

## 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:

En sesión ordinaria realizada el 1 de junio de 2015, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por la señora Mariana Velasco Guevara, mediante oficio de 8 de enero de 2013, conforme consta del expediente 2014-926 a fojas 131, en el que solicita que se apruebe la Urbanización "Campo Alegre", implantada en el predio No. 162850, clave catastral No. 32703-01-007, ubicada en la parroquia Turubamba.

### 2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante Oficio No. STHV-GT-4093 de 2 de octubre de 2014, a fojas 60 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) Por lo antes expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ratifica el Informe Técnico emitido por esta Secretaría con Oficio No. 1141 del 18 de marzo de 2013 por cuanto la Urbanización CAMPO ALEGRE al contribuir con 1.929,32 m<sup>2</sup> para áreas verdes y equipamiento comunal (que equivale al 16,04% del área útil del terreno), está cumpliendo 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. (...)"*

### 3. INFORME LEGAL.-

3.1.- Mediante oficio, referencia expediente 1680-2013 de 20 de octubre de 2014, a fojas 200-201 del expediente, el Dr. Rómulo García Sosa, ex Procurador 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 de la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda contenidos en los oficios Nos. STHV-1141 y STHV-GT-004093 de 19 de marzo de 2013 y de 2 de octubre del 2014, respectivamente, esta Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del*

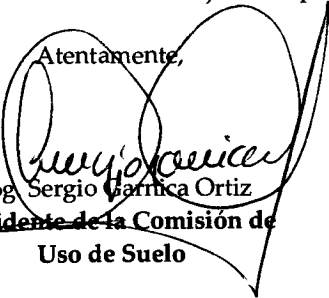
Concejo Metropolitano la aprobación de la Urbanización Campo Alegre, en el predio No. 162850 con clave catastral 32703-01-007, ubicado en la parroquia de Turubamba, sector Campo Alegre de propiedad de la señora Mariana de Jesús Velasco Guevara, por cumplir con la normativa legal vigente aplicable, observando el principio de jerarquía normativa. (...)"

#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 1 de junio 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 "Campo Verde", implantada en el predio No. 162850, clave catastral No. 32703-01-007, ubicada en la parroquia Turubamba, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. STHV-GT-4093 de 2 de octubre de 2014 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; e informe legal del expediente 1680-2013 de 20 de octubre de 2014.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

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

  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

  
Abg. Eduardo del Pozo  
Concejal Metropolitano

  
Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

  
Msc. Patricio Ubidia  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en doscientos sesenta fojas.  
Abg. Carlos Chávez  
(2014-136139)



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral uno, 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 esta la regular y controlar el de suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Mediante oficio No. 1141 de 18 de marzo de 2013, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para la aprobación de la "Urbanización Campo Alegre"

Mediante oficio No. 02081 de 14 de mayo de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se ratifica en el informe técnico de 18 de marzo de 2013.

Posteriormente con oficio No. 2588 de 25 de junio de 2014, el Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, nuevamente se ratifica en el informe técnico constante en oficio No. 1141 de 18 de marzo de 2013.

Mediante expediente No. 1680-2013 de 20 de octubre de 2014, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable para que la Comisión de uso de Suelo, alcance del Concejo Metropolitano la aprobación de la Urbanización Campo Alegre.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-121 de 1 de junio de 2015 de la Comisión de Uso de Suelo.

### CONSIDERANDO

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República 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, instituye 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 322 del mismo Código establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;

Que el artículo 2, numeral 1 de la Ley 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 el 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 No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los proyectos de urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) u otros instrumentos de planificación;

Que el artículo 51 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156, establece que los proyectos de urbanización deberán ser aprobados mediante ordenanza por parte del Concejo Metropolitano, luego de lo cual la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda procederá a emitir la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (10); y,

Que mediante oficio No. STHV-001141 del 18 de marzo de 2013 la Unidad de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización "Campo Alegre";

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 del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; 51 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172.

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE**

**Art. 1.- DATOS GENERALES**

PROPIETARIA: Mariana de Jesús Velasco Guevara  
PREDIO: 162850  
CLAVE CATASTRAL: 32703-01-007  
UBICACIÓN: Anillo Vial de La Cocha  
SECTOR/BARRIO Campo Alegre  
PARROQUIA: Turubamba

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 18.093,10 m<sup>2</sup>

**LINDEROS:**

NORTE: 120,11 m con lote No. 50 Parcelación El Conde  
SUR: 103,05 m con lote No. 52 Parcelación El Conde  
ESTE: 155,25 m con calle P  
OESTE: 162,25 m con calle D (Anillo Vial La Cocha)

**RESPONSABLE TÉCNICO**

NOMBRE: Arq. Luis Pacheco Maldonado  
LICENCIA MUNICIPAL: AM-644  
REGISTRO CONESUP: 1005-06-691420

**Art. 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

En base a la revisión de los planos y de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) contenido en la Ordenanza No. 041 y al IRM No. 353336 del 12 de octubre de 2011 expedido por la Administración Zona Quitumbe, se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN:	D3(D203-80)
USO DE SUELO:	R2 Residencial Mediana Densidad
No. DE LOTES:	51
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	12.019,55 m <sup>2</sup>
ÁREA DE VÍAS:	3.402,36 m <sup>2</sup>
ÁREA VERDE:	1.319,58 m <sup>2</sup>
ÁREA COMUNAL:	609,74 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL PREDIO:	18.093,10 m <sup>2</sup>

### Art. 3.- DEL ÁREA VERDE Y COMUNAL

El proyectista y propietaria de la urbanización entregarán el área verde y comunal establecida en la normativa vigente, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuyas características técnicas, ubicación y linderos son los siguientes:

#### ÁREA VERDE COMUNAL

Ubicación: Calle N de la Urbanización  
Referencia: Hoja Catastral 32703  
Superficie: 1.319,58 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 20°

#### LINDEROS:

NORTE: Parcelación de la Hacienda El Conde en 45,03 m  
SUR: Lotes Nros. 37 y 48 en 28,59 m  
ESTE: Pasaje No. 2 y Lotes Nros. 49, 50 y 51 en 36,00 m  
OESTE: Radio de curvatura calle N en 27,82 m y Área Comunal en 16,55 m

#### ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

Ubicación: Calle N de la Urbanización  
Referencia: Hoja Catastral 32703  
Superficie: 609,74 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 20°

#### LINDEROS:

NORTE: Parcelación de la Hacienda El Conde en 31,95 m  
SUR: Lotes No. 26 en 20,59 m y calle N en 12,18 m  
ESTE: Área Verde en 16,55 m  
OESTE: Lotes Nro. 1 y 2 en 21,27 m

### Art. 4.- DE LAS VÍAS

Las vías de la urbanización tiene una sección transversal de 12,00 metros y 6,00 metros, respectivamente.

**Art. 5.- DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** Se establece un valor de veinte dólares (USD\$ 20,00) al costo unitario del metro cuadrado de área útil en obras de urbanización, por lo cual la garantía que deberá rendir la propietaria de la urbanización es de USD 240.391,00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UNO CON 00/100 CENTAVOS) dólares americanos.

La garantía podrá ser rendida a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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. Se podrá constituir hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse.

**Art. 6.- PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** De acuerdo al Cronograma valorado de obras constante en el plano que contiene la implantación del proyecto urbanístico, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de dos (2) años.

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

**Art. 7.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** La instancia competente del control realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización, hasta la terminación de las mismas.

**Art. 8.- DEL RETRASO EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la propietaria 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 en base a los informes técnicos correspondientes; particular que deberá notificarse a la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria, para que se emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Art. 9.- ESCRITURA Y REGISTRO.-** Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 120 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, a suscribir e inscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio de las áreas verdes y de equipamiento comunal a favor del Municipio, y protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Zona correspondiente, para que inicie las acciones legales pertinentes.

**Art. 10.-** En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria y del proyectista de la urbanización, mismas 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.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

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

132

**CONSULTORIA  
DISEÑO Y  
CONSTRUCCION**

**luis pacheco maldonado**  
**a r q u i t e c t o**

Quito, 8 de enero de 2013

Señores  
**SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA**  
Presente.

De nuestras consideraciones:


Me dirijo a ustedes para señalar que contamos con los informes favorables y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones de la Urbanización Campo Alegre a desarrollarse en el predio No. 162850 con clave catastral 32703-01-007, ubicada en la calle S/N (anillo vial de la Cocha) parroquia Turubamba.

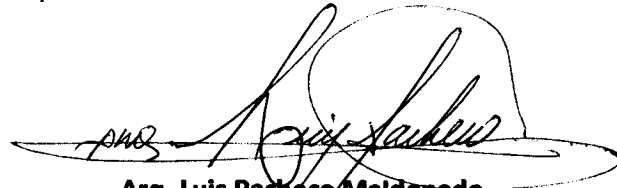
Al haber dado debido cumplimiento a los requerimientos de vuestra Secretaria, solicitamos dar el trámite que corresponde para aprobar la Urbanización "Campo Alegre" misma que cuenta con Informe Técnico Preliminar favorable constante en Oficio SRHV-GT-000021 de 6 de enero de 2012m que adjuntamos.

Agradecemos por anticipado su preferente atención a esta petición.

Firmo de manera conjunta con el profesional responsable de este diseño.

Atentamente,

  
**Mariana Velasco Guevara**  
C.I. 110022282-5

  
**Arq. Luis Pacheco Maldonado**  
C.I. 170052917-3  
Reg. Prof. 08-P-751 A-644.

**NOTA:** Adjuntamos planos e informes aprobados de las Empresas de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica Quito S.A., Corporación Nacional de Telecomunicaciones.

ANEXO - 101. FOJA  
PLANOS



59

# SECRETARÍA DE TERRITORIO

ALCALDÍA

- 2 OCT 2014

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROCURADURÍA METROPOLITANA

Fecha: - 2 OCT 2014 Oficio STHV-GT- 004093

Hora: 9H30

Firma de recepción: [Firma]

1680-13

Doctor  
Rómulo García Sosa  
**PROCURADOR METROPOLITANO**  
Presente

Señor Procurador:

En atención al Expediente No. 1680-2013 del 10 de septiembre de 2014 ingresado con HC. 2014-114248 del 11 de septiembre de 2014 que tiene relación con el trámite de aprobación de la Urbanización CAMPO ALEGRE, a desarrollarse en el predio No. 162850 con clave catastral 32703-01-007, ubicado en la calle S/N (anillo vial de la Cocha), parroquia Turubamba; y, mediante el cual solicita se ratifique o rectifique el Informe Técnico emitido por esta Secretaría con Oficio No. 1141 del 18 de marzo de 2013, en lo que respecta a la contribución de área verde y comunal, en base a la reconsideración realizada por Procuraduría Metropolitana del criterio legal respecto a la aplicación de la reforma del artículo 424 del COOTAD, mediante Expediente No. 888-2014 y observando lo dispuesto en el Art. 32 que sustituye al Art. 424 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa que:

- Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 888-2014 del 13 de agosto de 2014, cuya copia se adjunta, realiza el siguiente pronunciamiento legal respecto a la aplicación de la reforma del artículo 424 del COOTAD:

*"Tomando en consideración que los requisitos previos a la aprobación de una urbanización establecidos en la Ordenanza 156 son actos de simple administración o requisitos técnicos, que no han generado un acto administrativo que produzca efectos jurídicos individuales, en estricto Derecho corresponde que la división de suelo para el fraccionamiento y urbanización que no han sido aprobadas por la autoridad competente y que cuentan con informes técnicos deberán someterse a la disposición legal vigente a la fecha de la expedición del acto administrativo, como preceptúa los Arts. 82 y 226 de la Constitución de la República como la establecida en el artículo 32 que sustituye al artículo 424 del COOTAD; sin considerar la fecha de ingreso de la solicitud ni los informes previos, en tal razón la Procuraduría Metropolitana reconsidera el informe legal constante en oficio expediente No. 888-2014 del 15 de marzo de 2014, en el sentido expuesto"*

- La Urbanización CAMPO ALEGRE contribuye con 1.929,32 m2 para áreas verdes y equipamiento comunal que equivale al 16,04% del área útil del terreno.

Por lo antes expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda **ratifica** el Informe Técnico emitido por esta Secretaría con Oficio No. 1141 del 18 de marzo de 2013 por cuanto la Urbanización CAMPO ALEGRE al contribuir con 1.929,32 m2 para áreas verdes y equipamiento comunal (que equivale al 16,04% del área útil del terreno), está cumpliendo 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).

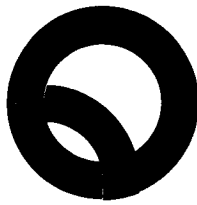
Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo  
**Director Metropolitano de Gestión Territorial**  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Elizabeth Ortiz	2014-10-01	[Firma]
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		[Firma]

60



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

1680-2013

18 MAR 2013

136

Quito  
Oficio STHV- 001141

	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURÍA METROPOLITANA
Fecha:	18 MAR 2013
Nota:	.....
Firma de recepción:	.....

**Abogado  
Paúl Romero Osorio  
SUBPROCURADOR METROPOLITANO  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente**

Señor Subprocurador:

En atención al trámite ingresado con HC.2013-4135 del 10 de Enero del 2013 mediante el cual la Sra. Mariana Velasco, ingresa la documentación para la aprobación de la "Urbanización Campo Alegre" a desarrollarse en el predio No. 162850 con clave catastral 32703-01-007, en el barrio Campo Alegre, Parroquia Turubamba.

**DOCUMENTOS ANEXOS**

El expediente en mención presenta:

- Oficio No. 10345 del 28 de Diciembre de 2011 de la Dirección Metropolitana de Catastro
- Memorando 129-UFAC del 10 de Noviembre de 2011 de la Dirección Metropolitana de Catastro
- Memorando 259-BQ del 31 de Octubre de 2011 de la Dirección Metropolitana de Catastro
- Memorando 833-GCPM del 21 de Octubre de 2011 de la Dirección Metropolitana de Catastro
- Oficio No. STHV-GT-4344 del 20 de Octubre de 2011 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Oficio No. DGT-GT-2743 del 11 de Julio de 2011 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Oficio No. STHV-GT-21 del 6 de Enero de 2011 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Oficio No. 1766 del 20 de Mayo de 2009 de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos
- Informe de Regulación Metropolitana No. 353336 del 12 de Julio de 2011
- Informe de Afectación Vial No. 11-2832 del 19 de Agosto de 2011
- Oficio No. RAP-20110756 del 28 de Abril de 2011 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones EP, incluye Plano de la canalización telefónica aprobado
- Oficio No. GTIA-244-2012 del 3 de Septiembre de 2012, incluye planos con proyecto de la red de agua potable por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento
- Oficio No. GTIA-1015-2012 del 8 de Octubre de 2012, incluye planos con proyecto de la red de alcantarillado combinado por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento
- Informe de revisión y Aprobación de Urbanizaciones No. PEA-UD-12-433, incluye planos con proyecto de la red eléctrica por parte de la Empresa Eléctrica Quito
- Escritura de Compra Venta, Notaría Décimo Séptima del Cantón Quito del 4 de Marzo de 1996
- 10 juegos de planos de la urbanización conteniendo:
  - Memoria descriptiva
  - Implantación general
  - Diseño de áreas verdes y comunales

**CRITERIO TÉCNICO**

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación presentada y 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, **emite informe técnico favorable para la aprobación de la "Urbanización Campo Alegre"** a desarrollarse en el predio No. 162850 con clave catastral 32703-01-007, en el barrio Campo Alegre, Parroquia Turubamba.



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

135

HC.2013-4135

- PROPIETARIA: Mariana de Jesús Velasco Guevara
- PREDIO: 162850
- CLAVE CATASTRAL: 32703-01-007
- UBICACIÓN: Anillo Vial de La Cocha
- SECTOR/BARRIO: Campo Alegre
- PARROQUIA: Turubamba
- ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 18,093.10 m<sup>2</sup>
- LINDEROS
  - NORTE: 120.11m con lote No. 50 Parcelación El Conde
  - SUR: 103.05m con lote No. 52 Parcelación El Conde
  - ESTE: 155.25m con calle P
  - OESTE: 162.25 con calle D (Anillo vial La Cocha)

**RESPONSABLE TÉCNICO**

- NOMBRE: Arq. Luis Pacheco Maldonado
- LICENCIA MUNICIPAL: AM-644
- REGISTRO CONESUP: 1005-06-691420

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

De acuerdo a la revisión de los planos y de acuerdo a lo determinado por el IRM No. 353336 del 12 de Julio de 2011 expedido por la Administración Municipal Zona Quitumbe se establecen los siguientes datos:

- ZONIFICACIÓN: D3 (D203-80)
- USO DE SUELO: R2 Residencial Mediana Densidad
- No. DE LOTES: 51
- ÁREA ÚTIL DE LOTES: 12,019.55 m<sup>2</sup>
- ÁREA DE CALLES Y ACERAS: 3,402.36 m<sup>2</sup>
- ÁREA VERDE: 1,319.58 m<sup>2</sup>
- ÁREA COMUNAL: 609.74m<sup>2</sup>
- ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL: 741.87 m<sup>2</sup>
- ÁREA TOTAL PREDIO: 18,093.10 m<sup>2</sup>

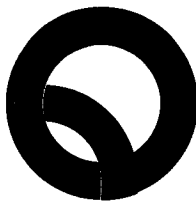
**DEL ÁREA VERDE Y COMUNAL**

La "Urbanización Campo Alegre" cumple con el área verde y comunal requerida por la Ordenanza Municipal No. 172 del "Régimen Administrativo del Uso de Suelo del Distrito Metropolitano del Suelo", Art. 77, literal b).

La Dirección Metropolitana de Catastros mediante Oficio No. 10345 del 28 de Diciembre de 2011 remite los datos técnicos del área verde y comunal de la urbanización siendo éstos los siguientes:

**ÁREA VERDE COMUNAL**

- Ubicación: Calle N de la Urbanización
- Referencia: Hoja Catastral 32703
- Superficie: 1,319.58 m<sup>2</sup>
- Pendiente: 20°
- LINDEROS:
  - NORTE: Parcelación de la Hacienda El Conde en 45.03m
  - SUR: Lotes No. 37 y 48 en 28.59m
  - ESTE: Pasaje No. 2 y Lotes No. 49, 50 y 51 en 36.00m
  - OESTE: Radio de curvatura Calle N en 27.82m y Área Comunal en 16.55m P.



139

## Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

HC.2013-4135

### ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

- Ubicación: Calle N de la Urbanización
- Referencia: Hoja Catastral 32703
- Superficie: 609.74 m<sup>2</sup>
- Pendiente: 20°
- LINDEROS:
  - NORTE: Parcelación de la Hacienda El Conde en 31.95m
  - SUR: Lote No. 26 en 20.59m y calle N en 12.18m
  - ESTE: Área Verde en 16.55m
  - OESTE: Lotes No. 1 y 2 en 21.27m

### 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" de la Ordenanza No. 172 "Régimen Administrativo del Uso de Suelo del Distrito Metropolitano del Suelo", siendo éstas de 12 m de ancho.

### DE LA GARANTÍA

De acuerdo al Oficio No. 0001569GOP-SG5187 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 240,391.00** (DOS CIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UNO 00/100 CENTAVOS DÓLARES AMERICANOS).

De conformidad a la Ordenanza Municipal No. 172 del "Régimen Administrativo del Uso de Suelo del Distrito Metropolitano del Suelo", Art. 69, numeral 4), 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**

Anexo: Dos (2) biblioratos con documentación recibida, 10 juegos de planos arquitectónicos y 1 CD.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Pablo Trejo	03/03/2013	
REVISADO POR:	Arq. Carlos Quezada	08/03/2013	

61

Comision  
S



EXPEDIENTE No. 1680-2013

2014-136139

20 OCT 2014

Señor  
Sergio Garnica  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Ciudad.-

De mi consideración:

SECRETARÍA GENERAL CANCERAJ METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: _____
QUITO ALCALDÍA	21 OCT 2014
	FIRMA RECEPCIÓN: <u>IR</u> NÚMERO DE HOJA: <u>SRh</u>

**I. PETICION:**

En referencia al oficio No. STHV-1141 de 19 de marzo de 2013, suscrito por el arquitecto Patricio Montalvo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en el cual remite el trámite para la aprobación de la Urbanización Campo Alegre, manifiesto lo siguiente:

**II. INFORMES TÉCNICOS:**

Mediante Oficio STHV-1141 de 19 de marzo de 2013, el arquitecto Patricio Montalvo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización Campo Alegre a desarrollarse en el predio No. 162850 con clave catastral 32703-01-007, ubicado en el barrio Campo Alegre de la parroquia Turubamba de propiedad de la señora Mariana Velasco.

Con oficio No. STHV-GT-004093 de 2 de Octubre del 2014, el arquitecto Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, se ratificó en el informe técnico emitido por la Secretaria con oficio No. 1141 de 18 de marzo de 2013, por cuanto la urbanización Campo Alegre al contribuir con 1929,32 m2 para áreas verdes y equipamiento comunal (que equivale al 16,04% del área útil del terreno), **está cumpliendo con el porcentaje (15%), establecido por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.** (Énfasis añadido)

**III. BASE LEGAL:**

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal c) del artículo 54, establece como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

*“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”*

2. *El artículo 425 de la Constitución de la República señala:*

*“Art. 425.- El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas ; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.”*

3. *La Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente desde el 21 de enero del 2014, en el artículo 32 Sustitúyase el artículo 424, por el siguiente:*

*“Art.- 424.- 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.”*

4. *El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 470, sobre el fraccionamiento y reestructuración urbana señala:*

*“Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto...”*

5. *El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 479, sobre las transferencia de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades señala:*

*“Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad...”*

6. *La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26 establece:*

*“Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.-*

1. *Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:*

- a) Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup>; y,  
b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.
2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales. (...)
3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas de a circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de ocupación y edificabilidad establecidos en el PUOS.
4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.
7. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 68, establece:  
"1.- La habilitación del suelo considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamiento humanos y actividades. Se sujetaran a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este libro. 2. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulte lotes o solares susceptibles de transferencias de dominio."
8. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en 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..."

**CRITERIO LEGAL:**

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda contenidos en los Oficios Nos. STHV-1141 y STHV-GT-004093 de 19 de marzo de 2013 y de 2 de octubre del 2014, respectivamente, esta Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo

Metropolitano la aprobación de la Urbanización Campo Alegre, en el predio No. 162850 con clave catastral 32703-01-007, ubicado en la parroquia de Turubamba, sector Campo Alegre de propiedad de la señora Mariana de Jesús Velasco Guevara, por cumplir con la normativa legal vigente aplicable, observando el principio de jerarquía normativa.

Atentamente,



Dr. Rómulo García Sosa  
**PROCURADOR METROPOLITANO**

Adj. expediente completo

	Nombres	Sumilla
Elaborado por	Ivet Zapata Rodriguez	
Revisado por	Fernando Rojas Yerovi	