


COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	50/07/2015	
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 extraordinaria realizada el 30 de abril de 2015, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el arquitecto Edgar Franco Vinuesa, en calidad de Presidente del Comité Pro mejoras Las Lajas, mediante oficio de 18 de septiembre de 2013, conforme consta del expediente 2014-05112 a fojas 154, en el que solicita que se apruebe la Urbanización "Las Lajas", implantada en el predio No. 5783313, clave catastral No. 14214-02-004, ubicada en la calle Las Lajas, sector San Juan de Calderón, parroquia Calderón.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante Oficio No. STHV-GT-4841 de 1 de noviembre de 2013, a fojas 147-148 del expediente, el Arq. Patricio Montalvo Tapia, Ex Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación presentada y de conformidad a la Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 69, emite informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "LAS LAJAS" a desarrollarse en el predio No. 5783313, clave catastral No. 14214-02-004 ubicado en la calle Las Lajas, sector San Juan de Calderón, parroquia Calderón. (...)"

2.2.- La resolución del Concejo Metropolitano No. C 090 de 30 de marzo de 2015 en su artículo 2, establece en su numeral b, lo siguiente:

"(...) Para efectos de la presente resolución se entenderá que los trámites de habilitación de suelo objeto de la misma iniciaron, según corresponda, a partir de la fecha de los requerimientos que se detallan a continuación:

b) Con el ingreso de la documentación para obtener el acta de registro de planos arquitectónicos. (...)"



3. INFORME LEGAL.-

3.1.- Mediante oficio, referencia expediente 5112-2013 de 16 de enero de 2014, a fojas 149-151 del expediente, el Dr. Paúl Romero Osorio, ex Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

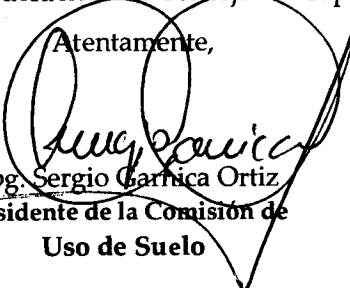
"(...) Por lo expuestos y en base a lo que establecen los artículos 54, letra c), 322, 424, 470 y 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículos ...(26), (68) y(69) de la Ordenanza No. 172 de Régimen de Suelo para el Distrito; y, art... (35) y siguientes de la Ordenanza 156, que establece el Régimen administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la Aprobación de la URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DENOMINADA "LAS LAJAS", ubicada en el sector San José de Morán, parroquia Calderón de este Distrito. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el 30 de abril de 2015, acoge los criterios técnico y legal; con fundamento en los artículos 54, literal c), 322, 424, 470 y 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículos ...(26), (68) y (69) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 de Régimen de Suelo para el Distrito; y, artículo 2 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C090 de 30 de marzo de 2015, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza aprobatorio de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "Las Lajas", implantada en el predio No. 5783313, clave catastral No. 14214-02-004, ubicada en la calle Las Lajas, sector San Juan de Calderón, parroquia Calderón, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. STHV-GT-4841 de 1 de noviembre de 2013 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; e informe legal del expediente 2013-05112 de 24 de septiembre de 2014.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


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


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en ciento sesenta y siete fojas.
Abg. Carlos Chávez
(2014-007348)



URBANIZACION DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO "LAS LAJAS"

EXPOSICION DE MOTIVOS

Para la ejecución del proyecto de urbanización social de desarrollo progresivo y posterior construcción de la misma, el Comité Pro Mejora "Las Lajas", presentan 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 Metropolitano.

El proyecto se implanta teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano del sector y cumpliendo con 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No -----

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes _____ de _____, expedidos por la Comisión de Suelo; y

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 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 del citado Código Orgánico contempla que los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas metropolitanas y municipales, determinando el procedimiento a observarse;

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 0171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, se aprobó el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo Anexo N° 11 se contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS), definiéndolo como: *"(...) Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.(...)"*;

Que, el artículo(69), de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, 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 N° STHV-GT004841, de 1 de noviembre de 2013, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la presente ordenanza;

Que, la Procuraduría Metropolitana, mediante Exp. 5112-2013, de 16 de enero de 2014, emitió criterio legal favorable para la aprobación de la presente ordenanza; y,

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 ORDENANZA METROPOLITANA DEL PROYECTO URBANISTICO DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO "LAS LAJAS,

Artículo 1.- La Urbanización "LAS LAJAS" se regirá por las siguientes especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS	:	Comité Pro Mejoras Las Lajas
Predio No.	:	5783313
CLAVE CATASTRAL	:	14214-02-004
UBICACIÓN	:	Calle Las Lajas
UBICACION SECTOR	:	Sector San José de Morán
PARROQUIA	:	Calderón
AREA TOTAL DEL TERRENO	:	14999,47 m2

LINDEROS



**Secretaría de Territorio,
Hábitat y Vivienda**

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 TECNICO

NOMBRE : Arq. Edgar Franco Vinueza
LICENCIA MUNICIPAL : AM-3757
REGISTRO CONESUP : 1005-08-875873

ESPECIFICACIONES TECNICAS

De acuerdo a la Revisión de los planos y determinado por el IRM No. 433908, de 23 de enero de 2013, expedido por la Administración Municipal Zona Calderón, se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACION : D3 (D203-80) y A31 (PQ)
USO DE SUELO : R1 Residencial Baja densidad y Protección de quebrada (PQ)
No. DE LOTES : 24
AREA UTIL DE LOTES : 8443,50 m2.
AREA VERDE : 822,30
AREA COMUNAL : 293,15 m2
AREA DE VIAS : 1642,69 M2
AREA DE AFECTACION VIAL : 2764,30 m2
AREA DE PROTECCION QUEBRADA : 1033,53 m2
AREA TOTAL DEL PREDIO : 14999,47 m2

Artículo 2.- APOORTE DE AREAS VERDE Y COMUNAL.- La Urbanización Interés Social de desarrollo Progresivo "Las Lajas", cumple con el área verde y comunal requerida por la Ordenanza Metropolitana No.172, "Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", Artículo 77, letra b), por cuanto al sumar el área verde y el área comunal dejan el 13,21% del área útil.

Artículo 3.- AREA VERDE.-

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

AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

UBICACIÓN : Vía al 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 29 y 30 en 16,47 m
ESTE : Pasaje D en 17,37 m
OESTE : Lote 26 en 18,22 m

Artículo 4.- DE LAS VIAS.- Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1, del Anexo Unico, que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza 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 GARANTIA.- De acuerdo al 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 (EPMOP), que establece en US \$ 20,00 dólares, 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 US\$ 168.944,81 (CIENTO SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y UN CENTAVOS).

De conformidad a la Ordenanza No. 156, 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, 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 lotes.

Artículo 8.- PLAZO DE EJECUCION 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, de conformidad al cronograma de obras presentado por los propietarios del inmueble, que se contará a partir de a fecha de sanción de la presente ordenanza.

Artículo 9.- DEL CONTROL DE EJECUCION DE LAS OBRAS.- La Administración Zonal Calderón, realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirá un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será para levantar la hipoteca.



Artículo 10.- DE LA MULTA POR RETRASO EN LA EJECUCION 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 de propietario del inmueble, además de un recargo del 20% de conformidad a lo establecido en el artículo 378 del COOTAD.

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

Artículo 11.- DE LA GARANTIA DE EJECUCION 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 adjudique 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 Zona para que inicie las acciones legales pertinentes

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.

DISPOSICION UNICA

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Quito, 18 de Septiembre del 2013

Señores:

SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DEL DMQ.

Presente

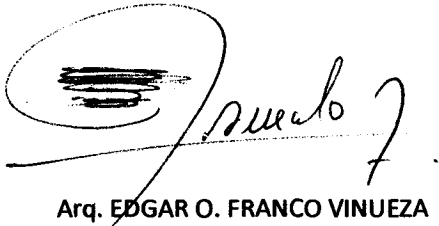
De mi consideración:

En atención al oficio STHV-GT. 004920 de fecha 22 de Octubre del 2012 en el cual la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda **emite Informe Técnico Preliminar Favorable** para continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "LAS LAJAS" UBICADO en la Parroquia de Calderón del DMQ. Solicitando obtener de las empresas de Servicios Públicos los Informes favorables y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Al momento toda la documentación requerida se ha obtenido, por lo tanto yo, Arq. Edgar O. Franco Vinueza, en mi calidad de Presidente del Comité Pro mejoras "Las Lajas" solicito de la manera más comedida autorizar a quien corresponda, el **REINGRESO** de la carpeta para que se proceda con la **APROBACIÓN DEFINITIVA** de dicha Urbanización.

Por la favorable atención que se digne dar a la presente, le anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Arq. EDGAR O. FRANCO VINUEZA

C.I. 1704913183

TOTAL: 145 hojas



5112-13

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

- 1 NOV 2013

Quito,

Oficio STHV-GT- 004841

Doctor
Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURIA METROPOLITANA	
Fecha:	- 1 NOV 2013
Hora:	10 H. 57
Firma de recepción:	<i>[Signature]</i>

Señor Procurador:

En atención a la HC. 2013-219522 que tiene relación con la petición presentada por EL Arq. Edgar Franco quien requiere se apruebe la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "LAS LAJAS" a desarrollarse en el predio No. 5783313 con clave catastral 14214-02-004 ubicado en la calle Las Lajas, sector San Juan de Calderón, parroquia Calderón.

DOCUMENTOS ANEXOS

- Informe preliminar favorable con Oficio STHV-GT-004920 del 22 de octubre de 2012 de la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Oficio STHV-GT-003407 del 25 de julio de 2012 de la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Oficio No. 0006829 del 4 de septiembre de 2012 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- IRM No. 433908 del 23 de enero de 2013 de la Administración Zona Calderón.
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año 2013.
- Certificado No. C30380346001 del 1 de agosto de 2013 del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Copia del Acuerdo No. 0531 del 7 de diciembre de 2005 mediante el cual el Ministerio de Bienestar Social aprueba el Estatuto y concede personería jurídica al Comité Pro-Mejoras "LAS LAJAS".
- Copia de la Escritura de compra venta del 4 de diciembre de 2006. Notaría Cuadragésima del Cantón Quito.
- Resolución SG-1981 del 6 de abril de 2010 del Concejo Metropolitano de Quito.
- Informe de afectación y replanteo vial RV-CDZ 130-JZTV-2010 del 7 de septiembre de 2010.
- Plano e informe de implantación del borde superior de quebrada, Oficio No. 003273 del 24 de abril de 2009 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Informe de factibilidad de servicios No. 308-GIE del 6 de octubre de 2011 de la Empresa de Alcantarillado y Agua Potable (EMMAP-Q).
- Certificación de servicio No. DP-11 0270 del 17 de octubre de 2011 de la Empresa Eléctrica Quito.
- Informe y plano de aprobación de la red de agua potable No. GTIA-418-2012 del 18 de diciembre de 2012 de la Empresa de Alcantarillado y Agua Potable (EMMAP-Q).
- Informe y plano de aprobación de la red de alcantarillado No. GTIS-497-2013 del 28 de mayo de 2013 de la Empresa de Alcantarillado y Agua Potable (EMMAP-Q).
- Informe y plano de aprobación de la red de bajo y medio voltaje de la Empresa Eléctrica Quito.
- Informe y plano de aprobación de la red telefónica No. RAP-1520-2013 del 26 de julio de 2013 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones E.P. *P.*

148

... 2...

Ref. HC. 2013-219522

- 10 juegos de planos de la urbanización conteniendo:

- Levantamiento topográfico
- Memoria descriptiva
- Implantación general
- Diseño de áreas verdes y comunales.

CRITERIO TÉCNICO

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación presentada y de conformidad a la Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 69, **emite informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "LAS LAJAS"** a desarrollarse en el predio No. 5783313 con clave catastral 14214-02-004 ubicado en la calle Las Lajas, sector San Juan de Calderón, parroquia Calderón.

PROPIETARIOS:	Comité Pro-Mejoras "LAS LAJAS"
PREDIO:	5783313
CLAVE CATASTRAL:	14214-02-004
UBICACIÓN:	Calle Las Lajas
SECTOR/BARRIO	Sector San José de Morán
PARROQUIA:	Calderón

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 14999,47 m².

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. Edgar Franco Vinuesa
LICENCIA MUNICIPAL:	AM-3757
CERTIFICADO DE REGISTRO CONESUP:	1005-08-875873

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

De acuerdo a la revisión de los planos y lo determinado por el IRM No. 433908 del 23 de enero de 2013 expedido por Administración Zona Calderón se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN:	D3(D203-80) y A31 (PQ)
USO DE SUELO:	Residencial Baja Densidad (R1) y Protección de quebrada (PQ)
No. DE LOTES:	24
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	8443,50 m ² .
ÁREA VERDE:	822,30 m ²
ÁREA COMUNAL:	293,15 m ² .
ÁREA DE VÍAS:	1642,69 m ²
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL:	2764,30 m ²
ÁREA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA:	1033,53 m ²
ÁREA TOTAL PREDIO:	14999,47 m ²



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

... 3...

Ref. HC. 2013-219522

DEL ÁREA VERDE Y COMUNAL

La Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "LAS LAJAS" cumple con el área verde y comunal requerida por la Ordenanza Municipal No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 77, Numeral 1, literal b), por cuanto al sumar el área verde y el área comunal dejan el 13, 21% del área útil.

La Dirección Metropolitana de Catastros mediante Oficio No. 0006829 del 4 de septiembre de 2012 remite los datos técnicos del área verde y el área comunal de la urbanización siendo éstos los siguientes:

ÁREA VERDE

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 COMUNAL

Ubicación: Vía al 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 29 y 30 en 16,47 m.
ESTE: Pasaje D en 17,37 m.
OESTE: Lote 26 en 18,22 m.

DE LAS VÍAS

Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

DE LA GARANTÍA

De acuerdo al Oficio TE-MAT-27467-12 0001569-GOP-SG-0005187 del 27 noviembre de 2012 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), que establece en USD 20,00 dólares 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 168944,81 (CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CON NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 81/100 CENTAVOS) dólares americanos. P.

147

... 4...

Ref. HC. 2013-220690

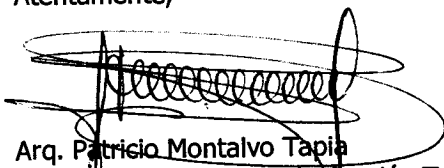
De conformidad a la Ordenanza No. 0156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Art. 35, Numeral 3, en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente, únicamente servirán como garantía de ejecución de obras la hipoteca de lotes.

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 cinco (5) años.

- Pagará 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.
- Pagará la tasa retributiva por gastos administrativos correspondiente al registro de la Urbanización de conformidad con el Libro Tercero del Código Municipal, Art. III.110 que corresponde al (1 x 1000) uno por mil del costo de las obras a ejecutarse.

Atentamente,



Arq. Patricio Montalvo Tapia
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Elizabeth Ortiz	2013-10-17	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		

Anexo: Un (1) bibliorato con documentación recibida, 10 juegos de planos arquitectónicos y 1 CD.

12059
Mauricio Mejia

Suelo f

g-2014-007348

CONCEJO METROPOLITANO SECRETARIA GENERAL RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS



FECHA: 16 ENE 2014 0041
HORA: 10:06
FIRMA RECEPCIÓN: [Signature]
NUMERO HOJA: 149-h
JCB

Procuraduría Metropolitana

EXPEDIENTE No. 5112-2013

Señora economista
Elizabeth Cabezas
Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial
Presente.-

16 ENE 2014

SEÑORA PRESIDENTA:

Para su conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, Procuraduría Metropolitana emite el presente informe legal, en los siguientes términos:

PETICIÓN:

El arquitecto Edgar Franco, con fecha 18 de septiembre de 2013, solicita la aprobación de la URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO denominada "LAS LAJAS", ubicada en la calle Las Lajas, sector San Juan de Calderón, parroquia Calderón de este Distrito.

ANTECEDENTES DE DOMINIO:

De conformidad con el Certificado de Gravámenes No C30380346001 de 01 de agosto de 2013, adjunto al expediente, el Comité Pro mejoras Las Lajas es propietaria de un inmueble situado en la parroquia Pomasqui hoy Calderón de este Distrito, adquirido por compra a Walter Fernando Pilco Ramírez, soltero y los cónyuges Santiago de Jesús Simba Guacollante y María Teresa Usiña Hernández, según escritura otorgada el cuatro de diciembre del dos mil seis, ante el Notario Cuadragésimo del cantón Quito, doctor Oswaldo Mejía Espinosa inscrita el veinte y ocho de Diciembre del dos mil seis. Antecedentes: Los señores Walter Fernando Pilco Ramírez, soltero; y el señor Santiago de Jesús Simba Guacollante, casado con María Teresa Usiña Hernández, adquirieron el lote de terreno ubicado en el sector denominado San José de Morán, de la parroquia Pomasqui hoy Calderón de este cantón, mediante compra a María Eduvina Paredes Tamayo viuda, y otros, según escritura otorgada el nueve de mayo de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario doctor Gonzalo Román, inscrita el veinte y dos de septiembre del mismo año. Aclarando que la venta se hizo en derechos y acciones en el

151

porcentaje siguiente al señor Walter Fernando pilco Ramírez el treinta y tres como treinta y tres por ciento (33.33%) u y al señor Santiago de Jesús Simba Guacollante el sesenta y seis siete por ciento (66.67%) proporcionalmente de la totalidad del terreno. Sobre el mencionado lote se ha construido la organización Comité Pro- mejoras "Las Lajas", el mismo que se aprobó por el Ministerio Bienestar Social mediante acuerdo No. 531 de siete de diciembre del dos mil cinco. (Foja 135)

INFORMES TÉCNICOS:

1.- El arquitecto Patricio Montalvo Tapia, en su calidad de Director Metropolitano de Gestión Territorial, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. 004841 de 1 de noviembre de 2013, emite criterio técnico favorable para la aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "Las Lajas" y remite las características técnicas que deberá someterse dicha urbanización. (Fojas 146,147 y 148).

2.- El ingeniero Daniel Hidalgo Villalba, en su calidad de Director Metropolitano de Catastro, mediante oficio No. 6829 de 4 de septiembre de 2013, informa que en el sector no existe fajas de terreno susceptibles de adjudicación; además remite los datos técnicos del área verde que la urbanización entregará al Municipio. (Foja 140)

3.- Los propietarios de la urbanización, conforme consta del Título de crédito No. 2769219 de 9 de diciembre de 2013, proceden al pago de la tasa retributiva por gastos administrativos, correspondiente a la aprobación de urbanizaciones, por el valor de \$ 168,94 USD (CIENTO SESENTA Y OCHO CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÒLAR) (Foja 149)

En la ordenanza de aprobación y registro de la urbanización se incorporarán de manera obligatoria los siguientes artículos:

Art. 1.- La Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "LAS LAJAS", se registrará por las siguientes especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS:	Comité Pro- Mejoras Las
PREDIO No.:	5783313
CLAVE CATASTRAL:	14214-02-004
UBICACION SECTOR:	Calle Las Lajas
PARROQUIA:	Calderón

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 14999,47 m²

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 TECNICO

NOMBRE: Arq. Edgar Franco Vinueza

LICENCIA MUNICIPAL: AM-3757

REGISTRO CONESUP: 1005-08-875873

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

De acuerdo a la Revisión de los planos y determinado por el IRM No. 433908 del 23 de enero de 2013 expedido por la Administración Zona Calderón se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACION:	D3 (D203-80) y A31 (PQ)
USO DE SUELO:	R1 Residencial Baja Densidad y Protección de quebrada (PQ)
No. DE LOTES:	24
ÁREA ÚTIL DE LOTES	8443,50 m2.
ÁREA VERDE:	822,30 m2
ÁREA COMUNAL:	293,15 m2
ÁREA DE VÍAS:	1642,69 m2
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL:	2764,30 m2
ÁREA PROTECCIÓN DE QUEBRADA:	1033,53 m2
ÁREA TOTAL DEL PREDIO:	14999,47 m2

Art. 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 Municipal 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano, Art. 77, literal b), por cuanto al sumar el área verde y el área comunal dejan el 13,21 % del área útil.

Art. 3.- ÁREA VERDE.-

UBICACIÓN:	Vía a Barrio Las Lajas, parroquia Calderón
REFERENCIA:	Hoja Catastral 14214
SUPERFICIE:	822,30 m2
PENDIENTE:	10%

LINDEROS

NORTE:	Propiedades particulares en 24,38m
SUR:	Calle Principal en 21,20m
ESTE:	Propiedades particulares en 35,37m
OESTE:	Pasaje D en 36,94m

ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

UBICACIÓN:	Vía al 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 29 y 30 en 16,47m
ESTE: Pasaje D en 17,37 m
OESTE: Lote 26 en 18,22 m

Art. 4.- DE LAS VÍAS: las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 del Anexo único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito

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

Art. 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 del propietario 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. 7.- DE LA GARANTÍA: De acuerdo al oficio TE-MAT-27467-12 0001569-GOP-SG-0005187 del 27 de noviembre de 2012 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), que establece en USD 20,00 dólares 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 CON NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 81/100 CENTAVOS) dólares americanos.

De conformidad a la Ordenanza No. 156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo de las Licencias Metropolitanas, artículo 35, 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 lotes.

Art. 8.- 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, incluido el equipamiento del área comunal de urbanización es de cinco años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los propietarios del inmueble, que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza.

Art. 9.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

La Administración Zonal Calderón, realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el

departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirá un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será para levantar la hipoteca.

Art. 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 COOTAD.

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

Art. 11.- DE LA GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Los lotes producto de la presente partición quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudique 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.

Art. 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 al señor Comisario de la Zona para que inicie las acciones legales pertinentes.

Art. 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.

BASE Y CRITERIO LEGAL:

1. Por lo expuesto y en base a lo que establecen los artículos 54, letra c), 322, 424, 470 y 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículos ...(26), ...(68) y ...(69) de la Ordenanza No. 172 de Régimen de Suelo para el Distrito; y, Art...(35) y siguientes de la Ordenanza 156, que establece el Régimen administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del

Concejo Metropolitano de Quito la Aprobación de la URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DENOMINADA "LAS LAJAS", ubicada en el sector San José de Morán, parroquia Calderón de este Distrito.

Atentamente,



Paul Romero Osorio

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Adj. expediente en 149 fojas

	Nombres	Fecha	Firma/Sumilla
Elaborado por:	Patricio Jaramillo	17-12-2013	
Revisado por:	Verónica Cáceres		