

1546-16



Oficio N° STHV-DMGT-1 2357
DM Quito, 14 JUN 2018

Ticket GDOC N° 2017-167565

Doctor
Gianni Frixone
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente

Asunto: Urbanización "Terrazas de San Carlos"

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SG-1681 del 20 de junio de 2017 mediante el cual la Secretaría General del Concejo por disposición de la Comisión de Uso de Suelo, luego de conocer el Oficio del 17 de mayo de 2017, dictado por Procuraduría Metropolitana en el expediente No. 2016-01546 relativo al trámite de aprobación de la Urbanización "Terrazas de San Carlos", a desarrollarse en el lote signado con predio No. 628175 con clave catastral 14115-03-015, ubicado en el sector La Tola, parroquia Calderón, solicita que esta Secretaría proceda conforme dicta dicho informe, indico lo siguiente:

ANTECEDENTES

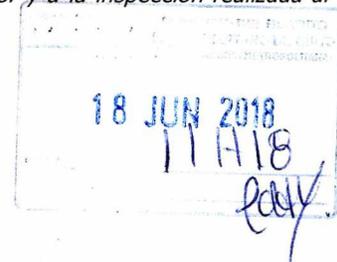
En el proceso de aprobación de la Urbanización "Terrazas de San Carlos", se han emitido los siguientes informes:

- Procuraduría Metropolitana mediante EXPEDIENTE PRO-2016-1546 del 18 de mayo de 2018 *"ratifica el criterio legal emitido mediante Oficio No. 2016-01546 del 17 de mayo de 2017, por cuanto el mismo expresa claramente que el objetivo de la Municipalidad es garantizar la ejecución y posterior entrega de las obras de urbanización conforme las condiciones y parámetros que establezca la ordenanza de creación de la Urbanización "Terrazas de San Carlos".*

Es decir, la Urbanización "Terrazas de San Carlos", sin embargo de contar con el 100% de obras de urbanización, que se ejecutaron en base a un anteproyecto, debería presentar una garantía que establezca el Concejo Metropolitano a través de la respectiva ordenanza de aprobación de la referida urbanización, a fin de precautelar la entrega de las mismas bajo las especificaciones técnicas que se establezcan en la ordenanza de aprobación de la urbanización."

- Con Oficio No. STHV-DMGT-00764 del 21 de febrero de 2018 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicita a Procuraduría Metropolitana que se sirva aclarar el informe legal emitido con Oficio No. Expediente 2016-01546 del 17 de mayo de 2017, en el sentido de que si procede o no la entrega de garantías, considerando que de acuerdo al Informe de avance de obras emitido por la Administración Zonal Calderón la urbanización tiene el 100% de obras ejecutadas.
- Mediante Oficio No. AZCA-00011 del 5 de enero de 2018 la Administración Zonal Calderón remite el Memorando No. 0093-EMT-FISC-2017 del 12 de diciembre de 2017 que contiene el Informe Técnico de Porcentaje de Avance de Obra, el que manifiesta: *"en virtud de lo anterior y a la inspección realizada al sitio, sírvase encontrar a continuación el informe actualizado respectivo:"*

Infraestructura vial	100%
Infraestructura Agua Potable	100%
Infraestructura Alcantarillado	100%
Infraestructura Eléctrica	100%
Infraestructura Telefónica	100%
PROMEDIO	100%



- Según IRM No. 626652 del 23 de junio de 2017 emitido por la Administración Zonal Calderón, el predio tiene zonificación D3(D303-80), Lote mínimo: 300 m2, Frente mínimo: 10 m.

...2...

- Mediante Oficio No. Expediente 2016-01546 del 17 de mayo de 2017, Procuraduría Metropolitana remite su Análisis e Informe Legal en el cual sugiere que *"de considerarlo pertinente, se encauce 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 anexas 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."*
- La Comisión de Uso de Suelo mediante Oficio No. SG-1500 del 21 de junio de 2016 solicita a Procuraduría Metropolitana remita un informe y criterio legal tomando en consideración la Resolución del Concejo Metropolitanano en relación a áreas verdes; así como también se identifique si la urbanización ha sido conformada de forma asociativa; por parte de quién se han realizado las obras de infraestructura; y, si el informe técnico se encuentra dentro del ámbito de la Resolución del Concejo.
- Informe No. IC-O-2015-097 del 14 de mayo de 2015 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.
- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio No. STHV-GT-005197 del 21 de noviembre de 2013 emite informe técnico favorable para continuar con el trámite de aprobación de la urbanización "Terrazas de San Carlos" a desarrollarse en el predio No. 628175, ubicado en la calle Mariano González, sector La Tola, parroquia Calderón.
- Mediante Oficio No. 000630 del 28 de enero de 2010 la Dirección Metropolitana de Catastro remite los datos técnicos del área verde comunal.
- La Dirección Metropolitana de Catastro con Memorando No. 016-BQ del 21 de enero de 2009 define como "Depresión" al accidente geográfico colindante con el lote.
- La urbanización cuenta con:
 - Acta de recepción de la red de alcantarillado combinado y conexiones domiciliarias del 29 de noviembre de 2016 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS).
 - Acta de recepción de la red de agua potable del 23 de agosto de 2011 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS).
 - Recepción definitiva - Carta de Fiscalización de Redes Internas No. RAP-024-2014 del 3 de enero de 2014 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones.
 - Oficio No. EEQ-GD-2017-0259-OF del 2 de agosto de 2017 de la Empresa Eléctrica Quito informando que realizada la inspección correspondiente se pudo constatar que la "Urbanización Terrazas de San Carlos" cuenta con redes eléctricas.
- Mediante escrito de fecha 27 de febrero de 2014, la Sra. Ángela Proaño, remite copia del pago por concepto de Tasa Retributiva por Gastos Administrativos por un valor de \$ 110.99 USD.

ANÁLISIS TÉCNICO

Luego de revisar la propuesta urbanística presentada y en base a la normativa vigente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa:

- Los lotes cumplen con el lote mínimo y frente mínimo de la zonificación (D3(D203-80) asignada al lote, conforme consta en el IRM No. 626652 del 23 de junio de 2017 emitido por la Administración Zonal Calderón.
- La vía proyectada de 12,00 m de ancho cumple con a la sección transversal que la normativa vigente establece.
- De acuerdo al Informe Técnico de Porcentaje de Avance de Obra constante en el Memorando No. 0093-EMT-FISC-2017 del 12 de diciembre de 2017, adjunto al Oficio No. AZCA-00011 del 5 de enero de 2018, de la Administración Zonal Calderón, se encuentran ejecutadas el 100% de las obras.

En virtud de lo expuesto, esta Secretaría emite el siguiente Informe Técnico y remite el expediente completo a Procuraduría Metropolitana a fin de que emita el criterio legal respectivo.

...3...

Ref. GDOC N° 2017-167565

INFORME TÉCNICO

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación presentada y de conformidad a la Ordenanza Metropolitana No. 0172 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0432, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 69, emite informe técnico favorable para continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "TERRAZAS DE SAN CARLOS" a desarrollarse en el lote signado con predio No. 628175 con clave catastral 14115-03-015, ubicado en la calle Martiniano González, sector La Tola, parroquia Calderón.

PROPIETARIAS/OS:	Gina Amanda Corrales Pozo y otros
PREDIO:	628175
CLAVE CATASTRAL:	14115-03-015
UBICACIÓN:	Calle Martiniano González
SECTOR/BARRIO	Sector La Tola
PARROQUIA:	Calderón

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 8.134,49 m².

LINDEROS

NORTE:	33,42 m con propiedad particular y 91,44 m con Hacienda Tajamar
SUR:	121,24 m con propiedad particular
ESTE:	105,20 m con Hacienda Tajamar
OESTE:	101,85 m con propiedad particular

RESPONSABLE TÉCNICO

NOMBRE:	Arq. Juan Carlos Pineda
LICENCIA MUNICIPAL:	AM-6075
LICENCIA PROFESIONAL:	LP-4997

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 0127 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 210, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) al lote le corresponde zonificación D3(D203-80), Uso Principal: RU2, como consta en el IRM No. 626652 del 23 de junio de 2017 emitido por la Administración Zonal Calderón.

En base a la revisión de los planos y lo determinado por el IRM No. 276957 se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN:	D3(D203-80)
USO DE SUELO:	Residencial Urbano 2 (RU2)
No. DE LOTES:	24
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	5.466,52 m ²
ÁREA DE VÍAS:	1.885,58 m ²
ÁREA VERDE COMUNAL:	782,39 m ²
ÁREA TOTAL PREDIO:	8.134,49 m ²

DEL ÁREA VERDE Y COMUNAL

El área verde comunal propuesta (782,39 m²) equivale al 14,30 % del área útil de lotes, que se acoge a la Resolución de Alcaldía No. C-090 del 30 de marzo de 2015.

La Dirección Metropolitana de Catastros mediante Oficio No. 000630 del 28 de enero de 2010 remite los datos técnicos del área verde comunal de la urbanización siendo éstos los siguientes:

...4...

ÁREA VERDE COMUNAL

Ubicación: Sector San Carlos, parroquia Calderón
Referencia: Hoja Catastral 14115
Superficie: 782,39 m²
Pendiente: 6%

LINDEROS:

NORTE: Propiedad particular en 33,42 m.
SUR: Calle S/N en 10 m y lote No. 1 en 22,91 m.
ESTE: Propiedad particular en 20,43 m y lote No. 1 en 9,01 m.
OESTE: Propiedad particular en 29,20 m.

DE LAS VÍAS

Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

DE LA GARANTÍA

La Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, 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 equivalente al 100% de las obras de urbanización.

Mediante Acta No. 01-STHV-EPMMOP-2015 del 17 de abril de 2015 se establece que el valor por metro cuadrado para la ejecución de obras en urbanizaciones se obtiene de la suma del costo por metro cuadrado de vía e infraestructura proyectada, más el 15% de este valor para la ejecución de obras en las áreas verdes y obras de equipamiento público; y, de acuerdo al Oficio No. 879-GEF-DE-004854-SG del 27 de noviembre de 2017 y Memorando No. 325-UCPP del 16 de noviembre de 2017 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), se establece en USD 47,46 dólares el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) en urbanizaciones.

En base a lo expuesto y tomando en consideración el criterio legal de Procuraduría Metropolitana constante en el EXPEDIENTE PRO-2016-1546 del 18 de mayo de 2018, la garantía para la ejecución de obras de la Urbanización Terrazas de San Carlos es de USD 102.913,07 (Ciento dos mil novecientos trece con 07/100) dólares americanos.

OBSERVACIONES

- Pagará las contribuciones y mejoras de Ley
- 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.

Atentamente,



Arq. Carlos Quezada Proaño
Director Metropolitano de Gestión Territorial (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: Proyecto de Ordenanza y dos (2) Biblioratos con documentación recibida en 186 fojas (incluyen 48 planos y 1CD)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2018-06-04	
Revisión:	Ab. Patricio Jaramillo	DMGT		