

Informe No. IC-O-2017-176

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	05/10/2017	
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 10 de julio de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el señor David Mesías Vaca Albán, a fojas 131 del expediente, mediante la cual solicita la aprobación de la Urbanización de Interés Social Comité Pro Mejoras "Vista Hermosa", ubicado en el sector Monjas de la parroquia Puengasí.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1. Mediante oficio No. 0001287 de 05 de febrero de 2014, a fojas 114-115 del expediente, el Ing. Daniel Hidalgo Villalba, Director Metropolitano de Catastro emite informe técnico y en su parte pertinente señala:

- "(...)1. Conforme Memorando No. 10-BQ de enero 3 del 2014 la DMC emite informe técnico correspondiente de los bordes superiores de quebrada que atraviesan el sector.*
- 2. Mediante Memorando No. 32-UFAC de 24 del 2014, remite informe técnico respecto de la cabida del inmueble total donde se desarrolla la Urbanización Comité Pro Mejoras "Vista Hermosa".*
- 3. La DMC remite los datos técnicos del área será entrega por la municipalidad como área verde de contribución por la aprobación de la Urbanización Comité Pro mejoras "Vista Hermosa", informando que la Urbanización no involucra área de propiedad municipal producto de relleno de quebrada (...)"*

2.2. Mediante oficio No. STHV-DMGT-0721 de 14 de febrero de 2017, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a fojas 133-134 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo,

Director Metropolitano de Gestión Territorial, remite su informe técnico, el mismo que en su parte pertinente manifiesta:

"(...) la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización de Interés Social "COMITÉ PRO MEJORAS VISTA HERMOSA", a desarrollarse en el predio No. 372495 con clave catastral 20006-06-001, ubicado en el sector Bella María, parroquia Puengasí."

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio en referencia al expediente No. 2016-521280, de 31 de mayo de 2017, a fojas 140-141 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), remite su informe legal, el mismo que luego de las consideraciones jurídicas correspondientes, en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Con fundamento en la normativa citada y considerando los informes técnicos y los documentos constantes en el expediente, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano, la aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "Comité Pro Mejoras Vista Hermosa", ubicado en el sector Monjas, parroquia Puengasí (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

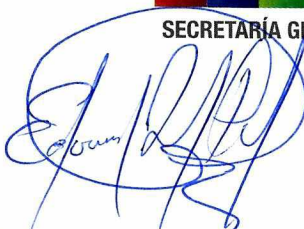
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 10 de julio de 2017, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca, el proyecto de Ordenanza de Aprobación de la Urbanización de Interés Social "Comité Pro Mejoras Vista Hermosa", ubicada en el sector Monjas, parroquia Puengasí, acogiendo los informes técnicos de la Dirección Metropolitana de Catastro y de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, el informe legal de la Procuraduría Metropolitana.

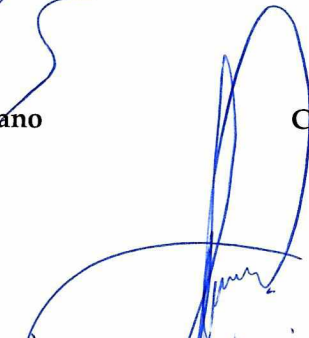
Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.



Atentamente,


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


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sr. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesor Legal de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaría de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

(2016-521280)

Fecha: 13-07-2017



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 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.

El numeral 1 del artículo... (69) de la Ordenanza Metropolitana 172, en cuanto a los proyectos de urbanizaciones textualmente señala: "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 y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y residencial Rural 2 (RR2) 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

El señor David Mesías Vaca Albán, en calidad de Presidente del Comité Promejoras Barrio "Vista Hermosa de Monjas" solicita se continúe con lo que corresponda con el fin de obtener la aprobación de la urbanización de Interés Social "COMITÉ PROMEJORAS VISTA HERMOSA" a desarrollarse en el predio No. 372495 con clave catastral 20006-06-001, ubicado en el en sector Monjas, parroquia Puengasí de este Distrito.

Conociendo el déficit de vivienda a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, y como deber primordial de erradicar la pobreza y promover el progreso económico, social y cultural, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, atiende prioritariamente la presente urbanización de interés social, de conformidad con las políticas de la presente administración y para servir a la población más vulnerable pobre y desposeída del país que no cuentan con vivienda propia.

Mediante oficio No. 0721 de 14 de febrero de 2017, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización de Interés Social "COMITÉ PROMEJORAS VISTA HERMOSA".

PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC.....de.....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 322 Ibídem establece el procedimiento para la emisión de 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 control sobre el mismo;
- Que,** el artículo 8, numeral 1 del mismo cuerpo normativo establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** El numeral 1 del artículo... (69) de la Ordenanza Metropolitana 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta 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 y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y residencial Rural 2 (RR2) 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.
- Que,** el artículo 36, letra a) de la Ordenanza Metropolitana No. 156, 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: hipoteca 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,** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe técnico constante en oficio No. STHV-DMGT-0721 de 14 de febrero de 2017.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de 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 172.

EXPIDE

**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL
“COMITÉ PRO MEJORAS VISTA HERMOSA”**

Art. 1.- La Urbanización de Interés Social “Comité Pro Mejoras Vista Hermosa”, se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS: Comité Promejoras Barrio “Vista Hermosa de Monjas”
No. PREDIO: 372495
CLAVE CATASTRAL: 20006-06-001
SECTOR/BARRIO: Sector Monjas
PARROQUIA: Puengasí

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 18.162,00 m2.

LINDEROS

NORTE: 150,00 m. con Quebradilla
SUR: 98,00 m. con Quebradilla
ESTE: 70,70 m. con Barrio El Guabo
OESTE: 172,00 m. con río Machángara

RESPONSABLE TÉCNICO

NOMBRE: Arq. Óscar Toscano Méndez
LICENCIA MUNICIPAL: AM-2997
CERTIFICADO DE REGISTRO CONESUP: 1005-09-907617

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ZONIFICACIÓN: D3 (D203-80), y A31(PQ)
USO DE SUELO: Residencial urbano 1 (RU1) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PQ)
No. DE LOTES: 14
ÁREA ÚTIL DE LOTES: 2.643,92 m2
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS: 2.222,25 m2

ÁREA VERDE COMUNAL:	464,05 m ²
ÁREA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA:	2.719,40 m ²
ÁREA DE PROTECCIÓN DE RÍO:	10.112,38 m ²
ÁREA TOTAL PREDIO:	18.162,00 m ²

Art. 2.- APORTE DE ÁREAS VERDE Y EQUIPAMIENTO.- La urbanización cumple con el área verde y equipamiento público a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 464,05 de acuerdo al Informe Técnico constante en el oficio No. 0001287 de 5 de febrero de 2014 de la Dirección Metropolitana de Catastro, área que tienen los siguientes datos:

ÁREA VERDE COMUNAL

Ubicación: Calle "2" de la urbanización
Referencia: Hoja Catastral 20006
Superficie: 464,05 m²
Pendiente: 10°

LINDEROS:

NORTE: Calle "2" en 25,35 m.
SUR: Faja de protección en 23,35 m.
ESTE: Prolongación calle S/N en 15,80 m.
OESTE: Faja de protección en 7,20 m y 9,70 m.

Art. 3.- DE LAS VÍAS: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 del Anexo Único de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ.

Art. 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE BRAS: La Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Art. 33, Numeral 3, determina: "En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes."

Mediante Acta No. 01-STHV-EPMMOP-2015 del 17 de abril de 2015 se establece que el valor por metro cuadrado para la ejecución de obras en urbanizaciones se obtiene de la suma del costo por metro cuadrado de vía e infraestructura proyectada, más el 15% de este valor para la ejecución de obras en las áreas verdes y comunales; y, de acuerdo al Oficio No. 4011-GG-SG-005797 del 28 de noviembre de 2016 y Memorando No. 284-UCPP del 16 de noviembre de 2016 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), se establece en USD 46,63 dólares el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) en urbanizaciones.

En base a lo expuesto, el valor de las obras de la Urbanización de Interés Social "COMITÉ PRO MEJORAS VISTA HERMOSA", es de USD 119.167,05 (CIENTO DIECINUEVE MIL CIENTO

SESENTA Y SIETE CON 05/100) dólares americanos, en tal razón para garantizar dichas obras quedan gravados todos los lotes con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la cual subsistirá hasta la ejecución de la totalidad de las obras.

Art. 5.- 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 3 años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza.

De las obras de urbanización, se deberá 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.

Art. 6.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- La Administración Zona Centro "Manuela Sáenz" realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

Art. 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.

Art. 8.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en planos, datos, documentos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentar la garantía para la 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.

Art. 9.- Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 180 días, contados a partir de la notificación con la presente ordenanza a protocolizarla con todos 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 Metropolitana de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

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

Dada en la sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el

Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO

Ab. Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIO GENERAL
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

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

Ab. Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIO GENERAL
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

EJECÚTESE

Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Mauricio Rodas Espinel,
ALCALDE METROPOLITANO,

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

Quito, 18 de enero de 2017

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Presente

Una vez que se han aprobado los proyectos de infraestructura en la Empresas Públicas correspondientes, solicito se continúe con el trámite de aprobación de la Urbanización de Interés Social Comité Pro Mejoras "Vista Hermosa", a desarrollarse en el predio No. 372495 ubicado en el sector Bella María de la parroquia Puengasí.

Atentamente,



Sr. David Meías Vaca Albán

PRESIDENTE

COMITÉ PROMEJORAS BARRIO VISTA HERMOSA DE MONJAS

Son 129 hojas + 1CD.

115



Dirección
Metropolitana de
Catastro

0001287

05 FEB 2014

Arquitecto
Patricio Montalvo Tapia
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION
DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO**
Presente

Estimado Arquitecto:

Con oficio N° STHV-GT-5247 de noviembre 25 del 2013, referente al trámite de aprobación de la Urbanización Comité Pro mejoras "Vista Hermosa", implantada en el predio N° 372495 con clave catastral 20006-06-001, ubicado en el sector Bella María, parroquia Puengasí, solicita se revise la cabida total del inmueble donde se va a desarrollar la citada urbanización, y los datos técnicos del área verde comunal que se va a entregar a la municipalidad e informar si en el desarrollo de la Urbanización existe o no áreas de propiedad municipal involucradas.

Sobre el particular, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), informa lo siguiente:

1. Conforme el Memorando N° 10-BQ de enero 3 del 2014 la DMC emite el informe técnico correspondiente de los bordes superiores de quebrada que atraviesan el sector.
2. Mediante Memorando N° 32-UFAC del 24 del 2014, remite el informe técnico respecto de la cabida del inmueble total donde se desarrolla la Urbanización Comité Pro mejoras "Vista Hermosa".
3. La DMC remite los datos técnicos del área que será entregada a la municipalidad como área verde de contribución por la aprobación de la Urbanización Comité Pro mejoras "Vista Hermosa", informando que la Urbanización no involucra área municipal producto de relleno de quebrada.

Área verde y comunal

Ubicación: Calle "2" de la Urbanización
Referencia: H. C 20006
Superficie: 464,05 m²
Pendiente: 10°

Linderos

- N.- calle "2" en 25,35 m
- S.- faja de protección en 23,35 m
- E.- prolongación calle s/n en 15,80 m
- O.- faja de protección en 7,20 y 9,70 m

Referencia interna N° 0277-GCPM-2014

Gdoc N° 255322-13

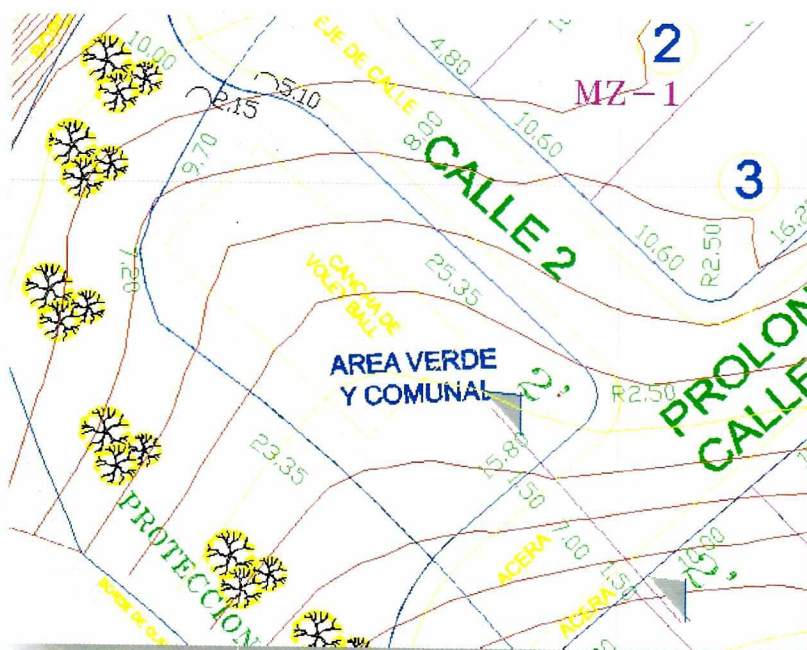
Handwritten signatures and initials.

114



Administración
General

Dirección
Metropolitana de
Catastro



Atentamente,

Ing. Daniel Hidalgo Villalba
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

SPV

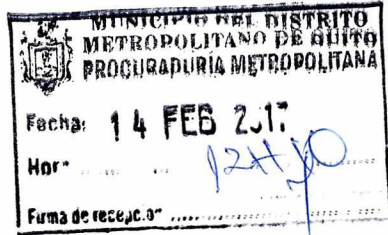
Febrero, 3 del 2014

Referencia interna N° 0277-GCPM-2014

Gdoc N° 255322-13

402-2017 (134)

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA



14 FEB 2017

Quito,

Oficio N° STHV-DMGT- 0721

Referencia: GDOC-2016-521280

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente

Señor Procurador:

En atención al trámite mediante el cual el Sr. David Mesías Vaca Albán, en calidad de Presidente Comité Promejoras Barrio "Vista Hermosa de Monjas", solicita se continúe con lo que corresponda con el fin de obtener la aprobación de la Urbanización de Interés Social "COMITÉ PROMEJORAS VISTA HERMOSA" a desarrollarse en el predio No. 372495 con clave catastral 20006-06-001, ubicado en el sector Monjas, parroquia Puengasí, para lo cual ingresa los informes y planos de los proyectos de infraestructura aprobados por las empresas públicas correspondientes, indico lo siguiente:

ANTECEDENTES

Dentro del proceso de aprobación de la Urbanización de Interés Social "Comité Promejoras Vista Hermosa" se han emitido los siguientes informes y oficios:

- Oficio No. MIDUVI-CGJ-2016-2878-O del 21 de diciembre de 2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Acta No. 17 del Comité Promejoras Barrio "Vista Hermosa de Monjas" del 15 de enero de 2017.
- Oficio S/N del 18 de enero de 2017 del Comité Promejoras Barrio "Vista Hermosa de Monjas".
- Certificado de Gravámenes No. C240330786001 del 9 de diciembre de 2016 del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Acta de Sesión General del Comité Promejoras del Barrio "El Guabo" del 16 de noviembre de 2016, mediante el cual autoriza que la Urbanización acceda a través de la calle que forma parte del trazado vial del Barrio El Guabo.
- Oficio No. 0001287 del 5 de febrero de 2014 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Oficio No. STHV-GT-002079 del 13 de mayo de 2014 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante el cual se emite Informe Preliminar favorable para continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización; y se remite el trámite para que obtenga de las Empresas de Servicio Públicos los informes favorables y planos aprobados de los proyectos de infraestructura.
- Memorandos Nros. 10-BQ y 32-UFAC del 3 de enero de 2014 y 24 de enero de 2014, respectivamente, de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Plano con la restitución del borde superior de quebrada por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- IRM No. 444567 del 2 de mayo de 2013 emitido por la Administración Zona Centro.
- El proyecto de urbanización cuenta con los informes y planos aprobados de los proyectos de infraestructura, por las empresas públicas respectivas:
 - Oficio No. PPA-UD-16-010 del 28 de abril de 2016 de la Empresa Eléctrica Quito que aprueba el proyecto eléctrico de la urbanización.
 - Oficio No. EPMAPS-GTIS-2016-686 del 1 de septiembre de 2016 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de alcantarillado combinado.
 - Proyecto No. 10476,0 del 16 de octubre de 2015 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de la red de agua potable.
 - Oficio No. RAP-1464-2015 del 6 de julio de 2015 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones E.P. que aprueba el diseño de la red interna de telefonía.



...2...

INFORME TÉCNICO

Luego de revisar la documentación presentada y de conformidad con la Ordenanza Metropolitana No. 0172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 69, Numeral 3, literal b), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización de Interés Social "COMITÉ PRO MEJORAS VISTA HERMOSA", a desarrollarse en el predio No. 372495 con clave catastral 20006-06-001, ubicado en el sector Bella María, parroquia Puengasí.

PROPIETARIOS: Comité Promejoras Barrio "Vista Hermosa de Monjas"
No. PREDIO: 372495
CLAVE CATASTRAL: 20006-06-001
SECTOR/BARRIO: Sector Monjas
PARROQUIA: Puengasí

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 18.162,00 m².

LINDEROS

NORTE: 150,00 m. con Quebradilla
SUR: 98,00 m. con Quebradilla
ESTE: 70,70 m. con Barrio El Guabo
OESTE: 172,00 m. con río Machángara

RESPONSABLE TÉCNICO

NOMBRE: Arq. Óscar Toscano Méndez
LICENCIA MUNICIPAL: AM-2997
CERTIFICADO DE REGISTRO CONESUP: 1005-09-907617

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

De acuerdo a la revisión de los planos y determinado por el IRM No. 444567 del 2 de mayo de 2013 de la Administración Zona Centro se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN: D3(D203-80), y A31(PQ)
USO DE SUELO: Residencial urbano 1 (RU1) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PQ)
No. DE LOTES: 14
ÁREA ÚTIL DE LOTES: 2.643,92 m²
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS: 2.222,25 m²
ÁREA VERDE COMUNAL: 464,05 m²
ÁREA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA: 2.719,40 m²
ÁREA DE PROTECCIÓN DE RÍO: 10.112,38 m²
ÁREA TOTAL PREDIO: 18.162,00 m²

EL ÁREA VERDE Y COMUNAL

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

La Dirección Metropolitana de Catastros mediante Oficio No. 0001287 del 5 de febrero de 2014 remite los datos técnicos del área verde comunal de la urbanización:

ÁREA VERDE COMUNAL

Ubicación: Calle "2" de la urbanización
Referencia: Hoja Catastral 20006
Superficie: 464,05 m²
Pendiente: 10°

LINDEROS:

NORTE: Calle "2" en 25,35 m.
SUR: Faja de protección en 23,35 m.
ESTE: Prolongación calle S/N en 15,80 m.
OESTE: Faja de protección en 7,20 m y 9,70 m.

133

...3...
Ref. HC. 2014-016598

DE LAS VÍAS

Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 del Anexo Único de la Ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ.

DE LA GARANTÍA

La Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Art. 33, Numeral 3, determina: "En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes."

Mediante Acta No. 01-STHV-EPMMOP-2015 del 17 de abril de 2015 se establece que el valor por metro cuadrado para la ejecución de obras en urbanizaciones se obtiene de la suma del costo por metro cuadrado de vía e infraestructura proyectada, más el 15% de este valor para la ejecución de obras en las áreas verdes y comunales; y, de acuerdo al Oficio No. 4011-GG-SG-005797 del 28 de noviembre de 2016 y Memorando No. 284-UCPP del 16 de noviembre de 2016 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), se establece en USD 46,63 dólares el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) en urbanizaciones.

En base a lo expuesto, la garantía para la ejecución de obras de la Urbanización de Interés Social "COMITÉ PRO MEJORAS VISTA HERMOSA", es de USD 119.167,05 (CIENTO DIECINUEVE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE CON 05/100) dólares americanos.

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 3 años.

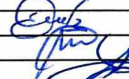


OBSERVACIONES

- Pagaré 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.
- Pagaré la tasa retributiva por gastos administrativos de conformidad con el Libro Tercero del Código Municipal, Art. III.110.

Atentamente,



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

Elaborado:	Arq. Elizabeth Ortiz		2017-01-31
Revisado:	Ab. Patricio Jaramillo		
Revisado:	Arq. Carlos Quezada		

Anexo: Un (1) bibliorato con expediente completo, 129 fojas (incluyen planos y 1 CD).





PROCURADURÍA METROPOLITANA

Expediente Referencia No. 0402-2017
GDOC: 2016-521280

Handwritten signatures and dates in blue ink, including '31/05/2017'.

31 MAY 2017

Abogado
Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
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:

Mediante oficio S/N de 18 de enero de 2017, el señor David Mesías Vaca Albán, Presidente del Comité Pro Mejoras Barrio Vista Hermosa de Monjas, solicita al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, que una vez aprobados los proyectos de infraestructura en las Empresas Públicas correspondientes, solicita se continúe con el trámite de aprobación de la Urbanización de Interés Social Comité Pro Mejoras "Vista Hermosa", a desarrollarse en el predio No. 372495 ubicado en el sector Monjas de la parroquia de Puengasi.

1.2. INFORMES TÉCNICOS:

1.2.1. Mediante oficio No. 0001287 de 5 de febrero de 2014, el ingeniero Daniel Hidalgo Villalba, ex Director Metropolitano de Catastro, informa al Director Metropolitano de Gestión del Suelo y Espacio Público, lo siguiente:

1. *"Conforme el Memorando N. 10-BQ de enero 3 de 2014 la DMC emite el informe técnico correspondiente de los bordes superiores de quebrada que atraviesan el sector.*
2. *Mediante Memorando No. 32-UFAC del 24 del 2014, remite el informe técnico respecto de la cabida del inmueble total donde se desarrolla la Urbanización comité Pro mejoras "Vista Hermosa".*
3. *La DMC remite los datos técnicos del área que será entregada a la municipalidad como área verde de contribución por la aprobación de la Urbanización Comité Pro mejoras*

“Vista Hermosa”, informando que la Urbanización no involucra área municipal producto de relleno de quebrada.”

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 contenido en el Oficio No. STHV-DMGT-0721 de 14 de febrero de 2017 del Proyecto Técnico de Urbanización de Interés Social “COMITÉ PRO MEJORAS VISTA HERMOSA”, 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 119.167,05;
- Cumple con el área verde y comunal;
- Que se constituya como garantía de ejecución de obras de infraestructura la hipoteca de los lotes de la urbanización por tratarse de una urbanización de interés social de desarrollo progresivo; y,
- Plazo de tres años para la ejecución de obras.

II. BASE JURIDICA

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

2.1.1. El artículo 54, letra c), en concordancia con el literal c) del artículo 84, determinan 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:

2.2.1. 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 y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y residencial Rural 2 (RR2) 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:

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

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), No. 3, dispone:

“En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes”.

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 de Gravámenes No. C240330786001 de 09/12/2016, se establece que el Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Monjas es el propietario del lote de terreno situado en la parroquia San Blas del cantón Quito, adquirido mediante compra a Luis Gonzalo Vilema Viera, según escritura pública otorgada el 31 de diciembre de 2008 ante el Notario Cuarto Suplente del cantón Quito, inscrita el 06 de marzo de 2009.

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 DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO "COMITÉ PRO MEJORAS VISTA HERMOSA", ubicada en el sector Monjas, parroquia Puengasí, predio No. 372495, clave catastral 20006-06-001, conforme los datos técnicos que constan en los informes técnicos.

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



Respecto al proyecto de ordenanza me permito realizar las siguientes sugerencias:

1. En el considerando décimo, sustituir los numerales 1) y 2) del artículo ... (33) de la Ordenanza Metropolitana No. 156, por el numeral 3) que es el que establece que en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.
2. Tanto en el título como en el texto del proyecto de ordenanza se deberá referir a la urbanización como de interés social de desarrollo progresivo, que es la figura que establece la normativa municipal.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente completo (1397. 4 LCD)

		Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Alin Acevedo	08-05-2017	
Elaborado por:	Carlos Guerrero		

SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
QUITO
ALCALDÍA

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 12h27
31 MAY 2017
MH 1/2
NÚMERO DE HOJA: 142 + 1cd Incluye planos