


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

Informe N° IC-O-2016-078

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	17/05/2016	
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:**

En sesión ordinaria realizada el 25 de abril de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el ingeniero Oscar Efrén Reyes, en su calidad de Representante Legal de la Pradera mediante oficio de 17 de agosto de 2015, conforme consta del expediente 2015-040554 a fojas 125,127 y 148 en el que solicita la aprobación de la Urbanización "La Pradera III", implantada en el predio No. 5607492, clave catastral No. 11328-01-001, ubicada en la parroquia de Puenbo.

**2.- INFORME TÉCNICO:**

2.1.- Mediante Informe Técnico s/n de 13 de julio de 2015, a fojas 145 - 147 del expediente, la Arq. Jeannet Jácome Miranda, Jefe de Programa Catastro y Cartografía de la Dirección Metropolitana de Catastro, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

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

2.2.- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-0837 de 8 de marzo de 2016, a fojas 160 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) Una vez que la Mesa de Trabajo ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización "La Pradera III", 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. 2015-3567743E-01 con el Proyecto de Ordenanza respectivo, para que la Secretaría de General del Concejo ponga el trámite en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previa aprobación por parte del Concejo Metropolitana de Quito. (...)"*

**3. INFORME LEGAL.-**

3.1.- Mediante oficio, referencia No. Expediente 2015-5607492-URB-GEN-01 de 28 de diciembre de 2015, a fojas 150-152 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, 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 "La Pradera III", ubicada en el barrio S. Ana Mangahuant, parroquia Puenbo, predio No. 5607492 con clave catastral 11328-01-001, conforme los datos que constan en los informes técnicos. La propietaria del predio, conforme lo establece el artículo III. 110 del Código Municipal, procederá a realizar al pago correspondiente a la tasa retributiva por gastos administrativos, previo a enviar el expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

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 presente proyecto de ordenanza. (...)"

#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 25 de abril de 2016, acoge los criterios técnico y legal; y, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza aprobatorio de la Urbanización "La Pradera III", implantada en el predio No. 5607492, clave catastral No. 11328-01-001, ubicada en la parroquia de Puenbo, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. STHV-DMGT-0837 de 8 de marzo de 2016 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; e informe legal del expediente 2015-5607492-URB-GEN-01 de 28 de diciembre de 2015, correspondiendo a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitir un informe detallado sobre la evolución de la clasificación, uso y zonificación de esta zona rural en la que se ha presentado características y asignaciones urbanas.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

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

  
Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

  
Msc. Patricio Ubidia  
**Concejal Metropolitano**

  
Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente con documentación constante en doscientos sesenta fojas.  
Elaborado por: Abg. Carlos Chávez  
Revisado por: Arq. Gonzalo Montalvo  
(2015-040554)

## 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 denominada "Pradera III", en el predio No. 5607492, clave catastral No. 11328-01-001, ubicado en la parroquia de Puembo, de propiedad de la Sociedad en Cuentas en Participación La Pradera. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 22 lotes, con un área total a subdividir de 23.099,62 m<sup>2</sup>, área de vías de 2.648,01 m<sup>2</sup>, área verde pública de 3.714,12 m<sup>2</sup>, y un área de equipamiento público de 928, 53 m<sup>2</sup>. 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.

Se ha verificado que el proyecto en referencia cumple con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, para lo cual se cuenta con los siguientes informes:

- Informe técnico de 13 de julio de 2015, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- Actas de Mesa del Procedimiento Especial, de 16 de julio de 2015 y 26 de enero de 2016, suscritas por los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana;
- Informe técnico de 8 de diciembre de 2015, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y,
- Informe legal favorable de 28 de diciembre de 2015, emitido por la Procuraduría Metropolitana.

**ORDENANZA No.**

En tal virtud, se presenta el proyecto de Ordenanza por la cual se aprueba la Urbanización "Pradera III", ubicada en la parroquia Puenbo, el mismo que cumple con los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico nacional (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización), así como en el ordenamiento jurídico metropolitano (Ordenanzas Metropolitanas Nos. 152 y 156).

**SEGUNDO DEBATE**

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-078, de 25 de abril 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, 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; y, (...) 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 470, inciso primero, ibídem, manifiesta que: *“Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes, [...]”*
- Que,** el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito

## ORDENANZA No.

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 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 N° 0172, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los proyectos de urbanización con propuestas 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 MOT 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 N° 0156, manifiesta: *“La Secretaría de Territorio, Habitación 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. 1 y 2, ibídem, 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. 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. [...]”;*

**ORDENANZA No.**

**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. 2015-5607492-URB-GEN-01 de 16 de julio y 8 de diciembre de 2015, y 26 de enero de 2016, han presentado las recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización;

**Que,** Procuraduría Metropolitana ha emitido su informe legal favorable respecto del contenido del presente proyecto de Ordenanza, conforme se evidencia del oficio, referencia expediente No. 2015-5607492-URB-GEN-01, de 28 de diciembre de 2015; y,

**Que** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido su informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización contenida en la presente Ordenanza, mediante oficio No. STHV-DMGT-0837, de 8 de marzo de 2016.

**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,**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACION "LA PRADERA III"**

**Artículo 1.** La Urbanización "La Pradera III", se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

<b>Propietaria:</b>	Sociedad de Cuentas en Participación La Pradera
<b>Predio No.:</b>	5607492
<b>Clave Catastral:</b>	11328-01-001
<b>Ubicación</b>	
<b>Barrio:</b>	S. Ana Mangahuant
<b>Parroquia:</b>	Puembo
<b>Calle:</b>	39647.D.A.1

**ORDENANZA No.**

**Área del terreno:** 30.390,28 m<sup>2</sup>  
**Responsable Técnico**  
**Nombre:** Reyes Rodríguez Óscar Efrén  
**Registro SENESCYT:** 1001-05-584439  
**Licencia Municipal:** 2368  
**Especificaciones Técnicas**  
**Zonificación:** A2 (A1002-35)  
**Lote mínimo:** 1.000 m<sup>2</sup>  
**Uso principal:** (R1) RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD  
**Clasificación de suelo:** (SU) SUELO URBANO  
**No. de lotes:** 22  
**Área de lotes a subdividir:** 23.099,62 m<sup>2</sup>  
**Área de vías:** 2.648,01 m<sup>2</sup>  
**Área verde pública:** 3.714,12 m<sup>2</sup>  
**Área de equipamiento público:** 928,53 m<sup>2</sup>

**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, la propietaria de la urbanización a través de su representante legal, transfiere como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la superficie de 4.642,65 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-5607492-URB-GEN-01), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

**Área Verde**

**Ubicación:** Calle "A" entre los lotes No. 9 y No. 10  
**Superficie:** 3.714,12 m<sup>2</sup>



## ORDENANZA No.

### Linderos

**Norte:** Lote No. 3 en 22,04 m, lote No. 9 en 51,35 m  
**Sur:** Lote No. 4 en 19,74 m, lote No. 10 en 47,55 m  
**Este:** Calle "A" en 60,18 m  
**Oeste:** Área de equipamiento comunal en 36,55 m, Lote No. 3 en 21,83 m

### Área de Equipamiento

**Ubicación:** Calle s/n entre los lotes No. 3 y No. 4  
**Superficie:** 928,53 m<sup>2</sup>

### Linderos

**Norte:** Lote No. 3 en 24,81 m  
**Sur:** Lote No. 4 en 25,11 m  
**Este:** Área verde comunal en 36,93 m  
**Oeste:** Calle S/N verde en 36,55 m

**Artículo 3.- De las vías.-** La vía planificada en la urbanización cumple 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 esta

Calle "A" de 12,00 m. de ancho.

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2015-5607492-URB-GEN-01 de 8 de diciembre de 2015, del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "La Pradera III", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD. 131.370,42 (ciento treinta y un mil trescientos setenta dólares norteamericanos con cuarenta y dos 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

## ORDENANZA No.

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 treinta y tres meses, 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 las contribuciones y mejoras de ley; 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 Tumbaco realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

**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 del propietario 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 ciento veinte (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 del Distrito Metropolitano de Quito, 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 No.**

ordenanza, notificándose del particular a la Agencia de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

**Disposición final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxx de 2016.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria 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 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**SECRETARIA 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

ORDENANZA No.

.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

SEGUNDO DEBATE

Quito, 17 de Agosto del 2015

Sr. Ingeniero

Alfredo de la Cruz

Jefe Departamento Ingeniería de Proyectos EMMAPS

Presente.-

De mis consideraciones

Remito a usted los planos correspondientes al Proyecto y Diseño de la Red de Alcantarillado para la Urbanización LA PRADERA, la misma que está ubicada en la calle Manuel Burbano, Parroquia Puembo, a fin de que disponga la revisión y aprobación de los mismos.

Agradecido por la atención prestada me suscribo.

Atentamente,



Ing. Oscar Efrén Reyes

C.I. 170490621-1 ✓

Representante Legal LA PRADERA

D11

EMPRESA PÚBLICA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO SECRETARIA GENERAL

2015 AGO. 19

10:38

Comisión de

- 8 MAR 2016

Quito,

0837

Oficio N° STHV-DMGT-

Referencia: GDOC-2015-040554

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 del Proyecto Técnico de la **Urbanización "LA PRADERA III"**; 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 13 de julio de 2015 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Informe Técnico del 8 de diciembre de 2015 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Criterio legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización, con fecha 28 de diciembre de 2015, de Procuraduría Metropolitana.
- Acta No. 1 del 16 de julio de 2015 y Acta No. 02 del 26 de enero de 2016.

Una vez que la Mesa de Trabajo ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de **Urbanización "LA PRADERA III"**, 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. 2015-3567743E-01 con 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) Biliborato con expediente completo

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 15 H 10
QUITO	08 MAR 2016
ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: <i>Roberto</i>
NÚMERO DE HOJA:	1586 Planas y c.d.

160  
Certo Menta

## INFORME TECNICO

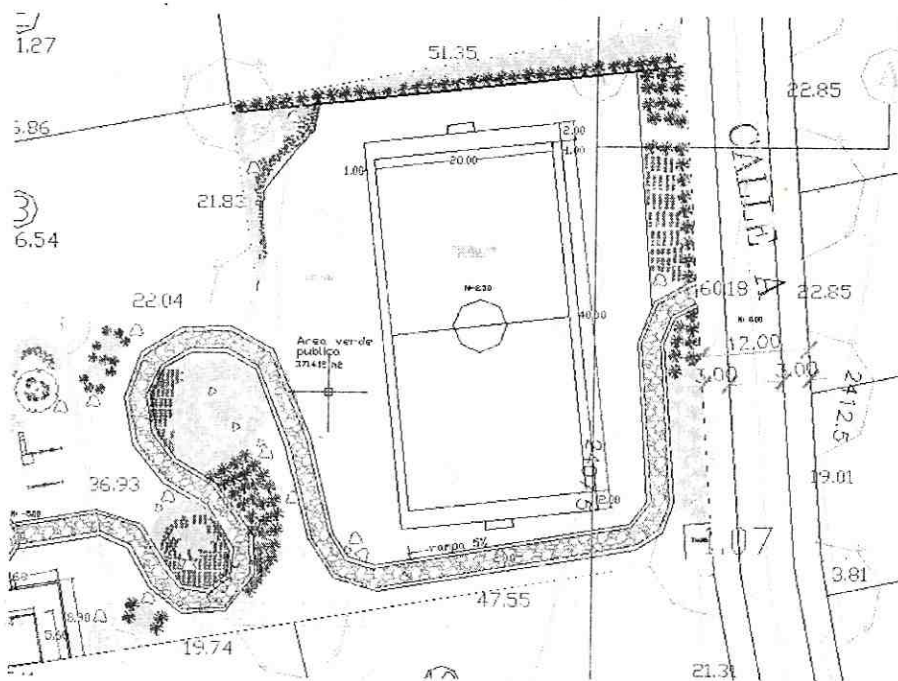
Conforme a lo solicitado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante sistema SLUM dentro del procedimiento especial de Revisión de Reglas Técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización, referente al trámite de aprobación de la urbanización "LAPRADERA" de predio N° 5607492 con clave catastral 1132801001 ubicado en la parroquia Puembo, 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:** 30.390,28 m<sup>2</sup>

**AREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO:** 30.390,28 m<sup>2</sup>

### AREA VERDE



**UBICACIÓN:** Calle "A" entre lotes 9 y 10

**SUPERFICIE:** 3.714,12 M<sup>2</sup>

**LINDEROS:**

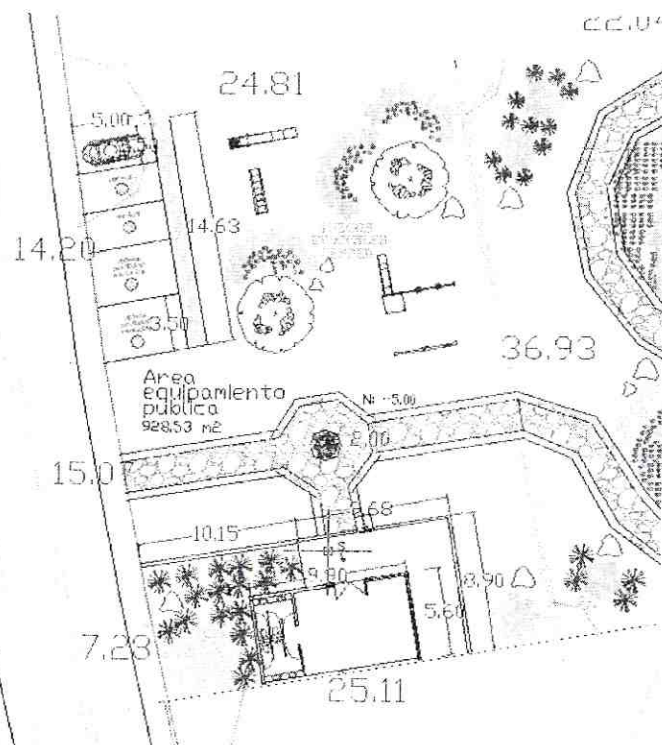
**NORTE:** Lote # 3 en 22.04 m., lote # 9 en 51.35 m.

**SUR:** Lote # 4 en 19.74 m., lote # 10 en 47.55 m.

**ESTE:** Calle "A" en 60.18 m.

**OESTE:** Área de equipamiento comunal en 36.93 m., lote 3 en 21.83 m.

### AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL



**UBICACIÓN:** Calle S/N entre lotes 3 y 4

**SUPERFICIE:** 928,53 m<sup>2</sup>



**LINDEROS:**

**NORTE:** Lote # 3 en 24.81 m.

**SUR:** Lote # 4 en 25.11 m.

**ESTE:** Área verde comunal en 36.93 m.

**OESTE:** Calle "S/N" en 36.55 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**

13-07-2015

Referencia: SLUM 2015-5607492-URB-GEN-01  
Proyecto "La Pradera"

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ACTA DE MESA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

CÓDIGO: LMU-10 / URB-GEN  
FECHA DE EMISIÓN: 2016-01-26

No. EXPEDIENTE: 2015-5607492-URB-GEN-01  
ACTA No. 02

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "LA PRADERA III"

600 DATOS DEL PROPIETARIO

601	Nombre Propietario:	LA PRADERA
602	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1792364574001
603	Dirección Actual:	AV. INTEROCEÁNICA - km 10 1/2
604	Teléfono(s):	2040 882
605	Celular:	0999446915
606	E-mail:	oereyes@gemconstructores.com

DATOS DEL PROFESIONAL

609	Nombre Profesional:	REYES RODRIGUEZ OSCAR EFREN
610	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1704906211
611	SENESCYT:	1001-05-584439
612	Licencia Municipal:	2368
613	Dirección Actual:	FRANCISCO MIRANDA 00131
614	Teléfono(s):	
615	Celular:	0999446915
616	E-mail:	oereyes@gemconstructores.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO		TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN		IRM:	512454			
101	Nuevo	X	106	Nuevo	111	Número Predial:	5607492	117	Zonificación:	A2 (A1002-35)
102	Modificatorio		107	Modificatorio	112	Clave Catastral:	1132801001	118	Lote Mínimo:	1000.00
103	Homologación		108		113	Parroquia:	Puembo	119	Uso Principal:	(R1) Residencia baja densidad
104			109		114	Barrio/Urbanización:	S.ANA MANGAHUANT	120	Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
105			110		115	Calle/Inter.- Nomencl.:	39647, 0, , A, 1	121	Servicios Básicos:	SI
					116	Adm. Zonal:	AEROPUERTO	122	Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Tumbaco

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
YEPEZ VINUEZA EDISON XAVIER	1710547256	PROCURADURIA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec
PINARGOTE PINCAY CINTHIA JOHANNA	1308522299	DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO	cinthia.pinargote@quito.gob.ec
ORTIZ PESANTEZ ELIZABETH DEL CARMEN	0701600553	SECRETARIA 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 13 de julio de 2015.

Una vez que el administrado adjunta los proyectos de infraestructura (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía) aprobados por las empresas públicas competentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite Informe Técnico el 8 de diciembre de 2015.

En base a la documentación presentada, Procuraduría Metropolitana remite el criterio legal y el Proyecto de ordenanza de la urbanización, con fecha 28 de diciembre de 2015.

4.- BASE LEGAL

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Artículo 54, Literal c), y, Artículos 424 y 470.

Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo 69, Numeral 1 y Numeral 3, Literal a).

Ordenanza No. 0156 reformada por la Ordenanza No. 433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Parágrafo Segundo, Licenciamiento 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:

El promotor de la urbanización ha procedido a obtener los informes y planos aprobados de los proyectos de infraestructura (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía) en las Empresas públicas respectivas.

- Oficio No. EPMAPS-GTIS-2015-839 del 2 de septiembre de 2015 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba los planos de la red de alcantarillado.

- Oficio No. EPMAPS-GTIE-2015-417 del 19 de octubre de 2015 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el plano de la red de agua potable.

- Oficio No. PPA-RD-15-254 del 24 de septiembre de 2015 de la Empresa Eléctrica Quito que aprueba los planos de la red de energía eléctrica.
- Oficio No. RA-2237-2015 del 2 de octubre de 2015 de la Corporación Nacional de Telefonía (CNT) que aprueba el plano de la red telefónica.

#### 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 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 Artículo 32 que sustituye al Artículo 424 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

#### 7.- VARIOS:

##### LICENCIA

La Ordenanza No. 0433 reformatoria de la Ordenanza No. 0156 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 la 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 Zona Tumbaco.

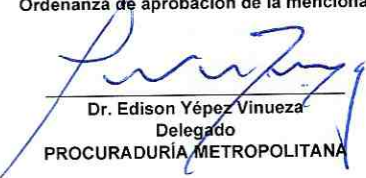
##### GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico No. 2015-5607492-URB-GEN-01 del 2015-12-08 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "LA PRADERA III", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de US \$ 131.370,42 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA CON CUARENTA Y DOS 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 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 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 "LA PRADERA III", a desarrollarse en el predio No. 5607492 ubicado en la calle Manuel Burbano, sector Santa Ana, parroquia Puenbo, para lo cual se remite el Expediente No. 2015-5607492-URB-GEN-01 con el Proyecto de Ordenanza de aprobación de la mencionada urbanización, para que emita el respectivo informe.

  
Dr. Edison Yépez Vinuesa  
Delegado  
PROCURADURÍA METROPOLITANA

  
Arq. Cinthia Rinagote Pincay  
Delegada  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE  
CATASTRO

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

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



INFORME TÉCNICO DE URBANIZACIÓN REGLAMENTACIÓN GENERAL

No. EXPEDIENTE: 2015-5607492-URB-GEN-01

FECHA EMISIÓN: 2015-12-08

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "LA PRADERA III"

600 DATOS DEL PROPIETARIO

601	Nombre Propietario:	LA PRADERA
602	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1792364574001
603	Dirección Actual:	AV. INTEROCÉANICA - km 10 1/2
604	Teléfono(s):	2040 882
605	Celular:	0999446915
606	E-mail:	oereyes@gemconstructores.com

DATOS DEL PROFESIONAL

609	Nombre Profesional:	REYES RODRIGUEZ OSCAR EFREN
610	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1704906211
611	SENECYT:	1001-05-584439
612	Licencia Municipal:	2368
613	Dirección Actual:	FRANCISCO MIRANDA 00131
614	Teléfono(s):	
615	Celular:	0999446915
616	E-mail:	oereyes@gemconstructores.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO		TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN		IRM:		512454	
101	Nuevo	X	106	111	Número Predial:	5607492	117	Zonificación:	A2 (A1002-35)
102	Modificatorio		107	112	Clave Catastral:	1132801001	118	Lote Mínimo:	1000.00
103	Homologación		108	113	Parroquia:	Puambo	119	Uso Principal:	(R1) Residencia baja densidad
104			109	114	Barrio/Urbanización:	S.ANA MANGAHUANT	120	Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
105			110	115	Calle/Inter.- Nomencl.:	39647, 0, , A, 1	121	Servicios Básicos:	Si
				116	Adm. Zonal:	AEROPUERTO	122	Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Tumbaco

200	ÁREAS DEL PROYECTO	M2	%
201	Área lote levantamiento	30390.28	100.00
202	Área terreno escritura	30390.28	100.00
203	Área de Afectación	0.00	0.00
204	Área de Vías Proyectadas	2648.01	8.71
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	27742.27	91.29
208	Área de Lote a Subdividir	23099.62	83.26
210	Área Equipamiento Público (3%)	928.53	3.35
209	Área Verde Pública (12%)	3714.12	13.39

NÚMERO TOTAL DE LOTES	22
-----------------------	----

VALOR DE GARANTÍAS Y TASAS	
GARANTÍAS POR OBRAS A EJECUTARSE (100% COSTO TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN)	USD 131370.42
TASA RETRIBUTIVA (1 x 1000 COSTO TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN)	USD 131.37

ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

400	Etapas	Rubro	Unidad	Cantidad	Costo Unit-USD	Costo Parcial-USD
401	1	Agua Potable	ml.	208.00	39.05	8122.40
402	1	Energía Eléctrica	ml.	200.00	153.19	30638.00
403	1	Bordillos	ml.	425.44	3.04	1293.34
404	2	Alcantarillado	ml.	208.30	27.70	5769.91
405	2	Calzada	m2	1683.99	31.08	52338.41
406	3	Aceras	m2.	1008.46	15.94	16074.85
407	3	Obras en Área Verde Pública	u.	1.00	14850.62	14850.62
408	3	Obras en Equip Público	u.	1.00	2284.65	2284.65

149ciento cuarenta y nueve

La Urbanización "LA PRADERA III" cumple con el área verde y equipamiento público requerida por la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Art. 32 que reforma al Art. 424 del COOTAD; y, de la Ordenanza Municipal No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 77, Numeral 1, Literal b).

La Dirección Metropolitana de Catastro con Informe Técnico del 13 de julio de 2015 manifiesta que ha procedido a verificar la cabida total del lote, 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 "A" entre los lotes No. 9 y No. 10

Superficie: 3.714,12 m<sup>2</sup>

#### LINDEROS

NORTE: Lote No. 3 en 22.04 m, Lote No. 9 en 51.35 m

SUR: Lote No. 4 en 19.74 m, Lote No. 10 en 47.55 m

ESTE: Calle "A" en 60.18 m

OESTE: Área de equipamiento comunal en 36.93m, Lote No. 3 en 21.83 m

#### ÁREA EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ubicación: Calle S/N entre los Lotes No. 3 y No. 4

Superficie: 928,53 m<sup>2</sup>

#### LINDEROS

NORTE: Lote No. 3 en 24.81 m

SUR: Lote No. 4 en 25.11 m

ESTE: Área verde comunal en 36.93 m

OESTE: Calle S/N en 36.55 m

#### DE LAS VÍAS

La vía planificada en la urbanización cumple 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 No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo ésta:

Calle "A" de 12.00 m de ancho

#### DE LAS GARANTÍAS

La Ordenanza No. 0433 reformatoria de la Ordenanza 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-EPMOP-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, 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 (EPMOP), se establece en USD 43.14 dólares el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) de la urbanización.

En base a lo expuesto, la garantía para la ejecución de obras de la Urbanización LA PRADERA III es de USD 131.370,42 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA CON 42/100) dólares americanos.

#### PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS

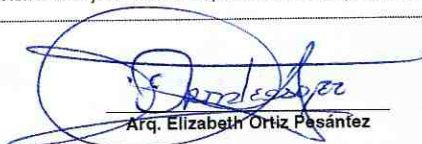
De acuerdo al Cronograma valorado de obras constante en el plano que contiene la propuesta urbanística, el plazo para la ejecución de obras de urbanización es de 33 meses.

#### 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 Pasánñez

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: 2015-07-16

No. EXPEDIENTE: 2015-5607492-URB-GEN-01  
 ACTA No. 01

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "LA PRADERA III"

600 DATOS DEL PROPIETARIO	
601	Nombre Propietario: LA PRADERA
602	C. Ciudadanía/Pasaporte: 1792364574001
603	Dirección Actual: AV. INTEROCEÁNICA - km 10 1/2
604	Teléfono(s): 2040 882
605	Celular: 0999446915
606	E-mail: oereyes@gemconstructores.com

DATOS DEL PROFESIONAL	
609	Nombre Profesional: REYES RODRIGUEZ OSCAR EFREN
610	C. Ciudadanía/Pasaporte: 1704906211
611	SENECYT: 1001-05-584439
612	Licencia Municipal: 2368
613	Dirección Actual: FRANCISCO MIRANDA 00131
614	Teléfono(s):
615	Celular: 0999446915
616	E-mail: oereyes@gemconstructores.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100 TIPO DE PROYECTO	ÁREAS HISTÓRICAS	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN	IRM:	512454
101 Nuevo <input checked="" type="checkbox"/>	106 Nuevo <input type="checkbox"/>	111 Número Predial: 5607492	117 Zonificación:	A2 (A1002-35)
102 Modificatorio <input type="checkbox"/>	107 Modificatorio <input type="checkbox"/>	112 Clave Catastral: 1132801001	118 Lote Mínimo:	1000.00
103 Homologación <input type="checkbox"/>	108 <input type="checkbox"/>	113 Parroquia: Puembo	119 Uso Principal:	(R1) Residencia baja densidad
104 <input type="checkbox"/>	109 <input type="checkbox"/>	114 Barrio/Urbanización: S.ANA MANGAHUANT	120 Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
105 <input type="checkbox"/>	110 <input type="checkbox"/>	115 Calle/Inter.-Nomenc.: 39647, 0, , A, 1	121 Servicios Básicos:	Si
		116 Adm. Zonal: AEROPUERTO	122 Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Tumbaco

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 YEPEZ VINUEZA	1710547256	PROCURADURÍA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec
ARQ. CINTHIA JOHANNA PINARGOTE PINCAY	1308522299	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO	cynthia.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:

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 van a ser entregadas 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 establecidos en el Anexo 3 de la Ordenanza No. 433 reformativa 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 de urbanización 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:

8.- RESOLUCIONES:

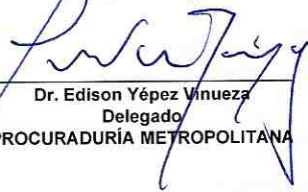
148 ciento cuarenta y ocho

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 Entidades 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. Edison Yépez Vinuesa  
Delegado  
PROCURADURÍA METROPOLITANA



Arq. Cinthia Pinargote Pincay  
Delegada  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE  
CATASTRO

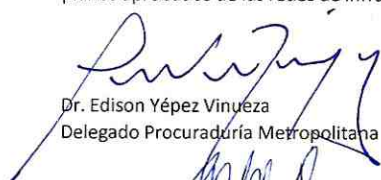


Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez  
Delegada  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y  
VIVIENDA

REVISIÓN DE REQUISITOS PARA URBANIZACIÓN "LA PRADERA"			
No.	REQUISITOS GENERALES		
1	FORMULARIO NORMALIZADO	SI	
2	COPIA DE CÉDULA DE CIUDADANÍA	SI	
3	COPIA DE PAPELETA DE VOTACIÓN	SI	
4	NOMBRAMIENTO DEL REPRESENTANTE LEGAL EN CASO DE PERSONERÍA JURÍDICA	SI	
5	COPIA DE LA ESCRITURA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SI	
6	CERTIFICADO DE GRAVÁMENES	SI	
7	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, IMPACTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS DE LA ACTUACIÓN A DESARROLLARSE (Formato A4).	SI	
8	DOCUMENTO DE LA CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL PREVIA LA OBTENCIÓN DEL INFORME AMBIENTAL (La Licencia Ambiental será entregada para la obtención de la LMU 10)	SI	
9	UN JUEGO DE PLANOS EN Auto CAD 2007 QUE CONTENGA:		
	a	LÁMINA 1.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEOREFERENCIADO ESPACIALMENTE (incluir cuadro de áreas generales del lote con sus linderos)	SI
	b	LÁMINA 2.- MEMORIA TÉCNICA Y DESCRIPTIVA (GRÁFICA) DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA.	SI
	c	LÁMINA 3.- PROPUESTA URBANÍSTICA incluyendo la ubicación del predio, Cronograma Valorado de Obras, Cuadros generales de áreas, cuadro de áreas y linderos de lotes.	SI
	d	LÁMINA 4.- PROPUESTA EN DETALLE DEL DISEÑO DE ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL (Diseño y detalles constructivos).	SI
e	UN CD QUE CONTENGA EL FORMULARIO NORMALIZADO EN DIGITAL Y EL JUEGO DE PLANOS CON LA PROPUESTA URBANÍSTICA (Auto CAD 2007).	SI	
		SI	
No.	REQUISITOS COMPLEMENTARIOS		
1	ACTA DEBIDAMENTE NOTARIADA DEL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE COPROPIETARIOS, EN CASO DE DERECHOS Y ACCIONES.	N/A	
2	CUANDO EXISTA DIFERENCIAS DE ÁREAS EN LOTES A FRACCIONAR SE DEBE REALIZAR LA RESPECTIVA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN BASE A LA RESOLUCIÓN OTORGADA POR LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES, CONFORME A LA ORDENANZA No. 269.	N/A	
3	INFORME Y RESTITUCIÓN DEL BORDE DE QUEBRADA, DE TALUD O RIVERA DEL RÍO POR PARTE DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO, DE SER EL CASO.	SI	
4	DEFINICIÓN DE REPLANTEO Y AFECTACIÓN VIAL EMITIDO POR LA ADMINISTRACIÓN ZONAL COMPETENTE, DE SER EL CASO.	SI	

\* Los informe y planos aprobados de las redes de infraestructura (alcantarillado, agua potable, luz eléctrica y telefonía ) se solicitarán una vez que se obtenga el informe técnico de áreas verdes y comunales de la Dirección Metropolitana de Catastro.

\* Los tres juegos de planos con la propuesta urbanística se solicitarán una vez que el usuario presente los informe y planos aprobados de las redes de infraestructura por parte de las Entidades competentes.

  
Dr. Edison Yépez Vinuesa  
Delegado Procuraduría Metropolitana

  
Arq. Cinthia Píngote Pincay  
Delegada Dirección Metropolitana de Catastro

  
Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez  
Delegada Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

2015-07-16



SOLICITUD DE REVISIÓN DE REGLAS TÉCNICAS DEL PROYECTO TÉCNICO DE URBANIZACIÓN SUJETA A REGLAMENTACION GENERAL

Código: LMU - 10 / URB-GEN.

Formulario N° 05

NOMBRE DEL PROYECTO: LA PRADERA

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

<b>100 TIPO DE PROYECTO</b>	<b>110 IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN</b>	<b>120 IRM N°</b>	512454
101 Nuevo <input checked="" type="checkbox"/>	111 Número Predial 5607492	121 Zonificación A2 (A1002)	
102 Modificatorio <input type="checkbox"/>	112 Clave Catastral 11328 01 001 000 000 000	122 Lote mínimo 1000 M2	
<b>AREAS HISTÓRICAS-PATRIMONIALES</b>	113 Parroquia PUEMBO	123 Uso Principal residencia baja densidad	
103 Nuevo <input type="checkbox"/>	114 Barrio / Urbanización S. ANA MANGAHUANT	124 Clasificación del Suelo SUELO URBANO	
104 Modificatorio <input type="checkbox"/>	115 Calle / Intersec/Nomenci. 39647	125 Servicios Básicos SI	
	116 Administración Zonal AEROPUERTO	126 Zona Administrativa TUMBACO	

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

<b>200 AREAS DEL PROYECTO</b>				<b>N° de lote</b>	<b>Área útil</b>	<b>Área de Protección</b>	<b>Área a escriturar</b>
	m2	%		212 Área verde pública	3714,12		0,00
201 Área lote levantamiento	30390,28	100		213 Área equipamiento público	928,53		0,00
202 Área terreno escritura	30390,28	100		214 Lote 1	1053,29		0,00
203 Área de afectación				215 Lote 2	1081,28		0,00
204 Área de vías proyectadas	2648,01	8,71		216 Lote 3	1026,54		0,00
205 Área protec. quebradas y ríos				217 Lote 4	1061,96		0,00
206 Áreas de protección especial				218 Lote 5	1087,70		0,00
207 Área útil total	27742,27	91,3		219 Lote 6	1113,57		0,00
208 Área del lote a dividir	23099,62	76		220 Lote 7	1014,21		0,00
209 Área verde pública (12%)	3714,12	12,2		221 Lote 8	1061,46		0,00
210 Área equipamiento público (3%)	928,53	3,06		222 Lote 9	1184,50		0,00
211 N° total de lotes urbanización	22,00			223 Lote 10	1091,53		0,00

ESPECIFICACIONES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PROYECTO

CRONOGRAMA VALORADO DE EJECUCION DE OBRAS

300 RUBROS	UNID.	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL USD.	TIEMPO DE EJECUCIÓN						320 GARANTÍAS
					SEMEST. 1	SEMEST. 2	SEMEST. 3	SEMEST. 4	SEMEST. 5	SEMEST. 6	
301 Alcantarillado	m.l.	208,3	27,7	5769,84			x				321 Hipotecas <input checked="" type="checkbox"/>
302 Agua Potable	m.l.	208	39,05	8121,71		x		x			322 Papeles Fiduciari <input type="checkbox"/>
303 Energía Eléctrica	m.l.	200	153,19	30637,08	x			x			323 Garantías Banc. <input type="checkbox"/>
304 Calzada	m2.	1683,99	31,08	52339,01	x			x	x		324 Pólizas de Seguro <input type="checkbox"/>
305 Bordillos	m.l.	425,44	3,04	1294,9		x					325 Moneda en curso <input type="checkbox"/>
306 Aceras	m2.	1008,46	15,94	16072,62					x	x	
307 Obras en Área verde		1	14850,62	14850,62					x	x	
308 Obras en Equipamiento		1	2,284,65	2285					x	x	
309 Otros									x	x	
310 TOTAL				131,370,42							

ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

400 Etapa	Rubro	Unidad	Cantidad	405 Etapa	Rubro	Unidad	Cantidad
401 1	Alcantarillado	27,2	208,3	405 1	Bordillos	3,04	425,44
402 1	Agua potable	39,05	208	406 1	Aceras	15,94	1008,46
403 1	Energía Eléctrica	153,19	200	407 1	Obras en Área verde	1	5191,25
404 1	Calzada	31,08	1683,99	408 1	Obras en equipamiento	1	10868,2

REQUISITOS

<b>500 REQUISITOS GENERALES</b>	<b>510 REQUISITOS COMPLEMENTAR (señale el tipo de documento)</b>
501 Formulario normalizado <input checked="" type="checkbox"/>	511 <input type="checkbox"/>
502 C. Ciudadanía y papeleta votación del propietario y/o Repres. Legal <input checked="" type="checkbox"/>	512 <input type="checkbox"/>
503 Copia nombramiento actualizado del Representante Legal, de ser el caso <input checked="" type="checkbox"/>	513 <input type="checkbox"/>
504 Copia de la Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad <input checked="" type="checkbox"/>	514 <input type="checkbox"/>
505 Certificado de gravámenes actualizado <input checked="" type="checkbox"/>	515 <input type="checkbox"/>
506 Exposición de motivos, impactos positivos de la actuación a desarrollarse <input checked="" type="checkbox"/>	516 <input type="checkbox"/>
507 Documento de la categorización ambiental (Documento Ambiental) <input checked="" type="checkbox"/>	517 <input type="checkbox"/>
508 Tres juegos de planos y expediente (físico) y (CD) en formato Auto CAD v. 2004, con los archivos digitales. <input checked="" type="checkbox"/>	518 <input type="checkbox"/>
	519 <input type="checkbox"/>

<b>600 DATOS DEL PROPIETARIO</b>	
601 Nombre del Propietario	La pradera
602 C. Ciudadanía o pasaporte	1792364574001
603 Dirección actual	Av. Interoceánica km 10 1/2. Centro Ejecutivo S
604 Teléfono (s)	2040882
605 Celular	0999446915
606 E - mail	oereyes@gemconstructores.com
607 Nombre Representante Legal	Oscar Reyes
608 C. Ciudadanía o pasaporte	1704906211

<b>610 DATOS DEL PROFESIONAL</b>	
611 Nombre del Profesional	Ing. Oscar Reyes
612 C. Ciudadanía/Pasaporte	1704906211
613 SENESCYT	1001-05-584439
614 Licencia Municipal	2368
615 Dirección actual	Av. Interoceánica km 10 1/2 Centro Ejecutivo Spacia
616 Teléfono (s)	2040882
617 Celular	0999446915
618 E - mail	oereyes@gemconstructores.com

Firma del Propietario y/o Representante Legal

Firma del Profesional

Los suscriptores de la propuesta, propietario (s) y profesional (es) solicitan la aprobación del proyecto técnico de Urbanización sujeto a procedimiento especial, quienes declaran ante la Entidad competente, que la información contenida en los mismos y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con las normas administrativas y reglas técnicas estipuladas en las Ordenanzas vigentes y el Ordenamiento Jurídico Nacional.

OBSERVACIONES

ANEXO 1 - DESCRIPCIÓN DE LOTES DEL PROYECTO TÉCNICO DE URBANIZACION SUJETA A REGLAMENTACION GENERAL

Código: LMU - 10 / URB-GEN.

Formulario N° 05

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

200 ÁREAS DEL PROYECTO		
	m2	%
201 Área lote levantamiento	30390,28	100
202 Área terreno escritura	30390,28	100
203 Área de afectación		
204 Área de vías proyectadas	2648,01	8,71
205 Área protec. quebradas y ríos		
206 Áreas de protección especial		
207 Área útil total	27742,27	91,3
208 Área del lote a dividir	23099,62	76
209 Área verde pública (12%)	3714,12	12,2
210 Área equipamiento público (3%)	928,53	3,06

N° de lote	Área útil	Área de Protección	Área lotes escriturar
224 Lote 11	1069,78		1069,78
225 Lote 12	1051,81		1051,81
226 Lote 13	1067,05		1067,05
227 Lote 14	1052,85		1052,85
228 Lote 15	1009,96		1009,96
229 Lote 16	1006,00		1006,00
230 Lote 17	1005,98		1005,98
231 Lote 18	1007,54		1007,54
232 Lote 19	1012,93		1012,93
233 Lote 20	1012,93		1012,93
234 Lote 21	1013,36		1013,36
235 Lote 22	1013,40		1013,40
236 Lote 23			0,00
237 Lote 24			0,00
238 Lote 25			0,00
239 Lote 26			0,00
240 Lote 27			0,00
241 Lote 28			0,00
242 Lote 29			0,00
243 Lote 30			0,00
244 Lote 31			0,00
245 Lote 32			0,00
246 Lote 33			0,00
247 Lote 34			0,00
248 Lote 35			0,00
249 Lote 36			0,00
250 Lote 37			0,00
251 Lote 38			0,00
252 Lote 39			0,00
253 Lote 40			0,00
254 Lote 41			0,00
255 Lote 42			0,00
256 Lote 43			0,00
257 Lote 44			0,00
258 Lote 45			0,00
259 Lote 46			0,00
260 Lote 47			0,00
261 Lote 48			0,00
262 Lote 49			0,00
263 Lote 50			0,00
264 Lote 51			0,00
265 Lote 52			0,00
266 Lote 53			0,00
267 Lote 54			0,00
268 Lote 55			0,00
269 Lote 56			0,00
270 Lote 57			0,00
271 Lote 58			0,00
272 Lote 59			0,00
273 Lote 60			0,00
274 Lote 61			0,00
275 Lote 62			0,00
276 Lote 63			0,00
277 Lote 64			0,00
278 Lote 65			0,00
279 Lote 66			0,00
280 Lote 67			0,00
281 Lote 68			0,00
282 Lote 69			0,00
283 Lote 70			0,00
284 Lote 71			0,00
285 Lote 72			0,00
286 Lote 73			0,00
287 Lote 74			0,00
288 Lote 75			0,00
289 Lote 76			0,00
290 Lote 77			0,00
291 Lote 78			0,00
292 Lote 79			0,00
293 Lote 80			0,00
307 Subtotal áreas			
308 Área total de lotes a escriturar			12323,59

ANEXO 2 - DESCRIPCIÓN DE LOTES DEL PROYECTO TÉCNICO DE URBANIZACION SUJETA A REGLAMENTACION GENERAL

Código: LMU - 10 / URB-GEN.

Formulario N° 05

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

LINDEROS

N° de lote	Área de lotes a escriturar	Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)
212	Área verde pública (12%)	En 22,04 y 51,35 con lote 3 y 9	En 19.74 y 47.55 con lote 4 y 10	En 60 con calle A	21,83 con el area equipamiento pub
213	Equipamiento público (3%)	En 24.81 con lote 3	En 25.11 con lote 4	En 36.93 con area verde publica	En 14.20 y 15.07 y 7.28 con calle s/n
214	Lote 1	En 48.97 con propiedad privada	En 47.02 con el lote 2	En 22.35 con el lote 8	En 21.16 con calle s/n
215	Lote 2	En 47.02 con lote 1	En 46.86 con lote 3	En 22.98 con el lote 9	En 22.97 con calle s/n
216	Lote 3	En 46.86 con el lote 2	area equipamiento publico y 22,04 con area	En 21.83 con area verde publica	En 21.83 con calle s/n
217	Lote 4	5.11 con el area equipamiento pub	En 45.39 con el lote 5	En 23.51 con el lote 10	En 23.47 con calle s/n
218	Lote 5	En 45.39 con el lote 4	En 45.94 con el lote 6	En 23.79 con el lote 11	En 23.76 con calle s/n
219	Lote 6	En 45.94 con el lote 5	En 45 con el lote 7	En 24,19 con el lote 12	En 12.78 y 11.59 con calle s/n
220	Lote 7	En 45 con el lote 6	En 37.13 con calle s/n	En 24.48 con el lote 13	En 23.15 y 13.19 con calle s/n
221	Lote 8	En 55.01 con propiedad privada	En 49.40 con lote 9	En 27.46 y 4.27 con la calle A	En 22.35 con lote 1
222	Lote 9	En 49.40 con el lote 8	En 51.35 con area verde publica	En 11.07 y 12.37 con calle A	En 22.98 con el lote 2
223	Lote 10	En 47.55 con el area verde publica	En 45.85 con el lote 11	En 2.14 y 21.31 con calle A	En 23.51 con el lote 4
224	Lote 11	En 45.85 con el lote 10	En 44.37 con el lote 12	En 23.72 con calle A	En 23.79 con el lote 5
225	Lote 12	En 44.37 con el lote 11	En 42.88 con el lote 13	En 24.11 con calle A	En 24.19 con el lote 16
226	Lote 13	En 44.88 con el lote 12	En 44.21 con calle s/n	En 20.36 40.30 con la calle A	En 24.48 con lote 7
227	Lote 14	En 58.45 con propiedad privada	En 44.26 con lote 15	En 22.82 con propiedad privada	En 21.28 y 8.15 con calle A
228	Lote 15	En 44.26 con el lote 14	En 44.23 con lote 16	En 21.01 y 1.99 con propiedad privada	En 13.70 y 9.32 con calle A
229	Lote 16	En 44.23 con el lote 15	En 44.23 con el lote 17	En 22.85 con propiedad privada	En 22.85 con calle A
230	Lote 17	En 44.23 con el lote 16	En 44.23 con el lote 18	En 22.85 con propiedad privada	En 22.85 con calle A
231	Lote 18	En 44.23 con el lote 17	En 44.54 con el lote 19	En 16.33 y 6.46 con propiedad privada	En 19.01 y 3.81 con calle A
232	Lote 19	En 44.54 con el lote 18	En 44.54 con el lote 20	En 22.64 con propiedad privada	En 22.64 con calle A
233	Lote 20	En 44.54 con el lote 19	En 44.54 con el lote 21	En 22.64 con propiedad privada	En 22.64 con calle A
234	Lote 21	En 44.54 con el lote 20	En 44.90 con el lote 22	En 20.27 con propiedad privada	En 22.64 con calle A
235	Lote 22	En 44.90 con el lote 21	En 28.96 y 16.12 con calle s7n	En 20.16 con propiedad privada	En 21.75 y 0.12 con calle A
236	Lote 23				
237	Lote 24				
238	Lote 25				
239	Lote 26				
240	Lote 27				
241	Lote 28				
242	Lote 29				
243	Lote 30				
244	Lote 31				
245	Lote 32				
246	Lote 33				
247	Lote 34				
248	Lote 35				
249	Lote 36				
250	Lote 37				
251	Lote 38				
252	Lote 39				
253	Lote 40				
254	Lote 41				
255	Lote 42				
256	Lote 43				
257	Lote 44				
258	Lote 45				
259	Lote 46				
260	Lote 47				
261	Lote 48				
262	Lote 49				
263	Lote 50				
264	Lote 51				
265	Lote 52				
266	Lote 53				
267	Lote 54				
268	Lote 55				
269	Lote 56				
270	Lote 57				
271	Lote 58				
272	Lote 59				
273	Lote 60				
274	Lote 61				
275	Lote 62				
276	Lote 63				
277	Lote 64				
278	Lote 65				
279	Lote 66				
280	Lote 67				
281	Lote 68				
282	Lote 69				
283	Lote 70				
284	Lote 71				

www.QUITO.gob.ec

ANEXO 3 - DESCRIPCIÓN DE LOTES DEL PROYECTO TÉCNICO DE URBANIZACION SUJETA A REGLAMENTACION GENERAL

Código: LMU - 10 / URB-GEN.

Formulario N° 05

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

LINDEROS

N° de lote	Área de lotes a escriturar	Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)
286	Lote 72				
287	Lote 73				
288	Lote 74				
289	Lote 75				
290	Lote 76				
291	Lote 77				
292	Lote 78				
293	Lote 79				
294	Lote 80				
295	Lote 81				
296	Lote 82				
297	Lote 83				
298	Lote 84				
299	Lote 85				
300	Lote 86				
301	Lote 87				
302	Lote 88				
303	Lote 89				
304	Lote 90				
305	Lote 91				
306	Lote 92				
307	Lote 93				
308	Lote 94				
309	Lote 95				
310	Lote 96				
311	Lote 97				
312	Lote 98				
313	Lote 99				
314	Lote 100				
315	Lote 101				
316	Lote 102				
317	Lote 103				
318	Lote 104				
319	Lote 105				
320	Lote 106				
321	Lote 107				
322	Lote 108				
323	Lote 109				
324	Lote 110				
325	Lote 111				
326	Lote 112				
327	Lote 113				
328	Lote 114				
329	Lote 115				
330	Lote 116				
331	Lote 117				
332	Lote 118				
333	Lote 119				
334	Lote 120				
335	Lote 121				
336	Lote 122				
337	Lote 123				
338	Lote 124				
339	Lote 125				
340	Lote 126				
341	Lote 127				
342	Lote 128				
343	Lote 129				
344	Lote 130				
345	Lote 131				
346	Lote 132				
347	Lote 133				
348	Lote 134				

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. 02 de 26 de febrero de 2015, 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 La "Pradera III", se encuentra suscrito por el Gerente y Representante Legal de la Sociedad de Cuentas en Participación La Pradera y por el profesional proyectista.

### 1.2. INFORMES TÉCNICOS:

1.2.1. Mediante Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-5607492-URB-GEN-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 2015-5607492-URB-GEN-01 de 2015-12-08 del Proyecto de Urbanización "La Pradera III" 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 131.370,42
- Valor tasa retributiva USD 131,37

- Cumple con el área verde y equipamiento público.
- Plazo de 33 meses para la ejecución de obras de urbanización.

## II. BASE JURIDICA

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

**2.1.1.** El artículo 54, letra c) determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal:

*“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 señala que:

*“En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinte y cinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.”*

**2.1.3.** El artículo 470, inciso primero, manifiesta que:

*“Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural la división de un terreno de dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes [...]”.*

### 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.*

*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. C980902438001 de 25/02/2015, se establece que la Sociedad de Cuentas en Participación La Pradera, es propietaria del lote uno A (30.390,28 m<sup>2</sup>) del fraccionamiento del lote uno, que a su vez es producto del fraccionamiento del terreno situado en la parroquia Puumbo, de este cantón, adquirido mediante compra a Aida Fabiola Echanique Terán, viuda, por sus propios derechos y el señor Santiago Daniel Velalcázar Echanique, soltero, según escritura pública otorgada el 23 de mayo de 2012, ante el Notario Séptimo del cantón Quito, inscrita el 10 de julio de 2012.

### **IV. PROYECTO DE ORDENANZA**

En la ordenanza de aprobación de la urbanización se incorporarán de manera obligatoria los siguientes artículos:

**Art. 1.-** La Urbanización "LA PRADERA III", se regirá por las siguientes especificaciones técnicas:

PROPIETARIA : SOCIEDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN LA PRADERA  
PREDIO No. : 5607492  
CLAVE CATASTRAL : 1132801001  
UBICACIÓN  
BARRIO : S. ANA MANGAHUANT  
PARROQUIA : PUEMBO  
CALLE : 39647.D.A.1  
AREA DEL TERRENO : 30.390,28

**RESPONSABLE TECNICO**

NOMBRE : REYES RODRÍGUEZ OSCAR EFREN  
REGISTRO SENESCYT : 1001-05-584439  
LICENCIA MUNICIPAL : 2368

**ESPECIFICACIONES TECNICAS**

ZONIFICACION : A2 (A1002-35)  
LOTE MINIMO : 1.000  
USO PRINCIPAL : (R1) RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD  
CLASIFICACION DE SUELO: (SU) SUELO URBANO  
No. DE LOTES : 22  
ÁREA DE LOTES A SUBDIVIDIR: 23.099,62 m2.  
ÁREA DE VÍAS : 2.648,01 m2  
AREA VERDE PUBLICA : 3.714,12 m2  
ÁREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO: 928,53 m2

**Art. 2.- APORTE DE ÁREAS VERDE Y COMUNAL.-** La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 424.

En tal virtud, la propietaria de la urbanización a través de su representante legal, transfiere como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la superficie de 4.642,65 m2, de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-5607492-URB-GEN-01), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

**ÁREA VERDE**

UBICACIÓN : Calle "A" entre los lotes No. 9 y No. 10  
SUPERFICIE : 3.714,12 m2  
LINDEROS  
NORTE : Lote No. 3 en 22,04 m, lote No. 9 en 51,35 m  
SUR : Lote No. 4 en 19,74 m, lote No. 10 en 47,55 m  
ESTE : Calle "A" en 60,18 m  
OESTE : Área de equipamiento comunal en 36,93 m, Lote No. 3 en 21,83 m



**AREA DE EQUIPAMIENTO**

UBICACIÓN : Calle s/n entre los lotes No. 3 y No. 4  
SUPERFICIE : 928,53 m<sup>2</sup>

**LINDEROS**

NORTE : Lote No. 3 en 24,81 m  
SUR : Lote No. 4 en 25,11 m  
ESTE : Area verde comunal en 36,93 m  
OESTE : Calle S/N verde en 36,55 m

**Art. 3.- DE LAS VÍAS:** Las vía planificada en la urbanización cumple 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 No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo esta:

- Calles "A" de 12,00 m. de ancho.

**Art. 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS:** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emiten el Informe Técnico 2015-5607492-URB-GEN-01 de 2015-12-08 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "LA PRADERA III", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de US \$ 131.370,42 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA DOLARES NORTEAMERICANOS CON CUARENTA Y DOS 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.

**Art. 5.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS:** Es obligación del urbanizador, en el plazo de treinta y tres meses, 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.

**Art. 6.- DEL CONTROL DE EJECUCION DE LAS OBRAS.-** La Administración Zonal Tumbaco realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

**Art. 7.-** 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 Financiera Tributaria para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Art. 8.-** Pagará las contribuciones y mejoras de Ley.

**Art. 9.-** 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 del propietario 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.

**Art. 10.-** El urbanizador se compromete en el plazo de 60 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 los procesos administrativos correspondientes.

#### **V. CRITERIO LEGAL:**

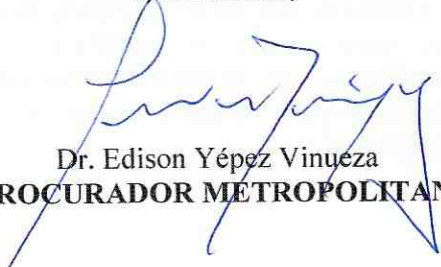
Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos y los documentos que constan en el expediente, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la URBANIZACIÓN "LA PRADERA III", ubicada en el barrio S. Ana Mangahuant, parroquia Puembo, predio No. 5607492, clave catastral 1132801001, conforme los datos que constan en los informes técnicos.

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

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 presente proyecto de ordenanza.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**