



ORDENANZA No. 0071

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para el desarrollo del proyecto de urbanización social de desarrollo progresivo y posterior construcción de la misma, el Comité Pro Mejoras "Las Lajas", presenta por iniciativa privada, la división y habilitación del suelo para la Urbanización denominada "Las Lajas".

El objetivo de la Urbanización está orientado a contribuir a la construcción de viviendas para familias de bajos recursos económicos, garantizando viviendas dignas y adecuadas; planificado dentro de los correspondientes planes de ordenamiento territorial y en cumplimiento de los requerimientos técnicos definidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El proyecto se implanta teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano del sector y cumpliendo los requisitos de alcantarillado, agua potable, electricidad y telecomunicaciones, aprobados por las respectivas empresas metropolitanas; así como de la red vial, espacios verdes y equipamiento comunal, lo cual permitirá un entorno y hábitat que asegurará el bienestar posterior de las familias.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'D' followed by a vertical stroke.



ORDENANZA No. 0071

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2015-094, de 30 de abril de 2015, expedido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (...);"*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264, de la Constitución otorgan a los gobiernos municipales, las competencias exclusivas de: *"1. 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; 2. Ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...);"*
- Que,** el artículo 266 de la carta fundamental establece que los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos, *"ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales (...)."*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal c), del artículo 84 del mismo, determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal: *"(...) c) 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";*
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a) y v), del artículo 87 del referido cuerpo normativo, establecen que al concejo municipal, le corresponde: *" 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"; v) Regular y controlar mediante la*



ORDENANZA No. 0071

normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

- Que,** el artículo 322 del citado Código Orgánico contempla que los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas metropolitanas y municipales, determinando el procedimiento a observarse;
- Que,** el artículo(69), de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina: “1. *Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En Urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.- 2) Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMOT ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas), y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad”;*
- Que,** la letra b) del numeral 3 del artículo precedente establece que las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas, las mismas que deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años, como garantía de cumplimiento los lotes serán gravados con primera hipoteca;
- Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. SHTV-GT-4841, de 1 de noviembre de 2013, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la presente ordenanza; y,
- Que,** la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio, referencia expediente No. 5112-2013, de 16 de enero de 2014, emitió criterio legal favorable para la aprobación de la presente Ordenanza.



ORDENANZA No. 0071

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 84, letra c) y 87, letras a) y v), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DEL PROYECTO URBANISTICO DE INTERÉS SOCIAL DE
DESARROLLO PROGRESIVO "LAS LAJAS"

Artículo 1.- La Urbanización "Las Lajas" se registrá por las siguientes especificaciones técnicas:

Propietarios:	Comité Pro Mejoras Las Lajas
Predio No.:	5783313
Clave catastral:	14214-02-004
Ubicación / Sector:	Sector San José de Morán
Parroquia:	Calderón
Área total del terreno:	14.999,47 m ²
Linderos:	
Norte:	214,00 m, con propiedad particular.
Sur:	259,12 m, con Quebrada Tajamar.
Este:	46,49 m, con propiedad particular.
Oeste:	92,05 m, con calle pública Pomasqui.
Responsable Técnico:	
Nombre:	Arq. Édgar Franco Vinueza.
Licencia municipal:	AM-3757



ORDENANZA No. 0071

Registro CONESUP: 1005-08-875873

Especificaciones técnicas:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de acuerdo a la revisión de planos y conforme lo determinado por el Informe de Regulación Metropolitana -IRM- No. 433908, de 23 de enero de 2013, expedido por la Administración Municipal Zona Calderón, establece los siguientes datos:

Zonificación:	D3 (D203-80) y A31 (PQ)
Uso de suelo:	R1 Residencia baja densidad y protección de quebrada (PQ)
No. de lotes:	24
Área útil de lotes:	8.443,50 m ²
Área verde:	822,30 m ²
Área comunal:	293,15 m ²
Área de vías:	1.642,69 m ²
Área de afectación vial:	2.764,30 m ²
Área de protección de quebrada:	1.033,53 m ²
Área total del predio:	14.999,47 m ²

Artículo 2.- Aporte de áreas verdes y comunal.- La Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "Las Lajas" cumple con el área verde y comunal requerida por la Ordenanza Metropolitana No. 0172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo previsto en su artículo 77, literal b), por cuanto al sumar el área verde y el área comunal se deja el 13,21% del área útil.

Artículo 3.- Área verde.-



ORDENANZA No. 0071

Ubicación: Vía a Barrio Las Lajas, parroquia Calderón.

Referencia: Hoja catastral 14214.

Superficie: 822,30 m²

Pendiente: 10° aterrazado

Linderos:

Norte: Propiedades particulares, en 24,38 m.

Sur: Calle principal en 21,20 m

Este: Propiedades particulares, en 35,37 m.

Oeste: Pasaje D en 36,94 m.

Área de Equipamiento Comunal:

Ubicación: Vía a Barrio Las Lajas, parroquia Calderón.

Referencia: Hoja catastral 14214.

Superficie: 293,15 m²

Pendiente: 5°

Linderos:

Norte: Propiedades particulares, en 16,50 m.

Sur: Lote No. 29 y 30, en 16,47 m

Este: Pasaje D en 17,37 m.

Oeste: Lote No. 26, en 18,22 m.



ORDENANZA No. 0071

Artículo 4.- De las vías.- Las vías planificadas en la urbanización cumplen con las especificaciones determinadas en el cuadro No 1 del Anexo Único, que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Pagará las contribuciones y mejoras de Ley.

Artículo 6.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, la presente Ordenanza se anulará automáticamente 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 7.- De la garantía.- De conformidad a lo establecido en el oficio No. TE-MAT-27467-12 0001569-GOP-SG-0005187, del 27 de noviembre de 2012, de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas –EPMMOP, que establece en USD. 20,00 (veinte dólares de los Estados Unidos de América) el costo unitario del metro cuadrado de área útil en obras de urbanización y en base al cronograma valorado de obras constante en los planos adjuntos, la garantía es de USD. 168.944,81 (ciento sesenta y ocho mil novecientos cuarenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con 81 centavos).

De conformidad a lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 0156, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, artículo reenumerado ...(33), numeral 3, 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 obras, la hipoteca de los lotes.

Artículo 8.- Plazo de ejecución de 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, incluido el equipamiento del área comunal de urbanización es de cinco años, que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza.



ORDENANZA No. 0071

Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Municipal Zonal Calderón realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el departamento de fiscalización y el departamento de obras públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será necesario para levantar la hipoteca.

Artículo 10.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios del inmueble 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.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras cuyo costo estará a cargo del propietario del inmueble, además de un recargo del 20% de conformidad a lo establecido en el artículo 378 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado que consta en el plano adjunto a la presente ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de las obras de urbanización.

Artículo 12.- El urbanizador se compromete en el plazo de 60 días, contados a partir de la notificación con la presente Ordenanza a suscribir e inscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio de áreas verdes y comunal a favor del Municipio y protocolización de la Ordenanza, con todos sus documentos habilitantes, que aprueba la urbanización, caso contrario se recomendará dejar sin efecto esta urbanización, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones legales pertinentes.



ORDENANZA No. 0071

Artículo 13.- Los señores Notario y Registrador de la Propiedad, exigirán para los plenos efectos de Ley, que la presente Ordenanza se encuentre protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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 13 de agosto de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias

Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (S)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (S), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 30 de julio y 13 de agosto de 2015.- Quito, **17 AGO 2015**

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

17 AGO 2015

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0071

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 17 AGO 2015
.- Distrito Metropolitano de Quito, 17 AGO 2015

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

DSCS



FE DE ERRATAS No. 0071

LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza No. 0071, de 17 de agosto de 2015, aprobada en segundo y definitivo debate en sesión de 13 de agosto del mismo año, aprobó el Proyecto Urbanístico de Interés Social y Desarrollo Progresivo "Las Lajas";
- Que,** mediante oficio No. STHV-DMGT-5062 de 26 de octubre de 2015, suscrito por el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicita la emisión de una "fe de erratas", por cuanto en la Ordenanza No. 0071, antes referida, se detectó la existencia de un error involuntario en su texto, pues se señala en su artículo 1 que se aprueban 24 lotes, siendo lo correcto 30 lotes;
- Que,** la Resolución del Concejo Metropolitano No. C723 de 30 de septiembre de 2005, señala: *"Se faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, previa autorización del señor (a) Presidente (a) de la respectiva comisión, a rectificar los errores de forma en los informes de las comisiones; así como también en las resoluciones y ordenanzas de cualquier índole, sin que pase al Concejo Metropolitano para su aprobación"*;
- Que,** a fin de corregir el error deslizado, de conformidad con lo dispuesto en la norma antes referida, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SG 2524 de 20 de noviembre de 2015, solicitó al señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Abg. Sergio Garnica, autorice la emisión de la respectiva fe de erratas; y,
- Que,** mediante oficio No. 690-SGO-CMQ-2015 de 9 de diciembre de 2015, recibido en esta Secretaría el 10 de diciembre del mismo año, el abogado Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, autorizó la emisión de la fe de erratas solicitada.

En virtud de las consideraciones expuestas y en ejercicio de la facultad que me otorga la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 723 de 30 de septiembre de 2005, se expide la siguiente

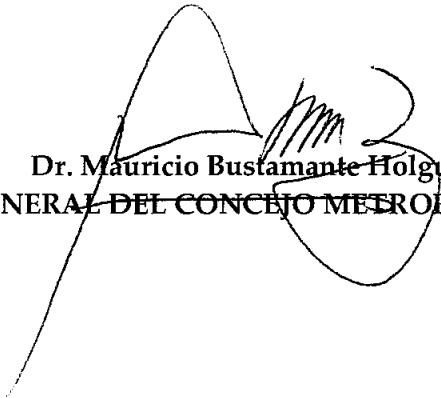
FE DE ERRATAS No.

FE DE ERRATAS

Modifíquese el texto del artículo 1 de la Ordenanza No. 0071, de 17 de agosto de 2015, en lo referente al número de lotes de la Urbanización "Las Lajas" de "24" por "30".

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 16 días del mes de diciembre del año 2015.

CACH


Dr. Mauricio Bustamante Hólguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO