



## ORDENANZA No. 0122

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de 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.

El literal v) del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano prevé la de regular y controlar el uso de suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

La Municipalidad, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha recibido la petición para la aprobación de la Urbanización denominada "Pradera III", en el predio No. 5607492, clave catastral No. 11328-01-001, ubicado en la parroquia de Puenbo, de propiedad de la Sociedad en Cuentas en Participación La Pradera. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 22 lotes, con un área total a subdividir de 23.099,62 m<sup>2</sup>, área de vías de 2.648,01 m<sup>2</sup>, área verde pública de 3.714,12 m<sup>2</sup>, y un área de equipamiento público de 928, 53 m<sup>2</sup>. El proyecto que se plantea cumple con el área verde y comunal requerida de conformidad con lo previsto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Se ha verificado que el proyecto en referencia cumple con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, para lo cual se cuenta con los siguientes informes:

- Informe técnico de 13 de julio de 2015, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- Actas de Mesa del Procedimiento Especial, de 16 de julio de 2015 y 26 de enero de 2016, suscritas por los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana;
- Informe técnico de 8 de diciembre de 2015, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; e, *Ad*



ORDENANZA No. 0122

- Informe legal favorable de 28 de diciembre de 2015, emitido por la Procuraduría Metropolitana.

En tal virtud, se presenta el proyecto de Ordenanza por la cual se aprueba la Urbanización "Pradera III", ubicada en la parroquia Puembo, el mismo que cumple con los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico nacional (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización), así como en el ordenamiento jurídico metropolitano (Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 156).



ORDENANZA No. 0122

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-078, de 25 de abril de 2016, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador 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 numeral 1 del artículo 264 ibídem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de 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 literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, 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 mismo Código, respecto de las atribuciones del Concejo Metropolitano señala: *“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; y, (...) 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”;*
- Que,** el artículo 470, inciso primero, ibídem, manifiesta que: *“Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes, [...]”.*
- Que,** el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el 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; 



ORDENANZA No. 0122

- 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,** el numeral 1 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana N° 0172, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los proyectos de urbanización son propuestos de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación de 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 áreas de equipamiento comunal y áreas verdes;
- Que,** el artículo ... (36), letra a), de la Ordenanza Metropolitana N° 0156, manifiesta: *“La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.”;*
- Que** el artículo ... (33), No. 1 y 2, ibídem, dispone: *“1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantía: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. 2. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía. [...]”;*
- Que** los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, que conforman la Mesa de Trabajo, mediante Acta No. 2015-5607492-URB-GEN-01 de 16 de julio y 8 de diciembre de 2015, y 26 de enero de 2016, han presentado las recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización;



## ORDENANZA No. 0122

**Que**, Procuraduría Metropolitana ha emitido su informe legal favorable respecto del contenido del presente proyecto de Ordenanza, conforme se evidencia del oficio, referencia expediente No. 2015-5607492-URB-GEN-01, de 28 de diciembre de 2015; y,

**Que** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido su informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización contenida en la presente Ordenanza, mediante oficio No. STHV-DMGT-0837, de 8 de marzo de 2016.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; 36 de la Ordenanza Metropolitana No. 156; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACION "LA PRADERA III"

**Artículo 1.-** La Urbanización "La Pradera III", se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

<b>Propietaria:</b>	Sociedad de Cuentas en Participación La Pradera
<b>Pedio No.:</b>	5607492
<b>Clave Catastral:</b>	11328-01-001
<b>Ubicación</b>	
<b>Barrio:</b>	S. Ana Mangahuant
<b>Parroquia:</b>	Puembo
<b>Calle:</b>	39647.D.A.1
<b>Área del terreno:</b>	30.390,28 m <sup>2</sup>
<b>Responsable Técnico</b>	
<b>Nombre:</b>	Reyes Rodríguez Óscar Efrén
<b>Registro SENESCYT:</b>	1001-05-584439
<b>Licencia Municipal:</b>	2368 



ORDENANZA No. 0122

**Especificaciones Técnicas**

<b>Zonificación:</b>	A2 (A1002-35)
<b>Lote mínimo:</b>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Uso principal:</b>	(R1) RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
<b>Clasificación de suelo:</b>	(SU) SUELO URBANO
<b>No. de lotes:</b>	22
<b>Área de lotes a subdividir:</b>	23.099,62 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías:</b>	2.648,01 m <sup>2</sup>
<b>Área verde pública:</b>	3.714,12 m <sup>2</sup>
<b>Área de equipamiento público:</b>	928,53 m <sup>2</sup>

**Artículo 2.- Aporte de áreas verde y comunal.-** La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 424.

En tal virtud, la propietaria de la urbanización a través de su representante legal, transfiere como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la superficie de 4.642,65 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-5607492-URB-GEN-01), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

**Área Verde**

**Ubicación:** Calle "A" entre los lotes No. 9 y No. 10

**Superficie:** 3.714,12 m<sup>2</sup>

**Linderos**

**Norte:** Lote No. 3 en 22,04 m, lote No. 9 en 51,35 m

**Sur:** Lote No. 4 en 19,74 m, lote No. 10 en 47,55 m

**Este:** Calle "A" en 60,18 m

**Oeste:** Área de equipamiento comunal en 36,93 m, Lote No. 3 en 21,83 m

**Área de Equipamiento**



## ORDENANZA No. 0122

**Ubicación:** Calle s/n entre los lotes No. 3 y No. 4

**Superficie:** 928,53 m<sup>2</sup>

### Linderos

**Norte:** Lote No. 3 en 24,81 m

**Sur:** Lote No. 4 en 25,11 m

**Este:** Área verde comunal en 36,93 m

**Oeste:** Calle S/N verde en 36,55 m

**Artículo 3.- De las vías.-** La vía planificada en la urbanización cumple con lo estipulado en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas 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, siendo esta:

- Calle "A" de 12,00 m. de ancho.

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2015-5607492-URB-GEN-01 de 8 de diciembre de 2015, del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "La Pradera III", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD. 131.370,42 (ciento treinta y un mil trescientos setenta dólares norteamericanos con cuarenta y dos centavos), por lo que el urbanizador deberá rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 156 (que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas), a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de la urbanización.

**Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras.-** Es obligación del urbanizador, en el plazo de treinta y tres meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

De las obras de urbanización, se deberán pagar las contribuciones y mejoras de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la Urbanización, de conformidad con la normativa vigente.



ORDENANZA No. 0122

**Artículo 6.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Tumbaco realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

**Artículo 7.- Del retraso en la ejecución de las obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el propietario pagará a la Municipalidad en calidad de multa el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas, cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 8.-** En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza 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.

**Artículo 9.-** El urbanizador se compromete en el plazo de ciento veinte (120) días, contados a partir de la notificación con la presente ordenanza, a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

**Disposición final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 2 de junio de 2016. 

  
Abg. María Elisa Holmes Roldós

 SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0122

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 19 de mayo y 2 de junio de 2016.- Quito, 03 JUN. 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 JUN. 2016

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 JUN. 2016  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 JUN. 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS