

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



INFORME TÉCNICO DE URBANIZACIÓN REGLAMENTACIÓN GENERAL

No. EXPEDIENTE: 2022-5781533-URB-GEN-01

FECHA EMISIÓN: 29 de junio 2023



NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ"

600 DATOS DEL PROPIETARIO		DATOS DEL PROFESIONAL			
601	Nombre Propietario:	GUALOTUÑA GUALOTUNA ANA MARIA	609	Nombre Profesional:	BYRON XAVIER GUAMÁN MARTÍNEZ
602	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1703674661	610	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1712763364
603	Dirección Actual:	Transversal 13 Y	611	SENECYT:	100-08-828075
604	Teléfono(s):		612	Licencia Municipal:	
605	Celular:	0984992324	613	Dirección Actual:	LA FERROVIARIA
606	E-mail:	monicamorales80@hotmail.com	614	Teléfono(s):	
			615	Celular:	0984992324
			616	E-mail:	monicamorales80@hotmail.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO		TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN		IRM:	764895		
101	Nuevo	X	106	111	Número Predial:	5781533	117	Zonificación:	D3 (D203-80)
102	Modificatorio		107	112	Clave Catastral:	3351103003	118	Lote Mínimo:	200.00
103	Homologación		108	113	Parroquia:	GUAMANÍ	119	Uso Principal:	(ARU) Agrícola Residencial Urbano
104			109	114	Barrio/Urbanización:	PROTEC. GUAMANI	120	Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
105			110	115	Calle/Inter.-Nomenc.:	, S63C, , L, 0	121	Servicios Básicos:	SI
				116	Zona Metropolitana:	QUITUMBE	122	Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe

200	ÁREAS DEL PROYECTO	M2	%
201	Área lote levantamiento	19267.00	100.00
202	Área terreno escritura	19267.00	100.00
203	Área de Afectación Vial	0.00	0.00
204	Área de Vías Proyectadas	4199.02	21.79
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	15067.98	78.21
208	Área de lote a fraccionar	12083.49	80.19
209	Área Verde Pública (12%)	2361.77	15.67
210	Área Equipamiento Público (3%)	622.72	4.13

NÚMERO TOTAL DE LOTES	52
-----------------------	----

VALOR DE GARANTÍAS Y TASAS	
GARANTÍAS POR OBRAS A EJECUTARSE (100% COSTO TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN)	USD 234828.09
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.	429.37	45.29	19446.17
402	2	Agua Potable	ml.	429.37	43.21	18553.08
403	3	Energía Eléctrica	ml.	429.37	61.42	26371.91
404	3	Bordillos	ml.	826.86	15.60	12899.02
405	3	Calzada	m2	2563.36	26.22	67211.30
406	4	Aceras	m2.	1635.66	18.40	30096.14
407	5	Telefonía	u.	429.37	42.43	18218.17
408	6	Obras en Área Verde Pública	u.	2361.77	7.04	16626.86
409	6	Obras en Equip Público	u.	622.72	38.77	24142.85

La Urbanización "NUEVA TIERRA DE GUAMANÍ" 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. STHV-DMC-UCE-2022-2304 del 20 de octubre de 2022 concluye que los espacios destinados a Áreas Verdes y de Equipamiento Público están libres y aptos para ceder al Distrito Metropolitano de Quito una vez que el Proyecto Urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní cumpla con todo el proceso para la aprobación del mismo y remite el detalle de las áreas verdes y comunales:

ÁREA VERDE PÚBLICA

Ubicación: Calle "A" y Calle "C"

Superficie: 2361,77 m²

LINDEROS

NORTE: CALLE "C" proyecto urbanístico nuestra tierra de Guamaní inmerso en el predio 5781533 en 31.43 m.

SUR: Predio 5781533 en 33,54 m

ESTE: Predio 5781533 en 71,75 m

OESTE: Prolongación Pasaje 5(OE7F). Calle "A" Proyecto urbanístico nuestra tierra de Guamaní, en 71,74 m

ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ubicación: Calle "A" y lindero propiedad particular

Superficie: 622,72 m²

LINDEROS

NORTE: Lotización compañía. Propiedad privada en 33,65 m

SUR: Predio 5781533 en 29,10 m

ESTE: Predio 5781533 en 25,41 m

OESTE: Prolongación Pasaje 5(OE7F) Calle "A" Proyecto urbanístico nuestra tierra de Guamaní, en 13,57 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 10% 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. EPMMOP-GG-4623-2022-OF del 27 de octubre de 2022 y Memorando No. 379-UCPP-2022 del 07 de octubre de 2022 la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), establece en USD 48,63 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 "NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ" es de USD 234.828,09 (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y OCHO CON 09/100) 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. Alexandra Arauz Izurieta

DELEGADA
SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT
Y VIVIENDA

Ing. Dario Gudiño Carvajal

DIRECTOR METROPOLITANO
DE GESTIÓN TERRITORIAL