

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ACTA DE MESA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

CÓDIGO: LMU-10 / URB-GEN
FECHA DE EMISIÓN: 2020-08-13

No. EXPEDIENTE: 2017-115145-URB-GEN-01
ACTA No. 03

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "NUEVA VISTA DEL SUR"

600 DATOS DEL PROPIETARIO

601	Nombre Propietario:	BAYAS CHILENO ANGEL ESTUARDO
602	C. Ciudadanía/Pasaporte:	0201774080
603	Dirección Actual:	GUARANDA
604	Teléfono(s):	3099006
605	Celular:	0995716835
606	E-mail:	segundobayaschileno@gmail.com

DATOS DEL PROFESIONAL

609	Nombre Profesional:	RUIZ MONTEROS GABRIELA VIVIANA
610	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1720014628
611	SENESCYT:	1032-13-1226497
612	Licencia Municipal:	8701
613	Dirección Actual:	Quitumbe
614	Teléfono(s):	
615	Celular:	0995716835
616	E-mail:	arq.gabrielaruizmonteros@hotmail.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO		TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN	IRM:	630335	
101	Nuevo	X	106	Número Predial: 115145	117	Zonificación: D3 (D203-80)	
102	Modificatorio		107	Clave Catastral: 3340403003	118	Lote Mínimo: 200.00	
103	Homologación		108	Parroquia: TURUBAMBA	119	Uso Principal: (RU2) Residencial urbano 2	
104			109	Barrio/Urbanización: SIN NOMBRE17	120	Clasificación de Suelo: (SU) Suelo Urbano	
105			110	Calle/Inter.- Nomencl.: E10, S/N, 429	121	Servicios Básicos: SI	
				116	Zona Metropolitana: QUITUMBE	122	Dependencia Administrativa: Administración Zonal Quitumbe

ACTA DE MESA DE TRABAJO

1.- CONVOCATORIA

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

2.- CONFORMACIÓN DE LA MESA DE TRABAJO

NOMBRES	C.C	ENTIDAD	E_MAIL
Dr. Edison Yépez Vinueza	1710547256	PROCURADURIA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec
Ing. Juan Solís Aguayo	1706375456	DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO	juan.solis@quito.gob.ec
Arq. Elizabeth Ortiz Pesantez	0701600553	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	elizabeth.ortiz@quito.gob.ec

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

INFORMES TÉCNICOS Y LEGAL

La Dirección Metropolitana de Catastro emite Informe Técnico No. 006-DMC-2017 de fecha 19 de julio de 2017.

Una vez que el administrado adjunta los proyectos de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) aprobados por las empresas públicas competentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite Informe Técnico (No. Expediente 2017-115145-URB-GEN-01) de 20 de junio de 2018.

Procuraduría Metropolitana remite el Informe legal y el Proyecto de ordenanza de la urbanización, con fecha 26 de julio de 2018.

Mediante Resolución No. 014-CUS-2020 del 27 de enero de 2020 la Comisión de Uso de Suelo resuelve solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se informe si técnicamente es viable la vía proyectada de 10 metros en la propuesta urbanística.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el Informe Técnico No. Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 de fecha 6 de mayo de 2020 actualizando los datos de la propuesta urbanística, por cuanto se amplía la sección transversal de la "Calle 1" a 12 metros, y deja sin efecto el Informe Técnico No. Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 del 20 de junio de 2018.

En razón de que se ha modificado la propuesta inicial en lo que respecta al ancho de la vía, Procuraduría Metropolitana remite el Informe legal y el Proyecto de ordenanza de la urbanización con fecha 3 de agosto de 2020, dejando sin efecto el criterio jurídico emitido mediante Oficio Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 del 26 de julio de 2018.

4.- BASE LEGAL

Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 2, No.1

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Artículos 84, letra c), 87 y 424.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Artículos: III.6.91, Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo, III.6.116, Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo, Numerales 1 y 2; III.6.119, Autoridad Administrativa Otorgante

de la LMU(10), Literal a), III.6.130, Ámbito de aplicación, IV.1.68, Definición, IV.1.69, Proyectos de urbanización y IV.1.77, Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.

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

Los promotores de la urbanización han procedido a obtener los informes y planos aprobados de los proyectos de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) por las empresas públicas respectivas:

- Oficio No. RAP-0290-2018 del 21 de febrero de 2018 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones E.P. que aprueba el diseño de la red interna de telefonía.
- Proyecto No. 11382,0 del 9 de febrero de 2018 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de la red de agua potable.
- Oficio No. EPMAPS-GTIS-2018-155 del 28 de febrero de 2018 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de alcantarillado.
- Oficio No. PPA-JD-18-008 del 23 de mayo de 2018 de la Empresa Eléctrica Quito que aprueba el proyecto eléctrico de la urbanización.

6.- ANÁLISIS DEL PROYECTO TÉCNICO:

El proyecto de urbanización cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

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

7.- VARIOS:

LICENCIA

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo III.6.112, De la autorización de urbanizaciones, en la parte pertinente establece: "Para habilitación del suelo en materia de Urbanizaciones, el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación."

TASA RETRIBUTIVA

Los propietarios del predio procederán a realizar el pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos previo la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (10), en la Administración Zonal correspondiente.

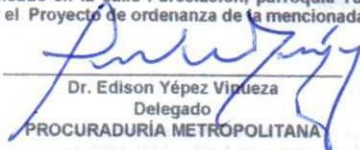
GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

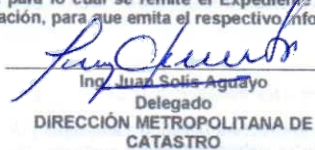
La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el Informe Técnico No. 2017-115145-URB-GEN-01 del 6 de mayo de 2020 del Proyecto Técnico de Urbanización sujeto a Reglamentación General "NUEVA VISTA DEL SUR", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 347.631,00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UNO CON 00/100 CENTAVOS), por lo que los urbanizadores deberán rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el artículo III.6.116 del Código Municipal a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en garantía de la ejecución de las obras de la urbanización.

8.- RESOLUCIONES:

RECOMENDACIONES

Luego de revisar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas, y, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, la Mesa de Trabajo recomienda al Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E), continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "NUEVA VISTA DEL SUR", a desarrollarse en el predio No. 115145 con clave catastral 33404-03-033, ubicado en la calle Parcelación, parroquia Turubamba para lo cual se remite el Expediente No. 2017-115145-URB-GEN-01 con el Informe Legal y el Proyecto de ordenanza de la mencionada urbanización, para que emita el respectivo informe.


Dr. Edison Yépez Vinúeza
Delegado
PROCURADURÍA METROPOLITANA


Ing. Juan Solís Aguirre
Delegado
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
CATASTRO


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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0220-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2020

Asunto: Actualización de criterio legal y proyecto de ordenanza para aprobación de la urbanización "Nueva Vista del Sur".

Señor Ingeniero
Darío Vidal Gudiño Carvajal
Director Metropolitano de Gestión Territorial
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señor Director:

Con relación a su Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1370-O de 11 de mayo de 2020, relacionado con el trámite para aprobación de la urbanización "Nueva Vista del Sur", me permito adjuntarle el criterio legal y el proyecto de ordenanza actualizados, los mismos que además se encuentran subidos al sistema SLUM para continuar con trámite correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- STHV-DMGT-2020-1370-O

Anexos:

- RESOLUCION-014-CUS-2020.PDF
- INFORME TECNICO STHV-2020-05-06
- 2017-115145-URB-GEN-01criterio legal actualizado.pdf
- 2017-115145 PROYECTO DE ORDENANZA NUEVA VISTA DEL SUR actualizado ey.docx

EXPEDIENTE 2017-115145-URB-GEN-01

Quito, 03 de agosto de 2020

Asunto: Criterio jurídico respecto al nuevo proyecto de la Urbanización "Nueva Vista del Sur"

Señor Arquitecto

Iván Vladimir Tapia Guijarro

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E)

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

Señor Secretario:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Objeto y alcance

1. Conforme consta en Resolución Nro. 014-CUS-2020 de 27 de enero de 2020, la Comisión de Uso de Suelo, luego de conocer la resolución del Concejo Metropolitano No. C-001-2020 de 07 de enero de 2020 mediante la cual se devuelve a la Comisión de Uso de Suelo el proyecto de ordenanza de aprobación de la Urbanización "Nueva Vista del Sur" a fin de que este sea analizado nuevamente; resolvió: dar por conocida la resolución del Concejo y solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emita su informe, determinando si técnicamente es viable la vía proyectada de 10 metros en la urbanización "Nueva Vista del Sur", considerando lo establecido en la normativa vigente.
2. Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1370-O, de 11 de mayo de 2020, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informó, en su parte pertinente, que:

“Considerando que el proyecto técnico de la urbanización inicialmente presentado propone implantar una vía denominada “Calle 1” con un ancho 10,00m y 224,85m de longitud, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en base a la norma legal invocada, solicitó verbalmente al administrado que proceda a corregir la sección transversal de la mencionada vía de 10,00m a 12,00m.

El administrado ha realizado la corrección de la sección transversal de la vía denominada “Calle 1” a 12.00m, lo que modifica el área de vías proyectadas, área útil total, área del lote a dividir y la garantía a ser entregada para la ejecución de las obras.

Por lo expuesto la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha emitido Informe Técnico No. Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 de fecha 6 de mayo de 2020, actualizando los datos de la propuesta urbanística, y, deja sin efecto el Informe Técnico No. Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 de fecha 20 de junio de 2018.”

En virtud de lo manifestado, solicitó a Procuraduría Metropolitana remitir el informe legal y proyecto de ordenanza de la urbanización “Nueva Vista del Sur”, a fin de atender el requerimiento presentado por la Comisión de Uso de Suelo; para continuar con el trámite correspondiente de aprobación de la referida urbanización.

3. El presente criterio jurídico deja sin efecto el emitido mediante Oficio No. EXPEDIENTE 2017-115145-URB-GEN-01 de 26 de julio de 2018, en razón de que la actual propuesta de urbanización, al modificar el ancho de la vía proyectada, cambia la dimensión de varias áreas propuestas en el proyecto inicial de la urbanización “Nueva Vista del Sur”.
4. Este criterio se refiere a: (i) régimen jurídico aplicable al procedimiento y la competencia para la aprobación de urbanizaciones en el Distrito Metropolitano de Quito; y, (ii) proyecto de Ordenanza para aprobación de la urbanización “Nueva Vista del Sur”.

Antecedentes

1. Mediante Informe Técnico 006-DMC-2017 (Referencia SLUM 2017-115145-URB-GEN-01 de 19-07-2017), el ingeniero Juan Francisco Gallo, Coordinador de Catastro y Valoración y la arquitecta Cinthia Pinargote Pinca, 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 existen áreas de propiedad municipal involucradas en el proyecto.
2. El arquitecto Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial (S), y la arquitecta Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitieron el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2017-115145- URB-GEN-01 de 2018-06-20 del Proyecto Urbanización “Nueva Vista del Sur”, en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, establecieron lo siguiente:
 - Valor de la garantía por obras a ejecutarse USD 318.176,47.
 - Cumple con el área verde y equipamiento público.
 - Plazo de 3 años para la ejecución de obras de urbanización.
 - Las vías planificadas en la urbanización cumplen con la normativa municipal.

3. Mediante Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 de 26 de julio de 2018, Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la URBANIZACIÓN “NUEVA VISTA DEL SUR”, ubicada en la parroquia Turubamba, predio No. 115145, conforme a los datos que constan en los informes técnicos.

Petición y consentimiento de los propietarios

Mediante formulario No. LMU-10/URB-GEN de 24 de abril de 2020, suscrito por los propietarios del predio y por el profesional proyectista, se presenta la nueva solicitud de revisión de reglas técnicas del proyecto técnico de la Urbanización “Nueva Vista del Sur”, con las áreas actualizadas, producto del incremento del ancho de la vía propuesta en el proyecto inicial.

Titularidad y antecedente de dominio

De conformidad con el Certificado de Gravamen No. 166842 de 03 de mayo de 2018, se establece que los cónyuges señores Angel Estuardo Bayas Chileno y señora Erminia Leonor Chariguamán Alucho, son propietarios del lote No. 429, ubicado en la parroquia Guamaní (antes Chillogallo) de este cantón, adquirido mediante compra a los cónyuges María Amparo Mostesdeoca Vilaña y Segundo Manuel Llano Chuquiano, según escritura otorgada el 12 de mayo de 2017, ante el Notario Sexagésimo Sexto Dr. Nelson Maza Obando, inscrita el 19 de junio de 2017.

Informe técnico actualizado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

El ingeniero Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, y la arquitecta Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitieron el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2017-115145- URB-GEN-01 de fecha 2020-05-06 del Proyecto Urbanización “Nueva Vista del Sur”, en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, realizaron las siguientes determinaciones para el proyecto:

- Valor de la garantía por obras a ejecutarse USD 347.631,00.
- Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 de Especificaciones Mínimas para Vías Urbanas de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Cumple con el área verde y equipamiento público.
- Plazo de 3 años para la ejecución de obras de urbanización.

Fundamentos jurídicos

1. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. 2, No. 1, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su art. 84, letra c) determina que es función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.
3. El art. 87, ibídem, establece que al Concejo Metropolitano le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas.
4. El artículo 424, inciso segundo, ibídem, dispone que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.
5. El Código Municipal en el art. III.6.91, dispone que se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), todos los actos de habilitación de suelo, entre los cuales se encuentran las urbanizaciones.
6. El art. III.6.116, ibídem, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía 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.
7. El art. III.6.119, letra a), ibídem, manifiesta que 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.
8. El art. III.6.130, letra a), ídem, establece que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de urbanizaciones.
9. Art IV.1.68, del referido cuerpo normativo, señala que la habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de

asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Título. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

10. El Código Municipal en el art. IV.1.69 establece que 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 y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) 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. Las urbanizaciones pueden ser 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.
11. El art. IV.1.77, *ibídem*, dispone que en todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previstos. En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano, el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada.

Análisis y criterio jurídico:

De los fundamentos jurídicos señalados se establece que el Concejo Metropolitano es el órgano competente para autorizar urbanizaciones, a través del procedimiento especial, con la emisión de la respectiva ordenanza, de acuerdo con los arts. III.6.119, letra a); y, III.6.130, letra a) del Código Municipal.

De los documentos que constan en el expediente, fundamentalmente se establece que constan aquellos que acreditan la titularidad de dominio y la comparecencia de los propietarios del predio; y, las actas e informes de las dependencias que intervienen en el procedimiento especial para aprobación de urbanizaciones.

En razón de lo expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la autorización para la aprobación de la URBANIZACIÓN "NUEVA VISTA DEL SUR", ubicada en la parroquia Turubamba, predio No. 115145, clave catastral 3340403003, de acuerdo con los datos que constan en los informes técnicos y de conformidad con el proyecto de ordenanza que adjunto.

Los propietarios del predio, procederán a realizar el pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos en la Administración Zonal correspondiente, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los genere.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. proyecto de ordenanza

PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC de emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el art. 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 art. 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 art. 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;
- Que,** el literal c) del art. 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano 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,** el art. 87, ibídem, establece que al Concejo Metropolitano le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas.
- Que,** el artículo 424, inciso segundo, ídem, dispone que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

- Que,** el Código Municipal en el art. III.6.91, dispone que se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), todos los actos de habilitación de suelo, entre los cuales se encuentran las urbanizaciones;
- Que,** el art. III.6.116, ibídem, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía 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;
- Que,** el art. III.6.119, letra a), ibídem, manifiesta que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva;
- Que,** el art. III.6.130, letra a), ídem, establece que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de urbanizaciones;
- Que,** el art IV.1.68, del referido cuerpo normativo, señala que la habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Título. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio;
- Que,** el art. IV.1.69, ibídem, establece que 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 y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) 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. Las urbanizaciones pueden ser 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;
- Que,** el art. IV.1.77, ídem, dispone que en todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previstos. En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano, el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada;

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. de fecha han presentado la recomendación relacionada con el presente proyecto de urbanización; y,

Que, Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. ha emitido criterio legal favorable para continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización “Nueva Vista del Sur”; y,

Que, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe No. de fecha

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 84 literal c), 87 literales a) y v) 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; y los arts. III.6.119, letra a); y, III.6.130, letra a) del Código Municipal.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACION “NUEVA VISTA DEL SUR”

Art. 1.- OBJETO.- La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la urbanización “NUEVA VISTA DEL SUR”, la que se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS	:	Angel Estuardo Bayas Chileno y Erminia Leonor Chariguamán Alucho
PREDIO No.	:	115145
CLAVE CATASTRAL	:	3340403003
UBICACIÓN		
BARRIO	:	S/N
PARROQUIA	:	TURUBAMBA
CALLE	:	E10 S/N 429
AREA DEL TERRENO		
ESCRITURA	:	20.327,17
AREA DEL LEVANTAMIENTO	:	20.327,17

RESPONSABLE TECNICO

NOMBRE : RUIZ MONTEROS GABRIELA VIVIANA
REGISTRO SENESCYT : 1032-13-1226497
LICENCIA MUNICIPAL : 8701

ESPECIFICACIONES TECNICAS

ZONIFICACION : D3 (D203-80)
LOTE MINIMO : 200
USO PRINCIPAL : (RU2) RESIDENCIAL URBANO 2
CLASIFICACION DE SUELO: (SU) SUELO URBANO
No. DE LOTES : 56
AREA UTIL TOTAL : 14.091,86 m2
ÁREA DE LOTE A FRACCIONAR: 11.896,16 m2.
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS: 6.235,31 m2
AREA VERDE PUBLICA (12%): 1.756,56 m2
ÁREA DE EQUIPAMIENTO
PUBLICO (3%) : 439,14 m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 56, signados del uno (1) al cincuenta y seis (56), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobados que forman parte de la presente Ordenanza.

Art. 2.- ÁREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.- Los propietarios de la Urbanización "Nueva Vista del Sur", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, 2.195,70 m2 del área útil total, de conformidad con el siguiente detalle:

ÁREA VERDE PÚBLICA

Ubicación: Calle "6" y lindero propiedad particular
Superficie: 1.756,56 m2
Inclinación: 5.00°

LINDEROS

NORTE: Propiedad particular en 34,89 m
SUR: Área de equipamiento comunal en 30,09 m
ESTE: Propiedad particular en 53,97 m
OESTE: Calle "6" en 62,50 m

ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

Ubicación: Calle "6" y lindero propiedad particular
Superficie: 439,14 m2
Inclinación: 4,69°

LINDEROS

NORTE: Área verde en 30,09 m
SUR: Propiedad particular en 27,70 m
ESTE: Propiedad particular en 17,67 m
OESTE: Calle "6" en 20,53 m

Art. 3.- DE LAS VÍAS: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas de conformidad con el régimen jurídico aplicable.

Art. 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Los urbanizadores deberá rendir como garantía, para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, la suma de trescientos cuarenta y siete mil seiscientos treinta y un dólares (\$347.631,00), en la forma establecida en la normativa vigente. Dicha garantía deberá ser entregada en la Tesorería Metropolitana, previa 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, para que ésta dependencia entregue al urbanizador el oficio dirigido al notario para la protocolización de la ordenanza y documentos habilitantes.

Art. 5.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS: El plazo de ejecución de la totalidad de las obras, será de tres (3) años, de confirmad al cronograma valorado de obras presentado adjunto al plano que contiene la implantación del proyecto, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

De las obras de urbanización, se deberán pagar las contribuciones de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por servicios administrativos correspondientes al trámite por urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

Art. 6.- DEL CONTROL DE EJECUCION DE LAS OBRAS.- La Administración Zonal Quitumbe realizará, de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras hasta la culminación de las mismas,

Art. 7.- DEL RETRASO EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios pagarán al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito 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.

Art. 8.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los propietarios de la urbanización "Nueva Vista del Sur", ubicada en la parroquia Turubamba. Los funcionarios municipales serán responsables de la revisión de los planos y documentos legales y/o de los informes habilitantes que emitieron, en el ámbito de sus competencias, para este procedimiento de habilitación de suelo, excepto que hayan sido inducidos al engaño.

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 derogará 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. 9.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA.- Los urbanizadores se comprometen en el plazo máximo de seis meses, contados a partir de la sanción de 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 Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, debiendo entregar dos copias certificadas debidamente inscritas en Procuraduría Metropolitana. En caso de incumplimiento a lo previsto en el presente artículo, el Concejo Metropolitano podrá derogar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

DISPOSICION FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, Distrito Metropolitano de Quito, el

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1370-O

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

Asunto: RESOLUCIÓN N°.014-CUS-2020, Comisión de Uso de Suelo (Ref. Urbanización "Nueva Vista del Sur")

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Subprocurador Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En relación al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-0618-O del 7 de febrero de 2020 mediante el cual la Secretaría General del Concejo remite la Resolución No. 014-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo quien resuelve “solicitar a esta Secretaría se emita un informe determinando si técnicamente es viable la vía proyectada de 10 metros en la urbanización “Nueva Vista del Sur” considerando lo establecido en la norma vigente”, indico lo siguiente:

NORMATIVA VIGENTE

Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, en la parte pertinente establecen:

Cuadro No. 1, Especificaciones mínimas para vías urbanas

TIPO LOCAL	No. carriles	Ancho de carril m	Acera m	Ancho total de la vía m	Longitud de la vía m
<i>E</i>	2	3	3	12	201 - 300
<i>F</i>	2	3	2	10	101 - 200

ANTECEDENTES

- La propuesta urbanística denominada “Nueva Vista del Sur” está subida al el Sistema SLUM con Expediente No. 2017-115145-URB-GEN-01.
- Considerando que el proyecto técnico de la urbanización inicialmente presentado propone implantar una vía denominada “Calle 1” con un ancho 10,00m y 224,85m de longitud, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en base a la norma legal invocada, solicitó verbalmente al administrado que proceda a corregir la sección transversal de la mencionada vía de 10,00m a 12,00m.
- El administrado ha realizado la corrección de la sección transversal de la vía denominada “Calle 1” a 12.00m, lo que modifica el área de vías proyectadas, área útil total, área del lote a

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1370-O

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

dividir y la garantía a ser entregada para la ejecución de las obras.

- Por lo expuesto la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha emitido Informe Técnico No. Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 de fecha 6 de mayo de 2020, actualizando los datos de la propuesta urbanística, y, deja sin efecto el Informe Técnico No. Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 de fecha 20 de junio de 2018.

REQUERIMIENTO

En virtud de lo manifestado y una vez que se ha subido al Sistema SLUM en el Expediente No. 2017-115145-URB-GEN-01 el Informe Técnico de fecha 6 de mayo de 2020, que adjunto, solicito remitir el informe legal y proyecto de ordenanza de la urbanización “Nueva Vista del Sur”, a fin de atender el requerimiento presentado por la Comisión de Uso de Suelo; para continuar con el trámite correspondiente de aprobación de la referida urbanización.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0618-O

Anexos:

- RESOLUCION-014-CUS-2020.PDF
- INFORME TECNICO STHV-2020-05-06

Copia:

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)

Señor Abogado
Mario Bladimir Gallo Almeida
Coordinador Unidad Gestion de Documentación y Archivo - Secretaría General del Concejo Metropolitano

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1370-O

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez	ecop	STHV-DMGT	2020-05-08	
Revisado por: Germán Patricio Rosero	gpr	STHV-DMGT	2020-05-10	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2020-05-11	

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



INFORME TÉCNICO DE URBANIZACIÓN REGLAMENTACIÓN GENERAL

No. EXPEDIENTE: 2017-115145-URB-GEN-01

FECHA EMISIÓN: 2020-05-06

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "NUEVA VISTA DEL SUR"

600 DATOS DEL PROPIETARIO		DATOS DEL PROFESIONAL	
601 Nombre Propietario:	BAYAS CHILENO ANGEL ESTUARDO	609 Nombre Profesional:	RUIZ MONTEROS GABRIELA VIVIANA
602 C. Ciudadanía/Pasaporte:	0201774080	610 C. Ciudadanía/Pasaporte:	1720014628
603 Dirección Actual:	GUARANDA	611 SENESCYT:	1032-13-1226497
604 Teléfono(s):	3099006	612 Licencia Municipal:	8701
605 Celular:	0995716835	613 Dirección Actual:	Quitumbe
606 E-mail:	segundobayaschileno@gmail.com	614 Teléfono(s):	
		615 Celular:	0995716835
		616 E-mail:	arq.gabrielaruizmanteros@hotmail.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100 TIPO DE PROYECTO	TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN	IRM:	630335
101 Nuevo X	106 Nuevo	111 Número Predial: 115145	117 Zonificación:	D3 (D203-80)
102 Modificatorio	107 Modificatorio	112 Clave Catastral: 3340403003	118 Lote Mínimo:	200.00
103 Homologación	108	113 Parroquia: TURUBAMBA	119 Uso Principal:	(RU2) Residencial urbano 2
104	109	114 Barrio/Urbanización: SIN NOMBRE17	120 Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
105	110	115 Calle/Inter.- Nomenc.: , E10, S/N, , 429	121 Servicios Básicos:	SI
		116 Zona Metropolitana: QUITUMBE	122 Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe

200	ÁREAS DEL PROYECTO	M2	%
201	Área lote levantamiento	20327.17	100.00
202	Área terreno escritura	20327.17	100.00
203	Área de Afectación Vial	0.00	0.00
204	Área de Vías Proyectadas	6235.31	30.67
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	14091.86	69.33
208	Área de lote a fraccionar	11896.16	84.42
209	Área Verde Pública (12%)	1756.56	12.47
210	Área Equipamiento Público (3%)	439.14	3.12

NÚMERO TOTAL DE LOTES	56
-----------------------	----

VALOR DE GARANTÍAS Y TASAS	
GARANTÍAS POR OBRAS A EJECUTARSE (100% COSTO TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN)	USD 347631.00
TASA RETRIBUTIVA (1 x 1000 COSTO TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN)	USD 20.00

ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

400	Etapa	Rubro	Unidad	Cantidad	Costo Unit-USD	Costo Parcial-USD
401	1	Alcantarillado	ml.	675.44	20.00	14184.24
402	1	Agua Potable	ml.	675.44	20.00	13508.80
403	1	Energía Eléctrica	ml.	850.29	25.00	21257.25
404	1	Telefonía	u.	850.35	24.60	20918.61
405	2	Bordillos	ml.	1226.51	25.50	31276.00
406	2	Aceras	m2.	858.68	30.55	26232.67
407	2	Calzada	m2	750.69	32.20	24172.22
408	3	Obras en Área Verde Pública	u.	1756.56	75.00	131742.00
409	3	Obras en Equip Público	u.	100.00	650.18	65018.00

La Urbanización "NUEVA VISTA DEL SUR" cumple con el área verde y el equipamiento público requerida por el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reformado; y, por el Numeral 1, Literal a) del Art. IV.1.77, Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La Dirección Metropolitana de Catastro con Informe Técnico No. 006-DMC-2017 del 19 de julio de 2017 manifiesta que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el presente proyecto y remite el detalle de las áreas verdes y comunales:

ÁREA VERDE PÚBLICA

Ubicación: Calle "6" y lindero propiedad particular

Superficie: 1.756,56 m²

Inclinación: 5.00°

LINDEROS

NORTE: Propiedad particular en 34,89 m

SUR: Área de equipamiento comunal en 30,09 m

ESTE: Propiedad particular en 53,97 m

OESTE: Calle "6" en 62,50 m

ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ubicación: Calle "6" y lindero propiedad particular

Superficie: 439,14 m²

Inclinación: 4,69°

LINDEROS

NORTE: Área verde en 30,09 m

SUR: Propiedad particular en 27,70 m

ESTE: Propiedad particular en 17,67 m

OESTE: Calle "6" en 20,53 m

DE LAS VÍAS

Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1, Especificaciones Mínimas para Vías Urbanas, de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

DE LAS GARANTÍAS

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Art. III.6.116, Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del Suelo, 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. 2722-GG-GEF-3460-SG del 20 de noviembre de 2019 y Memorando No. 156-UCPP del 14 de noviembre de 2019 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), se establece en USD 48,48 dólares el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) en urbanizaciones.

En base a lo expuesto, la garantía para la ejecución de obras de la Urbanización "NUEVA VISTA DEL SUR" es de USD 347.631,00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UNO CON 00/100) dólares americanos.

PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS

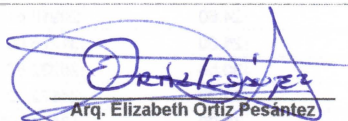
De acuerdo al Cronograma valorado de obras constante en el plano que contiene la propuesta urbanística, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de 3 años.

OBSERVACIONES

Pagará las contribuciones de Ley.

Pagará la tasa retributiva por gastos administrativos de conformidad con el Numeral 2 del Art. III.5.222 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito que reglamenta el cobro de las tasas por servicios administrativos que presta la Municipalidad.

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 proyectista.



Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez

DELEGADA
SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y
VIVIENDA



Ing. Darío Gudiño Carvajal
DIRECTOR METROPOLITANO
DE GESTIÓN TERRITORIAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA / ENTIDAD COLABORADORA



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

Código: LMU - 10 / URB-GEN

Fecha: 24 de abril 2020

Formulario N° 05

NOMBRE DEL PROYECTO: PROPUESTA GENERAL URBANÍSTICA "NUEVA VISTA DEL SUR"

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100 TIPO DE PROYECTO	110 IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN	120 IRM N°	630335
101 Nuevo	111 Número Predial	121 Zonificación	03 (D203 60)
102 Modificatorio	112 Clave Catastral	122 Lote mínimo	200M2
AREAS HISTÓRICAS-PATRIMONIALES	113 Parroquia	123 Uso Principal	(RU2) RESIDENCIAL URBANO 2
103 Nuevo	114 Barrio / Urbanización	124 Clasificación del Suelo	(SU) SUELO URBANO
104 Modificatorio	115 Calle / Intercambio Nomencl.	125 Servicios Básicos	SI
	116 Administración Zonal	126 Zona Administrativa	

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

ÁREAS DEL PROYECTO			Áreas de lote			
	m2	%	N° de lote	Área útil	Área de Protección	Área a escriturar
201 Área lote levantamiento	20327.17	100	212 Área verde pública	1756,56	0,00	1756,56
202 Área terreno escritura	20327.17		213 Área equipamiento público	439,14	0,00	439,14
203 Área de afectación	0,00	0,00	214 Lote 1	207,55	0,00	207,55
204 Área de vías proyectadas	6235,31	30,68	215 Lote 2	202,33	0,00	202,33
205 Área protec. quebradas y ríos	0,00	0,00	216 Lote 3	180,00	0,00	180,00
206 Áreas de protección especial	0,00	0,00	217 Lote 4	181,30	0,00	181,30
207 Área útil total	14591,66	69,33	218 Lote 5	203,81	0,00	203,81
208 Área del lote a dividir	11856,16	58,52	219 Lote 6	212,71	0,00	212,71
209 Área verde pública (12%)	1756,56	8,64	220 Lote 7	200,56	0,00	200,56
210 Área equipamiento público (3%)	439,14	2,16	221 Lote 8	200,33	0,00	200,33
			222 Lote 9	200,01	0,00	200,01
211 N° total de lotes urbanización	56,00		223 Lote 10	209,95	0,00	209,95

ESPECIFICACIONES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PROYECTO

CRONOGRAMA VALORADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

RUBROS	UNID.	CANTIDAD	UNITARIO	COSTO TOTAL USD.	TIEMPO DE EJECUCIÓN						GARANTÍAS
					SEMEST. 1	SEMEST. 2	SEMEST. 3	SEMEST. 4	SEMEST. 5	SEMEST. 6	
301 Alcantarillado	mL	675.44	20.00	13508.80	X	X	X	X	X	X	321 Hipotecas
302 Agua Potable	mL	675.44	20.00	13508.80	X	X	X	X	X	X	322 Papeles Fiduciarios
303 Energía Eléctrica	mL	850.29	25.00	21257.25	X	X	X	X	X	X	323 Garantías Banc.
304 Calzada	m2	750.69	32.20	24172.22	X	X	X	X	X	X	324 Pólizas de Segur.
305 Bordillos	m2	1226.51	25.50	31276.00	X	X	X	X	X	X	325 Moneda en curso
306 Aceras	m2	858.54	30.55	26228.39	X	X	X	X	X	X	
307 Telefonía	mL	850.35	24.60	20918.61			X	X	X	X	
308 Obras en Área verde		1756.56	75.00	131742.00	X	X	X	X	X	X	
309 Obras en Equipamiento		100	650.18	65018.93	X	X	X	X	X	X	
310 Otros											
311 TOTAL				347631.00							

ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

Etapa	Rubro	Unidad	Cantidad	Etapa	Rubro	Unidad	Cantidad
401 1	Alcantarillado	mL	675.44	406 3	Aceras	m2	858.54
402 1	Agua Potable	mL	675.44	407 4	Telefonía	mL	850.35
403 2	Energía Eléctrica	mL	850.29	408 5	Área Verde y Equipamiento	m2	Varios
404 3	Calzada	m2	750.69	409			
405 3	Bordillo	mL	1226.51	410			

REQUISITOS

REQUISITOS GENERALES	REQUISITOS COMPLEMENTARIOS (señale el tipo de documento)
501 Formulario normalizado	511 Definición de Replanteo y Afectación Vial
502 C. Ciudadanía y papelita votación del propietario y/o Repres. Legal	512 Copia del IRM
503 Copia nombramiento actualizado del Representante Legal, de ser el caso	513 Factibilidads favorables de servicios básicos e Infraestructura
504 Copia de la Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad	514 Poder Notariado
505 Certificado de gravámenes actualizado	515
506 Exposición de motivos, impactos positivos de la actuación a desarrollarse	516
507 Tres juegos de planos y expediente (físico) y (CD) en formato Auto CAD v. 2004, con los archivos digitales.	517
508	518

DATOS DEL PROPIETARIO	DATOS DEL PROFESIONAL
601 Nombre del Propietario	611 Nombre del Profesional
602 C. Ciudadanía o pasaporte	612 C. Ciudadanía/Pasaporte
603 Dirección actual	613 SENESCYT
604 Teléfono (s)	614 Licencia Municipal
605 Celular	615 Dirección actual
606 E-mail	616 Teléfono (s)
607 Nombre Representante Legal	617 Celular
608 C. Ciudadanía o pasaporte	618 E-mail

[Firma del Propietario]
Firma del Propietario y/o Representante Legal

[Firma del Profesional]
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

[Espacio para observaciones]

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA / ENTIDAD COLABORADORA



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

Código: LMU - 10 / URB-GEN.

Formulario N° 05

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

200 ÁREAS DEL PROYECTO				DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO				
		m2	%	N° de lote	Área útil	Área de Protección	Área lotes escriturar	
201	Área lote levantamiento	20327.17	100	224	Lote 11	203,32	0,00	203,32
202	Área terreno escritura	20327.17	100	225	Lote 12	214,51	0,00	214,51
203	Área de afectación	0.00	0.00	226	Lote 13	200,02	0,00	200,02
204	Área de vías proyectadas	6235.31	30.68	227	Lote 14	190,85	0,00	190,85
205	Área protec. quebradas y ríos	0.00	0.00	228	Lote 15	202,39	0,00	202,39
206	Áreas de protección especial	0.00	0.00	229	Lote 16	252,85	0,00	252,85
207	Área útil total	14991.66	69.33	230	Lote 17	200,08	0,00	200,08
208	Área del lote a dividir	11895.16	58.52	231	Lote 18	203,22	0,00	203,22
209	Área verde pública (12%)	1756.59	8.64	232	Lote 19	200,30	0,00	200,30
210	Área equipamiento público (3%)	439.14	2.16	233	Lote 20	200,09	0,00	200,09
				234	Lote 21	204,68	0,00	204,68
				235	Lote 22	200,06	0,00	200,06
				236	Lote 23	208,52	0,00	208,52
				237	Lote 24	253,77	0,00	253,77
				238	Lote 25	200,04	0,00	200,04
				239	Lote 26	190,72	0,00	190,72
				240	Lote 27	205,34	0,00	205,34
				241	Lote 28	283,31	0,00	283,31
				242	Lote 29	202,13	0,00	202,13
				243	Lote 30	200,46	0,00	200,46
				244	Lote 31	202,25	0,00	202,25
				245	Lote 32	202,32	0,00	202,32
				246	Lote 33	200,20	0,00	200,20
				247	Lote 34	190,35	0,00	190,35
				248	Lote 35	211,63	0,00	211,63
				249	Lote 36	271,16	0,00	271,16
				250	Lote 37	200,78	0,00	200,78
				251	Lote 38	200,06	0,00	200,06
				252	Lote 39	211,15	0,00	211,15
				253	Lote 40	270,11	0,00	270,11
				254	Lote 41	201,73	0,00	201,73
				255	Lote 42	211,45	0,00	211,45
				256	Lote 43	203,18	0,00	203,18
				257	Lote 44	211,15	0,00	211,15
				258	Lote 45	200,65	0,00	200,65
				259	Lote 46	203,68	0,00	203,68
				260	Lote 47	217,21	0,00	217,21
				261	Lote 48	269,60	0,00	269,60
				262	Lote 49	262,81	0,00	262,81
				263	Lote 50	191,03	0,00	191,03
				264	Lote 51	206,77	0,00	206,77
				265	Lote 52	351,40	0,00	351,40
				266	Lote 53	191,94	0,00	191,94
				267	Lote 54	203,36	0,00	203,36
				268	Lote 55	191,04	0,00	191,04
				269	Lote 56	202,63	0,00	202,63
				270				0,00
				271				0,00
				272				0,00
				273				0,00
				274				0,00
				275				0,00
				276				0,00
				277				0,00
				278				0,00
				279				0,00
				280				0,00
				281				0,00
				282				0,00
				283				0,00
				284				0,00
				285				0,00
				286				0,00
				287				0,00
				288				0,00
				289				0,00
				290				0,00
				291				0,00
				292				0,00
				293				0,00
					Subtotal áreas	11895,16	0,00	
					Área total de lotes a escriturar			11895,16

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA / ENTIDAD COLABORADORA



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

Código: LMU - 10 / URB-GEN.

Formulario N° 05

DATOS TECNICOS DEL PROYECTO

LINDEROS

N° de lote	Área de lotes a escriturar	Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	
212	Área Verda pública (12%)	1758.55	34.89 con Propiedad Privada	30.09 con Área de Equipamiento	53.97 con Propiedad Privada	62.50 con calle 6
213	Equipamiento público (3%)	439.14	30.09 con Área Verda Comunal	27.70 con Propiedad Privada	17.67 con Propiedad Privada	20.53 con calle 6
214	Lote 1	207.55	20.19 con Propiedad Particular	20.24 con lote 02	10.46 con lote 07	10.03 con calle parcelaciones
215	Lote 2	202.33	20.24 con lote 1	20.24 con lote 03	10.00 con lote 08	10.00 con calle de parcelaciones
216	Lote 3	180.00	20.24 con lote 2	19.55 con calle 1	9.00 con lote 03	8.31 con calle de parcelaciones
217	Lote 4	181.30	19.61 con calle 01	20.22 con lote 05	9.14 con lote 10	8.42 con calle parcelaciones
218	Lote 5	203.81	20.22 con lote 04	20.21 con lote 06	10.14 con lote 10	10.00 con calle de parcelaciones
219	Lote 6	212.71	20.21 con lote 05	20.22 con Propiedad Particular	10.55 con lote 12	10.10 con calle de parcelaciones
219	Lote 7	200.56	25.72 con Propiedad Particular	18.13 con lote 08 y 09	15.29 con calle 2	10.45 con lote 01
220	Lote 8	200.33	10.55 con lote 07	10.55 con calle 1	19.00 con lote 09	19.00 con lote 02 y 03
222	Lote 9	200.01	7.41 con lote 07	10.53 con calle 1	19.29 con calle 2	19.00 con lote 08
223	Lote 10	209.95	10.85 con calle 1	10.85 con lote 12	19.43 con lote 11	19.28 con lote 04 y 05
224	Lote 11	203.32	10.16 con calle 1	7.87 con lote 12	20.18 con calle 2	19.43 con lote 10
225	Lote 12	214.51	18.72 con lote 10 y 11	25.53 con Propiedad Particular	16.65 con calle 2	10.95 con lote 06
226	Lote 13	200.02	25.34 con Propiedad Particular	17.73 con lote 14 y 17	10.66 con lote 19	15.35 con calle 2
227	Lote 14	190.85	7.12 con lote 13	10.01 con calle 1	19.00 con lote 17	19.44 con calle 2
228	Lote 15	202.39	10.28 con calle 1	8.49 con lote 16	19.15 con lote 18	19.12 con calle 2
229	Lote 16	252.85	19.44 con lote 15 y 18	25.85 con Propiedad Particular	13.49 con lote 24	17.71 con calle 2
230	Lote 17	200.03	10.50 con lote 13	10.51 con calle 1	19.00 con lote 20	19.00 con lote 14
231	Lote 18	203.22	10.57 con calle 1	10.57 con lote 16	19.30 con lote 21	19.15 con lote 15
232	Lote 19	200.30	25.74 con Propiedad Particular	18.27 con lote 20 y 22	13.50 con calle 3	10.65 con lote 13
233	Lote 20	200.09	10.54 con lote 19	10.54 con calle 1	19.00 con lote 22	19.00 con lote 17
234	Lote 21	204.63	10.56 con calle 1	10.58 con lote 24	19.37 con lote 23	19.30 con lote 18
235	Lote 22	200.06	7.69 con lote 19	10.52 con calle 1	19.29 con calle 3	19.00 con lote 20
236	Lote 23	208.52	10.20 con calle 1	9.44 con lote 24	19.25 con calle 3	19.37 con lote 21
237	Lote 24	253.77	19.67 con lote 21 y 23	25.30 con Propiedad Particular	19.19 con calle 3	13.49 con lote 16
238	Lote 25	200.04	25.82 con Propiedad Particular	17.52 con lote 26 y 29	10.73 con lote 33	15.11 con calle 3
239	Lote 26	190.72	7.12 con lote 25	10.02 con calle 1	19.00 con lote 29	19.44 con calle 3
240	Lote 27	205.34	10.42 con calle 1	10.10 con lote 28	19.16 con lote 30	18.42 con calle 3
241	Lote 28	283.31	20.59 con lote 27 y 30	25.88 con Propiedad Particular	14.56 con lote 36	18.85 con calle 3
242	Lote 29	202.13	10.64 con lote 25	10.64 con calle 1	19.00 con lote 31	19.00 con lote 26
243	Lote 30	200.46	10.41 con calle 1	10.44 con lote 28	19.31 con lote 32	19.16 con lote 27
244	Lote 31	202.25	10.65 con lote 33	10.65 con calle 1	19.00 con lote 34	19.00 con lote 29
245	Lote 32	202.32	10.45 con calle 1	10.45 con lote 35	19.45 con lote 35	19.31 con lote 30
246	Lote 33	200.20	25.55 con Propiedad Particular	18.03 con lote 31 y 34	15.36 con calle 4	10.73 con lote 25
247	Lote 34	190.35	7.13 con lote 33	10.38 con calle 1	19.31 con calle 4	19.00 con lote 31
248	Lote 35	211.63	10.31 con calle 1	9.95 con lote 36	19.54 con calle 4	19.45 con lote 32
249	Lote 36	271.16	20.75 con lote 32 y 35	25.71 con Propiedad Particular	19.17 con calle 4	14.56 con lote 28
250	Lote 37	200.78	25.91 con Propiedad Particular	18.25 con lote 38 y 41	10.26 con lote 45	14.88 con calle 4
251	Lote 38	200.06	7.58 con lote 37	10.56 con calle 1	19.00 con lote 41	19.45 con calle 4
252	Lote 39	211.15	10.27 con calle 1	10.03 con lote 40	19.60 con lote 42	19.20 con calle 4
253	Lote 40	270.11	20.69 con lote 39 y 42	25.55 con Propiedad Particular	13.92 con lote 48	18.99 con calle 4
254	Lote 41	201.73	10.62 con lote 37	10.63 con calle 1	19.00 con lote 43	19.00 con lote 38
255	Lote 42	211.45	10.79 con calle 1	10.87 con lote 40	19.55 con lote 44	19.60 con lote 39
256	Lote 43	203.18	10.79 con lote 45	10.69 con calle 1	19.00 con lote 45	19.00 con lote 41
257	Lote 44	211.15	10.81 con calle 1	10.77 con lote 48	19.51 con lote 47	19.55 con lote 42
258	Lote 45	200.65	26.26 con Propiedad Particular	18.69 con lote 43 y 46	15.16 con calle 5	10.26 con lote 37
259	Lote 46	203.98	7.83 con lote 45	10.93 con calle 1	19.18 con calle 5	19.00 con lote 43
260	Lote 47	217.21	10.79 con calle 1	9.62 con lote 48	19.66 con calle 5	19.51 con lote 44
261	Lote 48	269.60	20.39 con lote 44 y 47	26.29 con Propiedad Particular	19.46 con calle 5	13.92 con lote 40
262	Lote 49	262.81	39.85 con Propiedad Particular	24.02 con lote 50, 53 y 55	14.81 con calle 6	14.70 con calle 5
263	Lote 50	191.03	6.91 con lote 49	9.99 con calle 1	19.24 con lote 53	19.83 con calle 5
264	Lote 51	206.77	10.38 con calle 1	9.20 con lote 52	19.71 con lote 54	19.39 con calle 5
265	Lote 52	351.40	27.85 con lote 51, 54 y 56	39.28 con Propiedad Particular	18.96 con calle 6	18.45 con calle 5
266	Lote 53	191.85	10.00 con lote 49	10.00 con calle 1	19.13 con lote 55	19.24 con lote 50
267	Lote 54	203.36	10.30 con calle 1	10.30 con lote 52	19.78 con lote 56	19.71 con lote 51
268	Lote 55	191.94	7.11 con lote 49	10.29 con calle 1	19.28 con calle 6	19.13 con lote 53
269	Lote 56	202.83	9.82 con calle 1	8.35 con lote 52	19.10 con calle 6	19.78 con lote 54
270						
271						
272						
273						
274						
275						
276						
277						
278						
279						
280						
281						
282						
283						