COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL- **Informe Nº IC-O-2016-078**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 25 de abril de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el ingeniero Oscar Efrén Reyes, en su calidad de Representante Legal de la Pradera mediante oficio de 17 de agosto de 2015, conforme consta del expediente 2015-040554 a fojas 125,127 y 148 en el que solicita la aprobación de la Urbanización "La Pradera III", implantada en el predio No. 5607492, clave catastral No. 11328-01-001, ubicada en la parroquia de Puembo.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante Informe Técnico s/n de 13 de julio de 2015, a fojas 145 - 147 del expediente, la Arq. Jeannet Jácome Miranda, Jefe de Programa Catastro y Cartografía de la Dirección Metropolitana de Catastro, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

> *"(…) Por lo expuesto se informa que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el presente proyecto. (…)"*

2.2.- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-0837 de 8 de marzo de 2016, a fojas 160 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

> *"(…) Una vez que la Mesa de Trabajo ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización "La Pradera III", con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, considero factible que se continúe con el trámite de aprobación de la mencionada urbanización, y, en base al Numeral 6 del artículo innumerado 48 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 antes citada, remito el Expediente No. 2015-3567743E-01 con el Proyecto de Ordenanza respectivo, para que la Secretaría de General del Concejo ponga el trámite en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previa aprobación por parte del Concejo Metropolitana de Quito. (…)"*

3. INFORME LEGAL.-

3.1.- Mediante oficio, referencia No. Expediente 2015-5607492-URB-GEN-01 de 28 de diciembre de 2015, a fojas 150-152 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos y los documentos que constan en el expediente, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la Urbanización "La Pradera III", ubicada en el barrio S. Ana Mangahuant, parroquia Puembo, predio No. 5607492 con clave catastral 11328-01-001, conforme los datos que constan en los informes técnicos.
La propietaria del predio, conforme lo establece el artículo III. 110 del Código Municipal, procederá a realizar al pago correspondiente a la tasa retributiva por gastos administrativos, previo a enviar el expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.
Se sugiere que la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización sea presentada en la Tesorería Metropolitana previo 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.
En caso de que la presente sugerencia sea acogida, se incorporará en el artículo 4 del presente proyecto de ordenanza. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 25 de abril de 2016, acoge los criterios técnico y legal; y, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza aprobatorio de la Urbanización "La Pradera III", implantada en el predio No. 5607492, clave catastral No. 11328-01-001, ubicada en la parroquia de Puembo, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. STHV-DMGT-0837 de 8 de marzo de 2016 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; e informe legal del expediente 2015-5607492-URB-GEN-01 de 28 de diciembre de 2015, correspondiendo a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitir un informe detallado sobre la evolución de la clasificación, uso y zonificación de esta zona rural en la que se ha presentado características y asignaciones urbanas.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en doscientos sesenta fojas.
Elaborado por: Abg. Carlos Chávez
Revisado por: Arq. Gonzalo Montalvo
(2015-040554)

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, 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.

El literal v) del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano prevé la de regular y controlar el uso de suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

La Municipalidad, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha recibido la petición para la aprobación de la Urbanización denominada "Pradera III", en el predio No. 5607492, clave catastral No. 11328-01-001, ubicado en la parroquia de Puembo, de propiedad de la Sociedad en Cuentas en Participación La Pradera. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 22 lotes, con un área total a subdividir de 23.099,62 m², área de vías de 2.648,01 m², área verde pública de 3.714,12 m², y un área de equipamiento público de 928, 53 m². El proyecto que se plantea cumple con el área verde y comunal requerida de conformidad con lo previsto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Se ha verificado que el proyecto en referencia cumple con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, para lo cual se cuenta con los siguientes informes:

- Informe técnico de 13 de julio de 2015, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- Actas de Mesa del Procedimiento Especial, de 16 de julio de 2015 y 26 de enero de 2016, suscritas por los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana;
- Informe técnico de 8 de diciembre de 2015, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y,
- Informe legal favorable de 28 de diciembre de 2015, emitido por la Procuraduría Metropolitana.

ORDENANZA No.

En tal virtud, se presenta el proyecto de Ordenanza por la cual se aprueba la Urbanización "Pradera III", ubicada en la parroquia Puembo, el mismo que cumple con los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico nacional (Código Orgánico de O Organización Territorial, Autonomía y Descentralización), así como en el ordenamiento jurídico metropolitano (Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 156).

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-078, de 25 de abril de 2016, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 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 artículo 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 literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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, los literales a) y x) del artículo 57 del mismo Código, respecto de las atribuciones del Concejo Metropolitano señala: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*;

Que, el artículo 470, inciso primero, ibídem, manifiesta que: *"Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes, [...]."*

Que, el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito

Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el artículo 8, numeral 1 del mismo cuerpo normativo establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, el numeral 1 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana N° 0172, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los proyectos de urbanización son propuestos de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación de suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de áreas de equipamiento comunal y áreas verdes;

Que, el artículo … (36), letra a), de la Ordenanza Metropolitana N° 0156, manifiesta: *"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 artículo … (33), No. 1 y 2, ibídem, dispone: *"1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantía: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. 2. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente 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. […]"*;

ORDENANZA No.

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. 2015-5607492-URB-GEN-01 de 16 de julio y 8 de diciembre de 2015, y 26 de enero de 2016, han presentado las recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización;

Que, Procuraduría Metropolitana ha emitido su informe legal favorable respecto del contenido del presente proyecto de Ordenanza, conforme se evidencia del oficio, referencia expediente No. 2015-5607492-URB-GEN-01, de 28 de diciembre de 2015; y,

Que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido su informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización contenida en la presente Ordenanza, mediante oficio No. STHV-DMGT-0887, de 8 de marzo de 2016.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) 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; 36 de la Ordenanza Metropolitana No. 156; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACION "LA PRADERA III"

Artículo 1.- La Urbanización "La Pradera III", se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

Propietaria:	Sociedad de Cuentas en Participación La Pradera
Predio No.:	5607492
Clave Catastral:	11328-01-001
Ubicación	
Barrio:	S. Ana Mangahuant
Parroquia:	Puembo
Calle:	39647.D.A.1

Área del terreno:	30.390,28 m²
Responsable Técnico	
Nombre:	Reyes Rodríguez Óscar Efrén
Registro SENESCYT:	1001-05-584439
Licencia Municipal:	2368
Especificaciones Técnicas	
Zonificación:	A2 (A1002-35)
Lote mínimo:	1.000 m²
Uso principal:	(R1) RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
Clasificación de suelo:	(SU) SUELO URBANO
No. de lotes:	22
Área de lotes a subdividir:	23.099,62 m²
Área de vías:	2.648,01 m²
Área verde pública:	3.714,12 m²
Área de equipamiento público:	928,53 m²

Artículo 2.- Aporte de áreas verde y comunal.- La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 424.

En tal virtud, la propietaria de la urbanización a través de su representante legal, transfiere como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la superficie de 4.642,65 m², de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-5607492-URB-GEN-01), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

Área Verde

Ubicación:	Calle "A" entre los lotes No. 9 y No. 10
Superficie:	3.714,12 m²

Linderos

Norte:	Lote No. 3 en 22,04 m, lote No. 9 en 51,35 m
Sur:	Lote No. 4 en 19,74 m, lote No. 10 en 47,55 m
Este:	Calle "A" en 60,18 m
Oeste:	Área de equipamiento comunal en 36,93 m, Lote No. 3 en 21,83 m

Área de Equipamiento

Ubicación:	Calle s/n entre los lotes No. 3 y No. 4
Superficie:	928,53 m²

Linderos

Norte:	Lote No. 3 en 24,81 m
Sur:	Lote No. 4 en 25,11 m
Este:	Área verde comunal en 36,93 m
Oeste:	Calle S/N verde en 36,55 m

Artículo 3.- De las vías.- La vía planificada en la urbanización cumple con lo estipulado en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo esta:

- Calle "A" de 12,00 m. de ancho.

Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2015-5607492-URB-GEN-01 de 8 de diciembre de 2015, del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "La Pradera III", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD. 131.370,42 (ciento treinta y un mil trescientos setenta dólares norteamericanos con cuarenta y dos centavos), por lo que el urbanizador deberá rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 156 (que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias

Metropolitanas Urbanísticas), a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de la urbanización.

Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras.- Es obligación del urbanizador, en el plazo de treinta y tres meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

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

Artículo 6.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Tumbaco realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

Artículo 7.- Del retraso en la ejecución de las obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el propietario pagará a la Municipalidad 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.

Artículo 8.- 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 revocará 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.

Artículo 9.- El urbanizador se compromete en el plazo de ciento veinte (120) días, contados a partir de la notificación con la presente ordenanza, a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente

ordenanza, notificándose del particular a la Agencia de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxx de 2016.

Abg. Daniela Chacón Arias
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx de xxxx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No.

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

10644

Quito, 17 de Agosto del 2015

Sr. Ingeniero

Alfredo de la Cruz

Jefe Departamento Ingeniería de Proyectos EMMAPS

Presente.-

De mis consideraciones

Remito a usted los planos correspondientes al Proyecto y Diseño de la Red de Alcantarillado para la Urbanización LA PRADERA, la misma que está ubicada en la calle Manuel Burbano, Parroquia Puembo, a fin de que disponga la revisión y aprobación de los mismos.

Agradecido por la atención prestada me suscribo.

Atentamente,

Ing. Oscar Efrén Reyes

C.I. 170490621-1

Representante Legal LA PRADERA

DII

EMPRESA PÚBLICA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO
SECRETARIA GENERAL
A Vecindario
2015 AGO. 19 10:38

127 ciento veintisiete

Comisión de UR

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

-8 MAR 2016

Quito,

Oficio N° STHV-DMGT- 0837

Referencia: GDOC-2015-040554

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Señora Secretaria

En aplicación a la Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Artículos 47 y 48, por ser un procedimiento especial, llega a conocimiento de esta Secretaría el trámite de aprobación del Proyecto Técnico de la **Urbanización "LA PRADERA III"**; dentro de este procedimiento se han realizado Mesas de Trabajo, para la revisión del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas de la propuesta urbanística ingresada, emitiéndose los siguientes informes:

- Informe Técnico del 13 de julio de 2015 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Informe Técnico del 8 de diciembre de 2015 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Criterio legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización, con fecha 28 de diciembre de 2015, de Procuraduría Metropolitana.
- Acta No. 1 del 16 de julio de 2015 y Acta No. 02 del 26 de enero de 2016.

Una vez que la Mesa de Trabajo ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de **Urbanización "LA PRADERA III"**, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, considero factible que se continúe con el trámite de aprobación de la mencionada urbanización, y, en base al Numeral 6 del Artículo innumerado 48 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 antes citada, remito el Expediente No. 2015-3567743E-01 con el Proyecto de Ordenanza respectivo, para que la Secretaría General del Concejo ponga el trámite en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: Un (1) Bibliorato con expediente completo

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 15 H10
08 MAR 2016
QUITO ALCALDÍA
FIRMA RECEPCIÓN: Roberto
NÚMERO DE HOJA: 158 h. Planos y CD.

160

INFORME TECNICO

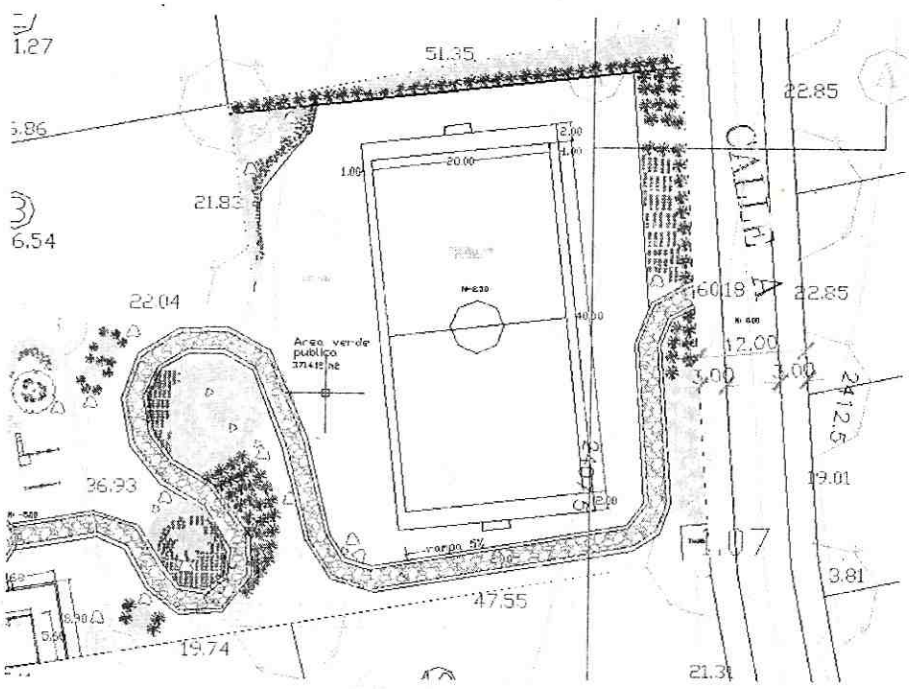
Conforme a lo solicitado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante sistema SLUM dentro del procedimiento especial de Revisión de Reglas Técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización, referente al trámite de aprobación de la urbanización **"LAPRADERA"** de predio N° **5607492** con clave catastral 1132801001 ubicado en la parroquia Puembo, en la cual se solicita presentar el informe técnico respecto a la cabida total del lote y de las áreas verdes y de equipamientos comunales de la citada urbanización.

Al respecto la Dirección Metropolitana de Catastro, ha procedido a verificar la cabida total del lote y el detalle de las áreas verdes y comunales:

AREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA: 30.390,28 m2

AREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO: 30.390,28 m2

AREA VERDE

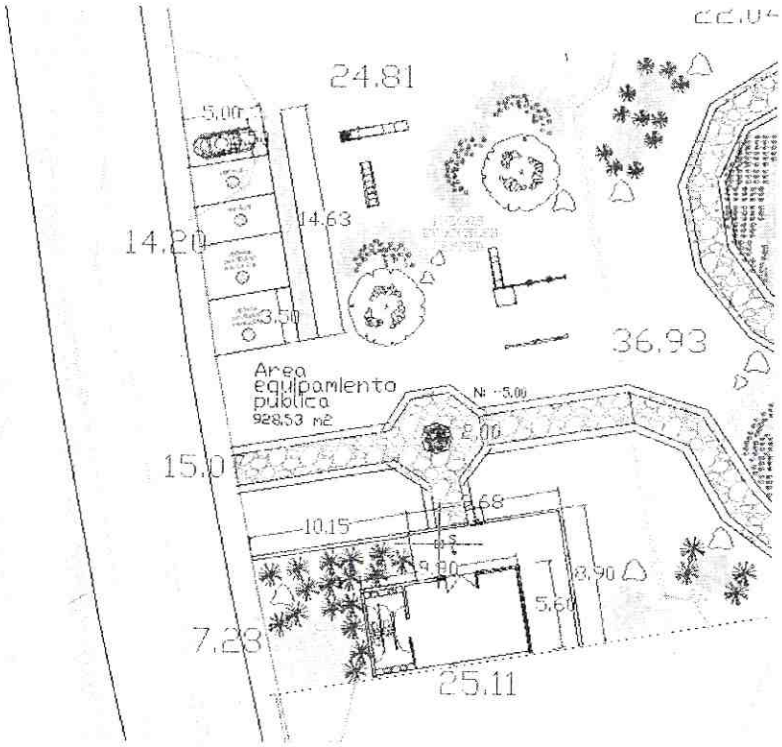


UBICACIÓN: Calle "A" entre lotes 9 y 10
SUPERFICIE: 3.714,12 M2

LINDEROS:

NORTE: Lote # 3 en 22.04 m., lote # 9 en 51.35 m.
SUR: Lote # 4 en 19.74 m., lote # 10 en 47.55 m.
ESTE: Calle "A" en 60.18 m.
OESTE: Área de equipamiento comunal en 36.93 m., lote 3 en 21.83 m.

AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL



UBICACIÓN: Calle S/N entre lotes 3 y 4

SUPERFICIE: 928,53 m2

LINDEROS:

NORTE: Lote # 3 en 24.81 m.

SUR: Lote # 4 en 25.11 m.

ESTE: Área verde comunal en 36.93 m.

OESTE: Calle "S/N" en 36.55 m.

Por lo expuesto se informa que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el presente proyecto.

Arq. Jeannet Jácome Miranda
JEFE DE PROGRAMA CATASTRO Y CARTOGRAFIA
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

Arq. Cinthia Pinargote Pincay
DELEGADA DE LA MESA DE TRABAJO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

13-07-2015
Referencia: SLUM 2015-5607492-URB-GEN-01
Proyecto "La Pradera"

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO ALCALDÍA

ACTA DE MESA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

CÓDIGO: LMU-10 / URB-GEN
FECHA DE EMISIÓN: 2016-01-26

No. EXPEDIENTE: 2015-5607492-URB-GEN-01
ACTA No. 02

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "LA PRADERA III"

600 DATOS DEL PROPIETARIO		
601	Nombre Propietario:	LA PRADERA
602	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1792364574001
603	Dirección Actual:	AV. INTEROCEÁNICA - km 10 1/2
604	Teléfono(s):	2040 882
605	Celular:	0999446915
606	E-mail:	oereyes@gemconstructores.com

DATOS DEL PROFESIONAL		
609	Nombre Profesional:	REYES RODRIGUEZ OSCAR EFREN
610	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1704906211
611	SENESCYT:	1001-05-584439
612	Licencia Municipal:	2368
613	Dirección Actual:	FRANCISCO MIRANDA 00131
614	Teléfono(s):	
615	Celular:	0999446915
616	E-mail:	oereyes@gemconstructores.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO			TIPO DE PROYECTO
101	Nuevo	X	106	Nuevo
102	Modificatorio		107	Modificatorio
103	Homologación		108	
104			109	
105			110	

IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN		
111	Número Predial:	5607492
112	Clave Catastral:	1132801001
113	Parroquia:	Puembo
114	Barrio/Urbanización:	S.ANA MANGAHUANT
115	Calle/Inter.-Nomenc.:	39647, 0, , A, 1
116	Adm. Zonal:	AEROPUERTO

IRM:		512454
117	Zonificación:	A2 (A1002-35)
118	Lote Mínimo:	1000.00
119	Uso Principal:	(R1) Residencia baja densidad
120	Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
121	Servicios Básicos:	Si
122	Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Tumbaco

ACTA DE MESA DE TRABAJO

1.- CONVOCATORIA

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

2.- CONFORMACIÓN DE LA MESA DE TRABAJO

NOMBRES	C.C	ENTIDAD	E_MAIL
YEPEZ VINUEZA EDISON XAVIER	1710547256	PROCURADURIA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec
PINARGOTE PINCAY CINTHIA JOHANNA	1308522299	DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO	cinthia.pinargote@quito.gob.ec
ORTIZ PESANTEZ ELIZABETH DEL CARMEN	0701600553	SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	elizabeth.ortiz@quito.gob.ec

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

INFORMES TÉCNICOS Y LEGAL

Revisado que la propuesta urbanística cumple las reglas técnicas correspondientes, la Dirección Metropolitana de Catastro emite Informe Técnico el 13 de julio de 2015.

Una vez que el administrado adjunta los proyectos de infraestructura (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía) aprobados por las empresas públicas competentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite Informe Técnico el 8 de diciembre de 2015.

En base a la documentación presentada, Procuraduría Metropolitana remite el criterio legal y el Proyecto de ordenanza de la urbanización, con fecha 28 de diciembre de 2015.

4.- BASE LEGAL

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Artículo 54, Literal c), y, Artículos 424 y 470.

Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo 69, Numeral 1 y Numeral 3, Literal a).

Ordenanza No. 0156 reformada por la Ordenanza No. 433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Parágrafo Segundo, Licenciamiento sujetos al Procedimiento Administrativo Especial, Artículo 33, Numerales 1 y 2, y, Artículos 36 y 47.

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

El promotor de la urbanización ha procedido ha obtener los informes y planos aprobados de los proyectos de infraestructura (agua potable, alcantarillado, energía eléctriaca y telefonía) en las Empresas públicas respectivas.

- Oficio No. EPMAPS-GTIS-2015-839 del 2 de septiembre de 2015 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba los planos de la red de alcantarillado.

- Oficio No. EPMAPS-GTIE-2015-417 del 19 de octubre de 2015 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el plano de la red de agua potable.

- Oficio No. PPA-RD-15-254 del 24 de septiembre de 2015 de la Empresa Elléctrica Quito que aprueba los planos de la red de energía eléctrica.

- Oficio No. RA-2237-2015 del 2 de octubre de 2015 de la Corporación Nacional de Telefonía (CNT) que aprueba el plano de la red telefónica.

6.- ANÁLISIS DEL PROYECTO TÉCNICO:

El proyecto de urbanización cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo constantes en el Anexo Único de la Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

El área verde cumple con el porcentaje (15%) establecido en el Artículo 32 que sustituye al Artículo 424 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

7.- VARIOS:

LICENCIA

La Ordenanza No. 0433 reformatoria de la Ordenanza No. 0156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Parágrafo Tercero, De la autorización de urbanizaciones, Artículo 29, estipula: *"Para la 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

En base a lo expuesto, la propietaria del predio, conforme lo establece el Artículo III.110 del Código Municipal, procederá 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 Zona Tumbaco.

GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico No. 2015-5607492-URB-GEN-01 del 2015-12-08 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "LA PRADERA III", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de US $ 131.370,42 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS), por lo que el urbanizador deberá rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el Artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de 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. Jacobo Herdoiza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "LA PRADERA III", a desarrollarse en el predio No. 5607492 ubicado en la calle Manuel Burbano, sector Santa Ana, parroquia Puembo, para lo cual se remite el Expediente No. 2015-5607492-URB-GEN-01 con el Proyecto de Ordenanza de aprobación de la mencionada urbanización, para que emita el respectivo informe.

Dr. Edison Yépez Vinueza
Delegado
PROCURADURÍA METROPOLITANA

Arq. Cinthia Pinargote Pincay
Delegada
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

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

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO ALCALDÍA

INFORME TÉCNICO DE URBANIZACIÓN REGLAMENTACIÓN GENERAL

No. EXPEDIENTE: 2015-5607492-URB-GEN-01 **FECHA EMISIÓN:** 2015-12-08

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "LA PRADERA III"

600	DATOS DEL PROPIETARIO	
601	Nombre Propietario:	LA PRADERA
602	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1792364574001
603	Dirección Actual:	AV. INTEROCEÁNICA - km 10 1/2
604	Teléfono(s):	2040 882
605	Celular:	0999446915
606	E-mail:	oereyes@gemconstructores.com

	DATOS DEL PROFESIONAL	
609	Nombre Profesional:	REYES RODRIGUEZ OSCAR EFREN
610	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1704906211
611	SENESCYT:	1001-05-584439
612	Licencia Municipal:	2368
613	Dirección Actual:	FRANCISCO MIRANDA 00131
614	Teléfono(s):	
615	Celular:	0999446915
616	E-mail:	oereyes@gemconstructores.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO	
101	Nuevo	X
102	Modificatorio	
103	Homologación	
104		
105		

	TIPO DE PROYECTO	
106	Nuevo	
107	Modificatorio	
108		
109		
110		

	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN	
111	Número Predial:	5607492
112	Clave Catastral:	1132801001
113	Parroquia:	Puembo
114	Barrio/Urbanización:	S.ANA MANGAHUANT
115	Calle/Inter.-Nomenc.:	39647, 0, , A, 1
116	Adm. Zonal:	AEROPUERTO

	IRM:	512454
117	Zonificación:	A2 (A1002-35)
118	Lote Mínimo:	1000.00
119	Uso Principal:	(R1) Residencia baja densidad
120	Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
121	Servicios Básicos:	Si
122	Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Tumbaco

200	ÁREAS DEL PROYECTO	M2	%
201	Área lote levantamiento	30390.28	100.00
202	Área terreno escritura	30390.28	100.00
203	Área de Afectación	0.00	0.00
204	Área de Vías Proyectadas	2648.01	8.71
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	27742.27	91.29
208	Área de Lote a Subdividir	23099.62	83.26
210	Área Equipamiento Público (3%)	928.53	3.35
209	Área Verde Pública (12%)	3714.12	13.39

NÚMERO TOTAL DE LOTES	22

VALOR DE GARANTÍAS Y TASAS	
GARANTÍAS POR OBRAS A EJECUTARSE (100% COSTO TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN)	USD 131370.42
TASA RETRIBUTIVA (1 x 1000 COSTO TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN)	USD 131.37

ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

400	Etapa	Rubro	Unidad	Cantidad	Costo Unit-USD	Costo Parcial-USD
401	1	Agua Potable	ml.	208.00	39.05	8122.40
402	1	Energía Eléctrica	ml.	200.00	153.19	30638.00
403	1	Bordillos	ml.	425.44	3.04	1293.34
404	2	Alcantarillado	ml.	208.30	27.70	5769.91
405	2	Calzada	m2	1683.99	31.08	52338.41
406	3	Aceras	m2.	1008.46	15.94	16074.85
407	3	Obras en Área Verde Pública	u.	1.00	14850.62	14850.62
408	3	Obras en Equip Público	u.	1.00	2284.65	2284.65

149 ciento cuarenta y nueve

La Urbanización "LA PRADERA III" cumple con el área verde y equipamiento público requerida por la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Art. 32 que reforma al Art. 424 del COOTAD; y, de la Ordenanza Municipal No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 77, Numeral 1, Literal b).

La Dirección Metropolitana de Catastro con Informe Técnico del 13 de julio de 2015 manifiesta que ha procedido a verificar la cabida total del lote, 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 "A" entre los lotes No. 9 y No. 10

Superficie: 3.714,12 m2

LINDEROS

NORTE: Lote No. 3 en 22.04 m, Lote No. 9 en 51.35 m

SUR: Lote No. 4 en 19.74 m, Lote No. 10 en 47.55 m

ESTE: Calle "A" en 60.18 m

OESTE: Área de equipamiento comunal en 36.93m, Lote No. 3 en 21.83 m

ÁREA EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ubicación: Calle S/N entre los Lotes No. 3 y No. 4

Superficie: 928,53 m2

LINDEROS

NORTE: Lote No. 3 en 24.81 m

SUR: Lote No. 4 en 25.11 m

ESTE: Área verde comunal en 36.93 m

OESTE: Calle S/N en 36.55 m

DE LAS VÍAS

La vía planificada en la urbanización cumple con lo estipulado en el Cuadro de Especificaciones mínimas para vías urbanas, del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo ésta:

Calle "A" de 12.00 m de ancho

DE LAS GARANTÍAS

La Ordenanza No. 0433 reformatoria de la Ordenanza No. 0156 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 por un monto 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, 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. TE-MAT-9210-15-3080-GG-SG-3850 del 18 de noviembre de 2015 y Memorando No. 264 UCNT del 11 de noviembre de 2015 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), se establece en USD 43.14 dólares el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) de la urbanización.

En base a lo expuesto, la garantía para la ejecución de obras de la Urbanización LA PRADERA III es de USD 131.370,42 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA CON 42/100) 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 obras de urbanización es de 33 meses.

OBSERVACIONES

Pagará las contribuciones de Ley

Pagará la tasa retributiva por gastos administrativos de conformidad con el Libro Tercero del Código Municipal, Art. III.110 que corresponde al uno por mil del costo de las obras a ejecutarse.

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.

Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez

DELEGADA
SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

Arq. Hugo Chacón Cobo

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO ALCALDÍA

ACTA DE MESA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

CÓDIGO: LMU-10 / URB-GEN
FECHA DE EMISIÓN: 2015-07-16

No. EXPEDIENTE: 2015-5607492-URB-GEN-01
ACTA No. 01

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "LA PRADERA III"

600	DATOS DEL PROPIETARIO	
601	Nombre Propietario:	LA PRADERA
602	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1792364574001
603	Dirección Actual:	AV. INTEROCEÁNICA - km 10 1/2
604	Teléfono(s):	2040 882
605	Celular:	0999446915
606	E-mail:	oereyes@gemconstructores.com

	DATOS DEL PROFESIONAL	
609	Nombre Profesional:	REYES RODRIGUEZ OSCAR EFREN
610	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1704906211
611	SENESCYT:	1001-05-584439
612	Licencia Municipal:	2368
613	Dirección Actual:	FRANCISCO MIRANDA 00131
614	Teléfono(s):	
615	Celular:	0999446915
616	E-mail:	oereyes@gemconstructores.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO			ÁREAS HISTÓRICAS	
101	Nuevo	☑	106	Nuevo	☐
102	Modificatorio	☐	107	Modificatorio	☐
103	Homologación	☐	108		☐
104		☐	109		☐
105		☐	110		☐

	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN	
111	Número Predial:	5607492
112	Clave Catastral:	1132801001
113	Parroquia:	Puembo
114	Barrio/Urbanización:	S.ANA MANGAHUANT
115	Calle/Inter.-Nomenc.:	39647, 0, , A, 1
116	Adm. Zonal:	AEROPUERTO

	IRM:	512454
117	Zonificación:	A2 (A1002-35)
118	Lote Mínimo:	1000.00
119	Uso Principal:	(R1) Residencia baja densidad
120	Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
121	Servicios Básicos:	Si
122	Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Tumbaco

ACTA DE MESA DE TRABAJO

1.- CONVOCATORIA

Mediante correo electrónico se procedió a convocar a la Mesa de Trabajo a los Delegados de Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana de Catastro y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para analizar los informes emitidos dentro del proceso de aprobación de la urbanización.

2.- CONFORMACIÓN DE LA MESA DE TRABAJO

NOMBRES	C.C	ENTIDAD	E_MAIL
DR. EDISON XAVIER YEPEZ VINUEZA	1710547256	PROCURADURÍA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec
ARQ. CINTHIA JOHANNA PINARGOTE PINCAY	1308522299	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO	cinthia.pinargote@quito.gob.ec
ARQ. ELIZABETH DEL CARMEN ORTIZ PESÁNTEZ	0701600553	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	elizabeth.ortiz@quito.gob.ec

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

La Dirección Metropolitana de Catastro ha emitido informe técnico sobre la cabida total del lote en el cual se implanta la urbanización y remite los datos técnicos de las áreas verdes y de equipamiento público que van a ser entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; además informa que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el desarrollo del presente proyecto urbanístico.

4.- BASE LEGAL

Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ; Art. 68 y Art. 69, Literal a).

Ordenanza No. 0156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Parágrafo Segundo, Licenciamientos sujetos al Procedimiento Administrativo Especial, Art. 51, Numerales 2 y 3.

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

El usuario adjunta todos los requisitos establecidos en el Anexo 3 de la Ordenanza No. 433 reformatoria de la Ordenanza No. 0156 que establece el Régimen Administraivo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.

6.- ANÁLISIS DEL PROYECTO TÉCNICO:

El proyecto de urbanización cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo constantes en el Anexo Único de la Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ.

El área verde cumple con el porcentaje (15%) establecido en el Art. 32 que sustituye al Art. 424 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

7.- VARIOS:

8.- RESOLUCIONES:

Luego de revisar la documentación presentada por el administrado y el informe técnico emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, la Mesa de Trabajo resuelve:

Solicitar al administrado que proceda a obtener los informes y planos aprobados de las obras de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) en las Entidades respectivas.

Que una vez que el administrado presente los informes y planos aprobados de las obras de infraestructura, el delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elabore y remita el informe técnico de la urbanización al delegado de Procuraduría Metropolitana para que proceda a elaborar el Proyecto de Ordenanza de aprobación de la urbanización.

Que con el Proyecto de Ordenanza de aprobación de la urbanización subido al sistema SLUM, el delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda convoque a la siguiente Mesa de Trabajo para continuar con el trámite correspondiente.

Dr. Edison Yépez Vinueza Delegado PROCURADURÍA METROPOLITANA	Arq. Cinthia Pinargote Pincay Delegada DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO	Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez Delegada SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

REVISIÓN DE REQUISITOS PARA URBANIZACIÓN "LA PRADERA"

No.	REQUISITOS GENERALES			
1	FORMULARIO NORMALIZADO			SI
2	COPIA DE CÉDULA DE CIUDADANÍA			SI
3	COPIA DE PAPELETA DE VOTACIÓN			SI
4	NOMBRAMIENTO DEL REPRESENTANTE LEGAL EN CASO DE PERSONERÍA JURÍDICA			SI
5	COPIA DE LA ESCRITURA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			SI
6	CERTIFICADO DE GRAVÁMENES			SI
7	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, IMPACTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS DE LA ACTUACIÓN A DESARROLLARSE (Formato A4).			SI
8	DOCUMENTO DE LA CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL PREVIA LA OBTENCIÓN DEL INFORME AMBIENTAL (La Licencia Ambiental será entregada para la obtención de la LMU 10)			SI
9	UN JUEGO DE PLANOS EN Auto CAD 2007 QUE CONTENGA:			SI
	a	LÁMINA 1.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEOREFERENCIADO ESPACIALMENTE (incluir cuadro de áreas generales del lote con sus linderos)	SI	
	b	LÁMINA 2.- MEMORIA TÉCNICA Y DESCRIPTIVA (GRÁFICA) DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA.	SI	
	c	LÁMINA 3.- PROPUESTA URBANÍSTICA incluyendo la ubicación del predio, Cronograma Valorado de Obras, Cuadros generales de áreas, cuadro de áreas y linderos de lotes.	SI	
	d	LÁMINA 4.- PROPUESTA EN DETALLE DEL DISEÑO DE ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL (Diseño y detalles constructivos).	SI	
	e	UN CD QUE CONTENGA EL FORMULARIO NORMALIZADO EN DIGITAL Y EL JUEGO DE PLANOS CON LA PROPUESTA URBANÍSTICA (Auto CAD 2007) .	SI	

No.	REQUISITOS COMPLEMENTARIOS	
1	ACTA DEBIDAMENTE NOTARIADA DEL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE COPROPIETARIOS, EN CASO DE DERECHOS Y ACCIONES.	N/A
2	CUANDO EXISTA DIFERENCIAS DE ÁREAS EN LOTES A FRACCIONAR SE DEBE REALIZAR LA RESPECTIVA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN BASE A LA RESOLUCIÓN OTORGADA POR LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES, CONFORME A LA ORDENANZA No. 269.	N/A
3	INFORME Y RESTITUCIÓN DEL BORDE DE QUEBRADA, DE TALUD O RIVERA DEL RÍO POR PARTE DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO, DE SER EL CASO.	SI
4	DEFINICIÓN DE REPLANTEO Y AFECTACIÓN VIAL EMITIDO POR LA ADMINISTRACIÓN ZONAL COMPETENTE, DE SER EL CASO.	SI

* Los informe y planos aprobados de las redes de infraestructura (alcantarillado, agua potable, luz eléctrica y telefonía) se solicitarán una vez que se obtenga el informe técnico de áreas verdes y comunales de la Dirección Metropolitana de Catastro.

* Los tres juegos de planos con la propuesta urbanística se solicitarán una vez que el usuario presente los informe y planos aprobados de las redes de infraestructura por parte de las Entidades competentes.

Dr. Edison Yépez Vinueza
Delegado Procuraduría Metropolitana

Arq. Cinthia Pinargorte Pincay
Delegada Dirección Metropolitana de Catastro

Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez
Delegada Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

2015-07-16

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA / ENTIDAD COLABORADORA

QUITO ALCALDÍA

SOLICITUD DE REVISIÓN DE REGLAS TÉCNICAS DEL PROYECTO TÉCNICO DE URBANIZACION SUJETA A REGLAMENTACION GENERAL

Código: LMU - 10 / URB-GEN. **Formulario N° 05**

NOMBRE DEL PROYECTO: LA PRADERA

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO	
101	Nuevo	x
102	Modificatorio	

AREAS HISTÓRICAS-PATRIMONIALES		
103	Nuevo	
104	Modificatorio	

110	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN	
111	Número Predial	5607492
112	Clave Catastral	11328 01 001 000 000 000
113	Parroquia	PUEMBO
114	Barrio / Urbanización	S. ANA MANGAHUANT
115	Calle / Intersec/Nomencl.	39647
116	Administración Zonal	AEROPUERTO

120	IRM N°	512454
121	Zonificación	A2 (A1002)
122	Lote mínimo	1000 M2
123	Uso Principal	residencia baja densidad
124	Clasificación del Suelo	SUELO URBANO
125	Servicios Básicos	SI
126	Zona Administrativa	TUMBACO

DATOS TECNICOS DEL PROYECTO

200	ÁREAS DEL PROYECTO	m2	%
201	Área lote levantamiento	30390,28	100
202	Area terreno escritura	30390,28	100
203	Área de afectación		
204	Área de vías proyectadas	2648,01	8,71
205	Área protec. quebradas y ríos		
206	Áreas de protección especial		
207	Área útil total	27742,27	91,3
208	Área del lote a dividir	23099,62	76
209	Área verde pública (12%)	3714,12	12,2
210	Área equipamiento público (3%)	928,53	3,06

211	Nº total de lotes urbanización	22,00

	N° de lote	Área útil	Área de Protección	Área a escriturar
212	Área verde pública	3714,12		0,00
213	Área equipamiento público	928,53		0,00
214	Lote 1	1053,29		0,00
215	Lote 2	1081,28		0,00
216	Lote 3	1026,54		0,00
217	Lote 4	1061,96		0,00
218	Lote 5	1087,70		0,00
219	Lote 6	1113,57		0,00
220	Lote 7	1014,21		0,00
221	Lote 8	1061,46		0,00
222	Lote 9	1184,50		0,00
223	Lote 10	1091,53		0,00

ESPECIFICACIONES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PROYECTO

CRONOGRAMA VALORADO DE EJECUCION DE OBRAS

300	RUBROS	UNID.	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL USD.	TIEMPO DE EJECUCIÓN SEMEST. 1	SEMEST. 2	SEMEST. 3	SEMEST. 4	SEMEST. 5	SEMEST. 6
301	Alcantarillado	ml.	208,3	27,7	5769,84			x			
302	Agua Potable	ml.	208	39,05	8121,71		x	x	x		
303	Energía Eléctrica	ml.	200	153,19	30637,08	x			x		
304	Calzada	m2.	1683,99	31,08	52339,01	x			x	x	x
305	Bordillos	ml.	425,44	3,04	1294,9		x				
306	Aceras	m2.	1008,46	15,94	16072,62					x	x
307	Obras en Area verde		1	14850,62	####					x	x
308	Obras en Equipamiento		1	2,284,65	2285					x	x
309	Otros										
310	TOTAL				131,370,42						

320	GARANTÍAS	
321	Hipotecas	x
322	Papeles Fiduciari	
323	Garantías Banc.	
324	Pólizas de Seguro	
325	Moneda en curso	

ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

400	Etapa	Rubro	Unidad	Cantidad
401	1	Alcantarillado	27,2	208,3
402	1	Agua potable	39,05	208
403	1	Energía Electrica	153,19	200
404	1	Calzada	31,08	1683,99

	Etapa	Rubro	Unidad	Cantidad
405	1	Bordillos	3,04	425,44
406	1	Aceras	15,94	1008,46
407	1	Obras en Area verde	1	5191,25
408	1	Obras en equipamiento	1	10868,2

REQUISITOS

500	REQUISITOS GENERALES	
501	Formulario normalizado	x
502	C. Ciudadanía y papeleta votación del propietario y/o Repres. Legal	x
503	Copia nombramiento actualizado del Representante Legal, de ser el caso	x
504	Copia de la Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad	x
505	Certificado de gravámenes actualizado	x
506	Exposición de motivos, impactos positivos de la actuación a desarrollarse	x
507	Documento de la categorización ambiental (Documento Ambiental)	x
508	Tres juegos de planos y expediente (físico) y (CD) en formato Auto CAD v. 2004, con los archivos digitales.	x

510	REQUISITOS COMPLEMENTAF (señale el tipo de documento)	
511		
512		
513		
514		
515		
516		
517		
518		
519		

600	DATOS DEL PROPIETARIO	
601	Nombre del Propietario	La pradera
602	C. Ciudadanía o pasaporte	1792364574001
603	Dirección actual	Av. Interoceanica km 10 1/2. Centro Ejecutivo S
604	Teléfono (s)	2040882
605	Celular	0999446915
606	E - mail	oereyes@gemconstructores.com
607	Nombre Representante Legal	Oscar Reyes
608	C. Ciudadanía o pasaporte	1704906211

Firma del Propietario y/o Representante Legal

610	DATOS DEL PROFESIONAL	
611	Nombre del Profesional	Ing . Oscar Reyes
612	C. Ciudadanía/Pasaporte	1704906211
613	SENESCYT	1001-05-584439
614	Licencia Municipal	2368
615	Dirección actual	Av. Interoceanica km 10 1/2 Centro Ejecutivo Spacia
616	Teléfono (s)	2040882
617	Celular	0999446915
618	E - mail	oereyes@gemconstructores.com

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

125 ciento veinticinco

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

Código: LMU - 10 / URB-GEN.

Formulario N° 05

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

200	ÁREAS DEL PROYECTO	m2	%
201	Área lote levantamiento	30390,28	100
202	Area terreno escritura	30390,28	100
203	Área de afectación		
204	Área de vías proyectadas	2648,01	8,71
205	Área protec. quebradas y ríos		
206	Áreas de protección especial		
207	Área útil total	27742,27	91,3
208	Área del lote a dividir	23099,62	76
209	Área verde pública (12%)	3714,12	12,2
210	Área equipamiento público (3%)	928,53	3,06

	N° de lote	Área útil	Área de Protección	Área lotes escriturar
224	Lote 11	1069,78		1069,78
225	Lote 12	1051,81		1051,81
226	Lote 13	1067,05		1067,05
227	Lote 14	1052,85		1052,85
228	Lote 15	1009,96		1009,96
229	Lote 16	1006,00		1006,00
230	Lote 17	1005,98		1005,98
231	Lote 18	1007,54		1007,54
232	Lote 19	1012,93		1012,93
233	Lote 20	1012,93		1012,93
234	Lote 21	1013,36		1013,36
235	Lote 22	1013,40		1013,40
236	Lote 23			0,00
237	Lote 24			0,00
238	Lote 25			0,00
239	Lote 26			0,00
240	Lote 27			0,00
241	Lote 28			0,00
242	Lote 29			0,00
243	Lote 30			0,00
244	Lote 31			0,00
245	Lote 32			0,00
246	Lote 33			0,00
247	Lote 34			0,00
248	Lote 35			0,00
249	Lote 36			0,00
250	Lote 37			0,00
251	Lote 38			0,00
252	Lote 39			0,00
253	Lote 40			0,00
254	Lote 41			0,00
255	Lote 42			0,00
256	Lote 43			0,00
257	Lote 44			0,00
258	Lote 45			0,00
259	Lote 46			0,00
260	Lote 47			0,00
261	Lote 48			0,00
262	Lote 49			0,00
263	Lote 50			0,00
264	Lote 51			0,00
265	Lote 52			0,00
266	Lote 53			0,00
267	Lote 54			0,00
268	Lote 55			0,00
269	Lote 56			0,00
270	Lote 57			0,00
271	Lote 58			0,00
272	Lote 59			0,00
273	Lote 60			0,00
274	Lote 61			0,00
275	Lote 62			0,00
276	Lote 63			0,00
277	Lote 64			0,00
278	Lote 65			0,00
279	Lote 66			0,00
280	Lote 67			0,00
281	Lote 68			0,00
282	Lote 69			0,00
283	Lote 70			0,00
284	Lote 71			0,00
285	Lote 72			0,00
286	Lote 73			0,00
287	Lote 74			0,00
288	Lote 75			0,00
289	Lote 76			0,00
290	Lote 77			0,00
291	Lote 78			0,00
292	Lote 79			0,00
293	Lote 80			0,00
307	Subtotal áreas			
308	Area total de lotes a escriturar			12323,59

124 ciento veinte y cuatro

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

Código: LMU - 10 / URB-GEN. Formulario N° 05

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

	N° de lote	Área de lotes a escriturar	LINDEROS Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)
212	Área verde pública (12%)		En 22,04 y 51,35 con lote 3 y 9	En 19.74 y 47.55 con lote 4 y 10	En 60 con calle A	21,83 con el area equipamiento pub
213	Equipamiento público (3%)		En 24.81 con lote 3	En 25.11 con lote 4	En 36.93 con area verde publica	En 14.20 y 15.07 y 7.28 con calle s/n
214	Lote 1		En 48.97con propiedad privada	En 47.02 con el lote 2	En 22.35 con el lote 8	En 21.16 con cale s/n
215	Lote 2		En 47.02 con lote 1	En 46.86 con lote 3	En 22.98 con el lote 9	En 22.97 concalle s/n
216	Lote 3		En 46,86 con el lote 2	area equipamiento publico y 22,04 con area	En 21.83 con area verde publica	En21.83 con calle s/n
217	Lote 4		25.11 con el area equipamiento pub	En 45.39 con el lote 5	En 23.51 con el lote 10	En 23.47 con calle s/n
218	Lote 5		En 45.39 con el lote 4	En 45.94 con el lote 6	En 23.79 con el lote 11	En 23.76 con calle s/n
219	Lote 6		En 45.94 con el lote 5	En 45 con el lote 7	En 24,19 con el lote 12	En 12.78 y 11.59 con calle s/n
220	Lote 7		En 45 con el lote 6	En 37.13 con calle s/n	En 24.48 con el lote 13	En 23.15 y 13.19 con calle s/n
221	Lote 8		En 55.01 con propiedad privada	En 49.40 con lote 9	En 27.46 y 4.27 con la calle A	En 22.35 con lote 1
222	Lote 9		En 49.40 con el lote 8	En 51.35 con area verde publica	En 11.07 y 12.37 con calle A	En 22.98 con el lote 2
223	Lote 10		En 47.55con el area verde publica	En 45.85 con el lote 11	En 2.14 y 21.31 con calle A	En 23.51 con el lote 4
224	Lote 11		En 45.85 con el lote 10	En 44.37 con el lote 12	En 23.72 con calle A	En 23.79 con el lote 5
225	Lote 12		En 44.37 con el lote 11	En 42.88 con el lote 13	En 24.11 con calle A	En 24.19 con el lote 16
226	Lote 13		En 44.88 con el lote 12	En 44.21 con calle s/n	En 20.36 40.30 con la calle A	En 24.48 con lote 7
227	Lote 14		En 58.45 con propiedad privada	En44.26 con lote 15	En 22.82 con propiedad privada	En 21.28 y 8.15 con calle A
228	Lote 15		En 44.26 con el lote 14	En 44.23 con lote 16	En 21.01 y 1.99 con propiedad privada	En 13.70 y 9.32 con calle A
229	Lote 16		En 44.23 con el lote 15	En 44.23 con el lote 17	En22.85 con propiedad privada	En 22.85 con calle A
230	Lote 17		En 44.23 con el lote 16	En 44.23 con el lote 18	En 22.85 con propiedad privada	En 22.85 con calle A
231	Lote 18		En 44.23 con el lote 17	En 44.54 con el lote 19	En 16.33 y 6.46 con propiedad privada	En 19.01 y 3.81 con calle A
232	Lote 19		En 44.54 con el lote 18	En 44.54 con el lote 20	En 22.64 con propiedad privada	En 22.64 con calle A
233	Lote 20		En 44.54 con el lote 19	En 44.54 con el lote 21	En 22.64 con propiedad privada	En 22.64 con calle A
234	Lote 21		En 44.54 con el lote 20	En 44.90con el lote 22	En 20.27 con propiedad privada	En 22.64 con calle A
235	Lote 22		En 44.90 con el lote 21	En 28.96 y 16.12 con calle s7n	Em 20.16 con propiedad privada	En 21.75 y 0.12 con calle A
236	Lote 23					
237	Lote 24					
238	Lote 25					
239	Lote 26					
240	Lote 27					
241	Lote 28					
242	Lote 29					
243	Lote 30					
244	Lote 31					
245	Lote 32					
246	Lote 33					
247	Lote 34					
248	Lote 35					
249	Lote 36					
250	Lote 37					
251	Lote 38					
252	Lote 39					
253	Lote 40					
254	Lote 41					
255	Lote 42					
256	Lote 43					
257	Lote 44					
258	Lote 45					
259	Lote 46					
260	Lote 47					
261	Lote 48					
262	Lote 49					
263	Lote 50					
264	Lote 51					
265	Lote 52					
266	Lote 53					
267	Lote 54					
268	Lote 55					
269	Lote 56					
270	Lote 57					
271	Lote 58					
272	Lote 59					
273	Lote 60					
274	Lote 61					
275	Lote 62					
276	Lote 63					
277	Lote 64					
278	Lote 65					
279	Lote 66					
280	Lote 67					
281	Lote 68					
282	Lote 69					
283	Lote 70					
284	Lote 71					

123 ciento veintitres

ANEXO 3 - DESCRIPCIÓN DE LOTES DEL PROYECTO TÉCNICO DE URBANIZACION SUJETA A REGLAMENTACION GENERAL

Código: LMU - 10 / URB-GEN. Formulario N° 05

DATOS TECNICOS DEL PROYECTO

	Nº de lote	Área de lotes a escriturar	LINDEROS Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)
286	Lote 72					
287	Lote 73					
288	Lote 74					
289	Lote 75					
290	Lote 76					
291	Lote 77					
292	Lote 78					
293	Lote 79					
294	Lote 80					
295	Lote 81					
296	Lote 82					
297	Lote 83					
298	Lote 84					
299	Lote 85					
300	Lote 86					
301	Lote 87					
302	Lote 88					
303	Lote 89					
304	Lote 90					
305	Lote 91					
306	Lote 92					
307	Lote 93					
308	Lote 94					
309	Lote 95					
310	Lote 96					
311	Lote 97					
312	Lote 98					
313	Lote 99					
314	Lote 100					
315	Lote 101					
316	Lote 102					
317	Lote 103					
318	Lote 104					
319	Lote 105					
320	Lote 106					
321	Lote 107					
322	Lote 108					
323	Lote 109					
324	Lote 110					
325	Lote 111					
326	Lote 112					
327	Lote 113					
328	Lote 114					
329	Lote 115					
330	Lote 116					
331	Lote 117					
332	Lote 118					
333	Lote 119					
334	Lote 120					
335	Lote 121					
336	Lote 122					
337	Lote 123					
338	Lote 124					
339	Lote 125					
340	Lote 126					
341	Lote 127					
342	Lote 128					
343	Lote 129					
344	Lote 130					
345	Lote 131					
346	Lote 132					
347	Lote 133					
348	Lote 134					

122 ciento veinte y dos

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

No. EXPEDIENTE 2015-5607492-URB-GEN-01
28 de diciembre de 2015

Arquitecto
JACOBO HERDOIZA
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

I. ANTECEDENTES

1.1. PETICIÓN Y CONSENTIMIENTO:

El formulario que contiene la solicitud de aprobación del proyecto técnico de Urbanización La "Pradera III", se encuentra suscrito por el Gerente y Representante Legal de la Sociedad de Cuentas en Participación La Pradera y por el profesional proyectista.

1.2. INFORMES TÉCNICOS:

1.2.1. Mediante Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-5607492-URB-GEN-01), la arquitecta Jeannet Jácome Miranda, Jefe de Programa de Catastro y Cartografía, y la arquitecta Cinthia Pinargote Pincay, 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 existe diferencia de área y que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el proyecto.

1.2.2. El arquitecto Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, y la arquitecta Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emiten el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2015-5607492-URB-GEN-01 de 2015-12-08 del Proyecto de Urbanización "La Pradera III" en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, establece lo siguiente:

- Valor de la garantía por obras a ejecutarse USD 131.370,42
- Valor tasa retributiva USD 131,37

152 ciento cincuenta y dos

- Cumple con el área verde y equipamiento público.
- Plazo de 33 meses para la ejecución de obras de urbanización.

II. BASE JURIDICA

2.1. CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION:

2.1.1. El artículo 54, letra c) determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal:
"E*stablecer 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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales".*

2.1.2. El artículo 424 señala que:
"En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinte y cinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada."

2.1.3. El artículo 470, inciso primero, manifiesta que:
"Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural la división de un terreno de dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes [...]."

2.2. ORDENANZA METROPOLITANA No. 172 DE REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:

El artículo … (69), establece:
*"Proyectos de Urbanización.- **1.** 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 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. [...]".*
3. Las urbanizaciones pueden ser:
a) 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, de conformidad con este Libro. [...]".

2.3. ORDENANZA METROPOLITANA No. 156 QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANISTICAS

2.3.1. El artículo … (33), dispone:
"1. El Municipio del distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantía: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.
2. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente 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. [...]"

2.3.2. El artículo … (36), letra a), manifiesta:
"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."

2.3.3. El artículo … (47), establece:
"Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de las actuaciones siguientes: a) Urbanizaciones: [...]"

III. TITULARIDAD Y ANTECEDENTE DE DOMINIO:

De conformidad con el Certificado del Registro de la Propiedad No. C980902438001 de 25/02/2015, se establece que la Sociedad de Cuentas en Participación La Pradera, es propietaria del lote uno A (30.390,28 m2) del fraccionamiento del lote uno, que a su vez es producto del fraccionamiento del terreno situado en la parroquia Puembo, de este cantón, adquirido mediante compra a Aida Fabiola Echanique Terán, viuda, por sus propios derechos y el señor Santiago Daniel Velalcázar Echanique, soltero, según escritura pública otorgada el 23 de mayo de 2012, ante el Notario Séptimo del cantón Quito, inscrita el 10 de julio de 2012.

IV. PROYECTO DE ORDENANZA

En la ordenanza de aprobación de la urbanización se incorporarán de manera obligatoria los siguientes artículos:

Art. 1.- La Urbanización "LA PRADERA III", se regirá por las siguientes especificaciones técnicas:

PROPIETARIA	:	SOCIEDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN LA PRADERA
PREDIO No.	:	5607492
CLAVE CATASTRAL	:	1132801001
UBICACIÓN		
BARRIO	:	S. ANA MANGAHUANT
PARROQUIA	:	PUEMBO
CALLE	:	39647.D.A.1
AREA DEL TERRENO	:	30.390,28

RESPONSABLE TECNICO		
NOMBRE	:	REYES RODRÍGUEZ OSCAR EFREN
REGISTRO SENESCYT	:	1001-05-584439
LICENCIA MUNICIPAL	:	2368

ESPECIFICACIONES TECNICAS		
ZONIFICACION	:	A2 (A1002-35)
LOTE MINIMO	:	1.000
USO PRINCIPAL	:	(R1) RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
CLASIFICACION DE SUELO:		(SU) SUELO URBANO
No. DE LOTES	:	22
ÁREA DE LOTES A SUBDIVIDIR:		23.099,62 m2.
ÁREA DE VÍAS	:	2.648,01 m2
AREA VERDE PUBLICA	:	3.714,12 m2
ÁREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO:		928,53 m2

Art. 2.- APORTE DE ÁREAS VERDE Y COMUNAL.- La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 424.

En tal virtud, la propietaria de la urbanización a través de su representante legal, transfiere como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la superficie de 4.642,65 m2, de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-5607492-URB-GEN-01), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

ÁREA VERDE

UBICACIÓN	:	Calle "A" entre los lotes No. 9 y No. 10
SUPERFICIE	:	3.714,12 m2
LINDEROS		
NORTE	:	Lote No. 3 en 22,04 m, lote No. 9 en 51,35 m
SUR	:	Lote No. 4 en 19,74 m, lote No. 10 en 47,55 m
ESTE	:	Calle "A" en 60,18 m
OESTE	:	Área de equipamiento comunal en 36,93 m, Lote No. 3 en 21,83 m

AREA DE EQUIPAMIENTO

UBICACIÓN	:	Calle s/n entre los lotes No. 3 y No. 4
SUPERFICIE	:	928,53 m2

LINDEROS		
NORTE	:	Lote No. 3 en 24,81 m
SUR	:	Lote No. 4 en 25,11 m
ESTE	:	Area verde comunal en 36,93 m
OESTE	:	Calle S/N verde en 36,55 m

Art. 3.- DE LAS VÍAS: Las vía planificada en la urbanización cumple con lo estipulado en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo esta:

- Calles "A" de 12,00 m. de ancho.

Art. 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS: La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emiten el Informe Técnico 2015-5607492-URB-GEN-01 de 2015-12-08 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "LA PRADERA III", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de US $ 131.370,42 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA DOLARES NORTEAMERICANOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS), por lo que el urbanizador deberá rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 156 (que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas), a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de la urbanización.

Art. 5.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS: Es obligación del urbanizador, en el plazo de treinta y tres meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

Art. 6.- DEL CONTROL DE EJECUCION DE LAS OBRAS.- La Administración Zonal Tumbaco realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

Art. 7.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el propietario pagará a la Municipalidad 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 Financiera Tributaria para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

150 ciento cincuenta

Art. 8.- Pagará las contribuciones y mejoras de Ley.

Art. 9.- 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 revocará 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. 10.- El urbanizador se compromete en el plazo de 60 días, contados a partir de la notificación con 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 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia de Control para que inicie los procesos administrativos correspondientes.

V. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos y los documentos que constan en el expediente, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la URBANIZACIÓN "LA PRADERA III", ubicada en el barrio S. Ana Mangahuant, parroquia Puembo, predio No. 5607492, clave catastral 1132801001, conforme los datos que constan en los informes técnicos.

La propietaria del predio, conforme lo establece el artículo III.110 del Código Municipal, procederá a realizar al pago correspondiente a la tasa retributiva por gastos administrativos, previo a enviar el expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Se sugiere que la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización sea presentada en la Tesorería Metropolitana previo 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.
En caso de que la presente sugerencia sea acogida, se incorporará en el artículo 4 del presente proyecto de ordenanza.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)