

FAVOR ARCHIVAR
FBOO CONOCIMIENTO
(20-08-2018) P

VERO:
FAVOR
ARCHIVAR
HASTA REVISIÓN
ORD 434

Ver: (orden GDOC (OREI))

10 MAR 2015

Quito 10963

Oficio STHV-DMGT-
REF GDOC 2014-169128
2015-063827

Señor. Lcdo.
Sergio Garnica
CONCEJAL METROPOLITANO
Presente.

En atención al trámite ingresado con Ticket No. 2014-169128 del 18 de diciembre del 2014, mediante el cual solicita una solución definitiva a la legalización de la vivienda asentada en el lote con No predial 242969, ubicada en la calle Azafranés E13-106 y Guayacanes

ANTECEDENTES.

- Oficio No STHV-GT-005382.
- Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal No 09-242969-4230 de fecha 24/03/2009 se aprueba 2 pisos terminados y habitables hasta marzo del 2006 según observaciones.

NORMATIVA LEGAL VIGENTE

- **Ordenanza Metropolitano 0434. de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes Dentro del Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito.**
- "Art. 2 Edificaciones consideradas dentro del proceso de reconocimiento.- El o los propietarios de un bien inmueble sobre el que se hubiese edificado sin las autorizaciones administrativas vigentes a la fecha de la construcción o que habiendo obtenido autorizaciones hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplen con la normativa vigente, podrán solicitar el reconocimiento y regularización cumpliendo los requisitos y procedimientos previstos en esta ordenanza, excepto en los siguientes casos:"
 - i) Edificaciones que previamente hayan obtenido un Acta de Reconocimiento

CRITERIO TÉCNICO

La Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, luego de la revisión y análisis de lo solicitado se ratifica en el oficio No STHV-GT-005382 que contiene el criterio desfavorable para reconocer los tres pisos restantes por tener una legalización previa. A la fecha la Ordenanza 0434 de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro del Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito está en revisión, y se analizará las alternativas de solución para las edificaciones informales que fueron reconocidas parcialmente.

Atentamente,

Hugo Chacón Cobo

Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Iván Martínez	2014-01-05	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada	2014-01-05	

SECRETARÍA CONCEJAL

RECIBIDO: SANDRA BAWEN

FECHA: 10 MARZO 2015

HORA: 10:01

FIRMA: _____

SECRETARÍA CONCEJAL

QUITO

Garnica Ortiz
CONCEJAL

Quito, 11 de diciembre del 2014
Oficio No. 432-SGO-CMQ-2014

Arquitecto
Alberto Rosero
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente

De mi consideración:

Adjunto díguese encontrar las solicitudes formuladas por el señor Héctor Polivio Ruiz Abendaño y Dolores Espinosa Venegas, quienes realizan observaciones y sugieren reformas al texto de la Ordenanza No. 434 de 19 de septiembre del 2014, a fin que se digne considerar los casos expuestos y emitir su criterio técnico con las conclusiones y recomendaciones que fueren del caso sobre los temas propuestos, mismos que servirán de insumos para las acciones administrativas pertinentes.

Atentamente



Sergio Garnica Ortiz
Concejal Metropolitano

Adj.: lo indicado

Elaborado por: Sandra Baldeón
Supervisado por: Dr. A. Fiallos

Quito, 30 de septiembre del 2014

Lcdo.

Sergio Gárnica Ortiz.

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELOS.

Ciudad.

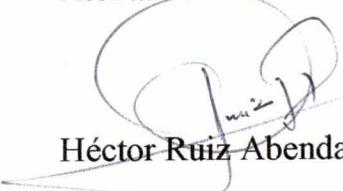
De mi consideración:

Héctor Polivio Ruiz Abendaño CI. 1702109305 en calidad de propietario de una casa ubicada en la calle Avigiras No 13-140 y de los Guayacanes, Urbanización Jardines de Amagasi, Lote No 138, a usted comedidamente expongo y solicito:

Al conocer la Ordenanza Metropolitana No 434 del 19 de septiembre del 2013 " LA ORDENANZA METROPOLITANA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DE UN RÉGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO ", con la asistencia de un arquitecto, ingrese la documentación correspondiente a la Administración Zonal Norte Metropolitana con la finalidad de obtener la **Licencia de Reconocimiento de Edificaciones**; pero considero que la cantidad o cifra a pagarse por ese concepto resulta muy elevada en relación con mis ingresos de jubilado y de la tercera edad, motivo por el cual me permito recurrir a su sensibilidad en calidad de Concejal Presidente de la Comisión del Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial se considere una rebaja al valor a pagarse, reformando la fórmula para la determinación del valor a pagar por la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes del artículo 13 de la Ordenanza en mención, rebaja que redundará en beneficio de un significativo número de vecinos de la ciudad de Quito y que quedaremos muy agradecidos de su valiosa gestión.

Por la favorable atención, en nombre de la ciudadanía de la capital a beneficiarse y del mío propio anticipo nuestro reconocimiento.

Atentamente.


Héctor Ruiz Abendaño.

 I MUNICIPIO DE QUITO
SERGIO GARNICA ORTIZ
CONCEJAL METROPOLITANO
Recibido cielo
Fecha 01-10-2014
Hora 13:25
Firma [Signature]

Quito, 28 de Octubre del 2014

Sr. Concejal
Sergio Garnica
COMISION DE USO DE SUELO
ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: <i>Sandra Bawel</i>
	FECHA: <i>28/10/2014</i>
	HORA: <i>12:00</i>
	FIRMA: _____
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	QUITO ALCALDIA

De mis consideraciones

Dolores Espinosa Venegas como propietaria, me dirijo a través de la presente para solicitar su consideración y ayuda para conseguir una solución definitiva a la legalización de mi vivienda, para lo cual debo poner en su conocimiento lo siguiente:

ANTECEDENTES.- El predio 242969 ubicado en la calle Azafranes E13-106 y Guayacanes (cerca a Hospital SOLCA) fue construido con mucho sacrificio pues es producto de ahorros del trabajo que lo hice fuera del país durante muchos años e inclusive con préstamo al Produbanco, sin embargo al momento no he podido obtener la aprobación para legalizar el predio por parte del IMDQ (el pago de predio se está realizando sobre un área de más de 600 mts² de construcción e incluye los espacios no legalizados, no aprobados y que están totalmente deshabitados).

TRABAJOS Y TRÁMITES.-

- **El 12 de Mayo del 2004 fueron aprobados por parte del IMDQ los planos para 5 pisos** (aprobación FK437 copia de planos adjunta, aprobación realizada por parte de la Arq. Ruth Martínez P.
- **Con estos planos se edifica y termina la construcción (excepto los terminados de 3 pisos).**
- **En el mes de Noviembre del 2008** se solicita la legalización de la construcción al IMDQ, ya que se nos informó que realicemos la licencia de reconocimiento de construcción informal por ciertas áreas que no se ciñeran a los planos, y luego de esto empezar con los trámites de la declaratoria de propiedad horizontal.
- **El 24 de Marzo del 2009** La Arq. María Duque entrega la licencia de reconocimiento de la construcción informal No 09-242969-4230, en la que indica que **"solo aprueba los 2 pisos"** que están habitables y que los otros 3 pisos no aprueba por no estar habitables, indicándonos que una vez estén habitables hagamos una nueva solicitud. En esa fecha procedimos a los pagos correspondientes para obtener la licencia aprobada.
- Inmediatamente procedemos a poner terminados y en **Marzo del 2010** se presenta la solicitud la misma que no es aceptada porque el IMDQ cerró las gestiones para permisos de construcción informal, indicándonos que a futuro van a reabrir estos trámites.
- Luego más de 3 años de espera el IMDQ en **Septiembre del 2013** abre la recepción de trámites para la legalización de la construcción informal.
- **En Octubre del 2013** y luego de cumplir con los requisitos para los trámites de construcción informal se procede a entregar la carpeta para el trámite correspondiente el mismo que no es aceptado indicándonos que debemos ingresar una solicitud con los todos los detalles porque no puedo ingresar y aplicar para una nueva legalización de construcción informal.
- **El 4 de Noviembre del 2013** se ingresa la solicitud poniendo en conocimiento los antecedentes indicados.
- **El 3 de Diciembre del 2013** la Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda rechaza mi solicitud indicando que **no puedo tramitar una solicitud adicional de reconocimiento de construcción**

informal sobre una licencia de construcción informal anterior, pues creen que la construcción de los 3 pisos que no entraron en el reconocimiento de construcción informal del 2009 se construyeron después de que se nos entregó la licencia de construcción informal, sin considerar que toda la construcción se realizó entre en 2004 al 2007. Para el efecto de demostrar que no es así adjunte avalúo realizado por PLACEGE Consultores Asociados de PRODUBANCO, que con fecha 23 de Marzo del 2007 certificaron que existía una construcción de aproximadamente 600mts², este avalúo lo solicito PRODUBANCO, ya que solicite un préstamo hipotecario que fue invertido en este predio.

- **En Enero del 2014** y luego de un mes irregular como es Diciembre, logro una reunión con el Arq. Patricio Montalvo (Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda) en busca de conocer que procedimiento debo seguir para concretar una solución, pero me indica que por estar cerca las elecciones él no puede revisar mi trámite para buscar una alternativa sugiriéndome que cualesquier gestión la realice luego de la posesión de las autoridades en Mayo 14 del 2014.
- **El 26 de Mayo del 2014**, consigo hablar con el Arq. Quezada (Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda) quien me indica que ingrese nuevamente otra solicitud la que fue ingresada el **28 de Mayo del 2014** con todos los anexos, solicitud que es el **18 de Junio del 2014** oficio STHV-GT 002517 rechazan nuevamente con una posible salvedad que indica "Debera esperar para que esta secretaria realice un nuevo planeamiento para poder reconocer edificaciones que se encuentren inmersas dentro del presente caso y sean tomadas en cuenta cuando se revise la Ordenanza Metropolitana No 434". El arq Quezada me indica que desconoce cuándo va a ser posible pero que en 6 meses vea si hay avances
- **Durante los últimos meses** he hablado con diferentes personas en el IMDQ para que saber si hay avances para la reforma de la Ordenanza No 434 y nadie sabe si esto va a ser factible.

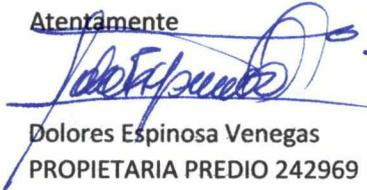
CONCLUSION.- Como ustedes comprenderán este trámite se ha tornado extremadamente estresante, y no logro entender porque después de 7 años no he podido encontrar una solución en el IMDQ, me hago y les hago la siguiente reflexión; SI NO HUBIESE HECHO EN EL 2008 EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCION INFORMAL, AHORA PODRIA HACERLO SI NINGUN INCONVENIENTE verdad?, entonces de que me sirvió la licencia favorable, no entiendo porque me aprobaron solo 2 pisos?.

Acudo a usted Sr Concejal porque creo que en algún área del IMDQ debe existir una alternativa, *no* sería justo que continúe esperando quien sabe a cuantos años más sin lograr una solución, y sin poder recuperar mi inversión, (talvez hubiese sido mejor invertir en otro país?).

Agradezco a usted su puntual gestión y ayuda para llegar a una solución definitiva y así poder empezar la declaratoria de propiedad horizontal. Considere que no es posible mantener una economía familiar con una inversión tan grande en un punto muerto.

Segura de contar con su atención, reciba mi gratitud y estima,

Atentamente



Dolores Espinosa Venegas
PROPIETARIA PREDIO 242969
1704663713
Cel 0998247885
Mail lolyespinosa@yahoo.com

ADJ: 14 fotocopias y 2 fotocopias de planos

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEBULACION

CIUDADANIA No 170466371-3

ESPINOSA VENEGAS DOLORES DE LOS ANGELES
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

17 DE ABRIL 1957

002-0137 01008 F

PICHINCHA/QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1957

[Firma]
FIRMA DEL CEDULADO



ECUATORIANA***** V2343V1222

CASADO MARCO MONTALVO

SUPERIOR CONTADOR

ANGEL ESPINOSA

MARIA VENEGAS

QUITO QUITO 11/12/2006

11/12/2016

REN 2241493

Pch



PULGAR DERECHO

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

014

014 - 0219 1704663713

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
ESPINOSA VENEGAS DOLORES DE LOS ANGELES

PICHINCHA	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	KENNEDY	
QUITO		
CANTÓN	PARROQUIA	1
	ZONA	

[Firma]
PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

CIUDADANA (O):

Este documento acredita que usted
sufragó en las Elecciones Seccionales
23 de Febrero de 2014

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

18 JUN 2014

Quito

Oficio STHV-GT-002517

Señora
Dolores Espinosa Venegas
Presente

Señora Espinosa:

En atención al trámite ingresado con HC. 2014-065266 del 02 de junio de 2014, mediante el cual requiere se dé una solución definitiva para poder realizar el reconocimiento de la construcción de una edificación que ya obtuvo anteriormente el reconocimiento de construcción informal de los dos primeros pisos, teniendo actualmente cinco pisos, implantada en el lote con predio N°. 242969, clave catastral 12309-13-014, ubicado en la Urbanización El Edén, parroquia San Isidro del Inca.

NORMATIVA LEGAL VIGENTE

Ordenanza Metropolitana N°. 434 de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 2 Edificaciones consideradas dentro del proceso de reconocimiento, dice: **"El o los propietarios de un bien inmueble sobre el que hubiese edificado sin las autorizaciones administrativas vigentes a la fecha de la construcción o que habiendo obtenido autorizaciones hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplen con la normativa vigente, podrán solicitar el reconocimiento y regularización cumpliendo los requisitos y procedimientos previstos en esta ordenanza, excepto en los siguientes casos:**

- i) **Edificaciones que previamente hayan obtenido un Acta de Reconocimiento"**

CRITERIO TÉCNICO

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en base a la revisión, análisis del pedido y a lo estipulado en el Art. 2, Literal i) de la Ordenanza Metropolitana N°. 434, emite **criterio técnico desfavorable** para realizar una segunda legalización de la edificación implantada en el lote con predio N°. 242969, clave catastral 12309-13-014, ubicada en la Urbanización El Edén.

Deberá esperar que esta Secretaría realice un nuevo planteamiento para poder reconocer edificaciones que se encuentren inmersas dentro del presente caso y sean tomadas en cuenta cuando se revise la Ordenanza Metropolitana N°. 434.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Carpeta con documentación recibida

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Iván Martínez	2014-06-13	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		

Jeaneth A. 2014-06-13

Quito, 28 de Mayo del 2014

Srs
HABITAD, TERRITORIO Y VIVIENDA
ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO

Atención: Sr Arq. Carlos Quezada



De mis consideraciones

Dolores Espinosa Venegas como propietaria, me dirijo a través de la presente para solicitar su consideración y solución a la legalización de mi vivienda según lo que había indicado en mi carta de Noviembre 4 del 2013 y que ustedes atendieran con el oficio SGTHV-GT-05382 (copias adjuntas)

ANTECEDENTES.- El predio 242969 ubicado en la calle Azafranes E13-106 y Guayacanes (cerca a Hospital SOLCA) fue construido con mucho sacrificio pues es producto de ahorros del trabajo que lo hice fuera del país durante muchos años e inclusive con préstamo al Produbanco, sin embargo al momento aunque no tengo la aprobación para legalizar el predio por parte del IMDQ el pago de predio se está realizando sobre un área de más de 600 mts de construcción e incluyen los espacios no legalizados, no aprobados y que están totalmente deshabitados.

TRABAJO Y TRÁMITES.- Esta es una breve reseña para su revisión y consideración:

- **El 12 de Mayo del 2004 fueron aprobados por parte del IMDQ los planos para 5 pisos** (aprobación FK437 copia de planos adjunta); 2 pisos que ya estaban terminados y que estaban habitados en esa fecha y la ampliación de 3 pisos adicionales, aprobación realizada por parte de la Arq. Ruth Martínez P.
- **Con estos planos se edifica y termina la ampliación de los 3 pisos (excepto terminados) hasta el año 2008.**
- En el mes de Noviembre del 2008 se solicita la los documentos de legalización de la construcción al IMDQ, ya que se nos informó que realicemos la licencia de reconocimiento de construcción informal a pesar de que existían planos aprobados para poder empezar la declaratoria de propiedad horizontal.
- **El 24 de Marzo del 2009 La Arq. María Duque entrega la licencia de reconocimiento de la construcción informal No 09-242969-4230, en la que indica que únicamente aprueba los 2 pisos que están terminados y que los otros 3 pisos no aprueba por no estar habitables.**
- Procedemos a poner terminados y en Marzo del 2010 se presenta la solicitud la misma que no es aceptada porque el IMDQ cerró las gestiones para permisos de construcción informal, indicándonos que a futuro van a reabrir estos trámites.
- Luego más de 3 años de espera el IMDQ en Septiembre del 2013 abre la recepción de trámites para la legalización de la construcción informal.

- En Octubre del 2013 y luego de cumplir con los requisitos para los tramites de construcción informal se procede a entregar la carpeta para el trámite correspondiente el mismo que es rechazado y solicitan se ingrese la solicitud con los detalles antes indicados.
- El 4 de Noviembre del 2013 se ingresa la solicitud poniendo en conocimiento los antecedentes indicados.
- El 3 de Diciembre del 2013 la Secretaria de Territorio, Habilidad y Vivienda rechaza mi solicitud indicando que **no puedo tramitar una construcción informal sobre una aprobación de construcción informal anterior, pues creen que la construcción ampliatoria se realizó después de la licencia de construcción informal sin considerar que esta se realizó entre en 2004 al 2007.**
- En Enero del 2014 y luego de un mes irregular como es Diciembre, logro una reunión con el Arq. Patricio Montaño quien me indica que por estar cerca las elecciones él no puede revisar mi trámite y sugiere que cualesquier gestión la realice luego de la posesión de las autoridades en Mayo 14 del 2014.

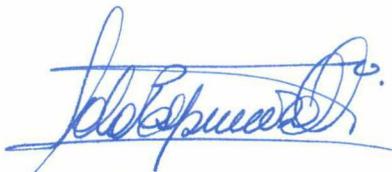
CONCLUSION.- Como ustedes comprenderán este trámite se ha tornado extremadamente estresante, la ampliación de la construcción motivo de esta gestión fue realizada con planos aprobados en el 2004, y es verdad en el 2009 los 3 pisos no estaban habitables pero la edificación estaba concluida su estructura, enlucidos, conexiones y demás como ustedes lo pueden comprobar en las fotos del avalúo técnico N-731-P de la empresa PLACEGE del 23 de Marzo del 2007.

Por lo indicado se demuestra que NO se construyeron los 3 pisos después de haber obtenido el reconocimiento de construcción informal el 24 de Marzo del 2009.

Agradeceré a usted su puntual gestión técnica y ayuda para llegar a una solución definitiva y así poder empezar la declaratoria de propiedad horizontal. Considere que no es posible mantener una economía familiar con una inversión tan grande en un punto muerto.

Segura de contar con su atención, reciba mi gratitud y estima,

Atentamente



Dolores Espinosa Venegas
PROPIETARIA PREDIO 242969
1704663713

Cel 0998247885

Mail lolyespinosa@yahoo.com

ADJ: 8 fotocopias y 2 fotocopias de planos



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito

Oficio STHV-GT- 005382

Señora
Dolores Espinosa Venegas
Presente

Señora Espinosa:

En atención al trámite ingresado con HC. 2013-251542 del 18 de noviembre de 2013, mediante el cual *requiere se halle una revisión para buscar una solución para poder reconocer una segunda legalización de construcción informal de la propiedad ubicada en la Urbanización El Edén, parroquia San Isidro del Inca, con Predio N°. 242969 y clave catastral 12309-13-014.*

BASE LEGAL VIGENTE

Ordenanza Metropolitana N°. 434 Reconocimiento y regularización de edificaciones existentes dentro de un régimen transitorio y especial en el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo 2.- Edificaciones consideradas dentro del proceso de reconocimiento, Literal i), señala textualmente:

- i) Edificaciones que previamente hayan obtenido un Acta de Reconocimiento.

CRITERIO TÉCNICO

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en base a la Ordenanza Metropolitana vigente y al artículo que antecede, emite **criterio técnico desfavorable** para realizar una segunda legalización de la edificación existente en el Predio N°. 242969, con clave catastral 12309-13-014, ubicado en la Urbanización El Edén; por lo que deberá sujetarse a lo que dispone la Agencia Metropolitana de Control y aprobar los planos como ampliación de vivienda. Los pisos restantes los deberá aprobar en la Administración Zonal correspondiente cumpliendo con la normativa vigente.

Atentamente,

Arq. Patricio Montalvo Tapia
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Documentación recibida

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Iván Martínez	2013-11-25	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		

Jeaneth A. 2013-11-25

Quito, 14 de noviembre del 2013

Señor Arq.
Rene Vallejo
SECRETARIA HABITAD, TERRITORIO Y VIVIENDA
ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO

De mis consideraciones:

Me dirijo a través de la presente para solicitar su consideración y solución a la legalización de mi vivienda según lo que en síntesis mencionaré.

En el predio 242969 ubicado al Norte de Quito parroquia San Isidro del Inca, Urb. El Edén a nombre de Dolores Espinosa Venegas, empecé a construir mi vivienda en 1988 cuando este predio era parte de la Cooperativa Cabo Minacho (hoy Urbanización El Edén) en esa época estaba intervenida por lo que no se disponía del IRM por parte del IMDQ, sin embargo el arquitecto quien dirigió la obra con proyección a 4 pisos considero en el frente un retiro de 3mts, lateral 7mts y posterior 7mts. (IRM actual indica 5mts retiro frontal, 0mts en laterales, 3 mts en retiro posterior y está dentro de la zona ZUE)

Hasta el año 2009 tenía terminado 2 pisos (habitables) y 3 pisos terminados obra gris y enlucido, no estaban habitables porque no tenían puertas, ventanas y terminados. Habiendo solicitado la legalización de la vivienda en Abril del 2009 se consigue que solo me autoricen y legalice los 2 primeros pisos habitables como construcción informal.

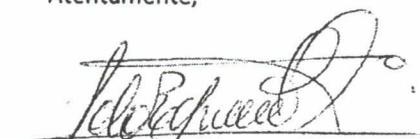
A lo poco de esta fecha quise formalizar los 3 pisos restantes que quedaron pendientes pero el MDQ había suspendido la aprobación de construcciones informales y así se mantuvieron durante los siguientes años. Para el efecto adjunto fotocopias de: licencia de reconocimiento de la construcción informal del 24 de Marzo del 2009 y fotografías y parte de Avalúo N-731 con PLACEGE del 23 de Marzo de 2007 que demuestra que los 5 pisos estuvieron construidos a esa fecha.

Habiendo ustedes aprobado en Septiembre pasado la legalización de construcciones informales he tratado de empezar esta gestión, sin embargo me han indicado que NO puedo acceder a una segunda legalización informal sobre una legalización informal anterior (24 Abril 2009).

Por lo indicado y siendo de interés la legalización de mi propiedad, solicito a usted muy comedidamente la revisión de este caso en busca de una solución.

Segura de contar con su atención, agradezco de antemano su gestión,

Atentamente,



Dolores Espinosa Venegas
1704663713
Cel. 0998247885 / lolyespinosa@yahoo.com

ADJ: 5 fotocopias fotografías y avalúo

2013-251542.

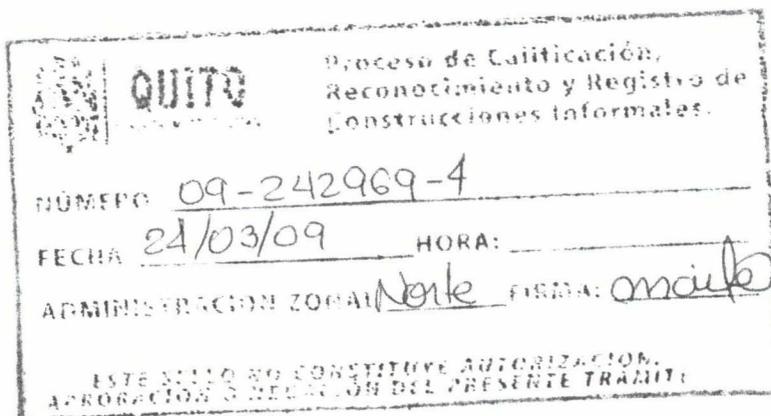
 **MUNICIPIO DEL INSTITUTO METROPOLITANO DE QUITO**
SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
RECEPCION

18 NOV 2013 Hora:

Recibido Por: 

QUITO Distrito Metropolitano		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN INFORMAL			
Fecha: 24/03/09		Número de registro: 09-242969-4230	
1.- Identificación del Propietario*		3.- Esquema de Ubicación del Predio	
Número del predio: 242969 Clave Catastral: 1230913014000000000 Cédula de identidad: 1704663713 Nombre del propietario: ESPINOSA VENEGAS DOLORES DE LOS ANGELES		Applet	
2.- Identificación del Predio			
Parroquia: San I del Inca Barrio: EL EDEN			
Área del terreno: 360.0 Área de construcción: 472.0 Frente: 14.1 PH: No DA: No CALLE Ancho Referencia Retiro mts -CALLE SIN NOMBRE 10.0 ESTACAS DE URBANIZACION 5.0			
3.- Datos básicos del proyecto			
Nombre del edificio: VIVIENDA DOLORES ESPINOSA		Uso(s) de la edificación: Vivienda	
Mes y año de finalizada la construcción: 02/2004		IRM N.- 150227	
Zonificación: C5			
4.- Datos técnicos del proyecto			
	Usos		Unidades
Vivienda > 120m2			2
	COS		Porcentaje
COS Total			87.22
Construcción Total (Área Bruta)			314.0
Área a reconocer			314.0
	Pisos / Subsuelos		Número
N.- pisos			2
	Altura		m
Altura piso			6.0
	Retiros		m
Retiro frontal			3.0
Retiro lateral izquierdo			3.0
Retiro posterior			6.7
Materiales			
Estructura: Hormigón / Metal , Cubierta: Hormigón , Paredes: Ladrillo / Bloque , Entrepiso: Hormigón			
Acabados			
De piso: Parquet / Vinyl / Cerámica , De paredes: Enlucido común , Ventanas: Aluminio			
5.- Calificación			
FAVORABLE			
	Punto		Respuesta Comentario
Ubicada dentro de los conos de aproximación de los aeropuertos, que ha incumplido la altura de edificación de la zonificación vigente		No	
Implantada en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o espacio público		No	
Implantada en asentamientos no legalizados		No	
Presenta evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural		No	
Ubicada en zonas de protección ecológica o de recursos naturales cuyo uso está prohibido		No	
Edificación en área de relleno de quebrada que ha sido adjudicada por el MDMQ pero que no cuenta con informe técnico favorable de la EMAAPQ		No	
Implantada en retiros frontales en vías colectoras y arteriales		No	
Ubicada sobre áreas con afectaciones viales y derechos de vías		No	

El resultado de la inspección y revisión técnicas es desfavorable	No		
Se encuentra con procesos administrativos iniciados por terceros perjudicados, que no desisten de su reclamo	No		
El uso declarado del predio (Vivienda) es incompatible con el uso principal según el IRM (R2)	No		
Observaciones: 1. Solo se reconocen Primera y Segunda planta que estuvieron terminadas a marzo del 2006. Los datos se han consignado en base a la documentación presentada por el Propietario y es de su exclusiva responsabilidad.			
6.- Requisitos técnicos / legales			
Técnicos			
Requisito	Número	Fecha	
Copia de la cédula o pasaporte	1704663713	01/02/90	
Copia del comprobante del pago del impuesto predial	7771170	31/07/08	
IRM no.	150227	29/05/07	
Adicionales Técnicos con Profesional			
Requisito	Número	Profesional	Fecha
Levantamiento planimétrico	2	MONTALVO CERON MARCO VINICIO	24/03/09
Legales			
Requisito	Notaría	Fecha	
Certificado de hipotecas y gravámenes	Registro de la propiedad Cantón Quito	26/11/08	
7.- Pagos			
	Descripción	Número	Fecha Valor
	Fórmula para el cálculo de los m2 que se encuentran dentro del COS total permitido por la zonificación: $CR1 = A1 * CO * F1 * M$	8360674 8360675	23/03/09 47.73
	Área m2:	314.0	
	Precio unitario:	190.0	
	Factor Diferencial para área menor o igual que 600m2:	0.0008	
	Modificador por defecto:	1.00	
			TOTAL 47.73
8.- Observaciones			
9.- Notas			
<ul style="list-style-type: none"> - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros - Este informe tiene validez únicamente con sello y firma de responsabilidad - Cualquier alteración o cambio en los datos anulará el trámite y deberá volver a presentar una nueva solicitud - Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros (DAYC). Si existe algún error en los datos de identificación del propietario y/o del predio acercarse a la DAYC para actualizarlos. 			
Firma Responsable			
 DUQUE María Fernanda Administración Zonal: Eugenio Espejo			





OFICIO # 0856 PLACEGE SEC-07

Quito, 23 de marzo del 2007

Señora
Martha Herrera
BANCO PRODUBANCO
Ciudad.-

REF.: Avalúo Técnico N- 731- P

De mis consideraciones:

Adjunto al presente sírvase encontrar la Valuación Técnica, solicitado por la SRA. DOLORES ESPINOSA de la propiedad ubicada en el sector del Edén.

Sin otro particular por el momento, reciba nuestro saludo.

Atentamente,
PLACEGE CIA LTDA.



ARQ. SONIA DURAN
GERENTE GENERAL

S.D./c.g

C.C.: Archivo



PRODUBANCO

CREDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA

AVALUO INDIVIDUAL N° 731-P

FECHA SOLICITUD AVALUO: 28-feb-07 **FECHA ELABORACION AVALUO:** 20-mar-07

NOMBRE DEL SOLICITANTE: SRA. DOLORES DE LOS ANGELES ESPINOSA **EJECUTIVO DEL BANCO SOLICITANTE:**
Martha Herrera

NOMBRE DEL PROPIETARIO: SRA. DOLORES ESPINOSA VENEGAS

MOTIVO DEL CREDITO: COMPRA: REFINANCIACION: CONSTRUCCION: AMPLIACION: MEJORAS: OTROS: X

IDENTIFICACION PREDIAL

DIRECCION: Urb. El Eden Calle de los Azafranes N° 10 y Guayacanes **TELEFONOS # :** 2813530

PROVINCIA: Pichincha **CANTON:** Quito **PARROQUIA:** San Isidro del Inca **SECTOR:** El Eden

TIPO DE INMUEBLE: Edificio **ENTORNO:** Urbano **CLASIFICACION DE LA ZONA:** Residencial

DESCRIPCION DE LA ZONA:

Se ubica al Norte de la ciudad de Quito (detrás del Hospital de Solca). Corresponde a una zona en proceso de consolidación por viviendas unifamiliares y edificios multifamiliares, rígidos a un estrato socioeconómico medio. Cuenta con todos los servicios de infraestructura básica, equipamiento urbano y las vías son pavimentadas. Dispone de facilidad de transporte público y se vincula con el Norte y Sur de la ciudad mediante la Av. Eloy Alfaro. Además el sector se destaca por concentrar un gran número de unidades educativas como: Isaac Newton, Thomas Moro, Sek, etc.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de avaluo corresponde a un edificio que se ubica en la calle De los Azafranes N° 10 y Guayacanes, desarrollado en 5 plantas compuesto de 6 departamentos, implantado sobre un lote de terreno de 363,86m² de forma regular (según escrituras de Constitución de Hipoteca Abierta). Su sistema constructivo es estructura de hormigón armado, mampostería de bloque, entrepisos, cubierta de losa con acabados interiores tipo standar en dos departamentos. El inmueble no cuenta con Declaratoria de Propiedad Horizontal, para efectos de valoración se considerará las áreas de construcción estimadas en base a planos proporcionados por el interesado y lo estimado en sitio. El inmueble cuenta con un área de construcción aproximada de 670,50m². Su distribución espacial es la siguiente:

Departamento N°1 (Planta Baja): sala-comedor en un solo ambiente, cocina, un baño completo compartido, dos dormitorios unipersonales y un dormitorio master con baño completo compartido.

Departamento N° 2 (Primera Planta Alta): sala-comedor en un solo ambiente, cocina, estudio, un baño completo compartido, dos dormitorios unipersonales y un dormitorio master con baño completo compartido.

Departamento N°3 (Segunda Planta Alta): sala-comedor en un solo ambiente, un dormitorio unipersonal, una cocina y un baño completo compartido.

Departamento N°4 (Segunda Planta Alta): sala-comedor en un solo ambiente, cocina, baño completo compartido y dos dormitorios unipersonales.

Departamento N°5 (Tercera Planta Alta): sala-comedor en un solo ambiente, cocina, un baño completo compartido y dos dormitorios unipersonales.

Departamento N° 6 duplex(Tercera Planta Alta): sala-comedor en un solo ambiente, un dormitorio unipersonal, una cocina y un baño completo debajo de las escaleras.

Departamento N° 6 duplex (Tercera Planta Alta): un dormitorio master con baño completo y acceso a terraza.

Al momento de la inspección se constató que los departamentos N° 1 y 2 cuenta con un avance de obra del 100% al momento se encuentran habitados, mientras que los departamentos N° 3,4,5,6 se encuentra finalizada la obra negra, fondeadas las paredes y colocada la cerámica en baños y cocinas. Se estima un avance del 60%, faltando instalar ventanas, colocar muebles de cocina, closets, puertas interiores y exteriores, piezas sanitarias, piezas eléctricas.

El inmueble cuenta con un acta de Aprobación de Planos con fecha 15 de Junio del 2004, consta que el edificio cuenta con 5 unidades de vivienda, cuya información no corresponde a lo construido actualmente.

PLUSVALIA: Estimamos que la plusvalía en el sector es estable.

RIESGOS: Según el plano de riesgos del IGM de la ciudad de Quito, la zona se encuentra ubicada en una zona que no presenta ningún peligro.

RECOMENDACIONES: Al momento su comercialización esta condicionada por no contar con Declaratoria de Propiedad Horizontal.

a valoración esta dada en función el avance de obra de cada departamento.

Nota.- La zona esta dada en el sector para 4 pisos. El inmueble incluye 5 pisos y el propietario ha indicado que se halla en proceso la aprobación de la nueva regulación para poder construir 5 pisos.

INFORMACION DEL SECTOR Y PREDIO

ESTRATO SOCIO-ECONOMICO:		Medio		AREAS CERTIFICADAS EN BASE A:		Escrituras y Estimación en Sitio	
UBICACIÓN:		URBANO: X	SUB-URBANO:	RURAL:	EDAD PROMEDIO DEL BARRIO:		15 años
USO DEL SUELO:		RESIDENCIAL: X	COMERCIAL:	INDUSTRIAL:	MIXTO:	OTROS:	
TENDENCIA DEL CRECIMIENTO:		RAPIDA:	X	LENTA:	ESTABLE:		
TENDENCIA DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO:		VIVIENDA:	X	COMERCIAL:	INDUSTRIAL:	OTROS:	
ZONAS BALDIAS EN EL SECTOR:		BAJO 25% :		25% :	X	75% :	Sobre 75% :
DEMANDA - OFERTA:		SUB-OFFERTA:	BALANCEADA:	X	SOBROFFERTA:		

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BASICOS

ALCANTARILLADO:	X	TRANSPORTE PUBLICO:	X	ACERAS:	Hormigón Armado
AGUA POTABLE:	X	SERVICIOS PUBLICOS:	X	BORDILLOS:	Hormigón Armado
ENERGIA ELECTRICA:	X	TIPOS DE VIAS:	Pavimentado	OTROS:	
RED TELEFONICA:	X	ALUMBRADO PUBLICO:	X		
TOPOGRAFIA:					
	REGULAR: X	ESQUINERO:	OTRO:	PLANO: X	PENDIENTE:
					ACCIDENTES:

LINDEROS Y SUPERFICIE DE INMUEBLE SEGUN ESCRITURAS

NORTE: Calle de los Azafranes con catorce metros
ESTE: Lote número once con veintiséis metros veinte centímetros.
SUR: Lote número diecinueve con catorce metros
OESTE: Lote número nueve con veinticinco metros setenta y cinco centímetros

SUPERFICIE SEGUN LA ESCRITURA: 363,86 M² **SUPERFICIE APROXIMADASEGUN VISITA AL SITIO:** 363,86 M²

ESPECIFICACIONES TECNICAS Y DE ACABADOS

GENERALES:	RECUBRIMIENTO PAREDES:	EQUIPAMIENTO:	SERVICIOS GENERALES:
Tipo de inmueble: Edificio (6 departamentos)	Fachadas: Bloque Pintado	Canalización eléctrica: Manguera	Cisterna:
Años construido: 2 Años y Nuevo	Area social: Chafados / Fondeado	Tubería agua fría: PVC	Piscina:
Uso actual: Vivienda	Dormitorios: Chafados / Fondeado	Tubería agua caliente: Hidro 3	Hidromasaje:
Estado conservación: En Construcción	Cocina: Cerámica Nacional	Piezas eléctricas: Nacional	Plant. emergencia:
Estructura: Hormigón Armado	Baños: Cerámica Nacional	Cerraduras: Nacional	Gab.conf. incend.:
Episios: Losa Hormigón		Sanitarios: Nacional	Siamesa:
Cubierta: Losa Hormigón	CARPINTERIA:	Grifería: Nacional	Ascensores
Ventanería: Aluminio y Vidrio (2 Pisos)	Puerta principal: Madera (2 Pisos)	Fregadero: Nacional	No. Ascensores:
Mamosterías: Bloque	Puertas interiores: Madera Panelada	Calentador: Nacional	Capacidad:
Ceram. frontal: Bloque/Enl./Pintado	Closets: Madera	Tina:	Guardiania:
Ceram. Lateral 1: Bloque/Enl./Pintado	M. Cocina altos: Madera		Consorjería:
Ceram. Lateral 2: Bloque/Enl./Pintado	M. Cocina bajos: Madera	OTROS SERVICIOS:	Salón comunal:
Ceram. posterior: Bloque/Enl./Pintado	M. Baño:	Cuarto servicio: No	Sauna - turco:
	Mesón cocina: Hormigón / Cerámica	Cuarto máquinas: No	Gimnasio:
RECUBRIMIENTO DE PISOS:	Mesón baño:	Garaje cubierto: No	Areas verdes:
Area Social: Cerámica / Masillado		Garaje descub.: Si	Otros:
Dormitorios: Alfombra / Masillado	CIELO RASO:	Control de ingreso: No	
Cocina: Cerámica Nacional	Area Social: Chafado		
Baño: Cerámica Nacional	Dormitorios: Chafado		
Hall/escaleras: Hormigón	Cocina: Chafado		
Exteriores:	Baños: Chafado		
Terraza: Masillado			
Patio: Encementado			

VALORACION ECONOMICA

CONCEPTO	AREAS (M ²)	VALOR DE REPOSICION		VALOR DE MERCADO		VALOR DE MERCADO SEGUN AVANCE OBRA	
		COSTO / M ²	COSTO TOTAL	COSTO / M ²	COSTO TOTAL	COSTO / M ²	COSTO TOTAL
TERRENO	363.86	96.00	34.930.56	96.00	34.930.56	96.00	34.930.56
DEPARTAMENTO 1 (Planta Baja)	135.00	260.00	35.100.00	294.36	39.738.82	294.36	39.738.82
DEPARTAMENTO 2 (Primera Planta Alta)	155.00	260.00	40.300.00	294.36	45.626.05	294.36	45.626.05
DEPARTAMENTOS 3,4 (Segunda Planta Alta)	155.00	260.00	40.300.00	301.60	46.748.00	180.96	28.048.80
DEPARTAMENTOS 5,6 (Tercera Planta Alta)	158.50	260.00	41.210.00	301.60	47.803.60	180.96	28.682.16
DEPARTAMENTOS 6 (Cuarta Planta Alta)	67.00	260.00	17.420.00	301.60	20.207.20	180.96	12.124.32
COSTO TOTAL:			USD 209.260,56		USD 235.054,22		USD 189.150,70
VALOR DE OPORTUNIDAD			USD 160.778,10				
AVALUO CATASTRAL MUNICIPIO							

OBSERVACIONES:

Las áreas y linderos expresados en el presente informe han sido tomados de la documentación legal facilitada y comprobados en sitio.
 La Boleta del avaluo de Municipio no fue entregada por lo que no consta este dato dentro del presente informe.



Vto. Bno. PLACEGE

GERENCIA
 REG: PA-2002-226

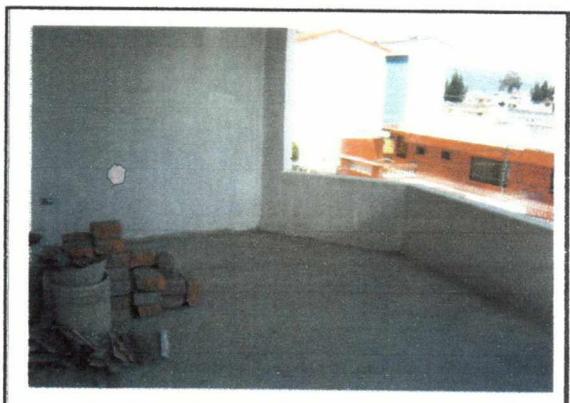
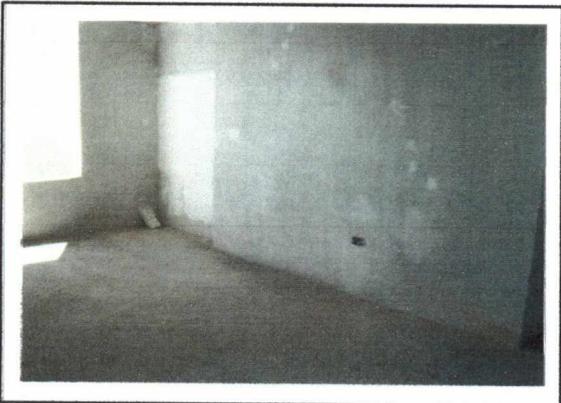
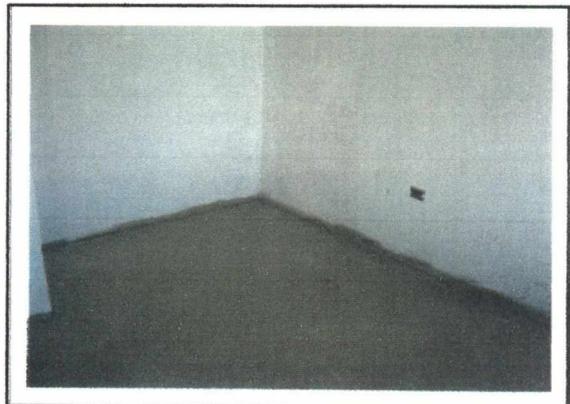
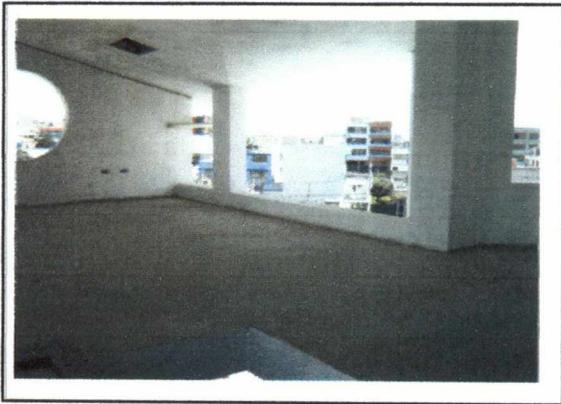
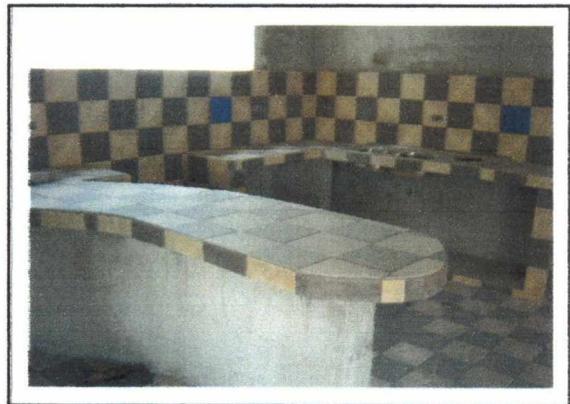
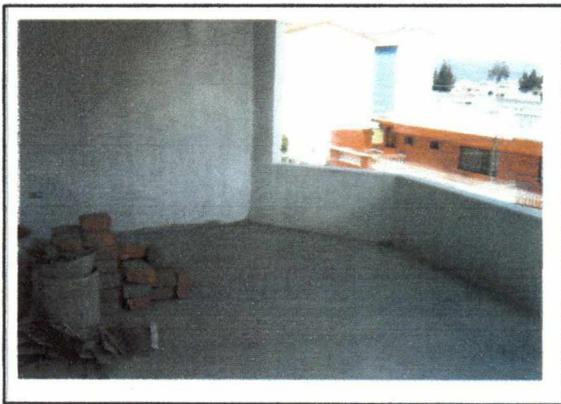
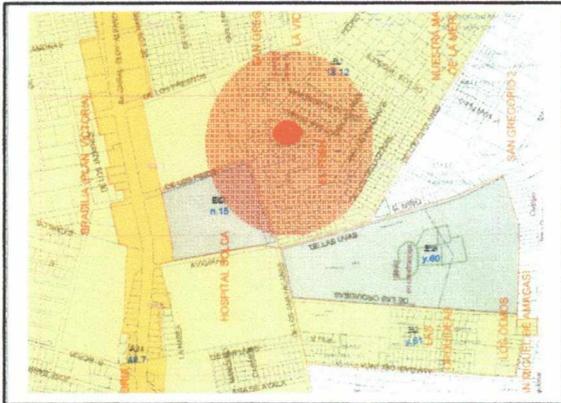
OFICIAL INICIAL
 FECHA
 26 MAR 2007

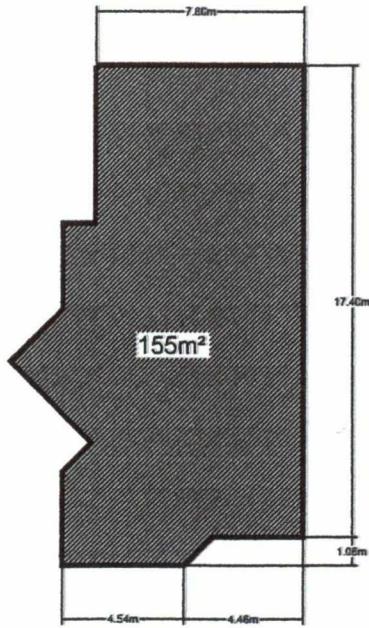


Inmueble: SRA. DOLORES DE LOS ANGELES ESPINOSA

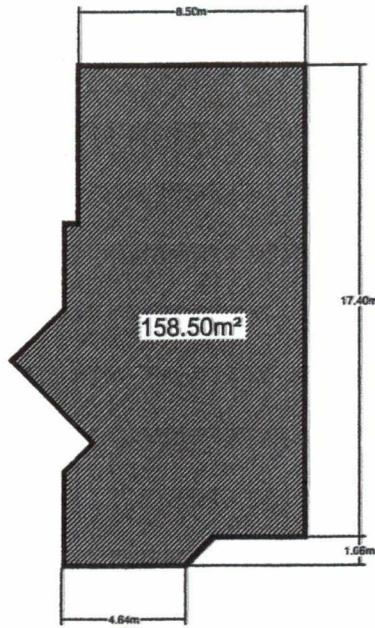
Urb. El Eden Calle de los Azafranes N° 10 y Guayacanes

Vistas Generales

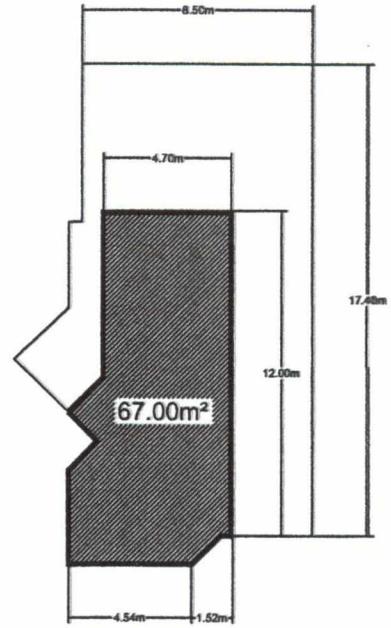




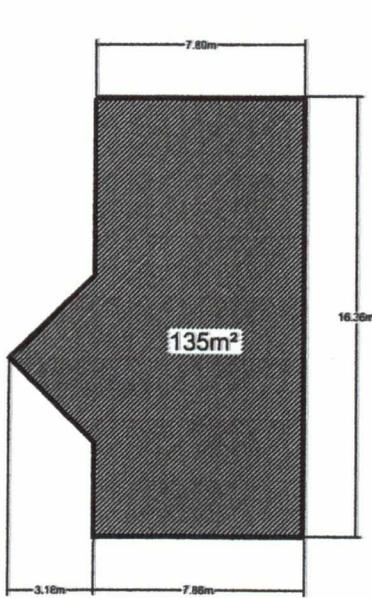
SEGUNDA PLANTA ALTA



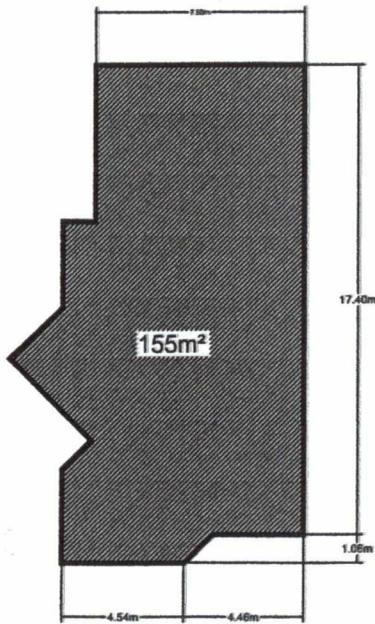
TERCERA PLANTA ALTA



CUARTA PLANTA ALTA



PLANTA BAJA



PRIMERA PLANTA ALTA

Area del Lote: 363.86 m² (según escrituras)

Departamento 1 y 2: 290m²

Departamento 3,4,5 y 6: 380.50m²

670.50m²

NOTA.- LAS ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN FUERON OBTENIDAS SEGÚN MEDICIONES EN SITIO Y CALCULADAS EN BASE A PLANOS

FOTOGRAFÍAS.-

Primer Piso



SALA



COCINA



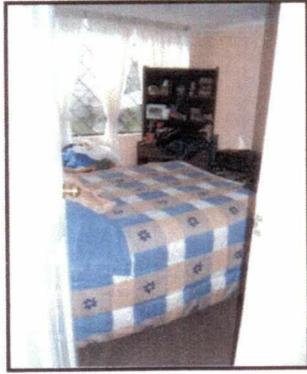
COMEDOR



BAÑO



DORMITORIO MASTER



DORMITORIO



BAÑO



SALA PLANTA BAJA



COCINA P. B.

Planta Baja

AVALUADOR