



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0058

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-005, de 24 de de enero de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

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 54 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.

0058

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

- Que,** el artículo 57 del mismo Código, establece como funciones del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes: "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 ibídem establece el 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 Especial 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



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0058

artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;  
y,

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal del Valle de los Chillos, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, la Subprocuraduría Zonal, la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el Informe Técnico Legal Favorable N° 002-UERB-2010, de fecha 15 de noviembre de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Reforma de la Ordenanza No. 3756 sancionada el 29 de septiembre de 2008, a favor de la Cooperativa de Vivienda "Los Retoños" de los Servidores del MAG.

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) y z); y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1; y 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 3756  
SANCIONADA EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008 QUE APROBÓ A LA  
URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO  
DENOMINADO COOPERATIVA DE VIVIENDA "LOS RETOÑOS" DE LOS  
SERVIDORES DEL MAG**

**Artículo 1.-** Sustitúyase el artículo 2 de la ordenanza 3756 por el siguiente:

**"Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-**

<b>Zonificación actual:</b>	B3 (B304-50) (PB)
<b>Lote Mínimo:</b>	300.00 m <sup>2</sup>
<b>Forma Ocupación del Suelo:</b>	Pareada
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano



ORDENANZA MUNICIPAL No. **0058**

Uso principal:	(R2) Residencial mediana densidad
Número de Lotes:	343
Área Útil de Lotes:	161.989,19 m <sup>2</sup>
Área de Vías:	39.047,46 m <sup>2</sup>
Área Comunal:	16.390,49 m <sup>2</sup>
Área Total de Predio (lev.topog):	217.427,14 m <sup>2</sup>
Área Total de Predio (Escrit.):	161.989,19 m <sup>2</sup>
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	55.437,95 m <sup>2</sup>

Número de lotes 343, signados del uno (1) al trescientos cuarenta y tres (343), no se modificó la numeración debido a que los lotes poseen números prediales y claves catastrales individuales, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio."

**Artículo 2.-** Sustitúyase el artículo 4 de la ordenanza 3756 con el siguiente:

**"Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** La Cooperativa de Vivienda "Los Retoños" de los Servidores del MAG, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 225,94 m<sup>2</sup> que corresponde al 10.12%.del área útil de los lotes distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde Comunal A:**

**Ubicación:** Entre Calle Transversal 3 y Pasaje Peatonal, Calle C y Calle B.

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Calle Transversal 3	<b>longitud: 58.95 m</b>
<b>Sur:</b>	Pasaje Peatonal	<b>longitud: 68.00 m</b>
<b>Este:</b>	Calle C	<b>longitud: 125.42 m</b>
<b>Oeste:</b>	Calle B	<b>longitud: 104.31 m</b>
<b>Superficie:</b>	7.223,59 m <sup>2</sup>	

**Área Verde Comunal B:**



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0058

**Ubicación:** Entre Pasaje S/N y Pasaje S/N, Calle H y Calle G.

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Pasaje S/N	<b>longitud:</b> 59.52 m
<b>Sur:</b>	Pasaje S/N	<b>longitud:</b> 45.42 m
<b>Este:</b>	Calle H	<b>longitud:</b> 91.55 m
<b>Oeste:</b>	Calle G	<b>longitud:</b> 102.94 m
<b>Superficie:</b>	4.667,21 m <sup>2</sup>	

**Área Comunal Guardianía:**

**Ubicación:** Entre Calle Transversal y Lote 001, En vértice y propiedad particular.

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Calle Transversal	<b>longitud:</b> 13.79 m
<b>Sur:</b>	Lote 001	<b>longitud:</b> 14.73 m
<b>Este:</b>	En vértice	
<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular	<b>longitud:</b> 6.63 m
<b>Superficie:</b>	35.15 m <sup>2</sup>	

**Área Faja de Protección de Quebrada 1:**

**Ubicación:** Entre Borde Superior de Quebrada, Calle Transversal 1 y propiedades particulares.

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Borde Superior de Quebrada	<b>longitud:</b> 439.17 m
<b>Sur:</b>	Calle Transversal 1	<b>longitud:</b> 436.44 m
<b>Este:</b>	Propiedad Particular	<b>longitud:</b> 7.04 m
<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular	<b>longitud:</b> 4.20 m
<b>Superficie:</b>	2.514,78 m <sup>2</sup>	

**Área Faja de Protección de Quebrada 2:**

**Ubicación:** Entre Lotes 311-312-342, borde superior de quebrada y propiedad particular.

**Linderos:**



ORDENANZA MUNICIPAL No. **0058**

<b>Norte:</b>	Lotes 311-312 -342	<b>longitud:</b> 133.70 m
<b>Sur:</b>	Borde Superior de Quebrada	<b>longitud:</b> 136.20 m
<b>Este:</b>	Propiedad Particular	<b>longitud:</b> 10.08 m
<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular	<b>longitud:</b> 10.05 m
<b>Superficie:</b>	703.95 m <sup>2</sup>	

**Área Faja de Protección de Quebrada 3:**

**Ubicación:** Entre Lotes 25-26-81-82-126-127-128-130-181-182, borde superior de quebrada y propiedades particulares.

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Lotes 25-26-81-82-126-127-128-130-181-182	<b>longitud:</b> 327.09 m
<b>Sur:</b>	Borde Superior de Quebrada	<b>longitud:</b> 328.60 m
<b>Este:</b>	Propiedad Particular	<b>longitud:</b> 1.35 m
<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular	<b>longitud:</b> 6.95 m
<b>Superficie:</b>	1245.81 m <sup>2</sup>	

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social, asentado en el predio desde hace más de 15 años, con un 30% de consolidación de viviendas conforme el plano aprobado, se autoriza a los propietarios del fraccionamiento a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro, la diferencia de porcentaje de áreas verdes, que es de 472.05 m<sup>2</sup>, equivalente a 2.88% del área útil de los predios.

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 5 de la ordenanza 3756 por el siguiente:

**“Artículo 5.- 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 15 años de existencia, con un 30% de consolidación de viviendas, en el que se encuentran ejecutadas obras de infraestructura como: energía eléctrica, alcantarillado y agua potable, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0058

En la actualidad los pasajes son variables: Pasaje 1: 6 m, Pasaje 2: Variable de 4,52 m hasta 5,97 m, Pasaje 3: Variable de 5,73 m hasta 6,58 m, Calle A: Variable de 8.40 m hasta 9.40 m, Calle B: Variable de 8.40 m hasta 10.00 m, Calle C: Variable de 8.40 m hasta 10.00 m, Calle D: Variable de 8.40 m hasta 10.00 m, Calle E: 14.50 m, Calle F: Variable de 8.40 m hasta 10.00 m, Calle G: Variable de 8.00 m hasta 12.00 m, Calle H: Variable de 9.00 m hasta 10.00 m, Calle Transversal 1: 12.00 m, Calle Transversal 2: 10.00 m, Calle Transversal 3: 10.00 m, Calle Transversal 4: Variable de 10.50 m hasta 11.00 m, Calle Transversal 5: 10.00 m, Calle Transversal 6: 10.00 m y Pasaje Peatonal: 6.00 m, Pasaje 10: Variable de 4.44 m hasta 5.08 m; Pasaje 11: Variable de 4.33 m hasta 5.28 m; Pasaje 12: Variable de 4.54 m hasta 5.08 m.”

**Artículo 4.-** Agréguese después del artículo 5 de la ordenanza 3756 el siguiente artículo innumerado:

**“Art. ....- De las Obras a Ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: trabajo vial, conformación subrasante, sub-base en el adoquinado, aceras, bordillos, áreas verdes y equipamiento comunal para realizar.

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

Agua Potable	100%
Alcantarillado	100%
Energía Eléctrica	100%
Bordillos	100%
Aceras	100%
Vías	0 %”

**Artículo 5.-** Sustitúyase el artículo 6 de la ordenanza 3756 por el siguiente:

**“Artículo 6.- 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 6 meses, de conformidad al cronograma de obras presentadas por la Cooperativa de



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0058

Vivienda "Los Retoños" de los Servidores del MAG, contados a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras la Cooperativa de Vivienda Los Retoños de los Servidores del MAG pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley."

**Artículo 6.-** Sustitúyase el artículo 7 de la ordenanza 3756 por el siguiente:

**"Artículo 7.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Municipal Zona Valle de los Chillos, 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 del Departamento de Obras Públicas de la Administración Municipal Zona Valle de los Chillos, cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca."

**Artículo 7.-** Sustitúyase el artículo 8 de la ordenanza 3756 por el siguiente:

**"Artículo 8.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la Cooperativa de Vivienda "Los Retoños" de los Servidores del MAG 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 8.-** Sustitúyase el artículo 9 de la ordenanza 3756 por el siguiente:

**"Artículo 9.- De la garantía para la ejecución de las obras.-** Todos los nuevos lotes que conforman la Cooperativa de Vivienda "Los Retoños" de los Servidores del MAG,



ORDENANZA MUNICIPAL No. **0058**

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 de beneficiarios que constan en el plano de fraccionamiento.”

**Artículo 9.-** Agréguese después del artículo 9 de la ordenanza 3756 el siguiente artículo innumerado:

**“Artículo... De la Tasa Retributiva.-** La Cooperativa de Vivienda “Los Retoños” de los Servidores del MAG, cancelará 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 crédito, 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 10.-** Sustitúyase el artículo 11 de la ordenanza 3756 por el siguiente:

**“Artículo 11.- Protocolización de la Ordenanza.-** La Cooperativa de Vivienda “Los Retoños” de los Servidores del MAG se compromete en el plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza, a protocolizarla ante 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 11.-** Sustitúyase el artículo 14 de la ordenanza 3756 por el siguiente:

**“Artículo 14.- De la entrega de escrituras individuales.-** La Cooperativa de Vivienda “Los Retoños” de los Servidores del MAG deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de todos los copropietarios cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios constantes en el plano del fraccionamiento adjunto a legalizarse, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0058

de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los copropietarios y dirigentes en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean abalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el registro de la propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes."

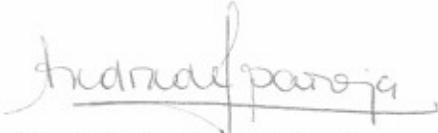
**Artículo 12.-** Agréguese después del artículo 14 de la ordenanza 3756 el siguiente:

**"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 17 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



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0058

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 3 y 17 de febrero de dos mil once.- Quito, 17 MAY 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 18 MAY 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 MAY 2011.- Distrito Metropolitano de Quito, 19 MAY 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO