

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 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, 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 técnico "Urbanización Orizzonte" mediante oficio No. STHV-DMGT-0520 de 31 de enero de 2019, asumiendo los Concejales abajo firmantes, la iniciativa legislativa del referido proyecto normativo.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Oficio No. STHV-DMGT-3964, de 8 de agosto de 2018, a fojas 171 del expediente, el Arq. Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial (S) de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta:

"La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda le informa que, una vez que se han emitido los informes técnicos legales correspondientes por parte de Procuraduría Metropolitana y la Dirección Metropolitana de Catastro, se procedió a revisar la propuesta urbanística en la Mesa de Trabajo conformada en base a la Ordenanza No. 0156, en la cual se resolvió solicitar al administrado que "en el plazo máximo de un (1) año, contado a partir de la fecha de este informe, proceda a obtener los informes y planos aprobados de las obras de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) en las Entidades competentes"."

2.2.- Mediante oficio No. S/N de 12 de julio de 2018, a fojas 172 del expediente, la Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada a la Mesa de Trabajo de Urbanizaciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta:



"El Proyecto Técnico de la Urbanización "ORIZZONTE" a desarrollarse en el predio No. 578745, ubicado en el sector Colegio Alemán, parroquia Cumbayá, cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 (...)"

2.3.- Mediante informe técnico 006-DMC-2018, de 30 de julio de 2018, a fojas 174-178 del expediente, la Arq. Cinthia Pinargote Pincay, Delegada a la Mesa de Trabajo de la Dirección Metropolitana de Catastro, indica:

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

2.4.- Mediante Acta de Mesa del Procedimiento Especial, referencia al expediente No. 2018-578745-URB-GEN-02 de 08 de enero de 2019, a fojas 182 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 "ORIZZONTE", a desarrollarse en el predio No. 578745 con clave catastral 10313-02-001, ubicado en el sector Colegio Alemán, parroquia Cumbayá, para lo cual se remite el Expediente No. 2018-578745-URB-GEN-02 con el Informe Legal y el Proyecto de ordenanza de la mencionada urbanización, para que se emita el respectivo informe."

3. INFORME LEGAL.-

3.1.- Mediante oficio No. S/N de 25 de julio de 2018, a fojas 173 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Funcionario Delegado de la Procuraduría Metropolitana, indica que el Proyecto ha cumplido con las observaciones efectuadas por dicha dependencia que representa.

3.2.- Mediante oficio, referencia No. Expediente 2018-578745-URB-GEN-02 de 08 de enero de 2019, a fojas 187-188 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, 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 "ORIZZONTE", ubicada en la parroquia CUMBAYÁ predio No. 578745, clave catastral 10313-02-001, conforme los datos que constan en los informes técnicos.

Los propietarios del predio, 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."

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, de conformidad con los artículos 57, literal x), 87 literal v), 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 aprobación de la Urbanización "ORIZZONTE", a implantarse en el predio No. 578745, clave catastral 10313-02-001, ubicada en la parroquia Cumbayá, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. STHV-DMGT-520, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, recibido el 04 de febrero de 2019, e informe legal referencia al expediente 2018-578745-URB-GEN-02 de 08 de enero de 2019.

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

Sra. Silvia Díaz
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-22	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-22	

Adjunto expediente con documentación constante en ciento ochenta y nueve (189) fojas y un CD. (2018-046990)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución

Sergio Garnica	08/04/2019		11/04/2019	
Jorge Albán				
Silvia Díaz				
		Fecha		Recepción
Entrega Alcaldía Metropolitana				

RAZON: Siento por tal que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Concejala, Sra. Silvia Díaz, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-2019-85, por el cual emite dictamen favorable para que el Concejo conozca el proyecto de ordenanza de aprobación de la Urbanización "ORIZZONTE", a implantarse en el predio No. 578745, ubicada en la parroquia Cumbayá.

Distrito Metropolitano de Quito, 15 de abril de 2019.



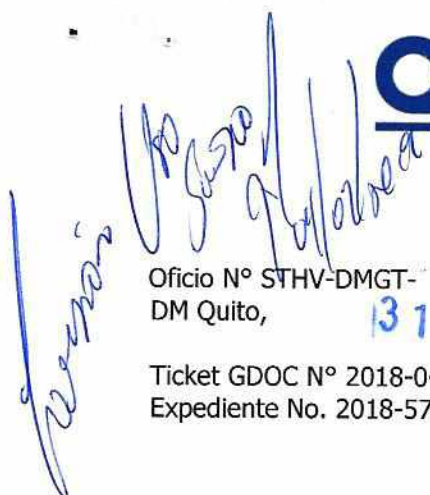
Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha: **04 FEB 2019** Hora **10:10**

Nº. HOJAS **182h - (1 CD)**

Recibido por: 


Oficio N° STHV-DMGT-
DM Quito,

0520

31 ENE 2019

Ticket GDOC N° 2018-046990
Expediente No. 2018-578745-URB-GEN-02

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Asunto: Urbanización "ORIZZONTE"

De mi consideración

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 del Proyecto Técnico de la Urbanización de Reglamentación General "**ORIZZONTE**"; 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 que adjunto al expediente:

- Informe de revisión de cumplimiento de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del 12 de julio de 2018 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Informe Técnico No. 006-DMC-2018 del 30 de julio de 2018 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Criterio legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización de fecha 8 de enero de 2019 de Procuraduría Metropolitana.
- Acta No. 1 del 30 de julio de 2018 y Acta No. 02 del 8 de enero de 2019.

Una vez que la Mesa de Trabajo ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de **Urbanización "ORIZZONTE"**, 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. 2018-578745-URB-GEN-02 con 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,


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

Adjunto: Informe Legal y Proyecto de Ordenanza de la Urbanización "ORIZZONTE"
Dos (2) Biblioratos con expediente completo en 182 fojas (incluye 1 CD)



8 AGO 2018

Quito,

Oficio No. STHV-DMGT- 3964

Referencia: GDOC: 2018-046990

No. Expediente: 2018-578745-URB-GEN-02

Arquitecto
Diego Febres Carreño
Presente

Arquitecto Febres:

En atención al trámite relacionado con la aprobación de la Urbanización "ORIZZONTE", a desarrollarse en el predio No. 578745 con clave catastral 10313-02-001, ubicado en el sector Colegio Alemán, parroquia Cumbayá.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa que, una vez que se han emitido los informes técnicos y legales correspondientes por parte de Procuraduría Metropolitana y la Dirección Metropolitana de Catastro, se procedió a revisar la propuesta urbanística en la Mesa de Trabajo conformada en base a la Ordenanza No. 0156, en la cual se resolvió solicitar al administrado que *"en el plazo máximo de un (1) año, contado a partir de la fecha de este informe, proceda a obtener los informes y planos aprobados de las obras de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) en las Entidades competentes."*

Vencido el plazo para presentar la documentación solicitada, si no hubiere cumplido su obligación se entenderá caducado el procedimiento y se ordenará su archivo, conforme lo estipula el Art. 48, Numeral 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.

Por lo antes expuesto, previo a continuar con el trámite correspondiente, se remite el expediente completo a fin de que proceda a obtener los informes y aprobaciones de los proyectos de las obras de infraestructura antes citados.

Atentamente,

Arq. Carlos Quezada Proaño
Director Metropolitano de Gestión Territorial (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: Un (1) Bibliorato con documentación recibida en 78 fojas

	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2018-08-02	
Revisión:	Arq. Carlos Quezada	DMGT		

NOTARÍA DÉCIMA TERCERA
En aplicación a la Ley Notarial DOY FE
que la foto copia que antecede es igual
al documento que me fue presentado
en: (fechas y folios)

Quito, a 13 AGO 2018

Dra. María Portilla Bastidas
NOTARÍA DÉCIMA TERCERA



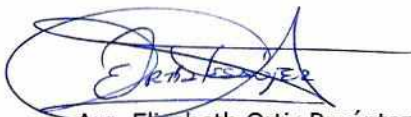
REVISIÓN DE CUMPLIMIENTO DE REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0172 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DMQ

Expediente No. 2018-578745-URB-GEN-02

Quito, 12 de julio de 2018

El Proyecto Técnico de la Urbanización "ORIZZONTE" a desarrollarse en el predio No. 578745, ubicado en el sector Colegio Alemán, parroquia Cumbayá, cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez

Delegada Mesa de Trabajo Urbanizaciones
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

INFORME TECNICO 006-DMC-2018

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 "ORIZZONTE" de predio N° 578745 con clave catastral 31031302001 ubicado en la parroquia Cumbayá, sector Colegio Alemán; en la cual se solicita presentar el informe técnico respecto a la cabida total del lote, de las áreas verdes y de equipamientos comunales 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.

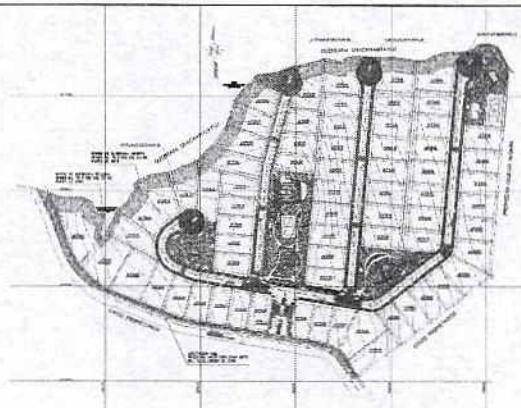
AREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA: 105.790,26 m2

(Según regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno conforme consta en cédula catastral misma que fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de septiembre de 2017)

AREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO: 105.790,26 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 UTIL DE LOTES (68 lotes)	65.865,25
AREA DE AFECTACION VIAL	3.007,86
AREA DE VIAS PROYECTADAS	17.751,90
AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA	7.401,60
AREA VERDE PUBLICA	9.427,10
AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO	2.336,55
AREA TOTAL	105.790,26



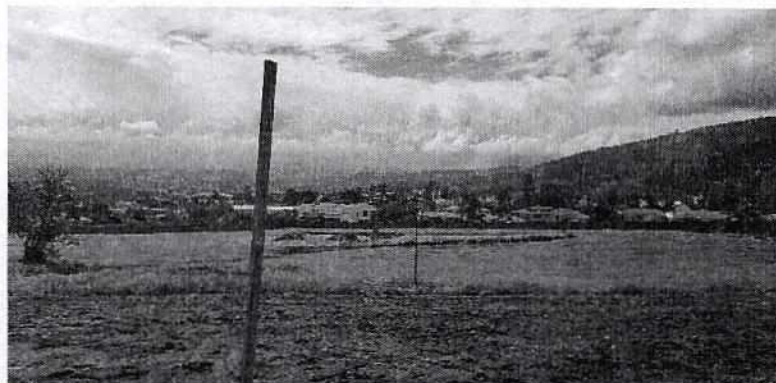
AREA VERDE

Proyectado en tres cuerpos:



UBICACIÓN CUERPO 1:

Calle "A" y linderos de lotes proyectados.



SUPERFICIE: 1.751,65 M2

INCLINACION: 2.29°

LINDEROS:

NORTE: Lote 15 en 12.39 m.

SUR: Calle "A" en 36.97 m.

ESTE: Lote 16 en 21.36 m., lote 17 en 20.00 m., y lote 18 en 11.20 m.

OESTE: Calle "A" en 76.61 m.

f

UBICACIÓN CUERPO 2:

Entre calles "A" y "B" y lotes proyectados, existe edificación que será utilizada como Salón Comunal.



SUPERFICIE: 5.121,80 M2

INCLINACION: 4.91°

LINDEROS:

NORTE: Lote 28 en 43.30 m.

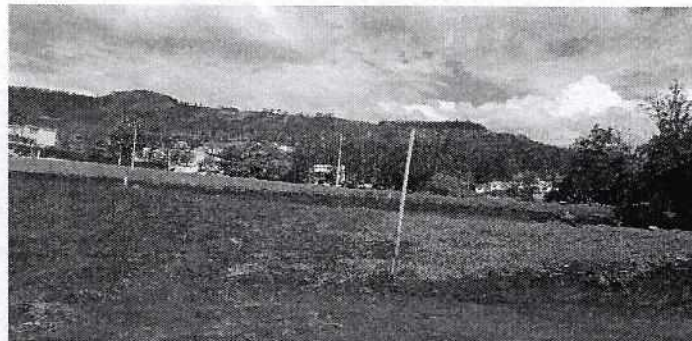
SUR: Calle "A" en 42.76 m.

ESTE: Jardín comunal en 3.00 m., lote 29 en 19.59 m., lote 30 en 23.00 m., lote 31 en 23.00 m., Lote 32 en 23.00 m., lote 33 en 23.00 m., lote 34 en 5.10 m.

OESTE: Calle "B" en 115.12 m.

UBICACIÓN CUERPO 3:

Entre calles "A" y "C" y lotes proyectados.



SUPERFICIE: 2.553,65 M2

INCLINACION: 5.19°

LINDEROS:

NORTE: Lote 46 en 42.00 m. y lote 47 en 35.48 m.

SUR: Calle "A" en 17.04 m.

ESTE: Calle "A" en 80.15 m.

OESTE: Calle "C" en 51.51 m.

E

AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL



UBICACIÓN:

Calle "A" y lindero de propiedad particular.

SUPERFICIE: 2.336,55 m2

INCLINACION: 5.54°

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
CATASTRO

A
E

LINDEROS:

NORTE: Borde superior de quebrada en 58.93 m.

SUR: Lote 54 en 42.07 m.

ESTE: Propiedad particular en 62.30 m.

OESTE: Calle "A" en 90.48 m.

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



Ing. Marco Espinosa Paredes
COORDINADOR DE CATASTRO Y VALORACION
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO



Arq. Cinthia Pincay
DELEGADA DE LA MESA DE TRABAJO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO
30-07-2018

Referencia: SLUM 2018-578745-URB-GEN-02
Proyecto "ORIZZONTE"

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ACTA DE MESA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

CÓDIGO: LMU-10 / URB-GEN
FECHA DE EMISIÓN: 2019-01-08

No. EXPEDIENTE: 2018-578745-URB-GEN-02
ACTA No. 02

NOMBRE DEL PROYECTO: URBANIZACIÓN "ORIZZONTE"

600 DATOS DEL PROPIETARIO

601 Nombre Propietario:	ALVAREZCONST S.A.
602 C. Ciudadanía/Pasaporte:	1792011507001
603 Dirección Actual:	AV DE LOS SHYRIS Y HOLANDA, N34-152, s s
604 Teléfono(s):	023946960 /
605 Celular:	0997707072 /
606 E-mail:	pab@alvarezbravo.com.ec

DATOS DEL PROFESIONAL

609 Nombre Profesional:	FEBRES CARRENO DIEGO FERNANDO
610 C. Ciudadanía/Pasaporte:	1102949904
611 SENESCYT:	1005-03-326452
612 Licencia Municipal:	6537
613 Dirección Actual:	AV. DE LOS SHYRIS N40-110
614 Teléfono(s):	
615 Celular:	0997707072 /
616 E-mail:	dfbres@hotmail.com

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100 TIPO DE PROYECTO		TIPO DE PROYECTO	IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN	IRM:	649620
101 Nuevo	X	106 Nuevo	111 Número Predial: 578745	117 Zonificación:	A8(A603-35)
102 Modificadorio		107 Modificadorio	112 Clave Catastral: 1031302001	118 Lote Mínimo:	600.00
103 Homologación		108	113 Parroquia: CUMBAYÁ	119 Uso Principal:	(RU1) Residencial Urbano 1
104		109	114 Barrio/Urbanización: COL. ALEMAN	120 Clasificación de Suelo:	(SU) Suelo Urbano
105		110	115 Calle/Inter.- Nomenc.: CALLE S/N, 2763, , 0	121 Servicios Básicos:	SI
			116 Adm. Zonal: TUMBACO	122 Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Tumbaco

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 YÉPEZ VINUEZA	1710547256	PROCURADURÍA METROPOLITANA	edison.vinueza@quito.gob.ec
ARQ. CINTHIA PINARGOTE PINCAY	1308522299	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO	cynthia.pinargote@quito.gob.ec
ARQ. ELIZABETH 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 No. 006-DMC-2018 el 30 de julio de 2018.

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 (No. Expediente 2018-578745-URB-GEN-02) el 21 de noviembre de 2018.

En base a la documentación presentada Procuraduría Metropolitana remite el Informe legal y el Proyecto de ordenanza de la urbanización, con fecha 8 de enero de 2019.

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. RAP-1088-2018 del 17 de septiembre de 2018 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones E.P. que aprueba el diseño de la red interna de telefonía.
- Proyecto No. 11523,0 del 14 de septiembre de 2018 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de la red de agua potable.
- Oficio No. EPMAPS-GTIS-2018-823 del 7 de noviembre de 2018 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) que aprueba el proyecto de alcantarillado.
- Oficio No. PPA-UD-18-239 del 18 de octubre de 2018 de la Empresa Eléctrica Quito que aprueba el proyecto eléctrico de la urbanización.

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

Los propietarios del predio 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.

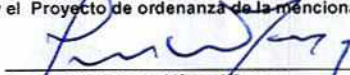
GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico de Urbanización de reglamentación general No. 2018-578745-URB-GEN-02 el 21 de noviembre de 2018 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "ORIZZONTE", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 968.880,95 (NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA CON 95/100 CENTAVOS), por lo que los urbanizadores deberán 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 "ORIZZONTE", a desarrollarse en el predio No. 578745 con clave catastral 10313-02-001, ubicado en el sector Colegio Alemán, parroquia Cumbayá, para lo cual se remite el Expediente No. 2018-578745-URB-GEN-02 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 Pimargote Pincay
 Delegada
 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
 CATASTRO


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

Oficio N° AMZT – DGT-2018- 1467
Tumbaco, 18 de mayo de 2018
Ticket GDOC No 2018-071917

Señor/a
DIEGO FERNANDO FEBRES CARREÑO
Presente.-

ASUNTO: REPLANTEO VIAL

De mi consideración:

INFORME TECNICO DE REPLANTEO VIAL

PROPIETARIO	ALVAREZCONST S.A.	ESCRITURAS	Not 6	2017	10	26
UBICACIÓN	Sector: Col. Alemán	PARROQUIA	Cumbayá			
CLAVE						
CATASTRAL	10313-02-001	No. PREDIO	578745			
I.R.M.	649620	22/1/2018	No. CEDULA:	1792011507001		

Respecto a su solicitud de replanteo vial me permito informar:

AL SUR Calle Belisario Quevedo, ancho 16.00m. Línea de fábrica a 8.00m del eje vial. CON UNA AFECTACIÓN VARIABLE conforme se determina las afectaciones en el plano adjunto. Definición vial emitido por Ing. Alejandro Arguello.

AL OESTE Línea férrea, ancho 20.00m. Línea de fábrica a 10.00m del eje vial CON UNA AFECTACIÓN de 2.63m de profundidad por el frente del predio. (Esta afectación es absorbida por la afectación de la calle Belisario Quevedo). Definición vial emitido por Ing. Alejandro Arguello.

NOTA: Radio de curvatura de acuerdo a Ordenanza vigente.

Con estos antecedentes, la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda a través de la Dirección de Gestión del Territorio, una vez revisada la documentación adjunta a la solicitud, la información digital manejada por la Unidad, los Sistemas informáticos, las Ordenanzas Metropolitanas vigente, mapa PUOS -V2; informa a Usted que las afectaciones viales emitidas en el presente informe contiene datos técnicos de orientación geográfica, ancho y afectaciones viales, en base a las condiciones físicas actuales del predio, cualquier alteración realizada al presente informe lo anulará por completo.

Adicional se informa que las vías que actualmente se encuentren ya consolidadas en sitio deberán respetar los anchos actuales, debido a que esta Unidad se encuentra en constante proceso de estudio y regularización de las vías dentro de la Jurisdicción de la Administración Zonal Tumbaco.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Luis Gallo V.
DIRECTOR GESTION DEL TERRITORIO
ADMINISTRACION MUNICIPAL ZONA DE TUMBACO

Elaboración	D. Meneses	TV	2018/05/18	<i>D. Meneses</i>
Revisión	S. Salazar	TV	2018/05/18	<i>S. Salazar</i>

Ejemplar 1: Usuario.

Ejemplar 2: AMZT-DGT Archivo Departamental.

No. EXPEDIENTE 2018-578745-URB-GEN-02
08 de enero de 2019

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 revisión de reglas técnicas del proyecto técnico de la Urbanización "Orizzonte", se encuentra suscrito por el representante legal del propietario del predio y por el profesional proyectista.

Mediante Oficio de 20 de junio de 2018, protocolizado el 21 de junio de 2018, el doctor Gustavo Arregui Ávila, Apoderado Especial de Banco Internacional S.A., manifiesta en su parte pertinente:

"ALVAREZCONST S.A., es propietaria del inmueble: LOTE DE TERRENO SIGNADO CON LA LETRA "a" FRACCIONADO DEL FUNDO DENOMINADO SAN FRANCISCO DE AUQUI, SITUADO EN LA PARROQUIA CUMBAYÁ, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA; el mismo que se encuentra hipotecado a favor del Banco Internacional S.A., según escritura pública otorgada el 26 de octubre del 2017, ante la Notaría Sexta del Cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 01 de noviembre de 2017.

Con el antecedente señalado y en mi calidad de Apoderado Especial del Banco Internacional S.A., según poder que acompaño, autorizo a ALVAREZCONST S.A. para que proceda a realizar el trámite de Urbanización y transferencia de las áreas verdes, equipamiento, vías y demás áreas de dominio público producto de la Urbanización a favor del DMQ y perfeccionar la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito."

1.2. INFORMES TÉCNICOS: *P*

1.2.1. Mediante Informe Técnico 006-DMC-2018 (Referencia SLUM 2018-578745-URB-GEN-02 de 30-07-2018), el ingeniero Marco Espinosa Paredes, Coordinador de Catastro y Valoración 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 2018-578745-URB-GEN-02 de 2018-11-21 del Proyecto Urbanización "Orizzonte", en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, establecen lo siguiente:

- Valor de la garantía por obras a ejecutarse USD 968.880,95.
- Cumple con el área verde y equipamiento público.
- Plazo de 3 años para la ejecución de obras de urbanización.
- Las vías planificadas en la urbanización cumplen con la normativa municipal.

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.- 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:

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 de Gravamen No. 116460 de 27 de marzo de 2018, se establece que la compañía ALVAREZCONST S.A., debidamente representada por el señor Luis Patricio Álvarez Bravo, en calidad de Gerente, es propietaria del lote de terreno signado con la letra “A”, fraccionado del fundo denominado San Francisco de Auqui, situado en la parroquia Cumbayá de este cantón, adquirido mediante compra a los señores José Modesto Ponce Tobar y 

Ana María Ponce Tobar, casados, según escritura pública otorgada el 26 de octubre de 2017, ante el Notario Sexto, inscrita el 01 de noviembre de 2017.

IV. CRITERIO LEGAL:

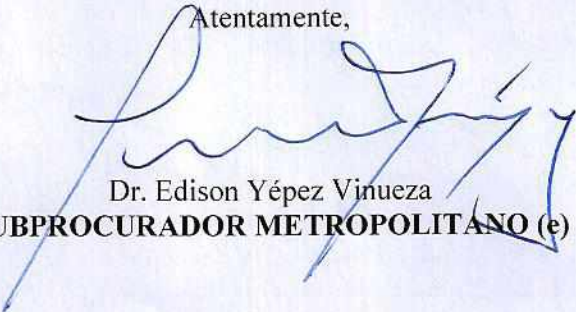
Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos y los documentos que constan en el expediente, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la URBANIZACIÓN "ORIZZONTE", ubicada en la parroquia CUMBAYÁ, predio No. 578745, clave catastral 10313-02-001, conforme los datos que constan en los informes técnicos.

Los propietarios del predio, 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 Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. proyecto de ordenanza