

Informe N° IC-O-2017-016

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	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 23 de enero de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMGT-0096, a fojas 267 del expediente, para la aprobación del proyecto Urbanización "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE".

**2.- INFORME TÉCNICO:**

2.1.- Mediante informe técnico s/n, sin fecha a fojas 253-254 del expediente, la Arq. Jeannet Jácome Miranda, 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. 2014-769294E-01 de 04 de enero de 2017, a fojas 258 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 "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE", a desarrollarse en el predio No. 769294 ubicado en la parroquia Conocoto, para lo cual se remite el Expediente No. 2014-769294E-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 2014-769294E-01 de 09 de diciembre de 2016, a fojas 264-265 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 "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE", ubicada en la parroquia Conocoto, predio No. 769294, clave catastral 21407-02-002, conforme los datos que constan en los informes técnicos.*

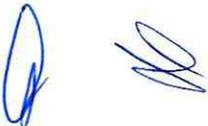
*Los representantes de la propiedad del predio, conforme lo establece el artículo III.110 del Código Municipal, procederá a realizar en pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10, en la Administración Zonal correspondiente.*

*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 23 de enero de 2017, 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 el proyecto de Ordenanza de la Urbanización "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE", a implantarse en el predio No.



predio No. 769294, clave catastral 21407-02-002, ubicada en la parroquia Conocoto, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el informe técnico de urbanización e informe legal referencia al expediente No. 2014-769294E-01, señalando que en el Art. 1 del Proyecto de Ordenanza, el uso de suelo, corresponde a Residencial Urbano 1 (RU1) y se amplía a 180 días el plazo previsto en el artículo 9 del proyecto de Ordenanza.

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

Atentamente,



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



Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano



Abg. Eduardo Del Pozo  
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesora Legal de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	Fecha: 02-02-2017
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

(2016-521533)




## 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. 769294, clave catastral No. 21407-02-002, ubicado en la parroquia Quitumbe, de propiedad de la Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 74 lotes, con un área total a subdividir de 47.367,70 m<sup>2</sup>, área de vías de 15.008,18 m<sup>2</sup>, área verde pública de 6.757,77 m<sup>2</sup>, y un área de equipamiento público de 1.927,66 m<sup>2</sup>. 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-2017-016, de 23 de enero de 2017, 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 "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DE AMBIENTE"**

**Artículo 1.-** La Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio de Ambiente", se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

<b>Propietario:</b>	Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio de Ambiente
<b>Predio No.:</b>	769294
<b>Clave catastral:</b>	2140702002
<b>Ubicación:</b>	
<b>Barrio:</b>	S/N
<b>Parroquia:</b>	Quitumbe
<b>Calle:</b>	N11E S/N, L2
<b>Área del terreno:</b>	
<b>Escritura:</b>	75.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Área del levantamiento:</b>	75.482,00 m <sup>2</sup>
<b>Responsable técnico :</b>	
<b>Nombre:</b>	Romero Armas Eduardo Edmundo

**ORDENANZA No.**

<b>Registro SENESCYT:</b>	1005-02-255310
<b>Licencia Municipal:</b>	6374
<b>Especificaciones técnicas</b>	
<b>Zonificación:</b>	A8 (A603-35)
<b>Lote mínimo:</b>	600
<b>Uso principal:</b>	(R1) Residencial baja densidad
<b>Clasificación de suelo:</b>	(SU) Suelo urbano
<b>No. de lotes:</b>	74
<b>Área útil total:</b>	56.053,13 m <sup>2</sup>
<b>Área de lotes a subdividir:</b>	47.367,70 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías:</b>	15.008,18 m <sup>2</sup>
<b>Área verde pública:</b>	6.757,77 m <sup>2</sup>
<b>Área de equipamiento público:</b>	1.927,66 m <sup>2</sup>

**Artículo 2.- Aporte de áreas verde y de equipamiento.-** 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 del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 8.685,44 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Informe Técnico (Referencia 2014-769294-01 de 21 de enero de 2015) de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

**Área verde Pública I**

<b>Ubicación:</b>	Calle "A"
<b>Superficie:</b>	3.376,28 m <sup>2</sup>
<b>Pendiente:</b>	3°
<b>Linderos:</b>	

**ORDENANZA No.**

**Norte:** Calle "A" en 101,75 m.  
**Sur:** Calle "1" en 72,07 m.  
**Este:** Lotes Nos. 50 y 49 en 61,30 m.  
**Oeste:** Vértice de las calles "A" y "1"

**Área verde pública II**

**Ubicación:** Prolongación de la calle Juan de Dios Morales  
**Superficie:** 3.381,49 m<sup>2</sup>  
**Pendiente:** 3°  
**Linderos:**  
**Norte:** Propiedad Municipal, Unidad de Policía Ambiental en 98,66 m.  
**Sur:** Calle "3" en 51,28 m. y Área de Equipamiento público en 53,44 m.  
**Este:** Calle "3" en 20,00 m. y Lote No. 74 en 27,57 m.  
**Oeste:** Calle S/N en 41,67 m.

**Área de equipamiento público**

**Ubicación:** Prolongación de la calle Juan de Dios Morales  
**Superficie:** 1.927,66 m<sup>2</sup>  
**Pendiente:** 3°  
**Linderos:**  
**Norte:** Calle "3" en 19,75 m. y Área Verde II en 53,44 m.  
**Sur:** Calle Manuel Abad en 73,42 m.  
**Este:** Lote No. 68 en 29,50 m.  
**Oeste:** Calle S/N en 25,48 m.

**Artículo 3.- De las vías.-** Las vías planificadas en la urbanización cumple con lo previsto en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas del Anexo Único que contiene

## ORDENANZA No.

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.

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2014-769294E-01 de 2016-10-24 del Proyecto de Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio de Ambiente, en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD. 744.570,82 (setecientos cuarenta y cuatro mil quinientos setenta dólares norteamericanos, con ochenta y dos 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 de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la Urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

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

**Artículo 7.- Del retraso en la ejecución de las obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, 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.

## ORDENANZA No.

**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.

**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**

**ORDENANZA No.**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de 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  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO ALCALDÍA	HORA: 10 ENE 2017 10:45
	FIRMA RECEPCIÓN: CARLOS BECERRA - 266
	NÚMERO DE HOJA:

Quito,

Oficio N° STHV-DMGT-

Referencia: GDOC-2016-521533  
Expediente No. 2014-769294E-01

0096

*Comisión de  
de Suelo  
10/1/2017*

Abogado  
Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

Señor Secretario:

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 "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE"**; dentro de este procedimiento se han realizado Mesas de Trabajo, para la revisión del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas de la propuesta urbanística ingresada, emitiéndose los siguientes informes:

- Informe Técnico del 21 de enero de 2015 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Informe Técnico del 24 de octubre de 2016 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Informe legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización con fecha 9 de diciembre de 2016, de Procuraduría Metropolitana.
- Acta No. 01 del 3 de diciembre de 2014, Acta No. 02 del 4 de febrero de 2016, Acta No. 03 del 31 de marzo de 2016 y Acta No. 4 del 4 de enero de 2017.

Una vez que la Mesa de Trabajo ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de **Urbanización "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE"**, 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. 2014-769294E-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 Herdoiza*  
Arq. Jacobo Herdoiza-Bolaños  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adjunto: Dos (2) Biblioratos con expediente completo



267

## INFORME TECNICO

Conforme a lo solicitado en la mesa de trabajo desarrollada el 03 de Diciembre de 2014 para procedimiento especial de Revisión de Reglas Técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización, referente al trámite de aprobación de la Cooperativa de Vivienda "La Primavera" de servidores del Ministerio del Ambiente de predio N° 769294 con clave catastral 21407-02-002 ubicado en el barrio La Hospitalaria; parroquia Conocoto, en la cual se solicita presentar el informe técnico respecto a la cabida total del lote y de las áreas verdes y comunales de la citada urbanización.

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

### AREA VERDE I

**UBICACIÓN:** CALLE "A"

**SUPERFICIE:** 3.376,28 M2

**PENDIENTE:** 3°

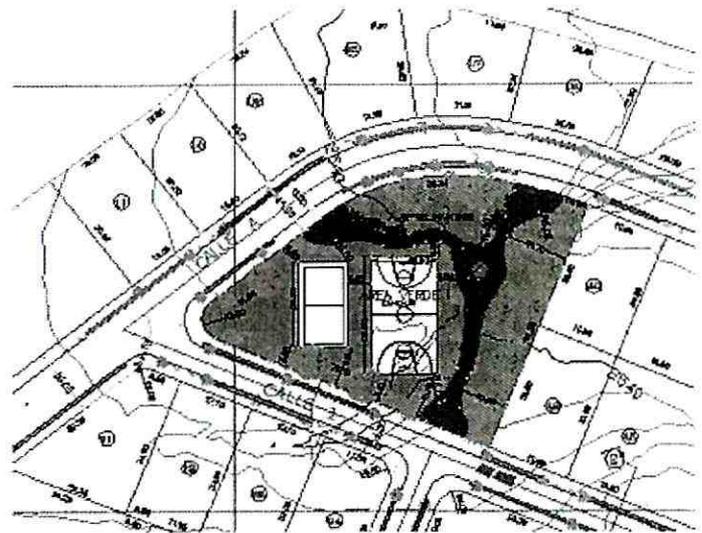
**LINDEROS:**

**N:** Calle "A" en 101.75 m.

**S:** Calle "1" en 72.07 m.

**E:** lotes 50 y 49 en 61.30

**O:** vértice de las calles "A" y "1"



### AREA VERDE II

**UBICACIÓN:** Prolongación de la calle Juan de Dios Morales

**SUPERFICIE:** 3.381,49 m2

**PENDIENTE:** 3°

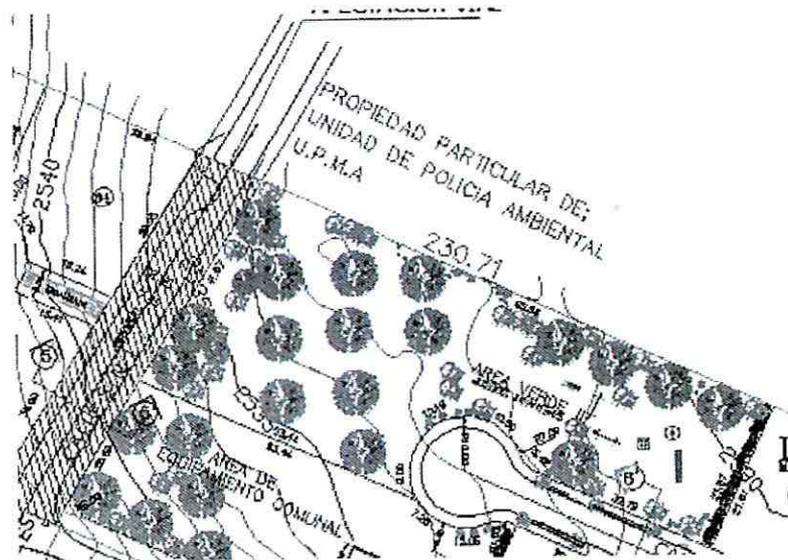
**LINDEROS:**

**N:** propiedad municipal, Unidad de Policía Ambiental en 98,66 m.

**S:** calle "3" en 51,28 m. y área de equipamiento comunal en 53,44 m.

**E:** calle "3" en 20,00 m. y lote N° 74 en 27,57 m.

**O:** calle s/n en 41,67



**AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL**

**UBICACIÓN:** prolongación de la calle Juan de Dios Morales

**SUPERFICIE:** 1.927,66 m<sup>2</sup>

**PENDIENTE:** 3°

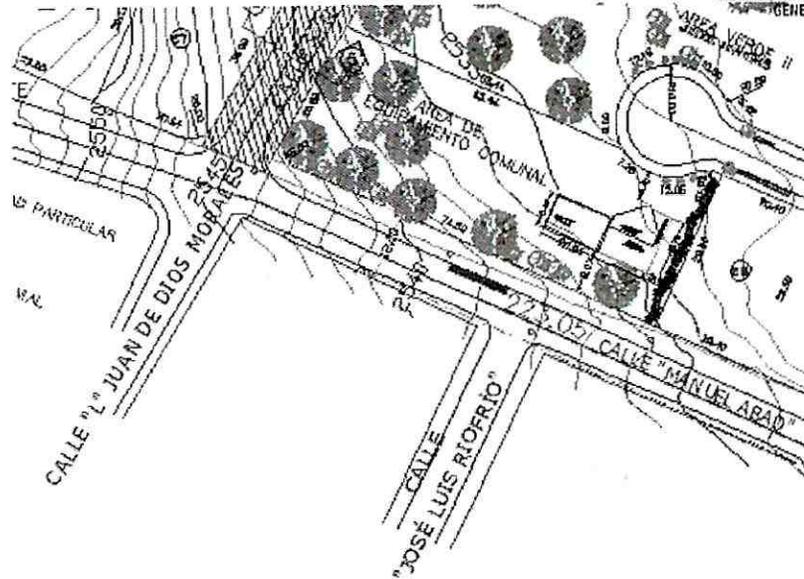
**LINDEROS:**

**N:** calle "3" en 19,75 m. y área verde II en 53,44 m.

**S:** calle Manuel Abad en 73,42 m.

**E:** lote N° 68 en 29,50 m.

**O:** calle s/n en 25,48



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

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

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

21-01-2015

Referencia: Acta N° 2014-769294-01

Proyecto "Cooperativa de Vivienda La Primavera"

ACTA DE MESA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

CÓDIGO: LMU-10 / URB-GEN  
FECHA DE EMISIÓN: 2017-01-04

No. EXPEDIENTE: 2014-769294E-01  
ACTA No. 04

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE

**600 DATOS DEL PROPIETARIO**

601	Nombre Propietario:	COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE
602	C. Ciudadanía/Pasaporte:	1791824164001
603	Dirección Actual:	Av. 12 octubre y Ramón Roca, Ed. Mariana de Jesús
604	Teléfono(s):	2521 129
605	Celular:	0988479565
606	E-mail:	jmaguas@hotmail.com

**DATOS DEL PROFESIONAL**

609	Nombre Profesional:	ROMERO ARMAS EDUARDO EDMUNDO
610	C. Ciudadanía/Pasaporte:	0602931826
611	SENECYT:	1005-02-255310
612	Licencia Municipal:	6374
613	Dirección Actual:	SAN JOSE DE MONJAS F MATIAS LT 00043
614	Teléfono(s):	
615	Celular:	0988479565
616	E-mail:	edu-romero@hotmail.es

**IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO**

100	TIPO DE PROYECTO		TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN	IRM:	468603
101	Nuevo	X	106 Nuevo	111 Número Predial: 769294	117 Zonificación:	A8(A603-35 )
102	Modificadorio		107 Modificadorio	112 Clave Catastral: 2140702002	118 Lote Mínimo:	600.00
103	Homologación		108	113 Parroquia: Conocoto	119 Uso Principal:	(R1) Residencia baja densidad
104			109	114 Barrio/Urbanización: SIN NOMBRE64	120 Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
105			110	115 Calle/Inter.- Nomenc.: N11E, S/N, L, 2	121 Servicios Básicos:	Si
				116 Adm. Zonal: CHILLOS	122 Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Los Chillos

**ACTA DE MESA DE TRABAJO**

**1.- CONVOCATORIA**

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

**2.- CONFORMACIÓN DE LA MESA DE TRABAJO**

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

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

**INFORMES TÉCNICOS Y LEGAL**

Revisado que la propuesta urbanística cumple las reglas técnicas correspondientes, la Dirección Metropolitana de Catastro emite Informe Técnico el 21 de enero de 2015.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con Oficios Nros. STHV-DMGT-00674 del 19 de febrero de 2015 y STHV-DMGT-01380 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 24 de octubre de 2016.

En base a la documentación presentada Procuraduría Metropolitana remite el Informe legal y el Proyecto de ordenanza de la urbanización, con fecha 9 de diciembre 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. EPMAPS-GTIS-2016-138 del 1 de abril de 2016 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de alcantarillado.

- Oficio No. RAP-1753-2016 del 30 de agosto de 2016 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones E.P. que aprueba el diseño de la red interna de telefonía.

- Oficio No. PPA-UD-16-119 del 11 de agosto de 2016 de la Empresa Eléctrica Quito que aprueba el proyecto eléctrico de la urbanización.

- Proyecto No. 10392.0 del 23 de julio de 2015 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de la red de agua potable.

#### 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 Tumbaco.

##### GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

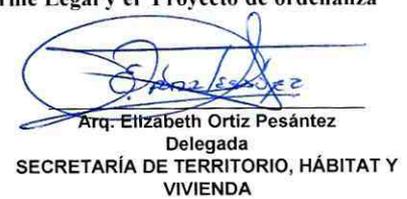
La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2014-769294E-01 el 24 de octubre de 2016 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 744.570,82 (SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA CON 82/100 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:

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 "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE", a desarrollarse en el predio No. 769294 ubicado en la parroquia Conocoto, para lo cual se remite el Expediente No. 2014-769294E-01 con el Informe Legal y el Proyecto de ordenanza de la mencionada urbanización, para que emita el respectivo informe.

  
Dr. Edison Yépez Vinueza  
Delegado  
PROCURADURÍA METROPOLITANA

  
Arq. Cinthia Pinargote Pincay  
Delegada  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE  
CATASTRO

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

No. EXPEDIENTE 2014-769294E-01  
09 de diciembre 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. 05 de 08 de agosto 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 la Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio de Ambiente", y la exposición de motivos, se encuentran suscritos por el Presidente y Gerente General de la Cooperativa, propietaria del predio y por el profesional proyectista.

### 1.2. INFORMES TÉCNICOS:

1.2.1. Mediante Informe Técnico (Referencia 2014-769294-01 de 21 de enero 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 existen áreas de propiedad municipal involucradas en el proyecto.

1.2.2. El arquitecto Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, y la arquitecta Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emiten el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2014-769294E-01 de 2016-10-24 del Proyecto de Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio de Ambiente" 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 744.570,82. *pu*

- Valor tasa retributiva corresponde al uno por mil del costo de las obras a ejecutarse USD 744,57
- 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 segundo, señala que:

*“Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al 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.- I. 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. C430685937001 de 21/11/2016, se establece que la Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente, es propietaria del inmueble situado en la parroquia Conocoto de este cantón, adquirido mediante compra al Ministerio de Ambiente del Estado Ecuatoriano, según escritura celebrada el 24 de mayo de 2005, ante el Notario Dr. Héctor Vallejo, inscrita el 24 de junio de 2005.

### **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 "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DE AMBIENTE", ubicada en la parroquia Conocoto, predio No. 769294, clave catastral 21407-02-002, conforme los datos que constan en los informes técnicos.

Los representantes de la propietaria 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 la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10, en la Administración Zonal correspondiente.

Se sugiere que la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización sea presentada en la Tesorería Metropolitana previa 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 Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adj. proyecto de ordenanza