

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-3728-O

Quito, D.M., 03 de diciembre de 2021

Asunto: Resolución de Comisión de Uso de Suelo Nro. 081-CUS-2021

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Con un atento y cordial saludo, respecto de la Resolución No. 081-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes 29 de noviembre de 2021; me permito informar lo siguiente:

ANTECEDENTES

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5538-O, de 30 de noviembre de 2021, la Secretaría General del Concejo Metropolitano remitió la Resolución No. 081-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes 29 de noviembre de 2021, misma que requiere un informe respecto del caso relatado durante la comisión general, incluyendo la alternativa de solución.

BASE LEGAL

Con oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-3429-O, la Administración Zonal Los Chillos solicitó a la Secretaría General del Concejo Metropolitano copia certificada del documento de Ordenanza No. 2484, de 15 de mayo y 4 de junio de 1986; y, en caso de existir ordenanzas reformativas a esta, se remita copia de estos documentos y los planos.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5264-O, la Secretaría General del Concejo Metropolitano remitió los documentos correspondientes a las ordenanzas 2484, 3819 y 3828.

1. Ordenanza 2484

El Ilustre Concejo Municipal, visto el Informe IC-86-041, de 21 de marzo de 1986, de la Comisión de Obras Públicas, con Ordenanza No. 2484, que fue discutida y aprobada en sesiones de 15 de mayo y 4 de junio de 1986, autorizó a la Cooperativa "San José del Valle" (urbanizador) a que urbanice el predio de su propiedad situada en la parroquia Conocoto.

En el documento de la ordenanza se señala lo siguiente:

Artículo 1.- (...) La Urbanización y la Parcelación se ejecutarán de perfecto acuerdo con los planos y perfiles aprobados por el Departamento Técnico del Municipio, las Empresas de Alcantarillado, Agua Potable, Eléctrica Quito y de teléfonos por el Concejo. En consecuencia los solares del nuevo barrio tendrán siempre extensiones y superficies determinadas en los mismos planos y no podrán ser subdivididos, vendidos o gravados por partes, ni aún a título de particiones sucesorias. (...)

Artículo 2.- La autorización concedida en el inciso 1 de este artículo está condicionada a la ineludible obligación del Urbanizador de realizar por su cuenta y a su costo las obras de Urbanización del nuevo barrio de conformidad con las exigencias legales y con las de esta Ordenanza, entendido que el Urbanizador no podrá

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-3728-O

Quito, D.M., 03 de diciembre de 2021

enajenar los solares, mientras no cumpla la exigencias de éste y los siguientes artículos de la Ordenanza (...)

Artículo 4.- En la parcelación propuesta, el Urbanizador ejecutará las obras e instalará los servicios, dentro de los plazos que a continuación se indica:

- a) Replanteo de la parcelación en el terreno y movimiento de tierras para las rasantes de las vías (...)
- b) Canalización de todas las vías y su conexión al sistema general de alcantarillado de la ciudad, así como las conexiones domiciliarias (...)
- c) Instalación de la red de agua potable para los servicios públicos y privado (...)
- d) Instalación de la red eléctrica para los servicios público y privado (...)
- f) Construirá las calzadas de las vías y las aceras de acuerdo a las especificaciones del Departamento Técnico del Municipio, constante en el formulario correspondiente.

Asimismo terminará todos los trabajos relativos a los Parques y espacios verdes contemplados en los planos de acuerdo a las indicaciones y características que determine la sección Parques y Jardines del Departamento Técnico. (...)

- g) El Urbanizador destinará, en la urbanización a realizarse, espacios suficientes para canchas deportivas, así como para parque infantil cuyas construcciones serán a su costo, siempre que la planificación dé lugar a ello. (...)

Artículo 14.- El Urbanizador para el cumplimiento de sus obligaciones dentro del plazo que fija la presente Ordenanza, presenta la siguiente garantía. Para garantizar las obras de urbanización, quedan hipotecados a la Municipalidad la totalidad de los lotes. (...)

Artículo 16.- El plazo para la ejecución total y la entrega de las obras de Urbanización a la Municipalidad será el de 24 meses contados desde la fecha en que se eleva a escritura pública la presente Ordenanza.

En caso de mora injustificada o que excedan el plazo ampliatorio el Concejo impondrá al Urbanizador una multa diaria equivalente al UNO POR MIL del presupuesto de obras del predio a urbanizarse (...)

Concluido que fuere el plazo original o ampliatorio para la terminación y entrega a la Municipalidad de las obras de urbanización, y si el urbanizador no hubiere cumplido con las obligaciones dimanadas de esta Ordenanza, la Tesorería Municipal expedirá los respectivos Títulos de Crédito equivalente al valor de las planillas de trabajos que falten con el recargo del 25%, y ejercerá su jurisdicción coactiva, para realizar esta recaudación. (...)

REGULACIONES Y ESPECIFICACIONES ESPECIALES PARA ESTA URBANIZACIÓN

1.- Zonificación: área de expansión de la cabecera parroquial con lotes de 625 m2. (...)

6.- El área comunal ubicada en el centro de la urbanización, con los linderos que a continuación se detallan:

- Norte: calle No. 3
- Sur: calle No. 5
- Este: Quebrada San José
- Oeste: calle B

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-3728-O

Quito, D.M., 03 de diciembre de 2021

Y la superficie de 57.285 m² equivalente al 19% del área total del terreno que será entregada a la Municipalidad con y/o arborizado e iluminado de acuerdo a los planos adjuntos, con el equipamiento que allí detalla y que serán presentados a la Dirección de Obras Públicas Municipales, para su respectivo visto bueno. (...)

10.- La urbanización consta de 420 lotes y como los planos presentados son de replanteo, no se podrá solicitar modificación en el futuro, aduciendo fallas en el mismo; por lo tanto todos los documentos, planos, datos, etc., son de absoluta responsabilidad del proyectista y propietario (...)

12.- Para garantizar las obras de urbanización, quedan hipotecados a la Municipalidad la totalidad de los lotes. (...)



FOTOGRAFÍA 1. PLANO APROBADO A TRAVÉS DE LA ORDENANZA 2484

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-3728-O

Quito, D.M., 03 de diciembre de 2021



FOTO 2. AMPLIACIÓN ÁREA VERDE Y LOTES 420, 275, 274, 210, 203, 202

2. Ordenanza 3828.

El Concejo Metropolitano de Quito, visto el Informe No. IC-2009-527 de 2 de julio del 2009, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial con Ordenanza No. 3828, sancionada el 27 de julio de 2009, expidió la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 2484 del 6 de junio de 1986, de aprobación de la urbanización de la Cooperativa de Huertos Familiares San José del Valle.

En el artículo 1 se indica "Refórmese el artículo 12 de las Regulaciones y Especificaciones y Especificaciones Especiales para la Urbanización "San José del Valle", aprobada con Ordenanza 2484 del 6 de junio de 1986, en el siguiente sentido: "Se cancela el gravamen hipotecario que pesa sobre el lote de terreno No. 123 de la Cooperativa de Huertos Familiares San José del Valle, situada en la parroquia Conocoto (...)"

3. Ordenanza 3819

El Concejo Metropolitano de Quito, visto el Informe No. IC-2009-528, de 02 de julio de 2009, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con Ordenanza No. 3819, sancionada el 28 de julio de 2009, expidió la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 2484 del 6 de junio de 1986 de aprobación de la urbanización de la Cooperativa de Huertos Familiares San José del Valle.

En el artículo 1 se indica "Refórmese al artículo 12 de las "Regulaciones y Especificaciones Especiales" para la Urbanización "San José del Valle", y que consta anexa y forma parte de la Ordenanza 2484 de 6 de junio de 1986, en el siguiente sentido: "Se cancela el gravamen hipotecario que pesa sobre el lote de terreno No. 114 de la Cooperativa de Huertos Familiares San José del Valle, situada en la parroquia Conocoto (...)"

4. Resolución de Alcaldía N°319, la cual delega a las Administraciones Zonales la competencia para resolver solicitudes de levantamiento de prohibición de enajenar impuesta en el artículo 291 (281) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal derogada, así como también la cancelación y subrogación de hipotecas impuestas en garantía de obras de urbanización.

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-3728-O

Quito, D.M., 03 de diciembre de 2021

DESARROLLO DEL INFORME

De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 2484, la urbanización San José del Valle consta de 420 lotes y un área verde comunal que tiene un área de 57.285 m².

Revisado el sistema catastral SIREQ se evidencia que se ha realizado una modificación en territorio respecto del plano aprobado; esta modificación implica el fraccionando del área verde comunal y de la trama vial que consta en el plano de la Ordenanza 2484.

Como resultado de esta modificación se conectan dos vías, denominadas en plano, Transversal 5 y Calle C, mismas que en el sistema catastral consta con los nombres Calle S13 Luis Pérez y Calle E12 Alberto Acosta Soberón, y se crean 3 lotes adicionales, correspondientes a los predios 273821, 327387 y 327388. El predio 273821 es el lote 421.

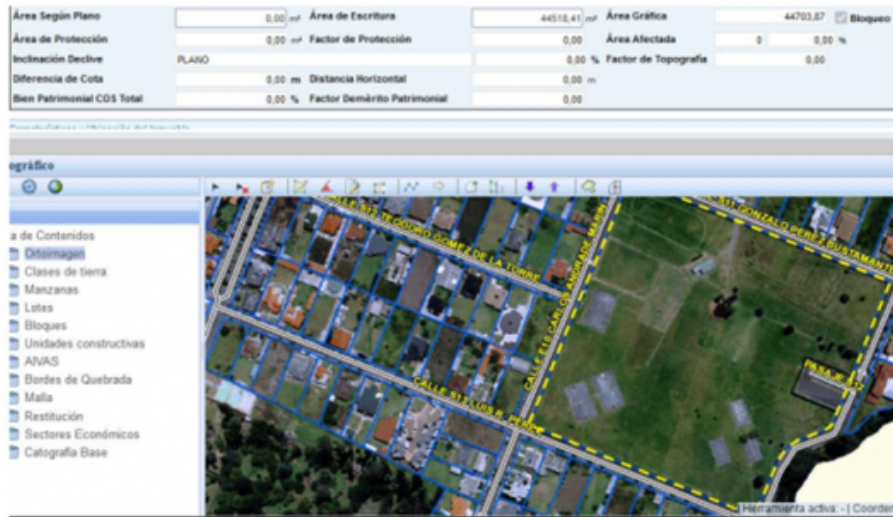


FOTOGRAFÍA 3. FOTOGRAFÍA DE AREA VERDE COMUNAL DE LA URBANIZACIÓN SAN JOSÉ (FUENTE: SIREQ)

De acuerdo a lo indicado por la unidad de Catastros de esta Administración Zonal mediante informe UC-AZVCH-2021-011-UC, el área comunal de la urbanización tiene asignado el predio 279024 y consta de un área gráfica de 44.518,41 m², es decir 12.766,59 m² menos que el área aprobada por ordenanza.

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-3728-O

Quito, D.M., 03 de diciembre de 2021



Respecto del cumplimiento de obras de urbanización los porcentajes de las obras realizadas, conforme a los rubros listados en el cronograma valorado en el plano aprobado correspondiente a la Ordenanza 2484 son los siguientes:

OBRAS (Ordenanza 2484)	PORCENTAJE
Movimiento de Tierras	100%
Alcantarillado	100%
Red Agua Potable	100%
Red Telefónica	100%
Red Eléctrica	100%
Aceras	95%
Vías	90%
Área Comunal	78%
Muro de H.A.	0%
TRABAJOS EJECUTADOS	84.77%

A la fecha no se han registrado solicitudes para realizar la Entrega - Recepción Total de las obras de la Urbanización San José; sin embargo, en caso de que estos pedidos se hubieran realizado, esto no hubiera sido atendido favorablemente debido a que existen cierres en los accesos a varias vías de la urbanización siendo estas vías públicas, además por estar tomada el área verde por estos 3 lotes y por el tramo vial mencionados.



FOTO 4: VÍA PÚBLICA CERRADA POR LA URBANIZACIÓN

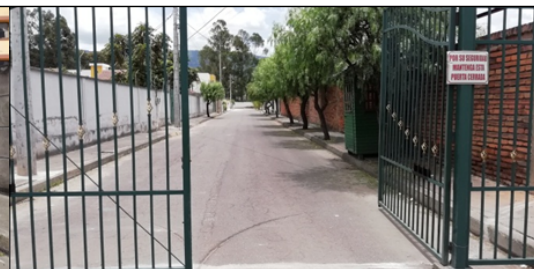


FOTO 5: VÍA PÚBLICA CERRADA POR LA URBANIZACIÓN

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-3728-O

Quito, D.M., 03 de diciembre de 2021

Actualmente la Urbanización mantiene una multa por NO haber entregado la totalidad de las obras de urbanización al Municipio, dentro del plazo establecido en la Ordenanza 2484.

Cabe indicar que el monto total del presupuesto presentado que consta en la ordenanza es de \$ 134'968.304,20 Sucres, por lo que no se ha podido precisar a cuánto equivaldría dicha multa en la actualidad. No obstante esto se elevará a consulta a la Dirección Metropolitana Financiera.

CONCLUSIONES

- Mediante Ordenanza 2484, se autorizó a la Cooperativa San José urbanizar el terreno de su propiedad.
- La Urbanización San José del Valle, de acuerdo al plano de la Ordenanza 2484, consta de 420 lotes y un área verde comunal que tiene un área de 57.285 m2.
- El Urbanizador tiene un plazo establecido en la Ordenanza para cumplimiento de obras de 24 meses.
- La Ordenanza 2484 tiene dos ordenanzas reformativas, la Ordenanza 3828 y la Ordenanza 3819, mismas a través de las cuales se canceló el gravamen hipotecario que pesa sobre los lotes de terreno 123 y 114, respectivamente.
- Actualmente se observa una modificación en territorio respecto del plano aprobado, en la cual se afecta el área comunal de la urbanización.
- Producto de la modificación, 3 lotes y la extensión de una vía se encuentran asentadas sobre área verde de la urbanización.
- El área comunal de la urbanización tiene asignado el predio 279024 y consta de un área gráfica de 44.518,41 m2
- Respecto del cumplimiento de obras de urbanización se determina un avance del 84.77%.
- Se deberá calcular el monto de la multa correspondiente por incumplimiento del plazo de cumplimiento de obras de urbanización, debido a que el monto del presupuesto fue aprobado en sucres.
- La Administración Zonal Los Chillos consultará a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles si el predio 279024 fue entregado oficialmente el Municipio de Quito.

RECOMENDACIONES

- Para que el propietario del lote 421 correspondiente al predio 273821 pueda inscribir su propiedad en el registro de la propiedad, se deberá presentar ante la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda una propuesta de modificatoria a la ordenanza 2484, misma que deberá cumplir con la normativa vigente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sra. Mercy Nardelia Lara Rivera
ADMINISTRADORA ZONAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2021-5538-O

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-3728-O

Quito, D.M., 03 de diciembre de 2021

Anexos:

- Resolución Nro. 081-CUS-2021.pdf
- Petición.pdf
- UC-AZVCH-2021-011_predios-sanjose-signed.pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-5264-O.zip

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: VERONICA DANIELA CUEVA BELTRAN	vdcb	AZVCH-UGU	2021-12-03	
Aprobado por: MERCY NARDELIA LARA RIVERA	mnlr	AZVCH	2021-12-03	

