO No. 2015-597128-01, que le concede realizar el "Movimiento de tierras" por la cantidad de **10.000,00 m3**. Actualmente se pudo verificar que los trabajos en movimientos de tierras y/o aterrazamientos están ejecutados en un avance del 60%.
 - **Anuncios de venta.**- Cabe indicar que durante el recorrido en la vía principal Carlos Bustamante Pérez, del Sector Conocoto no se evidenció letreros y/o anuncios de venta, referentes al Proyecto.
- Como ampliación a los hechos constatados en la presente Re inspección, se evidenció una edificación en Planta Baja, con estructuras en cadenas, vigas, columnas y losa de hormigón armado, en mampostería y acabados terminados, **área de infracción de 240,00m2**, del cual la respectiva licencia Licencia LMU – 20 / SIMPLIFICADO No. 2016-597128-02, le concede la cantidad de **40,00 m2**; y NO le justifica el Total área construida; el administrado deberá justificar los trabajos e identificar en Planos Arquitectónicos el área a la que pertenece la respectiva Licencia Simplificada, de igual manera el administrado deberá justificar los trabajos realizados, presentando las respectivas Licencias de Construcción y/o permisos municipales, por las áreas restantes.

PROYECTO:	HARMONY TOWN	CONTROL:	INSPECCIÓN CONJUNTA
Nombre completo del PROPIETARIO:	BURGOS NEACATO STEVE LECH Y OTROS (Según IRM)	ETAPA:	---
Cédula de Identidad:	1712167434	SOLICITUD o Expediente:	Oficio No. SGC-2018-1691 de tramite interno S.G#14039

- Cabe aclarar que en la parte posterior del predio al fondo, se divisa una construcción de bloque con estructura metálica y techo, en Planta Baja.
- En el lindero Nor-este se evidencia un cerramiento en bloque existente, con estructuras en hormigón en cadenas y columnas, con una **área de infracción de = 400.00m²** (resultado de 160.00 de largo x 2.50 de alto); en revisión realizada a Sistema él SGCT/SLUM Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Metropolitano Urbanísticas), el predio NO registra haber obtenido la LMU, o permisos de construcción; el administrado deberá justificar los trabajos realizados.
- En el lindero Sur en la vía principal calle Carlos Bustamante Pérez, se evidencia un Cerramiento de bloque, con estructuras en hormigón en cadenas, columnas y malla metálica con estructura de tubos metálico, **área de infracción de = 250.00m²** (resultado de 100.00 de largo x 2.50 de alto); en revisión realizada a Sistema él SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Metropolitano Urbanísticas), el predio NO registra haber obtenido la LMU, o permisos de construcción; el administrado deberá justificar los trabajos realizados.
- Tómese en cuenta el siguiente detalle que se describe en Consulta I.R.M. "Informe de Regulación Metropolitana"

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
Troncal Metropolitana	EXPRESA	35.00	15.00	El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial colectora expresa], solicitará el informe técnico de afectación vial en la STHV.
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

SEGUN OFICIO # STHV-DMGT-2018-0753 DEL 18-02-2018, LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTADA PARCIALMENTE POR EL PASO DE LA VIA TRONCAL METROPOLITANA.

INFORME VALIDO PARA EL 100% de los derechos y acciones del predio

ZONA LOS CHILLOS - PARROQUIA CONOCOTO

SE EMITE EL PRESENTE INFORME DE ACUERDO AL MAPA PUOS V2 DE CATEGORIZACION Y DIMENSIONAMIENTO VIAL VIGENTE (ACTUALIZACIÓN 2016 ORDENANZA 127)

AFECTACION PARCIAL Y VARIABLE POR REGULARIZACION DE LA VIA. SOLICITE REPLANTEO VIAL

- NOTAS**
- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios vigentes en el DMQ.
 - * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
 - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
 - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
 - "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
 - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
 - Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS
 - Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

CONCLUSIÓN

- Analizada la documentación técnica contenida, como los actos administrativos generados en él **SGCT/SLUM** (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Metropolitano Urbanísticas), una vez realizada la inspección técnica IN SITU se concluye que el administrado cuenta con permisos y/o licencias metropolitanas, respecto a Movimientos de tierras "aterrazamientos", veredas y obra nueva; no obstante respecto a la edificación en Planta Baja en hormigón armado y cerramiento perimetral, el predio NO registra haber obtenido la LMU-20 Licencia municipal o permisos de construcción; el administrado deberá justificar los trabajos realizados.

RECOMENDACIONES

- Ninguna.

PROYECTO:	HARMONY TOWN	CONTROL:	INSPECCIÓN CONJUNTA
Nombre completo del PROPIETARIO:	BURGOS NEACATO STEVE LECH Y OTROS (Según IRM)	ETAPA:	---
Cédula de Identidad:	1712167434	SOLICITUD o Expediente:	Oficio No. SGC-2018-1691 de tramite interno S.G#14039

SOPORTE FOTOGRAFICO:



Imagen N°1: Vista de la Fachada Principal desde la calle Carlos Bustamante Pérez – no se evidencia ejecución de trabajo alguno (Obra paralizada)

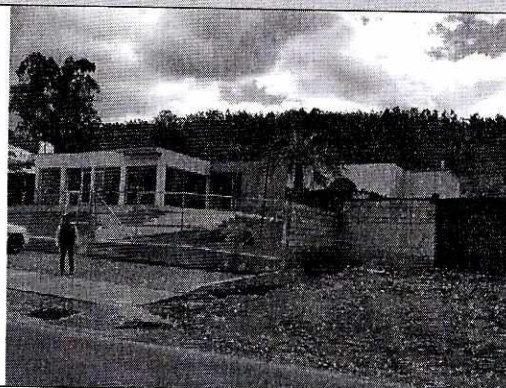


Imagen N°2: Vista de la Fachada (Edificación sin LMU -20), no se permitió el ingreso; **área de infracción de 240,00m²**

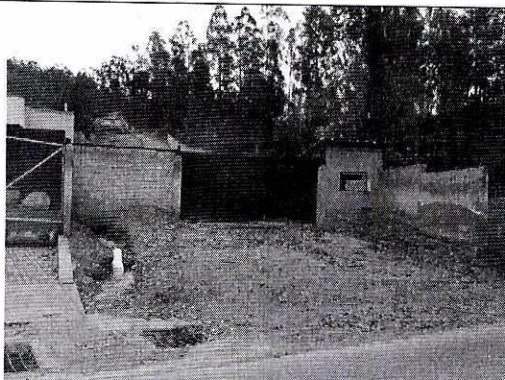


Imagen N°3: Vista de puerta de ingreso – instalaciones (Obras paralizadas, no se evidencia publicidad o anuncios de venta)

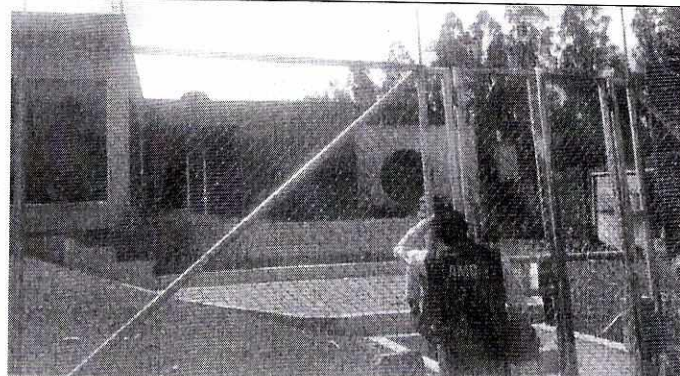


Imagen N°4: Vista de puerta de ingreso, el Guardia no permitió el ingreso al predio - (Obra paralizada).

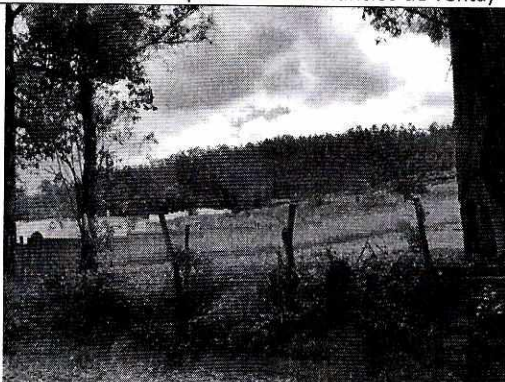


Imagen N°5: Vista del proyecto desde predios colindantes – no se evidencia ejecución de trabajo alguno.

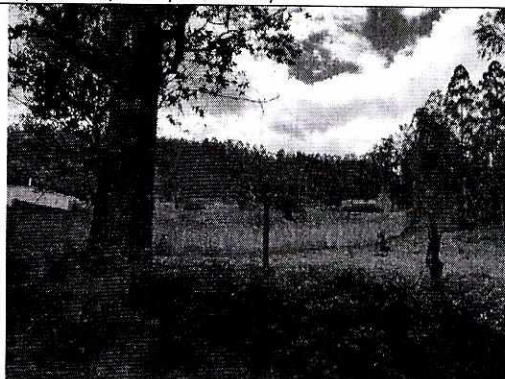


Imagen N°6: Vista del proyecto desde predios colindantes – no se evidencia ejecución de trabajo alguno.

PROYECTO:	HARMONY TOWN	CONTROL:	INSPECCIÓN CONJUNTA
Nombre completo del PROPIETARIO:	BURGOS NEACATO STEVE LECH Y OTROS (Según IRM)	ETAPA:	---
Cédula de Identidad:	1712167434	SOLICITUD o Expediente:	Oficio No. SGC-2018-1691 de tramite interno S.G#14039

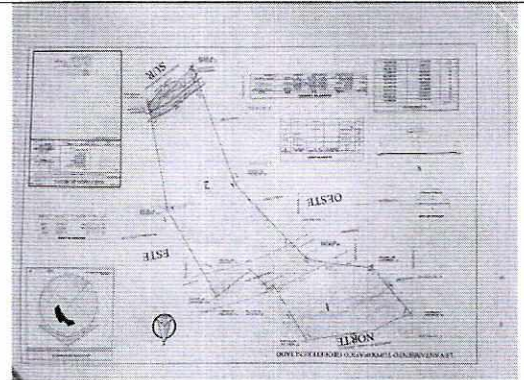
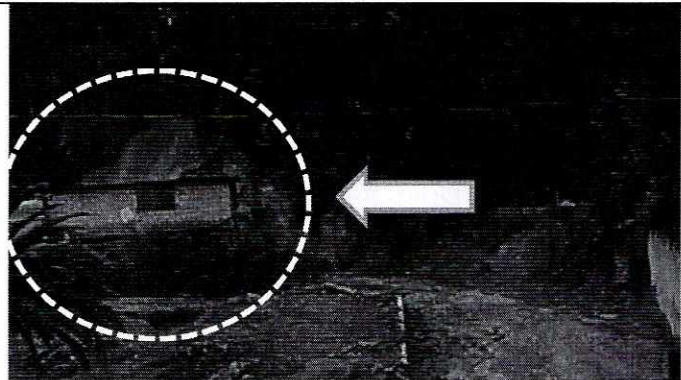


Imagen N°7: Se evidencia al fondo del predio una construcción existente; el Guardia NO permitió el ingreso al predio.

Imagen N°8: Imagen del Proyecto con planos de subdivisión y/o fraccionamiento de 3 lotes, Área Total de: **71.145,64 m²**

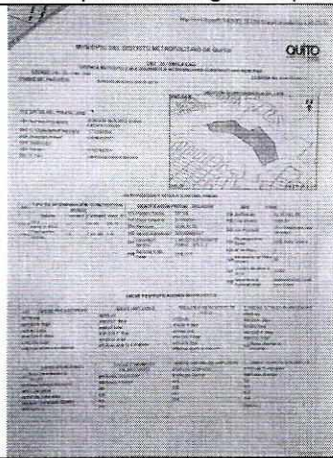


Imagen N°9: LMU – 20 / SIMPLIFICADO No. 2016-597128-02, LICENCIA METROPOLITANA URBANÍTICA INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES; le concede la construcción en Obra nueva, por la cantidad de **40,00 m²**, y también le concede la construcción de veredas, por la cantidad de **1.300,00 m²**.

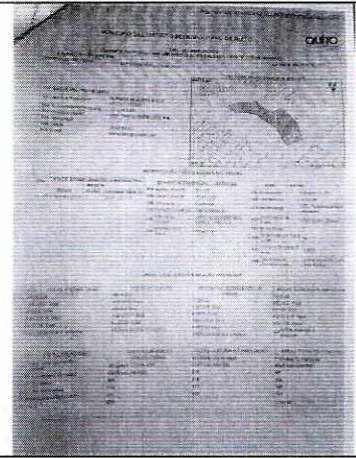


Imagen N°10: LMU – 20 / SIMPLIFICADO No. 2016-597128-01, LICENCIA METROPOLITANA URBANÍTICA INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES, le concede realizar el Movimiento de tierras, por la cantidad de **10.000,00 m³**.

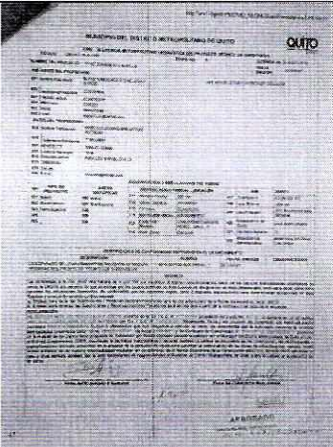


Imagen N°11: LMU – 10 / SUB-ORD No. 2016-597128-03 LICENCIA METROPOLITANA URBANÍTICA DEL PROYECTO TÉCNICO DE SUBDIVISIÓN, de 3 lotes, Área Total de: **71.145,64 m²**

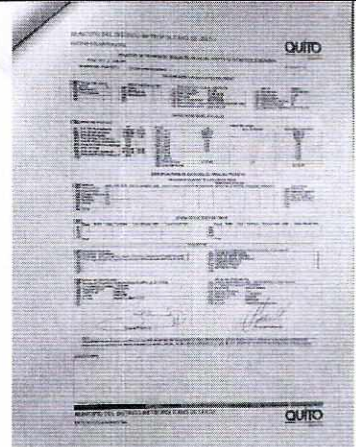


Imagen N°12: Solicitud de revisión de Reglas Técnicas del Proyecto Técnico de Subdivisión.

PROYECTO:	HARMONY TOWN	CONTROL:	INSPECCIÓN CONJUNTA
Nombre completo del PROPIETARIO:	BURGOS NEACATO STEVE LECH Y OTROS (Según IRM)	ETAPA:	---
Cédula de Identidad:	1712167434	SOLICITUD o Expediente:	Oficio No. SGC-2018-1691 de tramite interno S.G#14039

Enviado a Proceso de INSTRUCCIÓN

Si	No
X	

CONCLUSIONES de CONTROL:					
DESCRIPCIÓN de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA incumplimiento				Área infracción (m ²)
	ORD M.	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente (Resultado de la suma de las presuntas áreas de infracción= 240+400+250 =890,00m2)	0432-172	VIII	135	(c) en edificación	890.00 m2

Marco Ashqui G., arquitecto
Inspector Técnico Responsable
Dirección de Inspección, AMC

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

2017-001640

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **02 AGO 2018** Hora: **11:02**

Nº. HOJAS: **-UNA-**

Recibido por: *[Signature]*

Oficio No. SA-POL-2018- 3154
DMQ, 31 de julio de 2018
Ref: 2018-054350
GDOC: 2018-115903

Asunto: Ratificación del criterio técnico ambiental del PUAE "Harmony Town"

Abogado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Roberto Usc
02/08/2018

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SA-POL-PLA-2018-1437 del 10 de abril de 2018, con el que se emitió el Informe Criterio Técnico Ambiental del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Harmony Town", en dicho informe en el numeral 3.- Conclusiones, se menciona el criterio técnico desfavorable del proyecto Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito "ZEDE"; siendo lo correcto el **criterio técnico desfavorable del proyecto "Harmony Town"**, el cual se ratifica con este oficio.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresar mi sentimiento de consideración y estima

Atentamente,

[Signature]
Dra. Verónica Arias

DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ ALCALDÍA

CC: Ab. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano

CC: Arq. Jacobo Herdoíza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Elaboración:	Hernández Diana	S.A.	2018/07/31	
Revisión:	Ruth Elena Ruiz	S.A.	2018/07/31	<i>[Signature]</i>
Aprobación:	Jorge Sempértegui	S.A.		<i>[Signature]</i>

Oficio No. SA-POL-PLA-2018- 1437

DMQ, 10 de abril de 2018

Ref:

GDOC: 2018-054350

Asunto: Informe Criterio Técnico Ambiental PUAE "HARMONY TOWN"

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente



De mi consideración:

En relación al proyecto PUAE "HARMONY TOWN", el mismo que fue presentado en la mesa de PUAE de la STHV del 21 de marzo de 2017, por medio del presente adjunto el Informe Criterio Técnico Ambiental del PUAE en mención.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle mi sentimiento de consideración y estima.




Atentamente,


Verónica Arias

SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

Adjunto: Informe Criterio Técnico Ambiental

Informe técnico de inspección de campo

Elaboración:	Hernández Diana	S.A.	2018/04/10	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2018/04/10	
Aprobación:	Sandoval Sebastián	S.A.	2018/04/10	

Informe Criterio Técnico Ambiental

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

"HARMONY TOWN"

1.- ANTECEDENTES

- Con fecha 21 de marzo 2018, se realizó la presentación del proyecto HARMONY TOWN ante la Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE
- Con fecha 23 de marzo 2018, se realiza visita de campo al sitio de implantación del proyecto por parte de los funcionarios de la Dirección de Patrimonio Natural de la SA. (se adjunta informe de inspección de campo).

2.- CRITERIO TECNICO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Conforme con lo dispuesto en el Artículo 14.- Etapas de tratamiento; Etapa II. Análisis del proyecto, y en base a los puntos establecidos en el Anexo 2. "Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la Mesa Técnica de PUAE"; numeral 6. Requerimientos ambientales; a continuación se detalla las observaciones realizadas por cada uno de los componentes en función de la matriz de evaluación adjunta:

Componente 1. Protección y Restauración del entorno natural y urbano

El documento del PUAE no contiene información alguna relacionada con este componente. Es importante mencionar que el predio del proyecto se ubica actualmente dentro del bosque protector, por lo que es importante tener en cuenta los lineamientos de manejo de los bosques protectores con relación a este tipo de actividades.

Adicionalmente, es importante tomar en cuenta que el predio colinda con una plantación forestal de eucalipto que es un área susceptible a incendios forestales, lo que demanda de tener en cuenta medidas de prevención de incendios en este sector.

El proyecto se ubica en una pendiente donde la escorrentía corre a favor de la misma. Es necesario conocer los sistemas de drenaje y manejo de la escorrentía en el proyecto.

No se realiza una caracterización del uso del suelo actual, ni de la cobertura vegetal, debido a que ya se ha empezado con la construcción de plataformas y el movimiento de tierras.

Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

La descripción de la identificación de flujos de agua es escasa solamente hace referencia a una acequia que atraviesa el terreno sin embargo no describe su origen, la calidad de agua que circula en la misma, caudal. Tampoco hace referencia a la quebrada ubicada frente al lote donde se ubica el proyecto, la línea base es insuficiente. Al desconocer las características de la acequia y al indicar que esta agua se va utilizar en la construcción puede afectar a los ecosistemas que dependen de la misma. De acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Recurso Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua se establece en el Art. 101 Usos de las Aguas de que corren por el predio sirviente.- El titular del predio sirviente no adquiere derecho o autorización alguna sobre las aguas que corran a través del predio sirviente, pero podrá utilizarlas únicamente para menesteres domésticos, sin desviarlas, contaminarlas ni afectar a derechos de terceros.

No plantea ningún diseño solo manifiesta que se van a contar en el proyecto áreas verdes en jardineras, parter, pero no se cuenta con un diseño o detalle.

En el proyecto se indica que se va reutilizar el agua de la planta de tratamiento pero no indica en que se va a reutilizar.

Se indica la construcción de una planta de tratamiento para tratar las aguas servidas, no identifica el tipo de tratamiento, mantenimiento, operación ni manejo de lodos. Se debe verificar si es permitida la ubicación de esta infraestructura en un área de protección como es la quebrada, no se identifica la ubicación de dicha planta en el proyecto (lote 3).

No está clara la propuesta de bpa, ya que plantea charlas a los habitantes sin definir los responsables de cumplimiento de estas actividades.

Componente 3. Material, Energía y confort

No incluye ningún criterio de ecoeficiencia en la construcción.

Componente 4. Residuos sólidos

Se confunde criterios y definiciones. Se menciona que van a realizar trabajos de mantenimiento mecánico en la obra con la generación de residuos de hidrocarburos, actividad que no está permitida que se desarrolle.

Se menciona únicamente el manejo de residuos al momento de la construcción de la obra, no hay ninguna descripción en referencia a todas las etapas de la gestión de residuos a implementarse en el proyecto.

Se menciona de manera muy general el manejo de residuos al momento de la construcción de la obra, no hay ninguna descripción en referencia a todas las etapas de la gestión de residuos a implementarse en el proyecto después de su construcción, únicamente en el componente de movilidad se menciona que ingresarán camiones pequeños a retirar los desechos, no se identifica quien proveerá de estos vehículos.

No se menciona ninguna medida de mitigación de impacto por la implementación del proyecto.

No incluye. Se promueve la generación de residuos en la etapa de construcción (tarrinas plásticas)

Se plantea un Plan de Manejo Ambiental que no cumple con la normativa ambiental vigente. Existe confusión entre los requisitos para el proceso de regularización del proyecto con los requisitos requeridos para otorgar la viabilidad de un PUAE.

3.- CONCLUSIONES

El Promotor del Proyecto Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito "ZEDE - QUITO", no cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente; por lo que se emite el **criterio técnico desfavorable de la Secretaría de Ambiente.**

Cabe mencionar que el proyecto no cumple con la definición de un PUAE ..."siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad."

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE.



Ruth Elena Ruiz



Mariela Perrone



Santiago Andrade



Diana Hernández



Elena Vivanco



Jorge Sempértegui

SECRETARÍA DE AMBIENTE
MATRIZ DE COMPONENTES AMBIENTALES PARA LA CALIFICACIÓN DE PROYECTOS URBANO ARQUITECTONICOS ESPECIALES DEL DMQ
PROYECTO: HARMONY TOWN

No.	COMPONENTE	REQUERIMIENTO	CRITERIOS AMBIENTALES		Puntos	Observaciones
			SI/NO/NA			
1	Protección y Restauración del entorno natural y urbano	<p>1. Caracterización ecosistémica y agro productiva del predio de implantación del proyecto y su entorno inmediato.</p> <p>2. Análisis de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación a los ecosistemas naturales, así como de su conectividad.</p> <p>3. Propuesta de acciones de manejo ambiental de las afectaciones causadas al entorno natural por el proyecto.</p> <p>4. Propuesta de prevención, control y respuesta relacionado a las amenazas naturales. Cuando aplique.</p> <p>5. Propuesta de prevención, control y respuesta relacionado a las amenazas tecnológicas. Cuando aplique.</p> <p>6. Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales</p>	PROPIUESTA			
			1.1. Identificación flora y/o fauna de importancia (Ecosistemas, patrimonio natural).	NO	0	
			1.2. Identificación de actividades productivas (agrícolas, pecuarias, agroindustriales, etc).	NO	0	
			1.3. Identificación de áreas de cobertura vegetal que contribuyen a la conectividad ecosistémica.	NO	0	
			2.1. Identificación de causas y efectos al ecosistema natural.	NO	0	
			3.1. Acciones de manejo ambiental (prevención, control y mitigación).	NO	0	El documento del PUAE no contiene información alguna relacionada con este componente.
			3.2. Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y/o exótica existente en quebradas, linderos, humedales o sitios alejados de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística.	NO	0	Es importante mencionar que el predio del proyecto se ubica actualmente dentro del bosque protector, por lo que es importante tener en cuenta los lineamientos de manejo de los bosques protectores con relación a este tipo de actividades.
			3.3. Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural.	NO	0	Adicionalmente, es importante tomar en cuenta que el predio colinda con una plantación forestal de eucalipto que es un área susceptible a incendios forestales, lo que demanda de tener en cuenta medidas de prevención de incendios en este sector.
			4.1. Medidas de mitigación relacionadas con amenazas naturales del sitio (deslizamientos, derrumbes, incendios forestales e inundación).	NO	0	El proyecto se ubica en una pendiente donde la escorrentía corre a favor de la misma. Es necesario conocer los sistemas de drenaje y manejo de la escorrentía en el proyecto.
			5.1. Identificación y mapeo de amenazas tecnológicas por la implantación de obras o actividades que incorporen el uso y/o almacenamiento de combustible inflamable u otra sustancia con potencial riesgo.	NA	0	No se realiza una caracterización del uso del suelo actual, ni de la cobertura vegetal, debido a que ya se ha empezado con la construcción de plataformas y el movimiento de tierras.
			6.1. Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales aplicadas a los procesos industriales dentro del proyecto	NO	0	
			7. Identificación de flujos de agua al interior del predio y su entorno.			La descripción de la identificación de flujos de agua es escasa solamente hace referencia a una acequia que atraviesa el terreno sin embargo no describe su origen, la calidad de agua que circula en la misma, caudal, tampoco hace referencia a la quebrada ubicada frente al lote donde se ubica el proyecto, la línea base es insuficiente. Al desconocer las características de la acequia y al indicar que esta agua se va utilizar en la construcción puede afectar a los ecosistemas que dependen de la misma. De acuerdo a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento de Agua se establece en el Art. 100. Usos de las Aguas de que corre por el predio aliente: «El titular del predio aliente no adquiere derecho autorización alguna sobre los cauces que corren a través del predio aliente, pero podrá utilizarlos únicamente para menesteres domésticos, sin desvíos, contaminación y/o afectar a derechos de terceros.
			8. Análisis de afectación de flujos de agua.			No se levanta esta información.
			9. Propuesta de remediación relacionada a la afectación al flujo de agua.			NO se considera este aspecto, al no identificar los flujos.
			2	Uso y eficiencia de Agua	<p>10. Propuesta de diseños de suabo filtrante que alivia la carga de la red de saneamiento.</p> <p>11. Propuesta de tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios, aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos) y su porcentaje de cobertura.</p> <p>12. Propuesta de eficiencia de consumo de agua potable.</p> <p>13. Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales</p>	
8.1. Identificación de causas y efectos al flujo de agua tales como canales, acequias y reservorios, con la implantación del proyecto.	NO	0				No plantea ningún diseño solo manifiesta que se van a contar en el proyecto áreas verdes en jardinerías, partes bulevares pero no se cuenta con un dibujo o detalle.
9.1. Acciones de manejo ambiental relacionadas a las afectaciones causadas al flujo de agua por el proyecto.	NO	0				En el proyecto se indica que se va reutilizar el agua de la planta de tratamiento pero no indica en que se va a reutilizar.
10.1. Criterios para acequias, bombas, parámetros, parámetros, parámetros, plazas y parques que incorporen medidas de permeabilidad del suelo.	NO	0				Se indica la construcción de una planta de tratamiento para tratar las aguas servidas, no identifica el tipo de tratamiento, mantenimiento, operación ni manejo de lodos. Se debe verificar si es permitida la ubicación de esta infraestructura en una área de protección como es la quebrada, no se identifica la ubicación de dicha planta en el proyecto (lote 3).
10.2. Captación de agua lluvia o cosecha de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, reforestación para uso de ambientes y sistemas contra incendios.	NO	0				No plantea
11.1. Descripción del o los sistemas de tratamiento y su porcentaje de cobertura, la misma que incluya los procedimientos de mantenimiento.	NO	0				No está clara la propuesta de bpa, ya que plantea charlas a los habitantes sin definir los responsables de cumplimiento de estas actividades.
11.2. Descripción del manejo y disposición final de todos o desechos residuales.	NO	0				No incluye
12.1. Criterios de eficiencia (aborro, optimización, minimización, reducción) de consumo de agua.	NO	0				Menciona que los edificios a construirse están orientados de oriente a occidente
13.1. Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales en relación al uso y eficiencia de agua.	NO	0				No incluye ningún criterio de eficiencia en la construcción.
14.1. Requerimientos del lugar. Uso del suelo, adaptabilidad al clima local y movilidad.	NO	0				No incluye
14.2. Requerimientos de confort técnico: sistemas de ventilación e iluminación natural, humedad, acondicionamiento climático.	NO	0				No incluye
14.3. Requerimientos constructivos: Durabilidad de los materiales, utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica), uso de materiales y acabados (jardines y terrazas verdes).	NO	0				No incluye
14.4. Descripción del origen de materiales de construcción locales de larga duración, cuyos componentes sean de origen en procesos ecológicos, reciclables y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente.	NO	0				No incluye
14.5. Minimización de edificaciones de industriales, comerciales y servicios e incluye además equipamiento como pareda de bus.	NO	0				No incluye
15. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materiales y energía en el espacio público.	NO	0				No incluye
15.1. Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) para el alumbrado público y/o calentamiento de agua.	NO	0	No incluye			
15.2. Utilización de dispositivos de control de iluminación en el espacio público. Incluye tipo de luminaria y sensores de movimiento.	NO	0	No incluye			