

Informe N° IC-O-2016-241

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- En sesión ordinaria realizada el 24 de octubre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, para la aprobación del proyecto "Urbanización Marianita de Jesús" mediante oficio No. STHV-DMGT-3431 de 1 de agosto de 2016.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante informe técnico s/n, de 10 de julio de 2016, a fojas 145-147 del expediente, la Arq. Jeannet Jácome Miranda, Jefe del Programa de Catastro y Cartografía de la Dirección Metropolitana de Catastro; y la Arq. Cinthia Pinargote Pincay, Delegada de la Mesa de Trabajo de la Dirección Metropolitana de Catastro, emiten su informe técnico, mismo que en su parte pertinente señala:

"(...) Por lo expuesto se informa que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el presente proyecto (...)."

2.2.- Mediante Acta de Mesa del Procedimiento Especial, referencia al expediente No. 2015-184711E-01 de 21 de julio de 2016, a fojas 150 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, delegado de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Cinthia Pinargote Pincay, delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez, delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiestan lo siguiente:

"(...) Luego de revisar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas y, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, la Mesa de Trabajo recomienda al Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "MARIANITA DE JESUS", a desarrollarse en el predio No. 184711 ubicado en las calles Camino Orejuela y José Larrea y Villavicencio, sector Hemisferio Sur, parroquia Guamaní, para lo cual se remite el Expediente No. 2015-184711E-01 con el informe legal y proyecto de ordenanza de la mencionada urbanización, para que se emita el respectivo informe. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio, referencia No. Expediente 2015-184711E-01-LMU 10/URB-GEN-2016 de 15 de julio de 2016, a fojas 155-156 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), emite su informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos y los documentos que constan en el expediente, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la URBANIZACIÓN "MARIANITA DE JESÚS", ubicada en la parroquia Guamaní (actualmente), predio No. 184711, clave catastral 3281103001, conforme los datos que constan en los informes técnicos.

Los propietarios del predio, conforme lo establece el artículo III.110 del Código Municipal, procederán a realizar el pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos, previo a enviar el expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

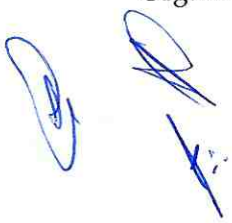
Previo a remitir el expediente a la comisión de Uso de Suelo se adjuntará la exposición de motivos.

Se sugiere que la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización sea presentada en la Tesorería Metropolitana previo a la protocolización e inscripción de la Ordenanza. La tesorería Metropolitana sentará la razón de recepción de la garantía y comunicará en ese sentido a Procuraduría Metropolitana

En caso de que la presente sugerencia sea acogida, se incorporará en el artículo 4 del proyecto de ordenanza que adjunto. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria de 24 de octubre de 2016, de conformidad con los artículos 57, literal a), 87, literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, acoge los criterios técnicos




y legal; y, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de ordenanza de la Urbanización "Marianita de Jesús", a implantarse en el predio No. 184711, clave catastral 3281103001, ubicada en la parroquia Guamaní, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el informe técnico de urbanización referencia al expediente No. 2015-184711E-01; e informe legal referencia al expediente No. 2015-184711E -01-LMU 10/URB-GEN-2016 de 15 de julio de 2016.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,





Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo**


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

(2014-161071)

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo	
			Fecha: 26-10-2016

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

El literal v) del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano prevé la de regular y controlar el uso de suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

La Municipalidad, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha recibido la petición para la aprobación de la Urbanización Marianita de Jesús, en el predio No. 184711, clave catastral No. 32811-03-001, ubicado en la parroquia Guamaní, de propiedad de Mariana de Calderón Mullo. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 89 lotes, con un área total a subdividir de 26.945,26 m², área de vías de 4.949,22 m², área verde pública de 2.639,61 m², y un área de equipamiento público de 659,90 m². El proyecto que se plantea cumple con el área verde y comunal requerida de conformidad con lo previsto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-241, de 24 de octubre de 2016, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 ibídem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que,** el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57 del mismo Código, respecto de las atribuciones del Concejo Metropolitano señala: *“(...) a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*;
- Que,** el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el artículo 8, numeral 1 del mismo cuerpo normativo establece que le corresponde

ORDENANZA No.

al Concejo Metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, el numeral 1 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los proyectos de urbanización son propuestos de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación de suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, calificadas exclusivamente como suelo urbano por el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de áreas de equipamiento comunal y áreas verdes;

Que, el artículo ... (36), letra a), de la Ordenanza Metropolitana No. 0156, manifiesta: *“La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva”*;

Que el artículo ... (33), No. 3, ibídem, dispone: *“En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes”*; y,

Que los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, que conforman la Mesa de Trabajo, mediante Acta No. 3 de 21 de julio de 2016, han presentado la recomendación de continuar con el presente proyecto de urbanización;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; 36 de la Ordenanza Metropolitana No. 156; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

ORDENANZA No.
EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACION "MARIANITA DE JESUS"

Artículo 1.- La Urbanización "Marianita de Jesús", se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

Propietaria:	Mariana de Calderón Mullo
Pedio No.:	184711
Clave Catastral:	3281103001
Ubicación	
Barrio:	Hemisferio Sur
Parroquia:	Guamaní
Calle:	S51, lote 13, Galpón Alto 13
Área del terreno:	26.945,26
Responsable Técnico	
Nombre:	Angel Alcívar Amay Armijos
Registro SENESCYT:	1005-04-550949
Licencia Municipal:	6765
Especificaciones Técnicas	
Zonificación:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200
Uso Principal:	(R2) Residencial Mediana Densidad
Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
No. de lotes:	89
Área Útil Total:	21.996,04 m ²
Área de Lotes a Subdividir:	18.696,53 m ²

ORDENANZA No.

Área de Vías: 4.949,22 m²

Área Verde Pública (12%): 2.639,61 m²

Área de Equipamiento

Público (3%): 659,90 m²

Artículo 2.- Aporte de áreas verde y comunal.- La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 424.

En tal virtud, los propietarios de la urbanización, transfieren como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la superficie de 3.299,51 m², de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-184711E-01), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

Área Verde PÚBLICA

Ubicación: Calle 1, entre calles "4" y "5"

Superficie: 2.639,61 m²

Linderos

Norte: Calle "4" en 64,47 m

Sur: Calle "5" en 64,47 m

Este: Áreas de equipamiento público en 41,00 m

Oeste: Calle "1" en 41,00 m

Área de Equipamiento Público

Ubicación: Calle "4" y Calle "5"

Superficie: 659,90 m²

Linderos

Norte: Calle "4" en 16,10 m

Sur: Calle "5" en 16,10 m

Este: Lote No. 46 en 10,45, lote No. 47 en 10,05 m, lote No. 48 en

ORDENANZA No.

10,05 m, lote No. 49 en 10,45 m, total 41,00

Oeste: Área verde en 41,00 m

Artículo 3.- De las vías.- Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo estas:

- Calle "1" de 10,00 m. de ancho.
- Calles "2", "3", "4" y "5" de 8,00 m de ancho.

Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2015-184711E-01 de 2016-05-30 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "Marianita de Jesús", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 245.535,75 (doscientos cuarenta y cinco mil quinientos treinta y cinco dólares norteamericanos con setenta y cinco centavos), por lo que el urbanizador deberá rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 156 (que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas), a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de la urbanización.

Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras.- Es obligación del urbanizador, en el plazo de tres años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

De las obras de urbanización, se deberán pagar la contribución especial de mejoras; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la Urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 6.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

ORDENANZA No.

Artículo 7.- Del retraso en la ejecución de las obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el propietario pagará a la Municipalidad en calidad de multa el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas, cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 8.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria y proyectista de la urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

Artículo 9.- El urbanizador se compromete en el plazo de 120 días, contados a partir de la notificación con la presente ordenanza a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2017.

Abg. Eduardo Del Pozo

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

ORDENANZA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx de xxxx y xx de xxxx de 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

Quito, 13 de mayo del 2016

Señor arquitecto

Hugo Chacón Cobo

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION TERRITORIA

Presente.

De mis consideraciones.

Yo, Calderón Mullo Mariana de Jesús, portadora de la cedula de identidad N° 1702193291. Soy propietaria de un inmueble ubicado en la Avenida Camilo Orejuela, Calle S/N (S51-Lindero Norte) y Calle Capitán José Larrea. Lote n° 13, sector Hemisferio Sur, Parroquia Guamaní

Predio n° 184711

Clave catastral n° 32811-03-001

Señor arquitecto ponemos a vuestra consideración el proyecto de Urbanización que estamos planificando en el predio antes mencionado. Para lo cual le solicitamos a usted muy comedidamente se digne autorizar a quien corresponda la **revisión técnica de la urbanización Marianita de Jesús.**

Por la atención que se sirva dar a la presente, le anticipo mis agradecimientos.

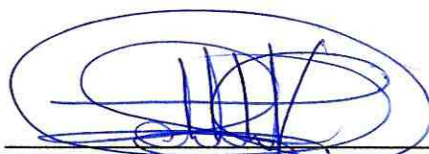
Atentamente:



Calderón Mullo Mariana de Jesús

CC. 1702193291

Propietario



Amay Armijos Ángel Alcivar

CC. 1713688008 RP. 5779 AM 6765

Arquitecto

157

Comisión

Quito,

1 AGO 2016

Oficio N° STHV-DMGT- 3431

Referencia: GDOC-2014-161071
Expediente No. 2015-184711E-01

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Señora Secretaria

En aplicación a la Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Artículos 47 y 48, por ser un procedimiento especial, llega a conocimiento de esta Secretaría el trámite de aprobación de la **Urbanización "MARIANITA DE JESÚS"**; dentro de este procedimiento se han realizado Mesas de Trabajo, para la revisión del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas de la propuesta urbanística ingresada, emitiéndose los siguientes informes:

- Informe Técnico del 10 de julio de 2015 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Informe Técnico del 30 de mayo de 2016 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Informe legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización con fecha 15 de julio de 2016, de Procuraduría Metropolitana.
- Acta No. 01 del 16 de julio de 2015, Acta No. 02 del 31 de marzo de 2016 y Acta No. 03 del 21 de julio de 2016.

Una vez que la Mesa de Trabajo ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de **Urbanización "MARIANITA DE JESÚS"**, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, considero factible que se continúe con el trámite de aprobación de la mencionada urbanización, y, en base al Numeral 6 del Artículo innumerado 48 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 antes citada, remito el Expediente No. 2015-184711E-01 con el Informe Legal y el Proyecto de Ordenanza respectivo, para que la Secretaría General del Concejo ponga el trámite en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: Un (1) Bibliorato con expediente completo

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 11h42
QUITO	03 AGO 2016
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA:

INFORME TECNICO

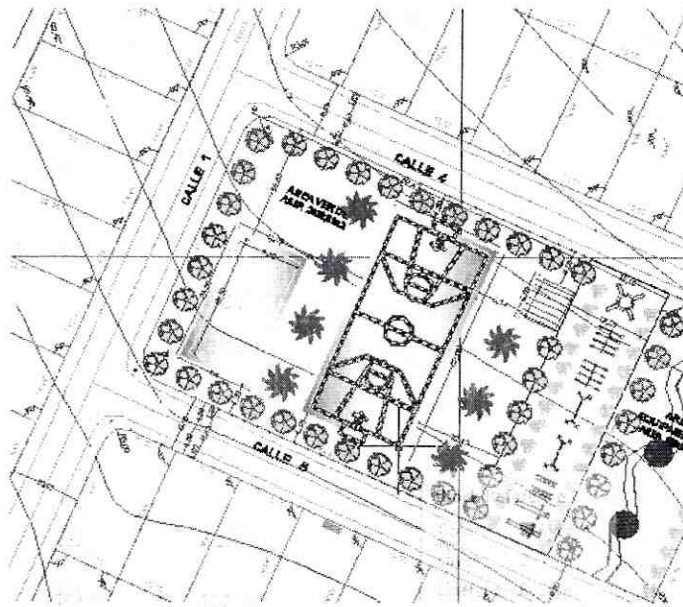
Conforme a lo solicitado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante sistema SLUM dentro del procedimiento especial de Revisión de Reglas Técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización, referente al trámite de aprobación de la urbanización "MARIANITA DE JESUS" de predio N° 184711 con clave catastral 3281103001 y geoclave 170101110215005 ubicado en la parroquia Guamaní, sector Hemisferio Sur; en la cual se solicita presentar el informe técnico respecto a la cabida total del lote y de las áreas verdes y de equipamientos comunales de la citada urbanización.

Al respecto la Dirección Metropolitana de Catastro, ha procedido a verificar la cabida total del lote y el detalle de las áreas verdes y comunales:

AREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA: 26.945,26 m²

AREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO: 26.945,26 m²

AREA VERDE



UBICACIÓN: Calle 1, entre calles 4 y 5

SUPERFICIE: 2.639,61 M²

LINDEROS:

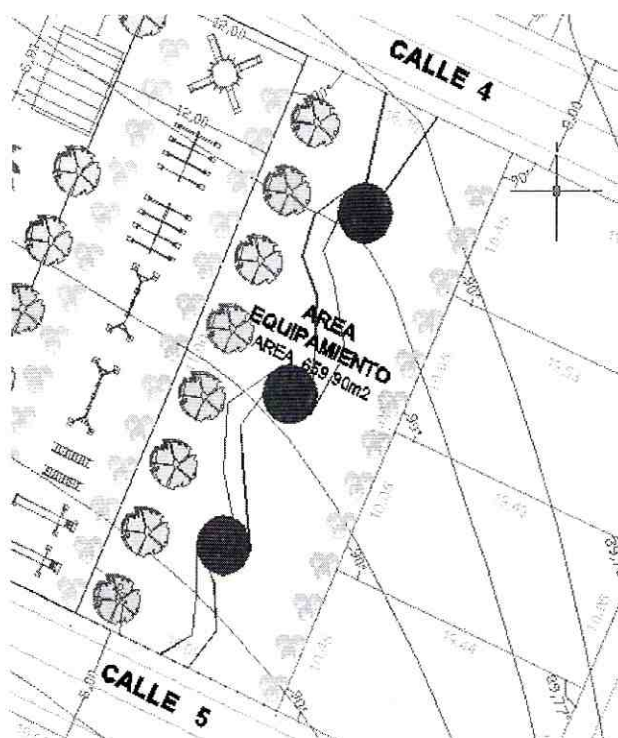
NORTE: Calle "4" en 64.47 m.

SUR: Calle "5" en 64.47 m.

ESTE: Área de Equipamiento comunal en 41.00 m.

OESTE: Calle "1" en 41.00 m.

AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL



UBICACIÓN: Calle "4" y Calle "5"

SUPERFICIE: 659,90 m2

LINDEROS:

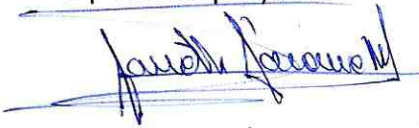
NORTE: Calle "4" en 16,10 m.

SUR: Calle "5" en 16,10 m.

ESTE: Lote # 46 en 10.45 m., lote # 47 en 10.05 m., lote # 48 en 10.05 m., lote #49 en 10.45 m., total 41.00 m.

OESTE: Área verde en 41.00 m.

Por lo expuesto se informa que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el presente proyecto.



Arq. Jeannet Jácome Miranda
JEFE DE PROGRAMA CATASTRO Y CARTOGRAFIA
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO



Arq. Cinthia Pinargote Pincay
DELEGADA DE LA MESA DE TRABAJO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

10-07-2015

Referencia: SLUM 2015-184711E-01

Proyecto "Marianita de Jesús"

INFORME TÉCNICO DE URBANIZACIÓN REGLAMENTACIÓN GENERAL

No. EXPEDIENTE: 2015-184711E-01

FECHA EMISIÓN: 2016-05-30

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "MARIANITA DE JESÚS"

600 DATOS DEL PROPIETARIO			DATOS DEL PROFESIONAL		
601	Nombre Propietario:	CALDERON MULLO MARIANA DE JESUS	609	Nombre Profesional:	AMAY ARMIJOS ANGEL ALCIVAR
602	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1702193291	610	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1713688008
603	Dirección Actual:	HEMISFERIO SUR	611	SENECYT:	1005-04-550949
604	Teléfono(s):	310 1955	612	Licencia Municipal:	6765
605	Celular:	0979589079	613	Dirección Actual:	MANUEL PRIETO S9-231 Y LIBERTADORES
606	E-mail:	arq.amay@hotmail.com	614	Teléfono(s):	
			615	Celular:	0979589079
			616	E-mail:	arq.amay@hotmail.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO		TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN		IRM: 515359			
101	Nuevo	X	106	111	Número Predial:	184711	117	Zonificación:	D3 (D203-80)
102	Modificadorio		107	112	Clave Catastral:	3281 103001	118	Lote Mínimo:	200.00
103	Homologación		108	113	Parroquia:	Guamani	119	Uso Principal:	(R2) Residencia mediana densidad
104			109	114	Barrio/Urbanización:	HEMISFERIO SUR	120	Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
105			110	115	Calle/Inter.- Nomencl.: , S51, LOTE 13 GALPON ALTO, , 13		121	Servicios Básicos:	Si
				116	Adm. Zonal:	QUITUMBE	122	Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe

200	ÁREAS DEL PROYECTO	M2	%
201	Área lote levantamiento	26945.26	100.00
202	Área terreno escritura	26945.26	100.00
203	Área de Afectación	0.00	0.00
204	Área de Vías Projectadas	4949.22	18.37
205	Área de Protección de quebradas y ríos	0.00	0.00
206	Áreas de Protección especiales	0.00	0.00
207	Área Útil Total	21996.04	81.63
208	Área de Lote a Subdividir	18696.53	85.00
209	Área Verde Pública (12%)	2639.61	12.00
210	Área Equipamiento Público (3%)	659.90	3.00

NÚMERO TOTAL DE LOTES	89
-----------------------	----

VALOR DE GARANTÍAS Y TASAS	
GARANTÍAS POR OBRAS A EJECUTARSE (100% COSTO TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN)	USD 245535.75
TASA RETRIBUTIVA (1 x 1000 COSTO TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN)	USD 245.54

ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

400	Etapas	Rubro	Unidad	Cantidad	Costo Unit-USD	Costo Parcial-USD
401	1	Alcantarillado	ml.	581.00	98.00	56978.18
402	2	Agua Potable	ml.	1163.00	25.00	29070.50
403	3	Energía Eléctrica	ml.	1127.00	120.00	135218.40
404	4	Calzada	m2	3289.00	25.00	82215.00
405	5	Bordillos	ml.	1083.00	19.00	20583.65
406	6	Aceras	m2.	1661.00	18.00	29891.16
407	7	Otros	u.	732.00	46.00	33672.00

La urbanización "MARIANITA DE JESÚS" cumple con el área verde y equipamiento público requerida por la normativa legal vigente (Ley Orgánica Reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 32 que reforma al Art. 424 del COOTAD; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Disposición Primera, y, Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, Art. 77, Numeral 1, Literal b)).

La Dirección Metropolitana de Catastro con Informe del 10 de julio de 2015 manifiesta que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el presente proyecto y remite el detalle de las áreas verdes y comunales:

ÁREA VERDE PÚBLICA

Ubicación: Calle 1, entre calles Nros. "4" y "5".

Superficie: 2.639,61 m²

LINDEROS

NORTE: Calle "4" en 64,47 m.

SUR: Calle "5" en 64,47 m.

ESTE: Área de Equipamiento público en 41,00 m.

OESTE: Calle "1" en 41,00 m.

ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ubicación: Calle "4" y Calle "5"

Superficie: 659,90 m²

LINDEROS

NORTE: Calle "4" en 16,10 m.

SUR: Calle "5" en 16,10 m.

ESTE: Lote No. 46 en 10,45 m., lote No. 47 en 10,05m., lote No. 48 en 10,05 m., lote No. 49 en 10,45 m., total 41,00 m.

OESTE: Área verde en 41,00 m.

DE LAS VÍAS

Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro de Especificaciones Mínimas para Vías Urbanas, del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo éstas:

Calles "1" de 10,00 m. de ancho.

Calles "2", "3", "4" y "5" de 8,00 m. de ancho.

DE LAS GARANTÍAS

La Ordenanza Metropolitana No. 0433 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Art. 33, Numeral 2, determina que el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía por un monto equivalente al 100% de las obras de urbanización.

Mediante Acta No. 01-STHV-EPMMOP-2015 del 17 de abril de 2015 se establece que el valor por metro cuadrado para la ejecución de obras en urbanizaciones se obtiene de la suma del costo por metro cuadrado de vía e infraestructura proyectada, más el 15% de este valor para la ejecución de obras en las áreas verdes y obras de equipamiento público; y, de acuerdo al Oficio No. TE-MAT-9210-15-3080-GG-SG-3850 del 18 de noviembre de 2015 y Memorando No. 264 UCNT del 11 de noviembre de 2015 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), se establece en USD 43,14 dólares el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) en urbanizaciones.

En base a lo expuesto, la garantía para la ejecución de obras de la Urbanización MARIANITA DE JESÚS es de USD 245.535,75 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO CON 75/100) dólares norteamericanos.

PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS

De acuerdo al Cronograma valorado de obras constante en el plano que contiene la propuesta urbanística, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de 3 años.


OBSERVACIONES

Pagará las contribuciones de Ley

Pagará la tasa retributiva por gastos administrativos de conformidad con el Libro Tercero del Código Municipal, Art. III.110 que corresponde al uno por mil del costo de las obras a ejecutarse.

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad de los datos, documentos o planos, y, de existir reclamos de terceros afectados, el presente informe se anulará automáticamente bajo exclusiva responsabilidad del propietario y del proyectista.


Arq. Elizabeth Ortiz Pesantez
DELEGADA
SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y
VIVIENDA


Arq. Hugo Chacón Cobo
DIRECTOR METROPOLITANO
DE GESTIÓN TERRITORIAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ACTA DE MESA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

CÓDIGO: LMU-10 / URB-GEN
FECHA DE EMISIÓN: 2016-07-21

No. EXPEDIENTE: 2015-184711E-01
ACTA No. 03

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "MARIANITA DE JESÚS"

600 DATOS DEL PROPIETARIO	
601 Nombre Propietario:	CALDERON MULLO MARIANA DE JESUS
602 C. Ciudadanía/Pasaporte:	1702193291
603 Dirección Actual:	HEMISFERIO SUR
604 Teléfono(s):	310 1955
605 Celular:	0979589079
606 E-mail:	arq.amay@hotmail.com

DATOS DEL PROFESIONAL	
609 Nombre Profesional:	AMAY ARMIJOS ANGEL ALCIVAR
610 C. Ciudadanía/Pasaporte:	1713688008
611 SENESCYT:	1005-04-550949
612 Licencia Municipal:	6765
613 Dirección Actual:	MANUEL PRIETO S9-231 Y LIBERTADORES
614 Teléfono(s):	
615 Celular:	0979589079
616 E-mail:	arq.amay@hotmail.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO		TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN		IRM:	515359
101	Nuevo	X	106	111	Número Predial: 184711	117	Zonificación: D3 (D203-80)
102	Modificatorio		107	112	Clave Catastral: 3281103001	118	Lote Mínimo: 200.00
103	Homologación		108	113	Parroquia: Guamani	119	Uso Principal: (R2) Residencia mediana densidad
104			109	114	Barrio/Urbanización: HEMISFERIO SUR	120	Clasificación de Suelo: (SU) Suelo Urbano
105			110	115	Calle/Inter.- Nomenc.: S51, LOTE 13 GALPON ALTO, 13	121	Servicios Básicos: Si
				116	Adm. Zonal: QUITUMBE	122	Dependencia Administrativa: Administración Zonal Quitumbe

ACTA DE MESA DE TRABAJO

1.- CONVOCATORIA

Mediante correo electrónico se procedió a convocar a la Mesa de Trabajo a los delegados de Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana de Catastro y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para analizar los informes emitidos durante el proceso de aprobación de la urbanización.

2.- CONFORMACIÓN DE LA MESA DE TRABAJO

NOMBRES	C.C	ENTIDAD	E_MAIL
DR. EDISON XAVIER YÉPEZ VINUEZA	1710547256	PROCURADURÍA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec
ARQ. CINTHIA JOHANNA PINARGOTE PINCAY	1308522299	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO	cinthia.pinargote@quito.gob.ec
ARQ. ELIZABETH DEL CARMEN ORTIZ PESÁNTEZ	0701600553	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	elizabeth.ortiz@quito.gob.ec

3.- COORDINACIÓN DE LAS COMPETENCIAS ASIGNADAS A CADA SECRETARÍA O DEPENDENCIA MUNICIPAL:

INFORMES TÉCNICOS Y LEGAL

Revisado que la propuesta urbanística cumple las reglas técnicas correspondientes, la Dirección Metropolitana de Catastro emite Informe Técnico el 10 de julio de 2015.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con Oficios Nros. STHV-DMGT-03544 del 28 de julio de 2015 y STHV-DMGT-01375 del 12 de abril de 2016 solicitó al administrado que proceda a aprobar los proyectos de infraestructura en las empresas públicas competentes.

Una vez que el administrado adjunta los proyectos de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) aprobados por las empresas públicas competentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite Informe Técnico el 30 de mayo de 2016.

En base a la documentación presentada Procuraduría Metropolitana remite el Informe legal y el Proyecto de ordenanza de la urbanización, con fecha 15 de julio de 2016.

4.- BASE LEGAL

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Artículo 54, letra c), Artículo 84, letra c) y Artículo 424. Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, Artículo 69, Numeral 1 y Numeral 3, Literal a).

150

Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Parágrafo Segundo, Licenciamientos sujetos al Procedimiento Administrativo Especial, Artículo 33, Numerales 1 y 2, y Artículos 36 y 47.

5.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL ADMINISTRADO:

La promotora de la urbanización ha procedido a obtener los informes y planos aprobados de los proyectos de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) por las empresas públicas respectivas.

- Oficio No. PPA-UD-15-342 del 8 de abril de 2016 de la Empresa Eléctrica Quito que aprueba el proyecto eléctrico de la urbanización.
- Oficio No. EPMAPS-GTIS-2016-116 del 14 de marzo de 2016 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de alcantarillado combinado.
- Proyecto No. 10443,0 del 21 de septiembre de 2015 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de la red de agua potable.
- Oficio No. RAP-2521-2015 del 30 de octubre de 2015 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones E.P. que aprueba el diseño de la red interna de telefonía.

6.- ANÁLISIS DEL PROYECTO TÉCNICO:

El proyecto de urbanización cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo constantes en el Anexo Único de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

El área verde cumple con el porcentaje (15%) establecido en el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) reformado.

7.- VARIOS:

LICENCIA

La Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Parágrafo Tercero, De la autorización de urbanizaciones, Artículo 29, estipula: "Para habilitación del suelo en materia de Urbanizaciones, el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación."

TASA RETRIBUTIVA

En base a lo expuesto, la propietaria del predio, conforme lo establece el Artículo III.110 del Código Municipal, procederá a realizar el pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos, previo la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (10) en la Administración Zonal Quitumbe.

GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2015-184711E-01 el 30 de mayo de 2016 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "MARIANITA DE JESÚS", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 245.535,75 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 75/100 CENTAVOS), por lo que el urbanizador deberá rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de la urbanización.

8.- RESOLUCIONES:

RECOMENDACIONES

Luego de revisar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas, y, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, la Mesa de Trabajo recomienda al Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "MARIANITA DE JESÚS", a desarrollarse en el predio No. 184711 ubicado en las calles Camilo Orejuela y José Larrea y Villavicencio, sector Hemisferio Sur, parroquia Guamaní, para lo cual se remite el Expediente No. 2015-184711E-01 con el Informe Legal y el Proyecto de ordenanza de la mencionada urbanización, para que emita el respectivo informe.

Dr. Edison Yépez Vinuesa
Delegado

PROCURADURÍA METROPOLITANA

Arq. Cinthia Pinargote Pincay
Delegada

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
CASTAÑO

Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez
Delegada

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y
VIVIENDA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ACTA DE MESA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

CÓDIGO: LMU-10 / URB-GEN
FECHA DE EMISIÓN: 2016-03-31

No. EXPEDIENTE: 2015-184711E-01
ACTA No. 02

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "MARIANITA DE JESÚS"

600 DATOS DEL PROPIETARIO	
601 Nombre Propietario:	CALDERON MULLO MARIANA DE JESUS
602 C. Ciudadanía/Pasaporte:	1702193291
603 Dirección Actual:	HEMISFERIO SUR
604 Teléfono(s):	310 1955
605 Celular:	0979589079
606 E-mail:	arq.amay@hotmail.com

DATOS DEL PROFESIONAL	
609 Nombre Profesional:	AMAY ARMIJOS ANGEL ALCIVAR
610 C. Ciudadanía/Pasaporte:	1713688008
611 SENESCYT:	1005-04-550949
612 Licencia Municipal:	6765
613 Dirección Actual:	MANUEL PRIETO S9-231 Y LIBERTADORES
614 Teléfono(s):	
615 Celular:	0979589079
616 E-mail:	arq.amay@hotmail.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100 TIPO DE PROYECTO		TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN		IRM:	515359
101 Nuevo	X	106 Nuevo	111 Número Predial:	184711	117 Zonificación:	D3 (D203-80)
102 Modificadorio		107 Modificadorio	112 Clave Catastral:	3281103001	118 Lote Mínimo:	200.00
103 Homologación		108	113 Parroquia:	Guamani	119 Uso Principal:	(R2) Residencia mediana densidad
104		109	114 Barrio/Urbanización:	HEMISFERIO SUR	120 Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
105		110	115 Calle/Inter.-Nomenc.:	, S51, LOTE 13 GALPON ALTO, , 13	121 Servicios Básicos:	Si
			116 Adm. Zonal:	QUITUMBE	122 Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe

ACTA DE MESA DE TRABAJO

1.- CONVOCATORIA

Mediante correo electrónico se procedió a convocar a la Mesa de Trabajo a los Delegados de Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana de Catastro y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para analizar los informes emitidos dentro del proceso de aprobación de la urbanización.

2.- CONFORMACIÓN DE LA MESA DE TRABAJO

NOMBRES	C.C	ENTIDAD	E_MAIL
Dr. Edíson Xavier Yépez Vinuesa	1710547256	PROCURADURÍA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec
Arq. Cinthia Johanna Pinargote Pincay	1308522299	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO	cinthia.pinargote@quito.gob.ec
Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez	0701600553	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	elizabeth.ortiz@quito.gob.ec

3.- COORDINACIÓN DE LAS COMPETENCIAS ASIGNADAS A CADA SECRETARÍA O DEPENDENCIA MUNICIPAL:

4.- BASE LEGAL

Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ; Art. 68 y Art. 69, Literal a).

Ordenanza Metropolitana No. 0433 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ; De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Parágrafo Tercero, Licenciamientos sujetos al Procedimiento Administrativo Especial, Artículo 78, Numeral 1, Literal d).

5.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL ADMINISTRADO:

El usuario hasta la presente fecha no ha presentado los proyectos aprobados de las obras de infraestructura de la urbanización (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) solicitados con Oficio No. STHV-DMGT-003544 del 28 de julio de 2015.

6.- ANÁLISIS DEL PROYECTO TÉCNICO:

El proyecto cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo constantes en el Anexo Único de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ.


El área verde cumple con el porcentaje (15%) establecido en el Art. 32 que sustituye al Art. 424 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

149


7.- VARIOS:

8.- RESOLUCIONES:


Considerando que los informes y planos aprobados de las obras de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) por parte de las empresas públicas correspondientes solicitados con Oficio No. STHV-DMGT-003544 del 28 de julio de 2015, hasta la presente fecha no han sido presentados por la promotora de la urbanización, la Mesa de Trabajo resuelve reiterar el pedido concediéndoles el plazo máximo de seis meses para la presentación de los mismos, caso contrario se entenderá por caducado el procedimiento y se ordenará su archivo, conforme lo estipula el Artículo 78, Numeral 1, Literal d) de la Ordenanza Metropolitana No. 0433 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ. De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.



Dr. Edison Yépez Vinéza
Delegado
PROCURADURÍA METROPOLITANA



Arq. Cinthia Pinargote Pincay
Delegada
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
CATASTRO



Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez
Delegada
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y
VIVIENDA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ACTA DE MESA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

CÓDIGO: LMU-10 / URB-GEN
 FECHA DE EMISIÓN: 2015-07-16

No. EXPEDIENTE: 2015-184711E-01
 ACTA No. 01

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "MARIANITA DE JESÚS"

600 DATOS DEL PROPIETARIO

601	Nombre Propietario:	CALDERON MULLO MARIANA DE JESUS
602	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1702193291
603	Dirección Actual:	HEMISFERIO SUR
604	Teléfono(s):	310 1955
605	Celular:	0979589079
606	E-mail:	arq.amay@hotmail.com

DATOS DEL PROFESIONAL

609	Nombre Profesional:	AMAY ARMIJOS ANGEL ALCIVAR
610	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1713688008
611	SENECYT:	1005-04-550949
612	Licencia Municipal:	6765
613	Dirección Actual:	MANUEL PRIETO S9-231 Y LIBERTADORES
614	Teléfono(s):	
615	Celular:	0979589079
616	E-mail:	arq.amay@hotmail.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO		100	TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN		IRM:	515359		
101	Nuevo	X	106	Nuevo	111	Número Predial:	184711	117	Zonificación:	D3 (D203-80)
102	Modificatorio		107	Modificatorio	112	Clave Catastral:	3281103001	118	Lote Mínimo:	200.00
103	Homologación		108		113	Parroquia:	Guamani	119	Uso Principal:	(R2) Residencia mediana densidad
104			109		114	Barrio/Urbanización:	HEMISFERIO SUR	120	Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
105			110		115	Calle/Inter.- Nomenc.:	, S51, LOTE 13 GALPON ALTO, , 13	121	Servicios Básicos:	Si
					116	Adm. Zonal:	QUITUMBE	122	Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe

ACTA DE MESA DE TRABAJO

1.- CONVOCATORIA

Mediante correo electrónico se procedió a convocar a la Mesa de Trabajo a los Delegados de Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana de Catastro y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para analizar los informes emitidos dentro del proceso de aprobación de la urbanización.

2.- CONFORMACIÓN DE LA MESA DE TRABAJO

NOMBRES	C.C	ENTIDAD	E_MAIL
Dr. Edison Xavier Yépez Vinuesa	1710547256	PROCURADURÍA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec
Arq. Cinthia Johanna Pinargote Pincay	1308522299	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO	cinthia.pinargote@quito.gob.ec
Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez	0701600553	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	elizabeth.ortiz@quito.gob.ec

3.- COORDINACIÓN DE LAS COMPETENCIAS ASIGNADAS A CADA SECRETARÍA O DEPENDENCIA MUNICIPAL:

La Dirección Metropolitana de Catastro ha emitido informe técnico sobre la cabida total del lote en el cual se implanta la urbanización y remite los datos técnicos de las áreas verdes y de equipamiento público que va a ser entregado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; además informa que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el desarrollo del presente proyecto urbanístico.

4.- BASE LEGAL

Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ; Art. 68 y Art. 69, Literal a).

Ordenanza No. 0156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Parágrafo Segundo, Licenciamientos sujetos al Procedimiento Administrativo Especial, Art. 51, Numerales 2 y 3.

5.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL ADMINISTRADO:

El usuario adjunta todos los requisitos que la normativa establecidos en el Anexo 3 de la Ordenanza No. 433 reformatoria de la Ordenanza No. 0156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.

6.- ANÁLISIS DEL PROYECTO TÉCNICO:

El proyecto cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo constantes en el Anexo Único de la Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ.

El área verde cumple con el porcentaje (15%) establecido en el Art. 32 que sustituye al Art. 424 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

7.- VARIOS:

148

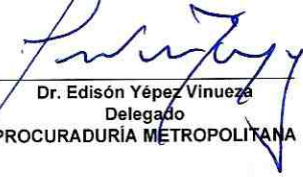
8.- RESOLUCIONES:

Luego de revisar la documentación presentada por el administrado y el informe técnico emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, la Mesa de Trabajo resuelve:

Solicitar al administrado que proceda a obtener los informes y planos aprobados de las obras de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) en las Empresas respectivas.

Que una vez que el administrado presente los informes y planos aprobados de las obras de infraestructura, el delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elabore y remita el informe técnico de la urbanización al delegado de Procuraduría Metropolitana para que proceda a elaborar el Proyecto de Ordenanza de aprobación de la urbanización.

Que con el Proyecto de Ordenanza de aprobación de la urbanización subido al sistema SLUM, el delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda convoque a la siguiente Mesa de Trabajo para continuar con el trámite correspondiente.



Dr. Edisón Yépez Vinuesa
Delegado
PROCURADURÍA METROPOLITANA



Arq. Cinthia Pihagóte Pincay
Delegada
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
CATASTRO



Arq. Elizabeth Ortiz
Delegada
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y
VIVIENDA



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

No. EXPEDIENTE 2015-184711E-01-LMU 10 / URB-GEN
15 de julio de 2016

Arquitecto
JACOBO HERDOIZA
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 01 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

I. ANTECEDENTES

1.1. PETICIÓN Y CONSENTIMIENTO:

El formulario que contiene la solicitud de aprobación del proyecto técnico de Urbanización "Marianita de Jesús", se encuentra suscrito por la propietaria del predio y por el profesional proyectista.

1.2. INFORMES TÉCNICOS:

1.2.1. Mediante Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-184711E-01), la arquitecta Jeannet Jácome Miranda, Jefe de Programa de Catastro y Cartografía, y la arquitecta Cinthia Pinargote Pincay, Delegada de la Mesa de Trabajo de la Dirección Metropolitana de Catastro, manifiestan que han verificado la cabida total del lote y el detalle de áreas verdes y comunales, determinando que no existe diferencia de área y que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el proyecto.

1.2.2. El arquitecto Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, y la arquitecta Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emiten el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2015-184711E-01 de 2016-05-30 del Proyecto de Urbanización "Marianita de Jesús" en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, establece lo siguiente:

- Valor de la garantía por obras a ejecutarse USD 245.535,75
- Valor tasa retributiva USD 245,54
- Cumple con el área verde y equipamiento público.
- Plazo de 3 años para la ejecución de obras de urbanización.

156

II. BASE JURIDICA

2.1. CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION:

2.1.1. El artículo 54, letra c) y el artículo 84, letra c) determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal y 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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”.

2.1.2. El artículo 424, inciso segundo, señala que:

“Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.[...]”

2.2. ORDENANZA METROPOLITANA No. 172 DE REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:

El artículo ... (69), establece:

“Proyectos de Urbanización.- 1. Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes. [...]”

3. Las urbanizaciones pueden ser:

a) *Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Libro. [...]”*

2.3. ORDENANZA METROPOLITANA No. 156 QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANISTICAS

2.3.1. El artículo ... (33), dispone:

“1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantía: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

P

2. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía. [...]"

2.3.2. El artículo ... (36), letra a), manifiesta:

"La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva."

2.3.3. El artículo ... (47), establece:

"Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de las actuaciones siguientes: a) Urbanizaciones: [...]"

III. TITULARIDAD Y ANTECEDENTE DE DOMINIO:

De conformidad con el Certificado del Registro de la Propiedad No. C180438497001 de 04/07/2016, se establece que Mariana de Jesús Calderón Mullo, es propietaria del lote de terreno número Trece de Llano Galpón Alto, situado en la hacienda Turubamba de Monjas, parroquia Chillogallo de este Cantón, adquirido mediante adjudicación hecha a su favor por la Jefatura Provincial de Pichincha, según consta de la escritura pública otorgada el 04 de diciembre de 1972, ante el Notario doctor Efraín Martínez, inscrita el 14 de noviembre de 1973.

IV. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos y los documentos que constan en el expediente, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la URBANIZACIÓN "MARIANITA DE JESUS", ubicada en la parroquia Guamaní (actualmente), predio No. 184711, clave catastral 3281103001, conforme los datos que constan en los informes técnicos.

Los propietarios del predio, conforme lo establece el artículo III.110 del Código Municipal, procederán a realizar al pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos, previo a enviar el expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Previo a remitir el expediente a la Comisión de Uso de Suelo se adjuntará la exposición de motivos.

Se sugiere que la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización sea presentada en la Tesorería Metropolitana previo a la protocolización e inscripción de la

Ordenanza. La Tesorería Metropolitana sentará la razón de recepción de la garantía y comunicará en ese sentido a Procuraduría Metropolitana.

En caso de que la presente sugerencia sea acogida, se incorporará en el artículo 4 del proyecto de ordenanza que adjunto.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. proyecto de ordenanza