



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0024

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-003, de 17 de enero de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República establece 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,** el artículo 31 del mismo cuerpo normativo, expresa que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

**Que,** el artículo 240 de dicho cuerpo normativo establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

**Que,** el artículo 264, numeral 1 de la Carta Fundamental manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias:...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";

**Que,** el artículo 84 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0024

fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que,** el artículo 57 del mismo Código, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: "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; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia; y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;"

**Que,** el artículo 322 del mismo Código establece procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;

**Que,** el artículo 2 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

**Que,** el artículo 8 numeral 1 del mismo cuerpo normativo, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

**Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,



## ORDENANZA MUNICIPAL No. 0024

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal Quitumbe, Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Comisaría Metropolitana de Construcciones, Subprocuraduría de la Administración Zonal Quitumbe y la Jefatura de Catastro y la jefatura de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Quitumbe; emitió el Informe Técnico Legal Favorable SO-L-T/Q No. 012 de 01 de Diciembre de 2010, habilitante de la ordenanza de aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del barrio Praderas del Sur Metropolitano.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54, literal c), 57, literales: a), x), z), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

**EXPIDE:**

### LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL BARRIO PRADERAS DEL SUR METROPOLITANO

**Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del propietario del predio, ubicado en la parroquia Guamaní, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en los planos, datos o documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los propietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes se encuentran determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta Ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0024

Artículo 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200 m2
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R2) Residencia mediana densidad
Zonificación actual:	D5 (D304-80)
Lote Mínimo:	300 m2
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(M) Múltiple
Número de Lotes:	71
Área Útil de Lotes:	13.719,65 m2
Área de Vías y Pasajes:	3.099,48 m2
Área Comunal y equipamiento comunal:	844,87 m2 (6.16 % del área útil de lotes)
Área de Afectación Vial:	5.651,32 m2
Área de relleno Querada:	499,37 m2
Área Total de Predio (lev.topog):	23.814,69 m2
Área Total de Predio (Escrit.):	22.000,00 m2
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	1.814,69 m2

El número total de lotes es de 71, signados del uno (1) al setenta y uno (71), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, cuadro que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los lotes No. 16, 17, 18, 19 y 20 se encuentran parcialmente conformados por áreas de relleno, según la planimetría del asentamiento, por lo que no podrán construir sobre



## ORDENANZA MUNICIPAL No. 0024

dichas áreas, salvo la presentación del informe de estabilidad de suelo y los informes técnicos favorables, de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** Se mantiene la zonificación del sector que es D3 (D203-80) / D5 (D304-80); lote mínimo 200 m<sup>2</sup> / 300m<sup>2</sup>; forma ocupación del suelo (D) Continua sobre línea; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano.

Por excepción se aprueban lotes de menor extensión de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social progresivo de trece años de antigüedad y con una consolidación y construcciones levantadas en un 45.00% respecto al total de los lotes.

**Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Sur transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área de 844,87 m<sup>2</sup> que corresponde al 6.16% del área útil de los lotes distribuidos de la siguiente manera:

### Área Verde: 1

#### Superficie:

Área verde útil: 597,28 m<sup>2</sup>

Área adicional: 175,42 m<sup>2</sup>

Norte: Lote No. 20 longitud 20.50 m

Sur: Lote No. 19 longitud 15.05 m

Lote No. 21 longitud 14.91 m

Este: Calle "A", longitud 29.10 m

Oeste: Av. Camilo Orejuela longitud 30.96 m

### Área Verde: 2



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0024

**Superficie:**

Área verde útil: 95.21 m<sup>2</sup>

Área adicional: 87.77 m<sup>2</sup>

**Norte:** Vértice Calle "A"  
y Calle "D" longitud 2.35 m

**Sur:** Lote N<sup>o</sup> 20 longitud 12.00 m

**Este:** Calle "A", longitud 28.34 m

**Oeste:** Av. Camilo Orejuela longitud 30.37 m

Área Verde: 3

**Superficie:**

Área verde útil: 53.90 m<sup>2</sup>

**Norte:** Lote No. 26 longitud 9.91 m

**Sur:** Afectación Redondel longitud 15.50 m

**Este:** Calle "A", longitud 11.91 m

**Oeste:** Vértice Calle "A" y  
Afectación redondel longitud 0.00 m

Área Verde: 4

**Superficie:**

Área verde útil: 98.48 m<sup>2</sup>

**Norte:** Vértice Afectación Redondel  
y lote No. 3 longitud 0.00 m

**Sur:** Propiedad Privada longitud 9.63 m

**Este:** Entre Lote No. 03 longitud 9.70 m y  
Lote No. 04 longitud 16.51 m

**Oeste:** Afectación Redondel longitud 30.76 m



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0024

Las áreas verdes No. 1 y No. 2 se encuentran parcialmente conformadas por área de relleno de quebrada conforme a la planimetría del asentamiento, por lo tanto el área de relleno de quebrada no se ha considerado como parte del porcentaje de áreas verdes exigido legalmente.

**Artículo 5.- ESPECIFICACIONES DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: juegos infantiles, áreas verdes encespadas y arborizadas, cancha de uso múltiple, mobiliario urbano.

**Artículo 6.- DE LAS VÍAS.-** La urbanización contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial, no se encuentra acorde a la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento humano de interés social de desarrollo progresivo de más de trece años de existencia, con 45.0 % de consolidación de viviendas el mismo que se encuentra con obras de infraestructura como: Energía eléctrica, alcantarillado, agua potable y red telefónica.

Se aprueban las siguientes vías:

Av. Camilo Orejuela de 20.00 m;

Av. Escalón 2 de 23.00 m;

Calles "D" y "E" de 12.00 m;

Calles "A" y "C" de 8.00 m;

Calle "B" de 9.00 m de ancho. Contemplando radios de curvatura de 5.00 m.

**Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: bordillos, aceras, sub-base, base, adoquinado, áreas verdes y equipamiento comunal.

Las obras de infraestructura que se encuentran ejecutadas o en proceso de ejecución dentro de la urbanización son las siguientes:

Energía Eléctrica 100%

Agua Potable 100%



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0024

Alcantarillado 100%

**Artículo 8.- DEL PLAZO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el propietario del fraccionamiento, contados a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del lote que se fracciona pagarán las contribuciones y mejoras de ley.

**Artículo 9.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** La Administración Municipal Zona Quitumbe, se responsabiliza del seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirán dos informes técnicos, uno por parte del departamento de Fiscalización y el otro por parte de Obras Públicas de la Administración Quitumbe, de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.

**Artículo 10.- DE LA MULTA POR RETRASO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Sur Metropolitano pagará a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil del total del costo de las obras no ejecutadas, por cada día de retraso.

De persistir el incumplimiento el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes de la urbanización, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección 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 GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** Todos los lotes que conformen el Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Sur Metropolitano, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que





ORDENANZA MUNICIPAL No. 0024

se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado de beneficiarios que constan en el plano de fraccionamiento.

**Artículo 12.- DE LA TASA RETRIBUTIVA.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Sur Metropolitano, cancelarán la tasa retributiva por servicios administrativos, tasa que será pagada dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la sanción de la ordenanza aprobatoria, previa la emisión de los títulos de créditos, emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, valor que se determinará basándose en el Cronograma Valorado de Obras presentado junto con los planos aprobatorios y de conformidad con los valores que le proporcione la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP-Q.

**Artículo 13.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Sur Metropolitano se compromete, en el plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza, a protocolizarla ante el Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, con todos sus documentos habilitantes, caso contrario el Concejo Metropolitano dejará sin efecto esta autorización, notificándose del particular a la Comisaría de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

**Artículo 14.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Sur Metropolitano, deberán entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseedores cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios constantes en el plano del fraccionamiento, y de acuerdo al listado de legítimos beneficiarios de los lotes adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el registro de la propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.



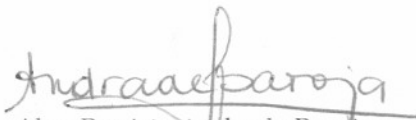
ORDENANZA MUNICIPAL No. 0024

**Artículo 15.- POTESTAD DE EJECUCIÓN.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que los obligados no hubieren cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrán recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Disposición Final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 03 de febrero de 2011.

  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE  
QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 20 de enero y 3 de febrero de dos mil once.- Quito,

02 MAR 2011

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 02 MAR 2011

EJECÚTESE:

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

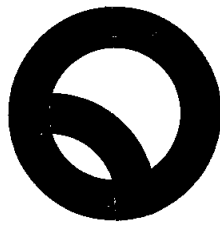


ORDENANZA MUNICIPAL No. 0024

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera  
Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 02 MAR 2011  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 02 MAR 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Secretaría  
**General del  
Concejo**

FE DE ERRATAS No. 0024

**LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 3 de febrero de 2011, aprobó en segundo debate la Ordenanza No. 024, de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio Praderas del Sur Metropolitano, la misma que fue sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano el 2 de marzo de 2011;
- Que,** mediante oficio No. UERB-168-2012 de 14 de marzo de 2012, el Ing. Diego Dávila, Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, solicita la rectificación de varias Ordenanzas aprobadas por el Concejo Metropolitano, en las cuales constan algunos errores de forma y omisiones de texto, entre esas, la detallada en el párrafo anterior;
- Que,** la Resolución del Concejo Metropolitano No. C723 de 30 de septiembre de 2005, señala que: *"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 rectificar los errores deslizados, de conformidad con lo dispuesto en la norma antes citada, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SG 1018 de 26 de marzo de 2012, solicitó a la Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, autorice la emisión de la respectiva fe de erratas; y,
- Que,** mediante oficio No. 211-EC de 2 de marzo de 2012, recibido en la Secretaría General del Concejo Metropolitano el 4 de abril del mismo año, la concejala, Eco. Elizabeth Cabezas, Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, autorizó la emisión de la fe de erratas solicitada.

Handwritten initials or signature.



Secretaría  
General del  
Concejo

FE DE ERRATAS No. 0024

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

Inclúyanse a continuación del último considerando, los siguientes párrafos:

*"Que, el Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Sur Metropolitano es propietario del lote de terreno número cinco prima del Llano Santa Ana, situado en la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, identificado con predio No. 184664 y clave catastral No. 32911-33-001, cuya superficie total es de veinte y dos mil metros cuadrados (22.000 m<sup>2</sup>), adquirido mediante escritura pública de compra venta otorgada el 4 de agosto de 2003 ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de octubre de 2003, celebrada entre la Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal FUDURMA y el Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Sur Metropolitano;*

*Que, el Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Sur Metropolitano fue constituido mediante Acuerdo Ministerial No. 0270, de 13 de mayo de 2003, conferido por el Ministerio de Bienestar Social (actual Ministerio de Inclusión Económica y Social); y,*

*Que, el predio se encuentra ocupado por un asentamiento humano de interés social que ha denominado al sector como Barrio Praderas del Sur Metropolitano, viviendo en situación de pobreza e inseguridad jurídica por carecer de escrituras públicas del lote donde se asientan."*

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los diez días del mes de abril de dos mil doce.

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC

Página 2 de 2