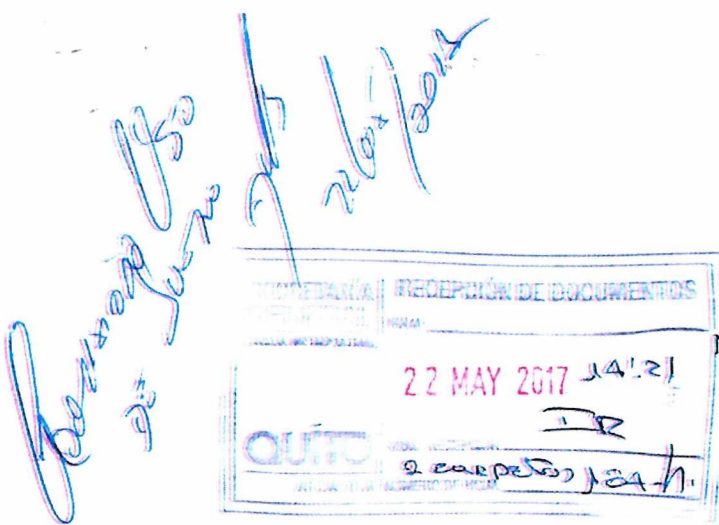




PROCURADURÍA
METROPOLITANA

No. EXPEDIENTE 2016-01546
GDOC 2013-073136

17 MAY 2017



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

De mi consideración:

En relación a su oficio No. SG – 1500 de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual nos dan a conocer que la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 23 de mayo de 2016, luego de conocer el expediente No. 2013-073136, relacionado con la aprobación de la ordenanza de la urbanización Terrazas de San Carlos de Calderón, resolvió, solicitar a esta Procuraduría, remitir para conocimiento de la Comisión en mención, un informe y criterio legal tomando en consideración la resolución del Concejo Metropolitano en relación a áreas verdes; así como también se identifique si la urbanización ha sido conformada de forma asociativa; por parte de quien se han realizado las obras de infraestructura, y, si el informe técnico se encuentra dentro del ámbito de la Resolución del Concejo anteriormente citada; me permito informar lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Con fecha 11 de noviembre de 2009, la señora Gina Corrales, en calidad de copropietaria del predio No. 628175 remite los documentos y planos requeridos para proceder a urbanizar el predio referido, denominado proyecto "Terrazas de San Carlos".
2. El Certificado del Registro de la Propiedad, de 18 de septiembre de 2013, establece que la señora Angela Proaño casada con el señor Víctor Merizalde; y, la señora Gina Corrales, casada con Angel González, son propietarios del lote de terreno situado en la parroquia Pomasquí.
3. Con Oficio STHV-GT-05197 de 21 de noviembre de 2013, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización "Terrazas de San Carlos", a desarrollarse en el predio No. 628175, clave catastral 14115-03-015 ubicado en el sector La Tola, parroquia Calderón.
4. Mediante Oficio de 01 de diciembre de 2016, la señora Angela Proaño remite documentación relacionada con la entrega recepción de obras de infraestructura ejecutadas en el predio donde se proyecta la Urbanización Terrazas de San Carlos. En esta documentación consta:
 - Acta entrega recepción única y definitiva de obra particular de alcantarillado combinado y conexiones domiciliarias para la urbanización Terrazas de San Carlos, suscrita el 29 de

Página 1 de 4

noviembre de 2016, por funcionarios de la EPMAPS y la señora Angela Proaño, representante de la urbanización.

- Acta entrega recepción de la red de agua potable construida en la urbanización Terrazas de San Carlos, suscrita el 23 de agosto de 2011, por funcionarios de la EPMAPS y de la señora Gina Corrales, propietaria de la urbanización.
 - Carta de Fiscalización de redes internas, emitida el 03 de enero de 2014 por el Jefe de Redes de Accesos RG 2 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones EP.
 - Aprobación de diseño de red interna, contenido en Oficio No. RAP-2601-2012 de 26 de diciembre de 2012 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones.
5. Con Certificado de 25 de febrero de 2014 la Ing. Vanessa Bolaños, Administradora Zonal Calderón, informa que realizada la inspección por el Jefe Zonal de Control de la Ciudad, Arq. Juan Pablo Constante, en el sitio se observó, que se encuentran realizadas todas las obras las mismas que se detallan a continuación:

Adoquinado	100%
Alcantarillado	100%
Luz Eléctrica	100%
Agua Potable	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Red telefónica	100%

Además consta el área verde de 782.39 m², cumpliendo con lo estipulado en la Ordenanza Metropolitana No. 172.

Por lo detallado anteriormente se certifica que todas las obras se encuentran realizadas a satisfacción en un 100%; y, de la misma manera el área verde que será entregada al Municipio.

ANÁLISIS E INFORME LEGAL:

De la revisión de los documentos que constan en el expediente y de los antecedentes señalados, me permito realizar las siguientes observaciones de carácter legal:

1. DETERMINACIÓN DEL TRÁMITE A APLICARSE:

De la petición realizada por uno de los copropietarios y del Certificado del Registro de la Propiedad que consta en el expediente, se puede establecer que lo que se solicitó es iniciar un trámite para aprobación de urbanización de carácter o reglamentación general, que puede ser desarrollada y promovida por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes.

Se descarta el trámite de urbanización de interés social porque la petición no la realiza una organización social legalmente constituida, y porque el proyecto de urbanización no establece para su desarrollo etapas, por el contrario, las obras ya se encuentran desarrolladas en su totalidad.

Así mismo, se descarta la regularización como asentamiento humano de hecho consolidado, en razón de que en la escritura constan como propietarios cuatro personas, es decir no hay titularidad de dominio a nombre de una organización social o a nombre de los ocupantes del predio, en caso de haberlo. Además, de la petición, referida anteriormente, realizada por uno de



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

los propietarios, se establece que su voluntad no es acogerse a un proceso de regularización de asentamiento humano de hecho consolidado.

2. PORCENTAJE DE ÁREAS VERDES:

En el proyecto de ordenanza de la urbanización "Terrazas de San Carlos", se establece que el área útil de lotes es 5.466,52 m², y el área verde comunal es de 782,39 m², que corresponde al porcentaje del 14,30%.

Tomando en consideración que la solicitud del trámite de aprobación de urbanización se presentó con anterioridad a la vigencia de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, el presente caso se enmarca dentro de lo dispuesto por la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 090 de 26 de marzo de 2015:

"Disponer que en todos los trámites de habilitación de suelo, sean estos proyectos de urbanización sujetos a reglamentación general o de interés social y desarrollo progresivo; proyectos de subdivisión en suelo urbano, rural o por sucesión hereditaria sujetas a reglamentación general, generadas por partición judicial, en predios que contengan edificación protegida e inventariada, por intervención de entidades públicas; que hayan sido iniciados con anterioridad a la vigencia de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, se exigirá la entrega a la Municipalidad de la áreas verdes y comunales de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0432, de 20 de septiembre de 2013, esto es, el diez por ciento del área útil urbanizable del terreno a subdividirse, en caso de subdivisiones; y, un tres por ciento adicional, en caso de urbanizaciones para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales públicos."

3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y GARANTÍA:

La ejecución de obras de infraestructura que se ejecutaron en el predio sobre el cual se propone la urbanización, sin tener la ordenanza de urbanización aprobada, es responsabilidad exclusiva de los propietarios del predio que ejecutaron dichas obras, tal como consta en las actas de recepción de obras indicadas anteriormente.

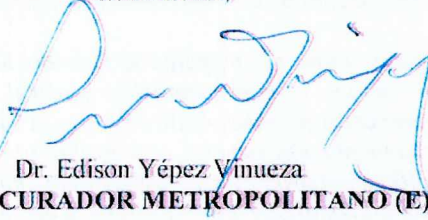
Estas obras podrán ser verificadas, fiscalizadas y recibidas una vez que se cuente con la respectiva ordenanza de la urbanización, ya que únicamente a partir de esta aprobación se tiene la certeza de las obras que corresponde ejecutar y entregar al urbanizador. En este sentido, la garantía para ejecución de obras es necesaria, no para garantizar la ejecución de obras que se realizaron previa a la aprobación de la ordenanza, sino, para asegurar dos aspectos: (i) Que las obras ejecutadas o que se ejecuten estén de acuerdo con lo dispuesto en la ordenanza y planos de la urbanización; y, (ii) Que las obras ejecutadas se entreguen a conformidad con la ordenanza de aprobación de la urbanización.

4. INFORMES Y PROYECTO DE ORDENANZA.

Por lo expuesto, me permito sugerir que, en caso de considerarlo pertinente, se encause el presente expediente como una urbanización sujeta a reglamentación general, para lo cual se requerirá la actualización de la solicitud, en la cual se exprese claramente por parte de todos los propietarios del predio el trámite que requieren se continúe, y anexen la documentación necesaria y actualizada, para tal efecto, podrán coordinar con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dependencia en la cual se inicia el trámite administrativo de habilitación de suelo para urbanizaciones.

Con el expediente completo y actualizado (documentos, informes y proyecto de ordenanza) se solicitará el informe legal a Procuraduría Metropolitana para posterior dictamen de la Comisión de Uso de Suelo y decisión del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo (184 F. INCLUIDOS VARIOS PLANOS Y QUE ESTÁN EN 2 CARPETAS GRANDES UNA NEGRA Y UNA ROJA).

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Santiago Barbano		3
Revisado por	Carlos Guerrero		7