

Informe N° IC-O-2016-240

**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:

1.1.- En sesión ordinaria realizada el 24 de octubre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, para la aprobación del proyecto "Urbanización El Vergel" mediante oficio No. STHV-DMGT-03432 de 1 de agosto de 2016.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante informe técnico No. 001-SC-2016, de 20 de julio de 2016, a fojas 158-161 del expediente, el Ing. Juan Francisco Gallo, Jefe del Programa de Catastro y Cartografía de la Dirección Metropolitana de Catastro; y la Arq. Cinthia Pinargote Pincay, delegada de la Mesa de Trabajo de la Dirección Metropolitana de Catastro, emiten su informe técnico, mismo que en su parte pertinente señala:

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

2.2.- Mediante Acta de Mesa del Procedimiento Especial, referencia al expediente No. 2015-650116E-01 de 21 de julio de 2016, a fojas 164-165 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, delegado de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Cinthia Pinargote Pincay, delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; y Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez, delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiestan lo siguiente:

"(...) Luego de revisar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas y, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, la Mesa de Trabajo recomienda al Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "EL VERGEL", a desarrollarse en el predio No. 650116 ubicado en Av. Escalón 1, parroquia Quitumbe, para lo cual se remite el Expediente No. 2015-650116E-01 con el informe legal y proyecto de ordenanza de la mencionada urbanización, para que se emita el respectivo informe. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio, referencia No. Expediente 2015-650116E-01-LMU 10/URB-GEN-2016 de 21 de julio de 2016, a fojas 172-173 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), emite su informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos y los documentos que constan en el expediente, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la URBANIZACIÓN "EL VERGEL", ubicada en la parroquia Quitumbe (actualmente), predio No. 650116, clave catastral 3250603004, conforme los datos que constan en los informes técnicos.

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

Se sugiere que la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización sea presentada en la Tesorería Metropolitana previo a la protocolización e inscripción de la Ordenanza. La tesorería Metropolitana sentará la razón de recepción de la garantía y comunicará en ese sentido a Procuraduría Metropolitana

En caso de que la presente sugerencia sea acogida, se incorporará en el artículo 4 del proyecto de ordenanza que adjunto. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria de 24 de octubre de 2016, de conformidad con los artículos 57, literal a), 87, literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, acoge los criterios técnicos y legal; y, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de ordenanza de la Urbanización "El Vergel", a implantarse en el predio No. 650116, clave catastral 3250603004, ubicada en la parroquia Quitumbe, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el informe técnico de urbanización


referencia al expediente No. 2015-650116E-01; e informe legal referencia al expediente 2015-650116E-01-LMU 10/URB-GEN-2016 de 21 de julio de 2016.

Además la Comisión de Uso de Suelo recomienda que el Concejo Metropolitano disponga de manera general que de las urbanizaciones que se conozcan a futuro, la Unidad Administrativa verifique que la disposición de las áreas verdes garanticen una mejor accesibilidad a todos los lotes de las respectivas urbanizaciones.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Carnica Ortiz
Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo



Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

(2015-002277)

Secretaría General del Concejo

Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría		Fecha: 26-10-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría		
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo		

ORDENANZA No.
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

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

La Municipalidad, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha recibido la petición para la aprobación de la Urbanización Puembo, en el predio No. 650116, clave catastral No. 32506-03-004, ubicado en la parroquia Quitumbe, de propiedad de Guido Román Araujo Espín y otros. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 43 lotes, con un área total a subdividir de 10.950,34 m², área de vías de 2.125,78 m², área verde pública de 1.547,39 m², y un área de equipamiento público de 386,54 m². El proyecto que se plantea cumple con el área verde y comunal requerida de conformidad con lo previsto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-240, de 24 de octubre de 2016, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 ibídem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que,** el literal c) del artículo 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del mismo Código, respecto de las atribuciones del Concejo Municipal y Metropolitano señalan: *“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 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el artículo 8, numeral 1 del mismo cuerpo normativo establece que le corresponde

ORDENANZA No.

al Concejo Metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

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

Que, el artículo ... (36), letra a), de la Ordenanza Metropolitana No. 0156, manifiesta: *“La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.”;*

Que el artículo ... (33), No. 1 y 2, ibídem, dispone: *“1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantía: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. 2. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía. [...]”;*

Que los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, que conforman la Mesa de Trabajo, mediante Acta No. de fecha han presentado las recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización; y,

ORDENANZA No.

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

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 y 84 literal c), 57 literales a), x), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; 36 de la Ordenanza Metropolitana No. 156; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACION "EL VERGEL"

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

PROPIETARIOS: Guido Román Araujo Espín, María Acuña Lescano, Jorge Eduardo Guerrero Moreno y Teresa Aguirre Peralta

PREDIO No. : 650116
CLAVE CATASTRAL : 3250603004
UBICACIÓN
BARRIO : S/N
PARROQUIA : QUITUMBE
CALLE : S45B
AREA DEL TERRENO : 23.740,00

RESPONSABLE TECNICO

NOMBRE : BARRAGAN MEJIA EDGAR IVAN
REGISTRO SENESCYT : 1005-04-550970
LICENCIA MUNICIPAL : AM 67-72

ORDENANZA No.

ESPECIFICACIONES TECNICAS

ZONIFICACION	:	D3 (D203-80)
LOTE MINIMO	:	200
USO PRINCIPAL	:	(R2) RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD
CLASIFICACION DE SUELO:		(SU) SUELO URBANO
No. DE LOTES	:	43
AREA UTIL TOTAL	:	12.884,27 M2
ÁREA DE LOTES A SUBDIVIDIR:		10.950,34 m2.
ÁREA DE VÍAS	:	2.125,78 m2
AREA VERDE PUBLICA	:	1.547,39 m2
ÁREA DE		
EQUIPAMIENTO PUBLICO:		386,54 m2
AREA DE PROTECCION		
DE QUEBRADA A SER		
ENTREGADA AL MUNICIPIO:		2.353,39 M2

El Concejo Metropolitano de Quito con Resolución No. 1129 del 18 de abril de 2006 autorizó que se reduzca la franja de protección de quebrada de 50,00 m a 10,00 m, en el predio No. 650116, clave catastral 32506-03-004, ubicado en el sector de Guamaní, Hacienda "El Conde", parroquia Chillogallo, por cuanto en ese tramo el río Machángara está en su fase naciente, con incipiente correntía y se define sólo como quebrada, de conformidad con el Informe Técnico constante en el Oficio No. 04330 del 22 de noviembre de 2005, de la Coordinación de Gestión Territorial, Oficio No. 2413 del 11 de abril de 2003, de la Dirección de Avalúos y Catastros; y, el plano No. 0000038 del proyecto de levantamiento topográfico del terreno.

En virtud de la Resolución No. 1129, antes citada, los lotes proyectados en la urbanización, numerados desde el 1 al 14, y el área verde pública a ser entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mantendrán una franja de protección de 10,00 m.

ORDENANZA No.

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

En tal virtud, los propietarios de la urbanización, transfieren como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la superficie de 1.933,93 m², de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-650116E-01) de 10 de julio de 2015 y su alcance de 20 de julio de 2016, de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

ÁREA VERDE

UBICACIÓN : Lindero Sur-Oeste con franja de protección poliducto Santo Domingo-Quito, con borde de quebrada "El Conde"

SUPERFICIE : Area útil: 1.547,39 m².

LINDEROS

NORTE : Lote No. 14 en 15,95 m, Area de equipamiento comunal en 19,88m. y Area de protección de quebrada en 10,00 m.

SUR : Franja de protección del Poliducto Santo Domingo-Quito en 68,61m

ESTE : Afectación vial Av. Turubamba en 9,02 m

OESTE : Franja de protección Quebrada "El Conde" en 65,56 m

AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

UBICACIÓN : Lindero Sur-Oeste, entre afectación vial Av. Turubamba y área verde pública.

SUPERFICIE : 386,54 m²

ORDENANZA No.

LINDEROS

NORTE : Lote No. 14 en 20,80 m
SUR : Area verde en 19,88 m
ESTE : Area de afectación vial, Av. Turubamba en 19,03 m
OESTE : Area verde en 19,00 m

AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA A SER ENTREGADA AL MDMQ

UBICACIÓN : Lindero Oeste, entre quebrada "El Conde", Área verde y Lotes del 1 al 14.
SUPERFICIE : 2.353,39 m²

LINDEROS

NORTE : Propiedad particular en 11,52 m
SUR : Av. Escalón 1 en 10,84 m
ESTE : Área verde en 65,56 m y Lotes del 1 al 14 en 150,92 m
OESTE : Quebrada "El Conde" en 241,08 m

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

- Calle "A" y "B" de 10,00 m. de ancho.

Artículo 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS: La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2015-650116E-01 de 2016-07-20 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "El Vergel", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 105.462,07 (CIENTO CINCO MIL

ORDENANZA No.

CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS DOLARES NORTEAMERICANOS CON SIETE CENTAVOS), por lo que los urbanizadores deberán rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 156 (que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas), a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de la urbanización.

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

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

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

Artículo 7.- DEL RETRASO EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.- 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 Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 8.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad 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.

ORDENANZA No.

Artículo 9.- Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 120 días, contados a partir de la notificación con la presente ordenanza a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2017.

Abg. Eduardo Del Pozo

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado

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 de xxxx y xx de xxxx de 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No.

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

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

Comisión

03 AGO 2016

Quito,

Oficio N° STHV-DMGT- 03432

Referencia: GDOC-2015-002277
Expediente No. 2015-650116E-01

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

Señora Secretaria

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

- Informes Técnicos S/N del 10 de julio de 2015 y No. 001-SC-2016 del 20 de julio de 2016 emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Informes Técnicos del 30 de mayo de 2016 y del 20 de julio de 2016, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Informe legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización con fecha 21 de julio de 2016, de Procuraduría Metropolitana.
- Acta No. 01 del 16 de julio de 2015, Acta No. 02 del 31 de marzo de 2016 y Acta No. 03 del 21 de julio de 2016.

Una vez que la Mesa de Trabajo ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de **Urbanización "EL VERGEL"**, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, considero factible que se continúe con el trámite de aprobación de la mencionada urbanización, y, en base al Numeral 6 del Artículo innumerado 48 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 antes citada, remito el Expediente No. 2015-650116E-01 con el Informe Legal y el Proyecto de Ordenanza respectivo, para que la Secretaría General del Concejo ponga el trámite en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

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

Adjunto: Un (1) Bibliorato con expediente completo

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: <i>11:41</i>
QUITO ALCALDÍA	03 AGO 2016
	FIN DE RECEPCIÓN: <i>MH</i>
ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: _____	

INFORME TECNICO 001-SC-2016

En alcance a informe Técnico de fecha 10 de Julio de 2015, conforme a lo solicitado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante sistema SLUM dentro del procedimiento especial de Revisión de Reglas Técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización, referente al trámite de aprobación de la urbanización "EL VERGEL" de predio N° 650116 con clave catastral 3250603004 y geoclave 170101260686032 ubicado en la parroquia Quitumbe, barrio Tréboles del Sur; en la cual se solicita presentar el informe técnico respecto a la cabida total del lote, de las áreas verdes, de equipamientos comunales y de franja de protección de quebrada a ser entregadas.

Al respecto la Dirección Metropolitana de Catastro, ha procedido a verificar la cabida total del lote y el detalle de las áreas verdes, comunales y franja de protección de quebrada con los siguientes datos:

AREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA: 23.740,00 m2

AREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO: 23.740,00 m2

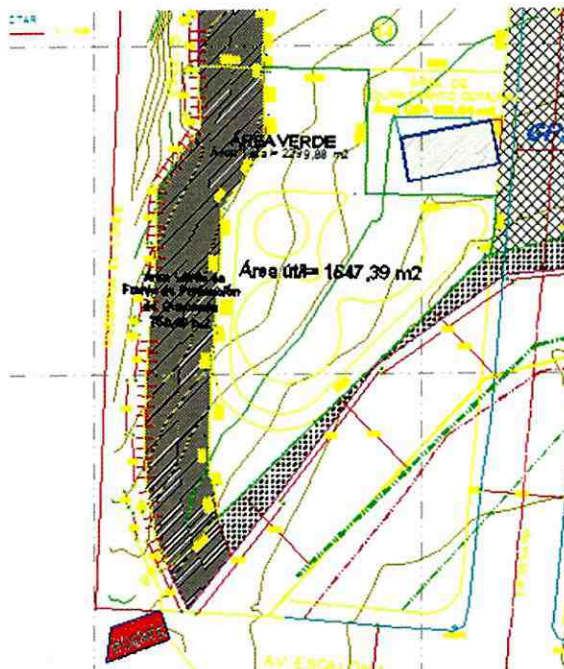
Para la propuesta de aprobación de la citada Urbanización se desglosan las áreas de acuerdo al siguiente cuadro:

DESCRIPCION DEL AREA	AREA M2
AREA DE AFECTACION POR PROTECCION ESPECIAL DE OLEODUCTO QUITO-STO. DOMINGO	3.733,20
AREA DE AFECTACION VIAL POR AV. TURUBAMBA	2.643,36
FRANJA DE PROTECCION DE QUEBRADA "EL CONDE"	2.353,39
AREA DE LOTES (43 lotes)	10.950,34
AREA DE VIAS PROYECTADAS	2.125,78
AREA VERDE UTIL	1.547,39
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL UTIL	386,54
AREA TOTAL	23.740,00

Además se hace referencia a la Resolución del Consejo Metropolitano de Quito 1129 de fecha 18 de abril de 2006 suscrito por la Dra. María Belén Rocha Díaz, Secretaria General

del Concejo Metropolitano, en el cual se informa que en sesión pública ordinaria de fecha 12 de abril del 2006, al considerar el informe N° IC-2006-173, de la Comisión de Planificación y Nomenclatura, y de conformidad con el Art. II 189 del Código Municipal resolvió autorizar se reduzca la franja de protección de quebrada de 50 metros a 10 metros.

AREA VERDE



UBICACIÓN:

LINDERO SUR-OESTE CON FRANJA DE PROTECCION POLIDUCTO SANTO DOMINGO-QUITO, Y CON BORDE DE QUEBRADA "EL CONDE"

SUPERFICIE: 1.547,39 M2 DE AREA UTIL

LINDEROS:

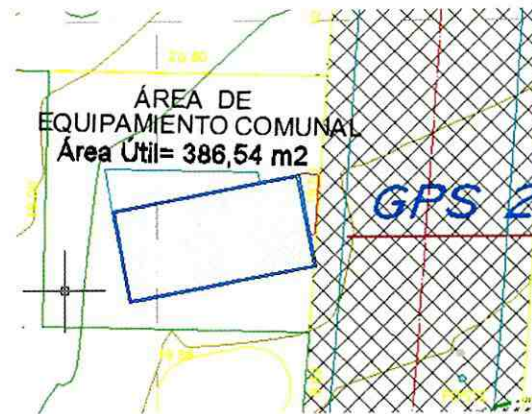
NORTE: Lote # 14 en 15.95 m. Área de equipamiento comunal en 19.88 m. y Área de protección de quebrada en 10.00 m.

SUR: Franja de protección del Poliducto Santo Domingo-Quito en 68.61 m.

ESTE: Afectación vial Av. Turubamba en 9.02 m.

OESTE: Franja de protección Quebrada " el Conde " en 65.56 m.

AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL



UBICACIÓN: Lindero Sur-oeste, entre afectación vial Av. Turubamba y área verde

SUPERFICIE: 386,54 m²

LINDEROS:

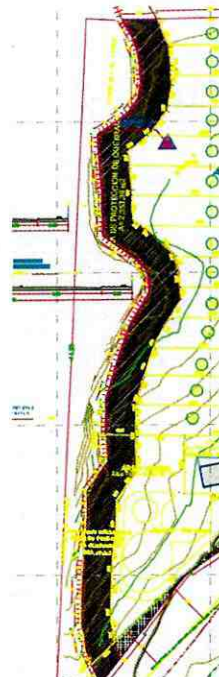
NORTE: Lote # 14 en 20.80 m.

SUR: Área verde en 19.88 m.

ESTE: Área de afectación vial, Av. Turubamba en 19.03 m.

OESTE: Área verde en 19.00 m.

AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA A SER ENTREGADA



UBICACIÓN: Lindero Oeste, entre quebrada "El Conde", área verde y lotes del 1 al 14

SUPERFICIE: 2.353,39 m²

LINDEROS:

NORTE: Propiedad particular en 11.52 m.

SUR: Av. Escalón 1 en 10.84 m.

ESTE: Área verde en 65.56 m. y lotes del 1 al 14 en 150.92 m.

OESTE: Quebrada "El Conde" en 241.08 m.

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



Ing. Juan Francisco Gallo T.

**JEFE DE PROGRAMA CATASTRO Y CARTOGRAFIA
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO**



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

20-07-2016

Referencia: SLUM 2015-650116E-01

Proyecto "EL VERGEL"

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ACTA DE MESA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

CÓDIGO: LMU-10 / URB-GEN
FECHA DE EMISIÓN: 2016-07-21

No. EXPEDIENTE: 2015-650116E-01
ACTA No. 03

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "EL VERGEL"

Table with 2 columns: ID and Data. Rows include: 601 Nombre Propietario: ARAUJO ESPIN GUIDO ROMAN Y OTRO, 602 C. Ciudadanía/Pasaporte: 1708887185, 603 Dirección Actual: PUEBLO SOLO PUEBLO, 604 Teléfono(s): 269 5812, 605 Celular: 0984051494, 606 E-mail: guido-66@live.com

Table with 2 columns: ID and Data. Rows include: 609 Nombre Profesional: BARRAGAN MEJIA EDGAR IVAN, 610 C. Ciudadanía/Pasaporte: 0603017393, 611 SENESCYT: 1005-04-550970, 612 Licencia Municipal: AM 67-72, 613 Dirección Actual: generar persona, 614 Teléfono(s):, 615 Celular: 0984051494, 616 E-mail: edgaribm1@hotmail.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

Large table with multiple columns: TIPO DE PROYECTO, IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN, and IRM. Rows include: 101 Nuevo X, 102 Modificadorio, 103 Homologación, 104, 105, 106 Nuevo, 107 Modificadorio, 108, 109, 110, 111 Número Predial: 650116, 112 Clave Catastral: 3250603004, 113 Parroquia: Quitumbe, 114 Barrio/Urbanización: SIN NOMBRE27, 115 Calle/Inter.- Nomenc.: , S45B, S/N, , 0, 116 Adm. Zonal: QUITUMBE, 117 Zonificación: D3(D203-80), 118 Lote Mínimo: 200.00, 119 Uso Principal: (R2) Residencia mediana densidad, 120 Clasificación de Suelo: (SU) Suelo Urbano, 121 Servicios Básicos: Si, 122 Dependencia Administrativa: Administración Zonal Quitumbe

ACTA DE MESA DE TRABAJO

1.- CONVOCATORIA

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

2.- CONFORMACIÓN DE LA MESA DE TRABAJO

Table with 4 columns: NOMBRES, C.C, ENTIDAD, E_MAIL. Rows include: DR. EDISON XAVIER YÉPEZ VINUEZA, ARQ. CINTHIA JOHANNA PINARGOTE PINCAY, ARQ. ELIZABETH DEL CARMEN ORTIZ PESÁNTEZ

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

INFORMES TÉCNICOS Y LEGAL

Revisado que la propuesta urbanística cumple las reglas técnicas correspondientes, la Dirección Metropolitana de Catastro emite Informe Técnico el 10 de julio de 2015.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con Oficios Nros. STHV-DMGT-03548 del 28 de julio de 2015 y STHV-DMGT-01377 del 12 de abril de 2016 solicitó al administrado que proceda a aprobar los proyectos de infraestructura en las empresas públicas competentes.

Una vez que el administrado adjunta los proyectos de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) aprobados por las empresas públicas competentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite Informe Técnico el 30 de mayo de 2016.

Luego, considerando que los propietarios de la Urbanización "EL VERGEL" han decidido entregar la franja de protección de quebrada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Dirección Metropolitana de Catastro con Informe Técnico 001-SC-2016 de fecha 20 de julio de 2016 hace un alcance al Informe Técnico emitido el 10 de julio de 2015, en virtud de lo cual la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda sustituye el Informe Técnico emitido el 30 de mayo de 2016 con el Informe Técnico de fecha 20 de julio de 2016.

En base a la documentación presentada Procuraduría Metropolitana remite el Informe legal y el Proyecto de ordenanza de la urbanización, con fecha 21 de julio de 2016.

4.- BASE LEGAL

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Artículo 54, letra c), Artículo 84, letra c) y Artículo 424.

Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, Artículo 69, Numeral 1 y Numeral 3, Literal a).

Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Parágrafo Segundo, Licenciamientos sujetos al Procedimiento Administrativo Especial, Artículo 33, Numerales 1 y 2, y Artículos 36 y 47.

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

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

- Oficio No. PPA-UD-15-331 del 18 de enero de 2016 de la Empresa Eléctrica Quito que aprueba el proyecto eléctrico de la urbanización.

- Oficio No. EPMAPS-GTIS-2016-247 del 1 de abril de 2016 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de alcantarillado combinado.

- Proyecto No. 10432,0 del 8 de septiembre de 2015 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de la red de agua potable.

- Registro No. 44-2015-105 del 11 de diciembre de 2015 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones E.P. que aprueba el diseño de la red interna de telefonía.

6.- ANÁLISIS DEL PROYECTO TÉCNICO:

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

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

7.- VARIOS:

LICENCIA

La Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Parágrafo Tercero, De la autorización de urbanizaciones, Artículo 29, estipula: *"Para habilitación del suelo en materia de Urbanizaciones, el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación."*

TASA RETRIBUTIVA

En base a lo expuesto, la propietaria del predio, conforme lo establece el Artículo III.110 del Código Municipal, procederá a realizar el pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos, previo la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (10) en la Administración Zonal Quitumbe.

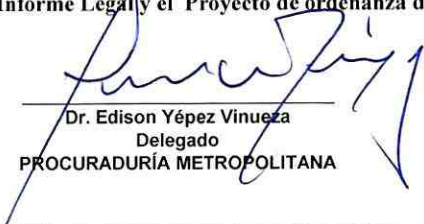
GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2015-650116E-01 el 20 de julio de 2016 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "EL VERGEL", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 105.462,07 (CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 07/100 CENTAVOS), por lo que el urbanizador deberá rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de la urbanización.

8.- RESOLUCIONES:

RECOMENDACIONES

Luego de revisar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas, y, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, la Mesa de Trabajo recomienda al Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "EL VERGEL", a desarrollarse en el predio No. 650116 ubicado en Av. Escalón 1, parroquia Quitumbe, para lo cual se remite el Expediente No. 2015-650116E-01 con el Informe Legal y el Proyecto de ordenanza de la mencionada urbanización, para que emita el respectivo informe.



Dr. Edison Yépez Vinuesa
Delegado
PROCURADURÍA METROPOLITANA



Arq. Cinthia Pinargote Pincay
Delegada
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
CATASTRO



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

No. EXPEDIENTE 2015-650116E-01-LMU 10 / URB-GEN
21 de julio de 2016

Arquitecto
JACOBO HERDOIZA
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 01 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

I. ANTECEDENTES

1.1. PETICIÓN Y CONSENTIMIENTO:

El formulario que contiene la solicitud de aprobación del proyecto técnico de Urbanización "El Vergel", se encuentra suscrito por los propietarios del predio y por el profesional proyectista.

1.2. INFORMES TÉCNICOS:

1.2.1. Mediante Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-650116E-01) de 10 de julio de 2015, la arquitecta Jeannet Jácome Miranda, Jefe de Programa de Catastro y Cartografía, y la arquitecta Cinthia Pinargote Pincay, Delegada de la Mesa de Trabajo de la Dirección Metropolitana de Catastro, manifiestan que han verificado la cabida total del lote y el detalle de áreas verdes y comunales, determinando que no existe diferencia de área y que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el proyecto.

Con Informe Técnico 001-SC-2016 de 20 de julio de 2016, el ingeniero Juan Francisco Gallo, Jefe de Programa de Catastro y Cartografía, y la arquitecta Cinthia Pinargote Pincay, Delegada de la Mesa de Trabajo de la Dirección Metropolitana de Catastro, realizan un alcance al informe anteriormente referido, para especificar el área de protección quebrada a ser entregada al Municipio de Quito.

1.2.2. El arquitecto Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, y la arquitecta Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emiten el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2015-650116E-01 de 2015-07-20 del Proyecto de Urbanización "El Vergel" en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, establece lo siguiente:

- Valor de la garantía por obras a ejecutarse USD 105.462,07

- Valor tasa retributiva USD 105,46
- Cumple con el área verde y equipamiento público.
- Plazo de 3 años para la ejecución de obras de urbanización.

II. BASE JURIDICA

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

2.1.1. El artículo 54, letra c) y el artículo 84, letra c) determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano:

“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”.

2.1.2. El artículo 424, inciso primero, señala que:

“En la división del suelo para fraccionamiento y reestructuración urbana, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento y máximo el veinte y cinco por ciento 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 por lo menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.”

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


El artículo ... (69), establece:

“Proyectos de Urbanización.- 1. Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes. [...]”.

3. Las urbanizaciones pueden ser:

a) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Libro. [...]”.

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

2.3.1. El artículo ... (33), dispone: 

"1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantía: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

2. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía. [...]"

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

"La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva."

2.3.3. El artículo ... (47), establece:

"Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de las actuaciones siguientes: a) Urbanizaciones: [...]"

III. TITULARIDAD Y ANTECEDENTE DE DOMINIO:

De conformidad con el Certificado del Registro de la Propiedad No. C200793209001 de 01/04/2016, se establece que los cónyuges Guido Román Araujo Espín casado con María Acuña Lescano; y, Jorge Eduardo Guerrero Moreno, casado con Teresa Aguirre Peralta, son propietarios del lote de terreno ubicado en la Hacienda El Conde, situado en la parroquia Chillogallo, de este cantón, adquirido mediante compra al Fideicomiso Vergel III, según escritura pública otorgada el 05 de abril de 2010, ante el Notario Tercero del cantón Quito, inscrita el 16 de julio de 2010.

IV. CRITERIO LEGAL:


Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos y los documentos que constan en el expediente, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la URBANIZACIÓN "EL VERGEL", ubicada en la parroquia Quitumbe (actualmente), predio No. 650116, clave catastral 3250603004, conforme los datos que constan en los informes técnicos.

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

Se sugiere que la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización sea presentada en la Tesorería Metropolitana previo a la protocolización e inscripción de la Ordenanza. La Tesorería Metropolitana sentará la razón de recepción de la garantía y comunicará en ese sentido a Procuraduría Metropolitana.

En caso de que la presente sugerencia sea acogida, se incorporará en el artículo 4 del proyecto de ordenanza que adjunto.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Virueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. proyecto de ordenanza