

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

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:

1.2.- La comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial en sesión ordinaria realizada el 28 de abril de 2014, emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de aprobación de la Urbanización "La Quinta".

1.2.- En sesión extraordinaria realizada el 16 de abril de 2015, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el señor Francisco Romo Leroux E., en calidad de Gerente General de la compañía Predios E Inversiones Generales Preingesa S.A., promotores de la Urbanización La Quinta, mediante oficio de 22 de septiembre de 2014, conforme consta del expediente 2014-926 a fojas 348, en el que solicita que se apruebe la Urbanización "La Quinta", implantada en el predio No. 5019501, clave catastral No. 10818-04-001, ubicada en el sector Pillagua, parroquia Cumbayá.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante Oficio No. SOT-GT-1528 de 10 de abril de 2014, a fojas 312-317 del expediente, el Arq. Patricio Montalvo Tapia, Ex Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación presentada y en base a todo lo expuesta, de conformidad a la Resolución A-0086 que contiene el Reglamento de Procedimiento para la Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 7, que se encontraba vigente a la fecha de presentación del trámite de aprobación, emite informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización "La Quinta" a desarrollarse en el predio No. 5019501, con clave catastral 10818-04-001, ubicado en el sector Pilagua, parroquia Cumbayá. (...)"

2.2.- La resolución del Concejo Metropolitana No. C 090 de 30 de marzo de 2015 en su artículo 2, establece en su numeral b, lo siguiente:

*"(...) Para efectos de la presente resolución se entenderá que los trámites de habilitación de suelo objeto de la misma iniciaron, según corresponda, a partir de la fecha de los requerimientos que se detallan a continuación:
b) Con el ingreso de la documentación para obtener el acta de registro de planos arquitectónicos. (...)"*

3. INFORME LEGAL.-

3.1.- Mediante oficio, referencia expediente 1279-2014 de 27 de agosto de 2014, a fojas 332-335 del expediente, el Dr. Paúl Romero Osorio, ex Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

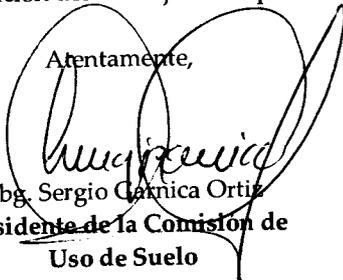
"(...) Por lo expuesto, Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano de Quito la Aprobación de la URBANIZACIÓN "LA QUINTA", ubicada en el sector Pillagua, parroquia de Cumbayá, predio No. 5019501, clave catastral 10818-04-001, conforme lo prescrito en el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo ... (69) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Reglamento de Procedimientos para la habilitación de suelo y edificación en el Distrito (Vigente al inicio del trámite de aprobación de la Urbanización) ..."

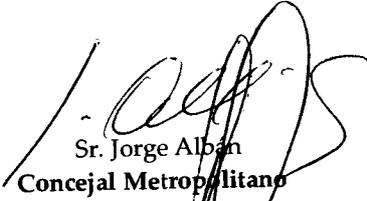
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

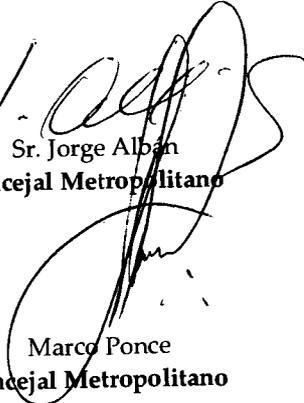
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el 16 de abril de 2015, acoge los criterios técnico y legal; y, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza aprobatorio de la Urbanización "La Quinta", implantada en el predio No. 5019501, clave catastral No. 10818-04-001, ubicada en el sector Pillagua, parroquia Cumbayá, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. SOT-GT-1528 de 10 de abril de 2014 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; e informe legal del expediente 1279-2014 de 27 de agosto de 2014.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

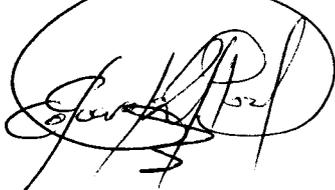
Atentamente,


Abg. Sergio Cárdena Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**


Sr. Jorge Alban
Concejal Metropolitano

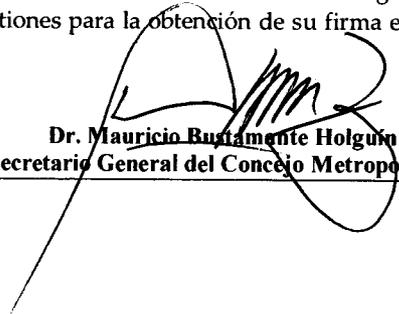

Marco Ponce
Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en trescientos cuarenta y ocho fojas.
Abg. Carlos Chávez
(2014-051104)

Razón.- Siento por tal que el concejal Msc. Patricio Ubidia, en sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 16 de abril de 2015, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza aprobatorio de la Urbanización "La Quinta", implantada en el predio No. 5019501, clave catastral No. 10818-04-001, ubicada en el sector Pillagua, parroquia Cumbayá; sin embargo, habiéndose realizado todas las gestiones para la obtención de su firma en el informe de comisión que antecede, no fue posible recabar la misma.


Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para el desarrollo del proyecto de urbanización y posterior construcción de la misma, los promotores presentan por iniciativa privada, la división y habilitación del suelo para la Urbanización "La Quinta"

El Objetivo de la Urbanización está orientado a contribuir a la construcción de un hábitat seguro, saludable, con amplias áreas de vegetación; y a ofrecer lotes de terreno para la construcción de viviendas adecuadas; planificado dentro de los correspondientes planes de ordenamiento territorial y en cumplimiento de los requerimientos técnicos definidos por el Municipio Metropolitano.

En este contexto el proyecto destina el 55% de la superficie del terreno, a lotes para la venta y el área restante a parques, jardines y calles. Se implanta teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano del sector.

Para la generación de este proyecto de urbanización se cumple con los requisitos de presentación de anteproyectos, proyecto definitivo, diseño de redes de servicios básicos, diseño vial, que permitirán el bienestar posterior de los futuros propietarios.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes IC-2015-071 de 16 de abril de 2015, expedidos por la Comisión de Uso de Suelo; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.(...);"*

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264, de la Constitución otorgan a los gobiernos municipales, las competencias exclusivas de: *"1. 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; 2. Ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...);"*

Que, el artículo 266 de la carta fundamental establece que los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos *"ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales (...)"*.

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal c), del artículo 84 del mismo, determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal: *"(...) c) 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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";*

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a) y v), del artículo 87 del referido cuerpo normativo, establecen que al concejo municipal, le corresponde: *" 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"; v) Regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";*

Que, el artículo 322 del citado Código Orgánico contempla que los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas metropolitanas y municipales, determinando el procedimiento a observarse;

Que, el artículo(69), de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina: "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.- 2) Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMOT ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas), y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad";

Que, la Disposición Transitoria Primera reformada, de la Ordenanza Metropolitana No. 156, establece: "1.- Los procedimientos iniciados con anterioridad a la implementación de la presente Ordenanza Metropolitana y que se encuentren en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes vigentes a la época en la que aquellos se iniciaron.- 2.- Las normas administrativas sustantivas y reglas técnicas de aplicación de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, y que se encuentren en trámite, se ajustarán a las mismas";

Que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio N° SOT-GT-001528, de 10 de abril de 2014, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la presente ordenanza;

Que, la Procuraduría Metropolitana, mediante Exp. 1279, de 23 de abril de 2014, emitió criterio legal favorable para la aprobación de la presente ordenanza; y,

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 84, letra c) y 87, letras a) y v), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA DEL PROYECTO URBANISTICO LA QUINTA-CUMBAYA

Artículo 1.- La Urbanización "LA QUINTA" se regirá por las siguientes especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS : Compañía Santorini Internacional S.A., y otros
Predio No. : 5019501
CLAVE CATASTRAL : 10818-04-001
UBICACIÓN : Calle El Placer
SECTOR/BARRIO : Sector Pillagua
PARROQUIA : Cumbayá
AREA TOTAL DEL TERRENO : 221398,21 m2

LINDEROS
NORTE : 834,651m, con quebrada
SUR : 448,172m. con Urbanización Meneses Pallares
ESTE : 759,427m en parte con Calle Pública y
Urbanización Pillagua
OESTE : 270,034m con quebrada

RESPONSABLE TECNICO
NOMBRE : Arq. Miriam Hernández
LICENCIA PROFESIONAL : A-6491
LICENCIA MUNICIPAL : P-5076

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de acuerdo a la revisión de planos y determinado por el IRM No. 410563, de 19 de julio de 2012, expedido por la Administración Municipal Zona Valle de Tumbaco, establece los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN : A37 (A1002-35(VU) y A31 (PQ)
USO DE SUELO : Agrícola Residencial (AR) y Protección
Ecológica/Áreas Naturales (PE)
No. DE LOTES : 102
ÁREA UTIL DE LOTES : 122.590,52 m2.
ÁREA DE CALLES Y ACERAS : 48.920,16 m2
ÁREA VERDE Y COMUNAL : 16.130,61 m2
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL : 5.555,22 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN TALUD : 12.713,12 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN
DE QUEBRADA : 3.660,41 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN
ACUEDUCTO : 6.725,63 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN
ALTA TENSIÓN : 2.448,61 m2

ÁREA DE PROTECCIÓN

QUEBRADA EN ÁREA VERDE : 2.653,93
ÁREA TOTAL PREDIO : 221.398,21 m²

Artículo 2.- RESTITUCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.- De conformidad con los informes técnicos emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. SOT-GT-001528 de 10 de abril de 2014 y, la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio No. 0009239 de 03 de octubre de 2013, se autoriza la restitución de la clasificación del suelo a urbano del predio No. 5019501 con clave catastral 10818-04-001, ubicado en el sector Pillagua, parroquia Cumbayá.

Artículo 3.- DEL ÁREA VERDE Y COMUNAL.- De conformidad con lo prescrito en el artículo ...(77) de la Ordenanza No. 172 del Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, los propietarios de la Urbanización transfieren como aporte de áreas verde y comunal a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 16.130,61 m², de acuerdo al Oficio No. 4254 de 01 de junio de 2011 de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

ÁREA VERDE COMUNAL 1

UBICACIÓN : Calle 1 y Vía de ingreso
SUPERFICIE : 8.207,01 m²
PENDIENTE : 10° Norte-Sur y 30° Este-Oeste
LINDEROS

NORTE : Con vía de ingreso en 88.82m.
SUR : Con faja de protección en 117.01 m
ESTE : Con faja de protección en 148.75 m
OESTE : Calle 1 de la Urbanización y Lote No.38 en
169.24m

ÁREA VERDE COMUNAL 2

UBICACIÓN : Vía proyectada y vía de ingreso
SUPERFICIE : 6.774,19 m²
PENDIENTE : 2°

LINDEROS

NORTE : Con vía proyectada en 322,14 m
SUR : Con calle 9, Lotes 88, 89, 90, 91, 92, 93 y vía de
ingreso en 306.86m
ESTE : Con vía de ingreso y Lote No. 88 en 63.14 m
OESTE : Con faja de protección de acueducto y línea de
alta tensión en 41.85 m

ÁREA VERDE COMUNAL 3

UBICACIÓN : Vía proyectada
SUPERFICIE : 821,41 m²
PENDIENTE : 3°

LINDEROS

NORTE : Con vía proyectada en 14.31 m
SUR : En vértice Urbanización Meneses Pallares y faja de protección línea de alta tensión.
ESTE : Con faja de protección, línea de alta tensión en 74.21m
OESTE : Con Urbanización Meneses Pallares en 71.98 m

Artículo 4.- DE LAS VÍAS.- Las vías planificadas en la urbanización cumplen con las especificaciones determinadas en el cuadro No 1 del Anexo Único, reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza 172, Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo estas de 14m, 12 m, y 21 m de ancho, respectivamente.

Artículo 5.- GARANTIAS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS.- El Arq. Patricio Montalvo Tapia, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio SOT-GT-001528 de 10 de abril de 2014, determina que el valor de las obras de urbanización es de US\$ 2'451.800,00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 CENTAVOS), por lo que los urbanizadores afianzan a favor del Municipio de Distrito Metropolitano de Quito con el valor equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización, en garantía de la ejecución de las obras de infraestructura, conforme consta de la copia de la Póliza de Seguro de Fianzas Legales CONFIANZA, cuyo original se encuentra en custodia del Tesorero Municipal.

Artículo 6.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS.- Es obligación de los urbanizadores, en el plazo de 24 meses contados a partir de la notificación de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

Artículo 7.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- La Administración Municipal Zonal Valle de Tumbaco realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

Artículo 8.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios pagarán 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.

Artículo 9.- Pagará las contribuciones y mejoras de Ley.

Artículo 10.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, la presente ordenanza se anulará automáticamente bajo exclusiva responsabilidad de los propietarios 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 11.- Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 60 días, contados a partir de la notificación con la presente ordenanza a suscribir e inscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio de áreas verdes y comunal a favor del Municipio y protocolización de la ordenanza, con todos sus documentos habilitantes, que aprueba la urbanización, caso contrario se recomendará dejar sin efecto esta urbanización, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que inicie las acciones legales pertinentes.

Artículo 12.- Los señores Notario y Registrador de la Propiedad, exigirán para los plenos efectos de Ley, que la presente ordenanza se encuentre protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIÓN ÚNICA

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XXX 2015.

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

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX y XX de 2015.- Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xxx de xxx de 2015.
.- Distrito Metropolitano de Quito, el XXX DE XX DE 2015.

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

PRIMER DEBATE



Secretaría
**General del
Concejo**

SG

337
0904

02 MAY 2014

Arquitecto
René Vallejo
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente

De mi consideración:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria realizada el lunes 28 de abril de 2014, luego de conocer el expediente relacionado con el proyecto de aprobación de la Urbanización "La Quinta", emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca dicho proyecto en primer debate.

En tal virtud y en razón de que revisado el expediente no consta el proyecto de ordenanza, solicito a usted se sirva remitir en físico y en digital el citado proyecto, previo conocimiento del Cuerpo Edilicio.

Adjunto documentación con cargo devolutivo constante en 336 hojas (copias).

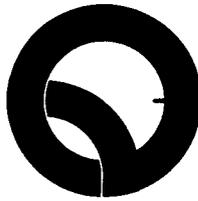
Segura de contar con su gentil atención, le anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CACH
(G-2014-051104)



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

317

1279-14

Quito

10 ABR 2014

Doctor
Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO
Distrito Metropolitano de Quito
Presente

Oficio SOT-GT-

201528

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
PROCURADURIA METROPOLITANA	
FECHA	10 ABR 2014
HORA	14:45
FIRMA DE APROBACION	<i>[Signature]</i>

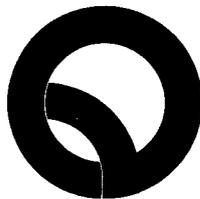
Señor Procurador:

En atención a la HC. 2014-032747 del 03 de marzo de 2014 mediante el cual el señor Diego Pallares, ingresa la documentación para la aprobación de la Urbanización "LA QUINTA " a desarrollarse en el predio No. 5019501 con clave catastral 10818-04-001, ubicado en el sector Pillagua, parroquia Cumbayá.

DOCUMENTOS ANEXOS

- Solicitud
- Oficio No. 0196 del 09 de enero de 2013 de la Secretaría de Ambiente, que emite el certificado ambiental por Declaratoria Ambiental otorgado a la Urbanización para el periodo comprendido entre el 28 de octubre de 2012 hasta el 28 de octubre de 2014.
- Oficio No. SOT-GT-2365 del 13 de junio de 2011 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Oficio No. 04254 del 01 de junio de 2011 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Oficio No. ST-DGT-0367 del 08 de febrero de 2011 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Oficio No. 1648-GC-GU-2010 del 29 de junio de 2010 de la Administración Municipal Zona Valle de Tumbaco, con el Replanteo Vial.
- Oficio No. 1373-GC-TV-2010 del 10 de junio de 2010 de la Administración Zona Tumbaco.
- Factibilidad de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado No. 0010211 del 20 de enero de 2010, emitido por la Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable - EMAAP-Q.
- Oficio GTIA-254-2011 del 04 de agosto de 2011 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.
- Oficio GTF-2012-622 del 21 de septiembre de 2012 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.
- Oficio GTIS-968-2012 del 10 de septiembre de 2012 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.
- Oficio No. RAP-627-2012 del 23 de marzo de 2012 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones - CNT.
- Factibilidad de Servicio de energía eléctrica No. PEA-UD-11-272 del 26 de septiembre de 2011, de la División de Ingeniería de Distribución de la Empresa Eléctrica Quito S.A.
- IRM No. 287274 del 04 de enero de 2010, emitido por la Administración Zona Valle de Tumbaco.
- IRM No. 410563 del 19 de julio de 2012 de la Administración Zona Valle de Tumbaco.
- Certificado No. C 160898488001 del 29 de noviembre de 2012 del Registro de la Propiedad del Cantón Quito.

[Signature]



316

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

.... 2

Ref. HC. 2014-032747

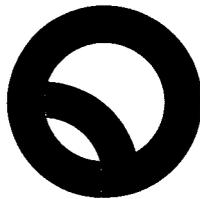
- Oficio No. 005030 del 13 de julio de 2007, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con el Informe del Borde Superior de Quebrada que colinda con el Predio No. 5019501.
- Cronograma aproximado de los costos del proyecto de Urbanización La Quinta del 12 diciembre de 2012.
- Levantamiento topográfico.
- Memoria Técnica del proyecto de Urbanización "La Quinta"
- Escritura de Poder Especial otorgado por el señor José Alfredo Eguiguren Chiriboga y otros a favor del señor Francisco Javier Vicente Romo del 18 de diciembre de 2012, Notaría Primera del Cantón Quito.
- Segunda copia de Escritura Rectificatoria y Ratificatoria de Compraventa, otorgada por la señora Marlene Pallares Gándara y otros a favor de Santorini Internacional S.A. del 16 de febrero de 2009, Notaría Décimo Sexta del Distrito Metropolitano de Quito.
- Primera copia de la Escritura de Protocolización de la primera copia certificada de la Escritura Pública de Compraventa, otorgada por la señora Patricia Pallares Gándara y otros a favor de la Compañía Santorini Internacional S.A. del 29 de agosto de 2005, Notaría Cuadragésima del Cantón Quito.
- Segunda copia Escritura de Compraventa e Hipoteca, otorgada por Santorini Internacional Associates S.A. a favor de La Quinta S.C.C. del 10 de diciembre de 2009, Notaría Vigésima Novena del Cantón Quito.
- Tercera copia certificada de la Escritura de Compraventa e Hipoteca Abierta, otorgada por los señores Marlene Pallares, Jorge Pallares y Diego Pallares a favor del señor Alfredo Eguiguren Chiriboga del 25 de abril de 2005, Notaría Tercera del Cantón Quito.
- Copia de la Escritura de Compraventa de Derechos y Acciones, Intangibles, Mejoras, Obras de Infraestructura, Promesas de Partición, Adjudicación y Ejecución de Obras, otorgada por los señores José Alfredo Eguiguren Chiriboga y Mire de Los Ángeles Orsk Vásconez a favor del señor José Luis Fabián Eguiguren Chiriboga del 04 de marzo de 2009, Notaría Cuadragésima del Cantón Quito.
- Memoria Paisajística de noviembre de 2011 del proyecto Urbanístico "La Quinta"
- Plano de Anteproyecto de la Urbanización "La Quinta", aprobado mediante Oficio No. 2365-DP-2011 del 13 de junio de 2011, Código U-247-L.
- 10 juegos de planos de la urbanización conteniendo:
 - Memoria descriptiva
 - Implantación general
 - Diseño de áreas verdes y comunales.

NORMATIVA LEGAL:

Ordenanza Metropolitana que contiene el Régimen Administrativo del Suelo de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas N° 156 y su reforma en la Ordenanza Metropolitana N° 433:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- 1. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la implementación de la presente Ordenanza Metropolitana y que se encuentren en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes vigentes a la época en la que aquellos se iniciaron.



315

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

.... 3

Ref. HC. 2014-032747

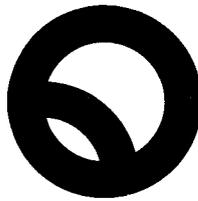
2. Las normas administrativas sustantivas y reglas técnicas de aplicación de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, y que se encuentren en trámite, se ajustarán a las mismas.

SEGUNDA.- La administración municipal verá limitado el ejercicio de su potestad regulatoria respecto de un administrado que hubiere obtenido las correspondientes autorizaciones administrativas para habilitar el suelo y edificar, bajo el imperio de una norma que ha sido derogada por la sanción de esta Ordenanza Metropolitana, en materia de habilitación del suelo y edificación.

Consulta a la Procuraduría Metropolitana con Oficio N° STHV-GT001045 de 14 de marzo de 2014 en el que se solicita se emita criterio legal sobre la aplicación de la reforma del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización relacionada con el porcentaje del área verde que tienen que dejar los administrados en toda habilitación del suelo y que se publicó en el Registro Oficial N° 166 de 21 de enero de 2014, nos contesta con Expediente N° 888-2014 que en la parte pertinente indica: "*Respecto a los trámites ingresados antes del 21 de enero de 2014, en aplicación del principio de irretroactividad de la ley, Procuraduría considera que el criterio propuesto es aplicable por no contravenir el ordenamiento jurídico.*", es decir que todo trámite de aprobación de urbanización en suelo urbano que haya ingresado hasta antes del 21 de enero de 2014 debe entregar a la municipalidad del DMQ el 10 % del área útil del terreno, en calidad de área verde y el 3 % de equipamiento comunal de acuerdo a lo contemplado antes de la reforma al COOTAD.

En lo relacionado a la condición actual del predio No. 5019501 con clave catastral 10818-04-001, ubicado en el sector Pillagua, parroquia Cumbayá con clasificación del suelo como **rural**, la secretaria considera que al haberse iniciado el trámite de la urbanización la Quinta, con una clasificación de suelo **urbano**, y al no haber cambiado las condiciones técnicas y urbanísticas del sector que han sido ratificadas por el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro con Oficio N° 0009239 de 03 de octubre de 2013 que en la parte pertinente indica: "*Esta dependencia luego de la inspección realizada en campo por parte de la Unidad de Valoración de la DMC para la constatación de la dotación de servicios e infraestructura, revisados los archivos valorativos, gráficos, alfanuméricos y en base a lo estipulado en el numeral 1 del Art innumerado primero de la sección IV de la Ordenanza Metropolitana 222, determina que al predio le corresponde el AIVA URBANA 09010136, por lo que se procedió con la actualización de dicho valor en el SIREC-Q, de acuerdo al Memorando N° 415-VAL enviado por el Ing. Pab... Uría Jefe del Programa VNEC, que adjunta la ficha catastral actualizada.*", se debe autorizar la restitución de la clasificación del suelo a urbano, en el mismo acto de aprobación de la mencionada urbanización.

En lo relacionado a las obras de infraestructura realizadas por los urbanizadores, le corresponde a la Administración Zonal emitir el informe técnico sobre el porcentaje de avance de obras y a la Agencia Metropolitana de Control actuar de acuerdo a sus competencias.



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

.... 4

Ref. HC. 2014-032747

CRITERIO TÉCNICO

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación presentada y en base a todo lo expuesto, de conformidad a la Resolución A-0086 que contiene el Reglamento de Procedimiento para la Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 7, que se encontraba vigente a la fecha de presentación del trámite de aprobación, **emite informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización "La Quinta"** a desarrollarse en el predio No. 5019501, con clave catastral 10818-04-001, ubicado en el sector Pillagua, parroquia Cumbayá con los siguientes datos técnicos:

PROPIETARIO: Compañía Santorini Internacional S.A. y otros
PREDIO: 5019501
CLAVE CATASTRAL: 10818-04-001
SECTOR/BARRIO: Sector Pillagua
PARROQUIA: Cumbayá

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 221398.21 m2.

LINDEROS

NORTE: 834.651m. con quebrada
SUR: 448.172m. con Urbanización Meneses Pallares
ESTE: 759.427m. en parte con Calle Pública y Urbanización Pillagua
OESTE: 270.034m. con quebrada

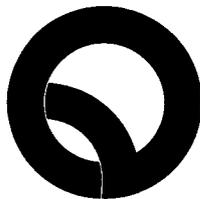
RESPONSABLE TÉCNICO

NOMBRE: Arq. Miriam Hernández
LICENCIA MUNICIPAL: A-6491
LICENCIA PROFESIONAL: P-5076

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

De acuerdo a la revisión de los planos y determinado por el IRM No. 410563 del 19 de julio de 2012, expedido por la Administración Municipal Zona Valle de Tumbaco se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN: A37 (A1002-35(VU)) y A31 (PQ)
USO DE SUELO: Agrícola Residencial (AR) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PE)
No. DE LOTES: 102
ÁREA ÚTIL DE LOTES: 122.590,52 m2
ÁREA DE CALLES Y ACERAS: 48.920,16 m2
ÁREA VERDE Y COMUNAL: 16.130,61 m2
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL: 5.555,22 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN TALUD: 12.713,12 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA: 3.660,41 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN ACUEDUCTO: 6.725,63 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN ALTA TENSIÓN: 2.448,61 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN QUEBRADA EN ÁREA VERDE: 2.653,93 m2



313

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

.... 5
Ref. HC. 2014-032747

ÁREA TOTAL PREDIO: 221.398.21 m²

DEL ÁREA VERDE Y COMUNAL

La Urbanización "LA QUINTA", cumple con el área verde y comunal requerida por la Ordenanza Municipal No. 172, Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo...(77), Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, Numeral 1, literal b). La Dirección Metropolitana de Catastros mediante Oficio No. 4254 del 1 de junio del 2011, remite los datos técnicos del área verde y comunal de la urbanización siendo éstos los siguientes:

ÁREA VERDE COMUNAL 1

Ubicación: Calle 1 y Vía de ingreso
Superficie: 8.207,01 m²
Pendiente: 10° Norte – Sur y 30° Este - Oeste
LINDEROS:
NORTE: Con vía de ingreso en 88.82m.
SUR: Con Faja de protección en 117.01m.
ESTE: Con faja de protección en 148.75m.
OESTE: Calle 1 de la Urbanización y Lote No. 38 en 169.24m

ÁREA VERDE COMUNAL 2

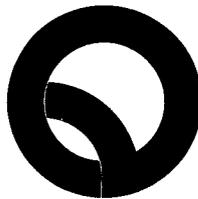
Ubicación: Vía proyectada y vía de ingreso
Superficie: 6.774,19 m²
Pendiente: 2°
LINDEROS:
NORTE: Con vía proyectada en 322.14m.
SUR: Con calle 9, Lotes 88, 89, 90, 91, 92, 93 y vía de ingreso en 306.86m.
ESTE: Con vía de ingreso y lote No. 88 en 63.14m.
OESTE: Con faja de protección de acueducto y línea de alta tensión en 41.85m.

ÁREA VERDE COMUNAL 3

Ubicación: Vía proyectada
Superficie: 821,41 m²
Pendiente: 3°
LINDEROS:
NORTE: Con vía proyectada en 14.31m.
SUR: En vértice Urbanización Meneses Pallares y faja de protección línea de alta tensión
ESTE: Con faja de protección, línea de alta tensión en 74.21m.
OESTE: Con Urbanización Meneses Pallares en 71.98m.

DE LAS VÍAS

Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 del Anexo Único, Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo la Ordenanza No. 172, Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo éstas de 14 m, 12 m y 21m de ancho, respectivamente. P.



312

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

.... 6

Ref. HC. 2014-032747

DE LA GARANTÍA

De acuerdo al Oficio No. 01569-GOP-SG-005187 del 27 de noviembre de 2012 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EMMOP-Q), que establece en USD 20,00 dólares el costo unitario del metro cuadrado de área útil en obras de urbanización, la garantía es de USD 2'451.800,00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 CENTAVOS) dólares americanos.

De conformidad a la Ordenanza No. 156, Artículo 35, Numeral 2, el urbanizador deberá constituir a favor de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en la Ley de Contratación Pública, por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse.

PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

De acuerdo al Cronograma Valorado de Obras constante en el plano que contiene la implantación del proyecto el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de 24 meses.

- Pagará las contribuciones y mejoras de Ley
- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad de los datos, documentos o planos y de existir reclamos de terceros afectados, el presente informe se anulará automáticamente bajo exclusiva responsabilidad del propietario y del proyectista.
- Pagará la tasa retributiva por gastos administrativos correspondiente al registro de la Urbanización de conformidad con el Libro Tercero del Código Municipal, Art. III.110 que corresponde al (1 x 1000) uno por mil del costo de las obras a ejecutarse.

Atentamente,

Arq. Patricio Montalvo Tapia
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Luis Jácome	2014-03-31	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		

Anexo: Un (1) bibliorato con documentación recibida, 10 juegos de planos arquitectónicos y 1 CD.



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

311
001528

10 ABR 2014

Señor
TESORERO MUNICIPAL
Presente

Señor Tesorero:

Sírvase recibir la Tasa Retributiva por Gastos Administrativos, correspondiente a la Aprobación de Urbanizaciones Libro Tercero del Código Municipal, Art. III.110 del Código Municipal, a la "Urbanización "LA QUINTA".

Propietarios:	Compañía Santorini Internacional S.A. y otros
No. Predio:	5019501
Clave Catastral:	10818-04-001
Sector/Barrio	Sector Pillagua
Parroquia:	Cumbayá
Área Util:	122.590,52 m ²
Presupuesto:	2'451.800,00 USD

La Tasa Retributiva por Gastos Administrativos correspondiente al 1 x 1000 del Presupuesto de Obras de Urbanización es: 2.451,08 USD (DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO CON 80/100 CENTAVOS DE DÓLAR)

Atentamente,


Arq. Patricio Montalvo Tapia
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

LJ/jav
2014-03-31



Procuraduría
Metropolitana

2014-051104
Suelo 7 336

Exp. 1279-2014
ASUNTO: Aprobación de Urbanización

Doctor
MANUEL BADILLO
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
Presente

23 ABR 2014

De mi consideración:

Para su conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, Procuraduría Metropolitana emite el presente informe legal, en los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES

1.1. PETICION Y CONSENTIMIENTO:

1.1.1. El Ingeniero Francisco Romo Leroux y el Ingeniero Fabián Eguiguren Chiriboga, de conformidad con el Poder Especial otorgado por los señores José Alfredo Eguiguren Chiriboga, Mireya de Los Ángeles Orska Vascones, Ana Roció Burneo Suarez, La Quinta S.C.C., y Santorini Internacional Associates S.A., solicitan el Registro de la Urbanización "La Quinta" a implantarse en el predio No. 5019501, clave catastral No. 10818-04-001, ubicado en el sector de Cumbaya.

1.2. INFORMES TECNICOS:

1.2.1. Mediante Oficio No. 4254 de 01 de junio de 2011, el arquitecto Elvis Montaña Cuenca, Jefe de Programa Servicios de Catastro de la Dirección Metropolitana de Catastro, remite los datos técnicos del área verde y comunal y adicionalmente remite la información de las áreas de protección que pasan a incorporarse a las áreas verdes y que también serán entregadas a la municipalidad por parte de la Urbanización La Quinta.

El Director Metropolitano de Catastro, Ingeniero Daniel Hidalgo, mediante oficio No. 9239 de 03 de octubre de 2013, indica que luego de la inspección realizada en campo por parte de la Unidad de Valoración de la DMC para la constatación de la dotación de servicios e infraestructura, revisados los archivos valorativos, gráficos alfanuméricos y en base a lo estipulado en el Numeral 1 del Art. innumerado primero de la sección IV de la



**Procuraduría
Metropolitana**

Ordenanza Metropolitana 222, determina que el predio le corresponde el AIVA **URBANA** 09010136.

1.2.2. El arquitecto Patricio Montalvo Tapia, Director Metropolitano de gestión territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio SOT-GT- 001528 de 10 de abril de 2014, de conformidad a la Resolución A-0086 que contiene el reglamento de procedimiento para la Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 7, que se encontraba vigente a la fecha de presentación del trámite de aprobación, emite informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización “LA QUINTA”, indicando las especificaciones técnicas a las cuales se someterá dicha urbanización; y, los linderos y superficie del área verde a transferirse a favor del Municipio.

1.2.3. Mediante Oficio No. 000196 de 09 de enero de 2013, la señora Cecilia Pacheco, Secretaria de Ambiente (E), informa que el PROYECTO “URBANIZACIÓN LA QUINTA – CUMBAYA”, ha completado con el procedimiento establecido en el Capítulo IV del Sistema de Evaluación de Impactos Ambientales de la Ordenanza Sustitutiva del Título V “De la Prevención y Control del Medio Ambiente”, Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para la obtención del Certificado Ambiental por declaratoria Ambiental, con vigencia para el periodo comprendido entre el 28 de octubre de 2012 hasta el 28 de octubre de 2014.

1.2.4. Los propietarios de la urbanización, conforme consta del comprobante de pago No. 8005027 de 21 de abril de 2014, proceden al pago de la tasa retributiva por gastos administrativos, correspondiente a la aprobación de urbanizaciones, conforme al artículo III. 110 del Código Municipal, por el valor de US \$ 2.451.800,00.

II. BASE JURIDICA

2.1. CÓDIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

2.1.1. El literal a) del artículo 87, determina que los concejos metropolitanos ejercerán la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.

2.1.2. El literal v) del artículo 87, establece que el concejo tiene la atribución de regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.



Procuraduría
Metropolitana

§ 35

2.2. ORDENANZA METROPOLITANA No. 172 DE REGIMEN DE SUELO PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:

2.2.1. El artículo... (69), establece:

"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.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMOT ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.

3. Las urbanizaciones pueden ser:

a). Urbanizaciones sujetas a reglamentación general.-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 reglamentarios 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.

b). Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los reglamentos procedimentales vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas."

4. Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán integradas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas



**Procuraduría
Metropolitana**

metropolitanas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este libro. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría metropolitana.”

2.3. RESOLUCION A 086 QUE CONTIENE EL REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA HABILITACION DE SUELO Y EDIFICACION EN EL DMQ (Vigente al inicio del trámite de aprobación):

“Artículo 7.- Requisitos para la Aprobación de Urbanizaciones sujetas a reglamentación general.-

- *Solicitud suscrito por el propietario del terreno y el profesional responsable del proyecto;*
- *Escritura del inmueble*
- *Informe de Regulación Metropolitana (IRM);*
- *Certificado de Hipotecas y Gravámenes del Registro de la propiedad actualizado*
- *Documento de cancelación del impuesto predial del último año.*
- *Informe de la Administración Zonal correspondiente sobre proyectos viales aprobados o en proceso de aprobación;*
- *Consentimiento notariado del 100% de propietarios en caso de copropiedad*
- *Informes y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones de las empresas correspondientes relativas al sector;*
- *Planos de la urbanización de acuerdo a lo especificado en las NAU.*
- *Memoria técnica;*
- *En caso de predios limitados por ríos o quebradas se anexará el informe de la Dirección Metropolitana de Catastros y plano que contenga la restitución de los bordes y determinación de las afectaciones.*
- *Cronograma valorado de obras, que en ningún caso será inferior a los precios referenciales establecidos anualmente por la EMMOP;*
- *Plano en detalle de zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a lo referido en las NAU;*
- *Diez copias de planos impresos y un CD que contenga los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y coordenadas establecidas para la ciudad de Quito 78°30' con toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística; los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en hoja de cálculo.*

III. ANALISIS JURIDICO

3.1. ANTECEDENTE DE DOMINIO:



Procuraduría
Metropolitana

339

De conformidad con los Certificado de Gravámenes Nos. C30394978001, C30394976001, C30394977001 y C30394979001 de 29 de enero de 2014, se establece que los señores: José Alfredo Eguiguren Chiriboga, casado; Santorini Internacional Associates S.A.; José Luis Fabián Eguiguren Chiriboga, casado con la señora Ana Rocío Burneo Suárez; y, Compañía La Quinta S.C.C, son propietarios en Derechos y Acciones del lote de terreno número tres, situado en la Hacienda Santa Inés, parroquia Cumbaya de este Cantón.

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 QUINTA" se registrá por las siguientes especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS : Compañía Santorini Internacional S.A., y otros
PREDIO No. : 5019501
CLAVE CATASTRAL : 10818-04-001
UBICACIÓN : Calle El Placer
SECTOR/BARRIO : Sector Pillagua
PARROQUIA : Cumbaya
AREA TOTALDEL
TERRENO : 221398.21 m2

LINDEROS
NORTE : 834.651m, con quebrada
SUR : 448.172m. con Urbanización Meneses Pallares
ESTE : 759.427m. en parte con Calle Pública y Urbanización
Pillagua
OESTE : 270.034m. con quebrada

RESPONSABLE TECNICO
NOMBRE : Arq. Miriam Hernández
LICENCIA PROFESIONAL: A-6491
LICENCIA MUNICIPAL : P-5076

ESPECIFICACIONES TECNICAS

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de acuerdo a la revisión de los planos y determinado por el IRM No. 410563 de 19 de julio de 2012, expedido por la Administración Municipal Zona Valle de Tumbaco, establece los siguientes datos:



**Procuraduría
Metropolitana**

ZONIFICACION	:	A37 (A1002-35 (VU)) y A31 (PQ)
USO DE SUELO	:	Agrícola Residencial (AR) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PE)
No. DE LOTES	:	102
ÁREA ÚTIL DE LOTES	:	122.590,52 m2.
ÁREA DE CALLES Y ACERAS	:	48.920,16 m2
AREA VERDE Y COMUNAL	:	16.130,61 m2
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL	:	5.555,22 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN TALUD:	:	12.713.12 m2
ÁREA DE PROTECCION DE QUEBRADA	:	3.660.41 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN ACUEDUCTO	:	6.725.63 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN ALTA TENSIÓN	:	2.448.61 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN QUEBRADA EN ÁREA VERDE:	:	2.653.93
ÁREA TOTAL PREDIO	:	221.398.21 m2

Art. 2.- RESTITUCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.- De conformidad con los informes técnicos emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. SOT-GT- 001528 de 10 de abril de 2014 y, la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio No. 0009239 de 03 de octubre de 2013, se autoriza la restitución de la clasificación del suelo a urbano del predio No. 5019501 con clave catastral 10818-04-001, ubicado en el sector Pillagua, Parroquia Cumbaya.

Art. 3.- DEL ÁREA VERDE Y COMUNAL.- De conformidad con lo prescrito en el artículo ...(77) de la Ordenanza No. 172 de Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, los propietarios de la Urbanización transfieren como aporte de áreas verde y comunal a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 16.130,61 m2, de acuerdo al Oficio No. 4254 de 01 de junio de 2011 de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

AREA VERDE COMUNAL 1

UBICACIÓN	:	Calle 1 y Vía de ingreso
SUPERFICIE	:	8.207,01 m2.
PENDIENTE	:	10° Norte – Sur y 30° Este – Oeste



Procuraduría
Metropolitana

337

LINDEROS

NORTE : Con vía de ingreso en 88.82m.
SUR : Con faja de protección en 117.01 m
ESTE : Con faja de protección en 148.75 m
OESTE : Calle 1 de la Urbanización y Lote No. 38 en 169.24 m

AREA VERDE COMUNAL 2

UBICACIÓN : Vía proyectada y vía de ingreso
SUPERFICIE : 6.774,19 m²
PENDIENTE : 2°

LINDEROS

NORTE : Con vía proyectada en 14.31m *
SUR : Con calle 9, Lotes 88, 89, 90, 91, 92, 93 y vía de ingreso en 306.86m.
ESTE : Con vía de ingreso y lote No. 88 en 63.14 m
OESTE : Con faja de protección de acueducto y línea de alta tensión en 41.85 m

AREA VERDE COMUNAL 3

UBICACIÓN : Vía proyectada
SUPERFICIE : 821,41 m²
PENDIENTE : 3°

LINDEROS

NORTE : Con vía proyectada en 14.31 m. *
SUR : En vértice Urbanización Meneses Pallares y faja de protección línea de alta tensión.
ESTE : Con faja de protección, línea de alta tensión en 74.21 m.
OESTE : Con Urbanización Meneses Pallares en 71.98 m.

Art. 4.- DE LAS VÍAS: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con las especificaciones determinadas en el cuadro No. 1 del Anexo Único, Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza 172, Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, siendo estas de 14 m, 12 m, y 21 m de ancho, respectivamente.

Art. 5.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS: El Arq. Patricio Montalvo Tapia, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y



**Procuraduría
Metropolitana**

Vivienda, mediante Oficio SOT-GT- 001528 de 10 de abril de 2014, determina que el valor de las obras de urbanización es de US \$ 2'451.800,00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 CENTAVOS), por lo que los urbanizadores afianzan a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con el valor equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización, en garantía de la ejecución de las obras de infraestructura, conforme consta de la copia de la Póliza de Seguro de Fianzas Legales CONFIANZA, cuyo original se encuentra en custodia del Tesorero Municipal.

Art. 6.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS: Es obligación de los urbanizadores, en el plazo de 24 meses contados a partir de la notificación de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

Art. 7.- DEL CONTROL DE EJECUCION DE LAS OBRAS.- La Administración Municipal Zonal Valle de Tumbaco realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

Art. 8.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios pagarán 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.

Art. 9.- Pagará las contribuciones y mejoras de Ley.

Art. 10.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, la presente ordenanza se anulará automáticamente bajo exclusiva responsabilidad de los propietarios 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. 11.- Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 60 días, contados a partir de la notificación con la presente ordenanza a suscribir e inscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio de áreas verdes y comunal a favor del Municipio y protocolización de la ordenanza, con todos sus documentos habilitantes, que aprueba la urbanización, caso contrario se recomendará dejar sin efecto esta urbanización, notificándose del particular a La Agencia Metropolitana de Control para que inicie las



Procuraduría
Metropolitana

332

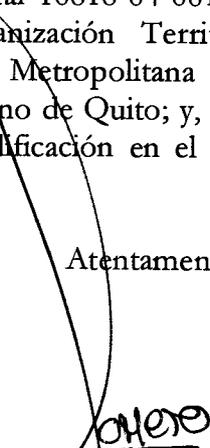
acciones legales pertinentes.

Art. 12.- Los señores Notario y Registrador de la Propiedad, exigirán para los plenos efectos de Ley, que la presente ordenanza, se encuentre protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

V. PRONUNCIAMIENTO:

Por lo expuesto, Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano de Quito la Aprobación de la URBANIZACIÓN "LA QUINTA", ubicada en EL Sector Pillagua, parroquia Cumbaya, predio No. 5019501, clave catastral 10818-04-001, conforme lo prescrito en el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo... (69) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 de Régimen Administrativo de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito; y, Art. 7 del Reglamento de Procedimientos para la habilitación de suelo y edificación en el Distrito (Vigente al inicio del trámite de aprobación de la urbanización).

Atentamente,


Paul Romero Osorio

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Adj. Expediente completo (incluidos planos) más un CD

(331- fojas)



CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 23 ABR 2014
HORA: 12:30
FIRMA RECEPCIÓN: T.P.
NUMERO HOJA: 331 h