

**VICTORIA DEL SUR**  
Ordenanza Especial Sustitutiva  
**2013**

Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes ----- e -----, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial el ----- y -----.

#### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“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.”* Y más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”;*

Que, el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”;*

Que, las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el artículo 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exenciona temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;

Que, el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria del 4 de marzo de 2010 resolvió aprobar mediante Resolución No. C 0094 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos para la aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que

dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;

Que, con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *“las zonas 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 número 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010, establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza.

Que mediante Ordenanza Metropolitana No. 0324, sancionada el 18 de octubre del 2010, se expide la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “Turubamba de Monjas”;

Que, por la actualización de normativas vigentes, por la dotación de infraestructura y equipamiento, y porque responden a un proceso de perfeccionamiento de los proyectos sometido a análisis por los diferentes entes competentes.

En ejercicio de sus atribuciones legales.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO – ARQUITECTÓNICO  
DENOMINADO “VICTORIA DEL SUR”  
SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO-  
ARQUITECTONICO DENOMINADO “TURUBAMBA DE MONJAS” No. 0324**

**Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.-** La situación geográfica del Proyecto Victoria del Sur es la que consta en el plano U-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por el siguiente predio cuyos límites se establecen en el plano P-01.

| LOTE | DENOMINACIÓN     | PROPIETARIO | ÁREA<br>M2<br>SEGÚN IRM | USOS DEL SUELO                |
|------|------------------|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1    | VICTORIA DEL SUR | EPMHV       | 131.500                 | RESIDENCIAL Y<br>EQUIPAMIENTO |

**Art. 2.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.-** Este Proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, ó que requieren una vivienda por situación de emergencia, ó grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

**Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.-** Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de terreno destinadas para equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

**Art. 4.- EXONERACIONES Y BENEFICIOS.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

**ART. 5.- ESTÍMULOS.-** Dado que el proyecto de Vivienda VICTORIA DEL SUR es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, y en virtud de la facultad tributaria establecida en los artículos 56, 57 literal c) y art. 186 COOTAD se dispone que sean tramitados por la EPMHV en calidad de promotora/constructora con exoneración de tasas, tarifas y contribuciones especiales tales como: tasas de aprobación; garantías de construcción, para cuyo efecto la EPMHV presentará ante la Administración Zonal respectiva, un documento escrito sobre el fiel cumplimiento de la normativa metropolitana aplicable sobre las garantías de construcción; pagos administrativos; registro de planos; licencia de construcción; declaratoria de propiedad horizontal; permiso de habitabilidad; y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del proyecto; así como estarán exentos del pago del 100% del impuesto a los predios urbanos, por un período de 5 años conforme el artículo 510 literal c) del COOTAD. De igual manera quedan exentos del pago del impuesto de Alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto conforme el literal b) del artículo 534 del COOTAD.

Para la concesión de estos estímulos se requerirá el cumplimiento de la normativa legal vigente.

**Art. 6.- PROCESOS DE REGISTRO Y LICENCIAMIENTO.-** El proyecto urbano Victoria del Sur corresponde a uno de los predios contenidos en la Ordenanza 311 de 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

**Art. 7.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.-** A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores,



la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

**Art. 8.- DESARROLLO COMUNITARIO.-** Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

**Art. 9.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.-** El Municipio garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto por medio de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

**Art. 10.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.-** Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, plazas, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme a la normativa serán de uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

**Art. 11.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.-** Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" planos P-14 y P-15, adjunto son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin pasan a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, se transferirá o permanecerá a nombre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para su inmediata gestión de conformidad con los fines y facultades de esta empresa.

**Art. 12.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.-** En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, de acuerdo al artículo 380 de la Constitución de la República.

La instancia municipal pertinente debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

**Art. 13.- TRAMA VIAL.-** Los tipos y características de las vías del Proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los establecidos en los planos de: conectividad P-05, sistema vial P-06, perfiles viales P-07 y P-08, movilidad P-09, que forman parte de la presente ordenanza.

**Art. 14.- TRAMA VERDE.-** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.
- b) Quebradas, manantiales y fajas de protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona y su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

**Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-** Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. **OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES:** Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
2. En acuerdo con los vecinos usuarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y organismos de crédito recursos para financiar las obras de vivienda. Los recursos conseguidos serán reembolsables con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.
4. **RECICLAJE DE AGUAS:** Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales serán recicladas para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, y las aguas grises (provenientes de duchas y lavabos) preferentemente serán tratadas para el mismo fin.
5. **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:**  
El tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.
6. **TELEFONIA Y COMUNICACIONES:**
  - Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
  - La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
  - Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, y servicio de las TICS (Tecnologías de la información y comunicación), buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

**Art. 16.- ACERAS.-** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho será menor a 3m.

**Art. 17.- MOBILIARIO URBANO.-** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente a las reglas técnicas del Mobiliario Urbano anexo al libro del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura fuera de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deben guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área de los mismos y no en las aceras o áreas de uso público.

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:

- Bancas: estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados o parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
- Papeleras: a ubicarse en ejes de arborización.
- Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

**Art. 18- CERRAMIENTOS DE MANZANAS.-** En caso de requerir cerramientos que delimiten el área privada comunal de las manzanas, así como sus áreas de estacionamientos, estos no deberán sobrepasar los 2.10m. de altura. Este cerramiento estará conformado por 50cm. de base de material sólido y hasta 1.60m. en material tipo malla, verja, cerca viva, o similar, de diseño uniforme para todo el conjunto.

**Art. 19- PLAZAS Y PUNTOS DE ENCUENTRO.-** Las plazas y puntos de encuentro corresponden al espacio público. Estas de ninguna manera podrán ser cerradas, cercados, o confinados para el uso exclusivo de las manzanas destinadas a vivienda. El responsable del mantenimiento y recuperación de estos espacios será del órgano correspondiente del Distrito Metropolitano de Quito.

En las plazas, pasajes y puntos de encuentro no se restringirá el acceso al público.

**Art. 20- ENTORNO NATURAL.-** Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

**Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.-** Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

**1.- EN LOS VECINDARIOS:**

Se asigna la zonificación R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores serán exclusivamente residenciales.

En ningún caso los usos comerciales estarán orientados hacia el corazón de la manzana.

**2.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:**

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, como se indica en la lámina de Edificabilidad que forma parte de la presente ordenanza.

### 3.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

**Art. 22.- USOS NO PERMITIDOS.-** Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

**Art. 23.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** La altura de edificación se establece en el plano P-13 "Altura de Edificación" correspondiente a la presente Ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

### **Art. 24.- ESTACIONAMIENTOS.-**

- Vivienda: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- En caso de relocalización la dotación mínima será de un puesto de estacionamiento por cada cinco viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- Comercios, servicios, oficinas mayores a 50m<sup>2</sup>. un parqueo por unidad.
- Equipamiento y recreación deberán seguir la norma vigente.
- Los estacionamientos se regirán a lo dispuesto en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en lo referente a dimensiones y áreas mínimas para puestos de estacionamiento de vehículos livianos.
- Cuando exista circulación intermedia ésta no será menor a 5,00m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- Se puede colocar estacionamientos de residentes junto a la calle en los sitios señalados para el efecto en planos, pero en ningún caso se puede ocupar más de la mitad del perímetro del lote. Su emplazamiento será conocido y autorizado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- En los bordes de lotes destinados a equipamiento puede disponerse de espacios para estacionamiento público siempre que no se ocupe más del 50% del frente.
- En las manzanas con topografía superior al 15%, se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más lejana del conjunto habitacional no supere 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

**Art. 25.- FORMA DE OCUPACIÓN.-** Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Art. 26.- EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana, Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

La relación área de circulaciones comunes de la edificación respecto del área construida de vivienda no puede ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

**Art. 27.- LÍNEA DE FÁBRICA.-** Las edificaciones respetaran el retiro frontal indicado en los planos que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el espacio residual será tratado como parte de acera o área verde.

Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 2,00m. de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

**Art. 28.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.-** La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición del siguiente tipo de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como máximo, y cinco en caso de departamentos dúplex. Sin perjuicio de lo que establece la Ordenanza Metropolitana en materia de subsuelos.

En las escrituras de transferencia de dominio de las unidades de vivienda constará, la obligatoriedad del propietario de conservar el inmueble que recibe respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

**Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.-** Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del proyecto
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad.

- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) En las áreas previstas para lavado y secado, queda terminantemente prohibido cerrar o realizar cualquier tipo de construcción, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes
- j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m<sup>2</sup>, este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

**Art. 30.- POZOS DE AIRE Y LUZ.-**

- El área de superficie útil de los pozos de aire serán los que constan en la normativa vigente.
- A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m<sup>2</sup>. no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m<sup>2</sup>. Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2m.

**Art. 31.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-**

**PROYECTO VICTORIA DEL SUR  
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

| LOCALES  | ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m <sup>2</sup> ) |       |       |       | LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.) |
|--|---|-------|-------|-------|------------------------------|
|  | NÚMERO DE DORMITORIOS                                 |       |       |       |                              |
|  | 1D  | 2D    | 3D    | 4D    |                              |
| SALA – COMEDOR                                     | 13,00   | 14,00 | 16,00 | 16,00 | 2,60                         |
| COCINA   | 6,00  | 7,00  | 7,00  | 7,00  | 1,50                         |
| SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS.                | 18,00   | 18,00 | 20,00 | 20,00 | 2,60                         |
| DORMITORIO 1 (cama doble)*                         | 9,50  | 9,50  | 9,50  | 9,50  | 2,60                         |
| DORMITORIO 2 (dos camas)*                          | -   | 8,00  | 8,00  | 8,00  | 2,00                         |
| DORMITORIO 3 (cama simple)*                        | -   | -     | 6,00  | 6,00  | 2,00                         |
| DORMITORIO 4 (cama simple)*                        | -   | -     | -     | 6,00  | 2,00                         |
| BAÑOS  | 2,40  | 2,40  | 2,40  | 2,40  | 1,20                         |
| ÁREA DE LAVADO Y SECADO EXTERIOR (dúplex)          | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 1,20                         |
| ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS (departamentos) | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 1,20                         |

(\*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es 60cm.

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2.50m.

Además se observará lo siguiente:

- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m.

#### **Art. 32.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA.-**

- a) Vivienda multifamiliar tendrá una altura total de 4 pisos.
- b) Las cubiertas del último piso serán horizontales e inaccesibles en los bloques de departamentos y en los dúplex podrán ser inclinadas siempre que no rompan la concepción estética del conjunto.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

#### **Art. 33.- REQUERIMIENTOS COMUNALES.-**

1. **ÁREAS VERDES/RECREATIVAS COMUNALES:** Superficie mínima no menor a 16m<sup>2</sup>. por vivienda, generando corazones de manzanas verde.
2. **GUARDIANÍA EN RETIRO FRONTAL:** No mayor a 5,0m<sup>2</sup>. incluida media batería sanitaria.
3. **SALA DE COPROPIETARIOS/SALA DE USO MÚLTIPLE:** se respetará las áreas máximas y mínimas establecidas en la norma vigente así como el diseño de los planos arquitectónicos aprobados por la Municipalidad y se podrán desarrollar en varias unidades constructivas.

Opcional: **ÁREA MÁXIMA PARA PORTERO O CONSERJE:** 9,50m<sup>2</sup>. de área útil (habitación y batería sanitaria)

**Art. 34.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda coordinará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

**Art. 35.- ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDADES Y TERCERA EDAD.-** Las personas con discapacidad y tercera edad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas en los departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

**Art. 36.- APLICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PROYECTOS.-** En caso de que parcialmente el programa habitacional se desarrolle por gestión privada o comunitaria, para garantizar a esta iniciativa un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación, registro y licenciamiento de planos de los programas de los proyectos habitacionales. Los honorarios por esta asesoría serán asumidos por el promotor estableciendo tarifas preferenciales para organizaciones sociales.

#### **DISPOSICIONES FINALES.-**

**PRIMERA.-** Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0324 y sus anexos correspondientes a la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado “Turubamba de Monjas”. Se aclara que el Proyecto antes denominado como “Turubamba de Monjas”, ahora se denominara “Victoria del Sur”.

**SEGUNDA.-** En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la Construcción y COOTAD.

**TERCERA.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2013.





**Quito**  
DISTRITO METROPOLITANO

Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*  
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA



VICTORIA DEL SUR

CONTIENE

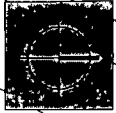
**UBICACIÓN**

FECHA  
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA  
S/E

**U-01**



Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA



AREA DE INTERVENCIÓN

CONTIENE

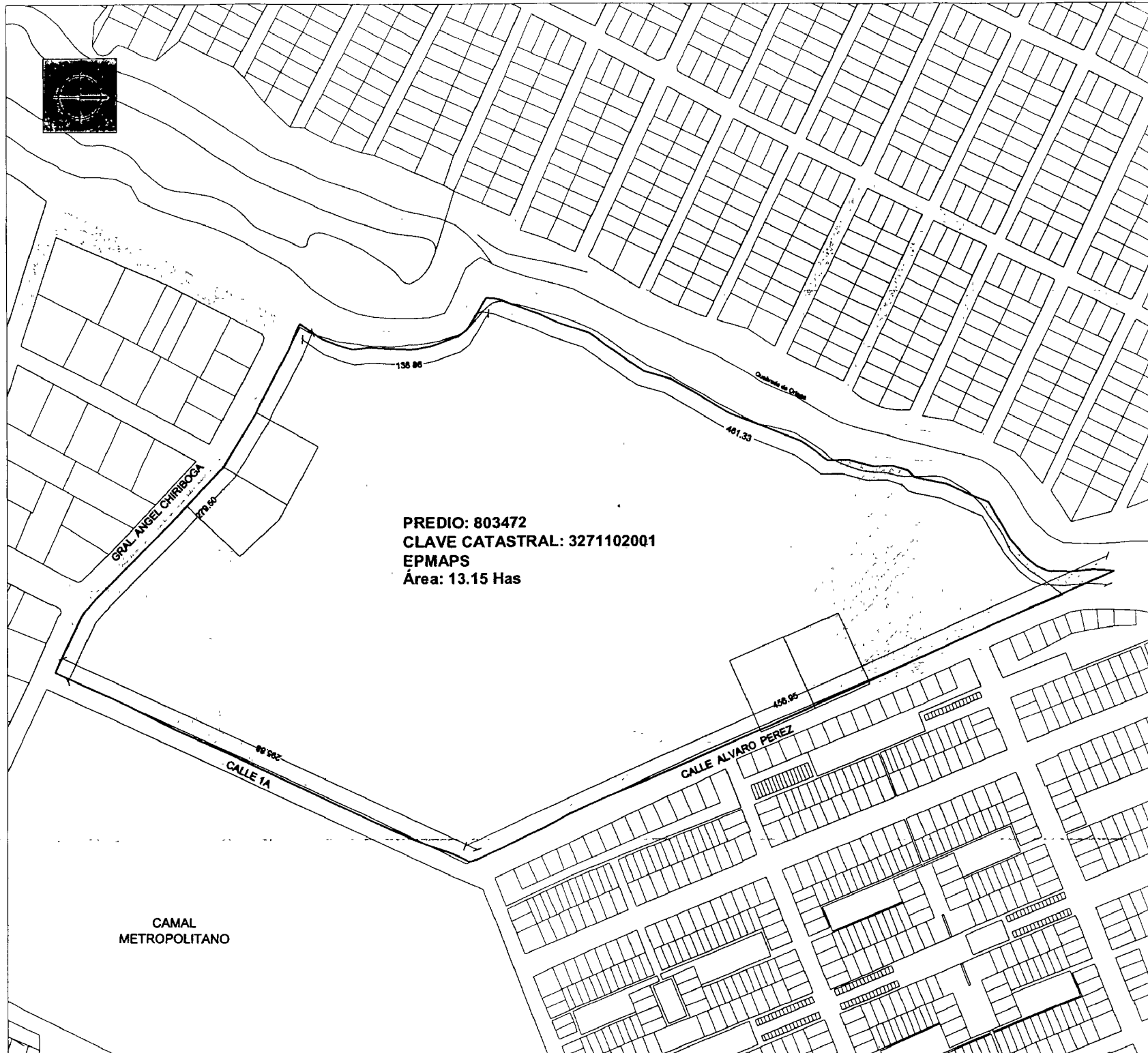
**DELIMITACIÓN PREDIO**

FECHA  
**FEBRERO 2013**

LAMINA

ESCALA  
1:3 000

**P-01**



**PREDIO: 803472**  
**CLAVE CATASTRAL: 3271102001**  
**EPMAPS**  
**Área: 13.15 Has**

**CAMAL  
METROPOLITANO**



Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*  
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

— LINDEROS

CONTIENE

**ESTADO ACTUAL**

FECHA  
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA  
1:3 000

**P-02**

CAMAL  
METROPOLITANO



**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**






ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  TRAMA VIAL PROPUESTA
-  EJES PEATONALES ENTRE MANZANAS
-  ACCESO PEATONAL A CONJUNTO
-  ACCESO VEHICULAR A CONJUNTO
-  EQUIPAMIENTO Y AREA VERDE

CONTIENE

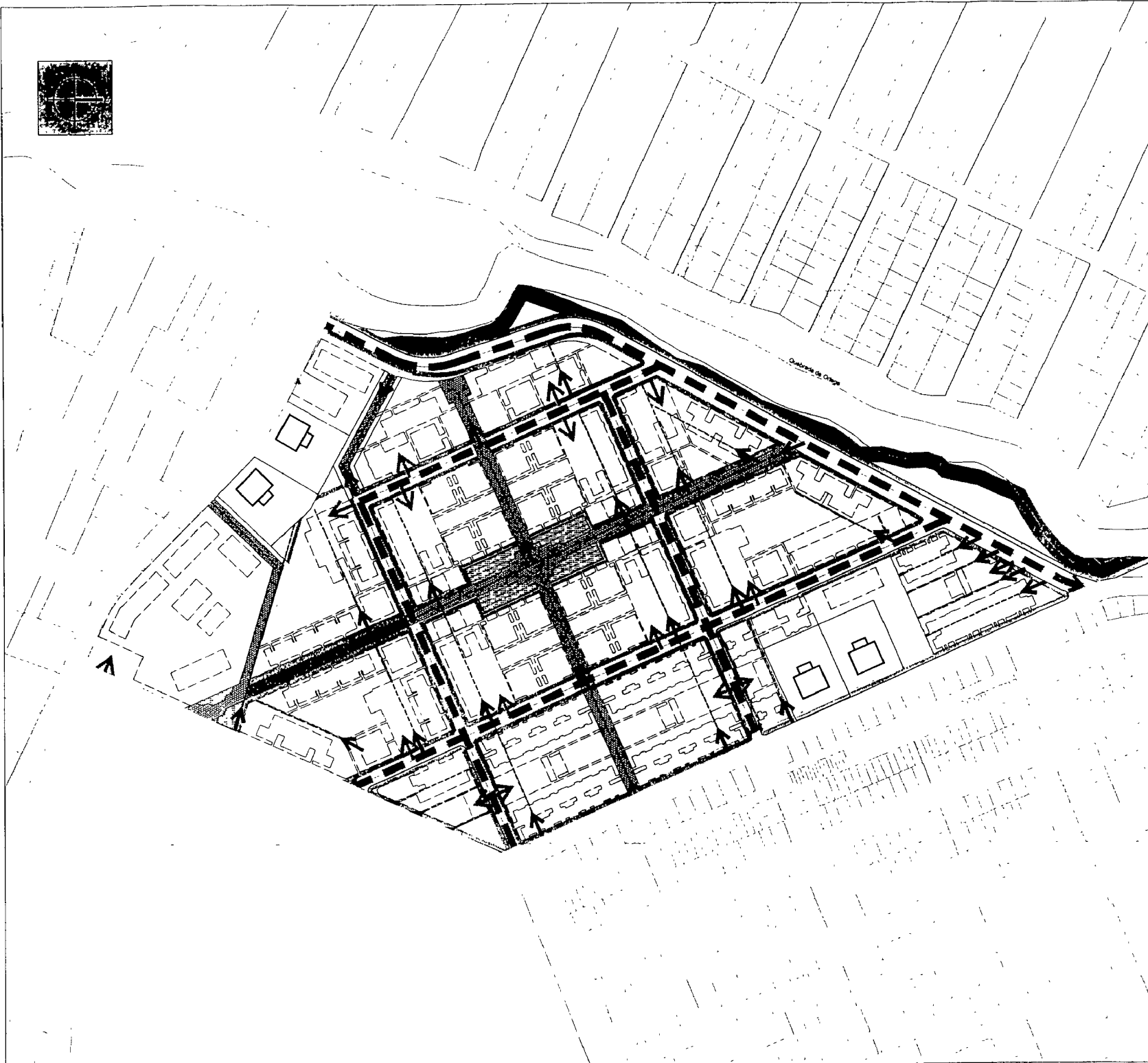
**ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**

FECHA  
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA  
1:3.000

**P-03**





**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**





**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*  
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  ESPACIO PUBLICO
-  ESPACIO COMUNAL
-  EQUIPAMIENTO PUBLICO
-  EQUIPAMIENTO PRIVADO

CONTIENE

**ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTOS**

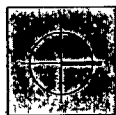
FECHA  
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA  
1 : 3 000

**P-04**





**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

**CONECTIVIDAD**

FECHA

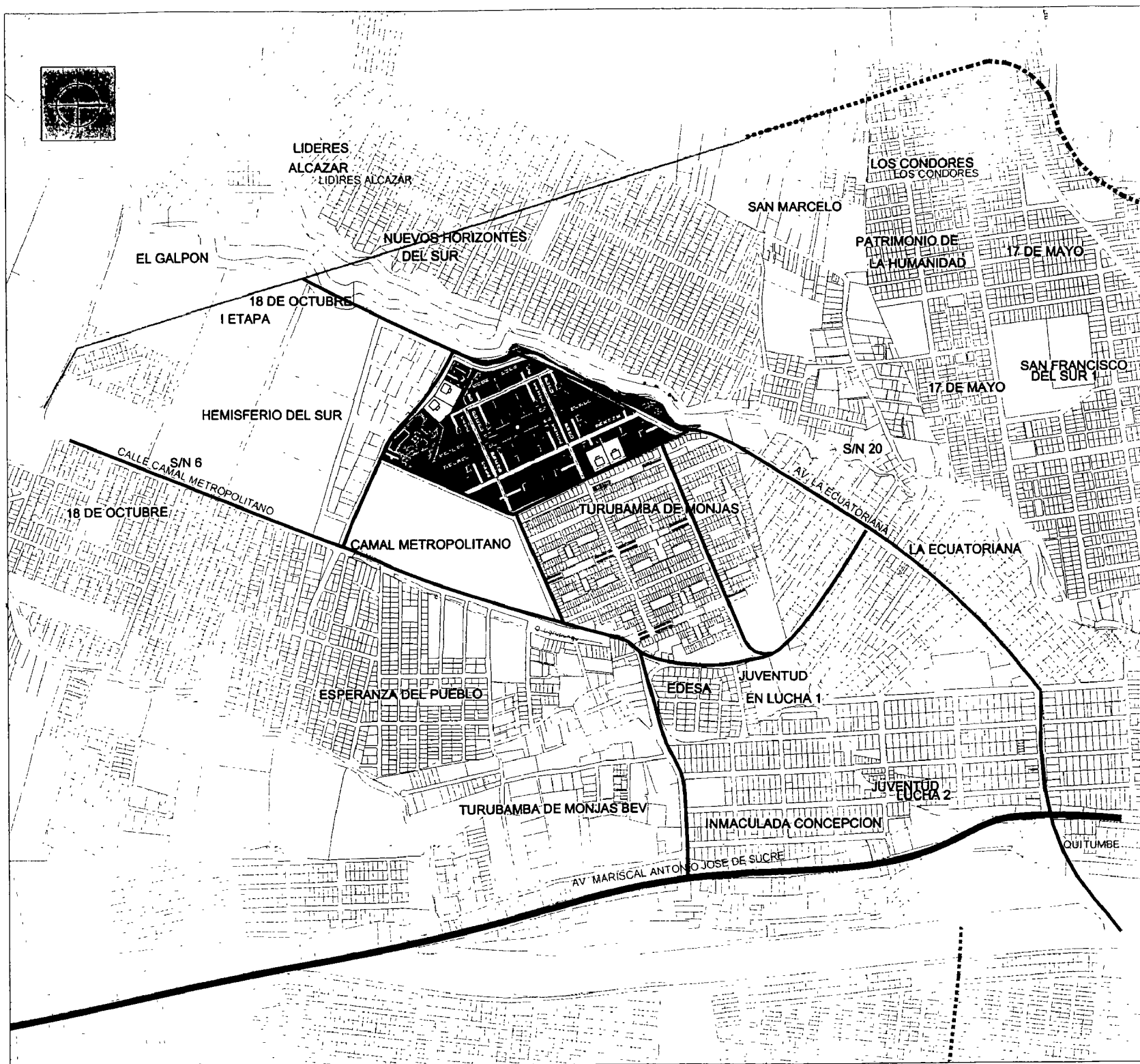
FEBRERO 2013

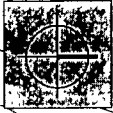
LAMINA

P-05

ESCALA

1 10 000





**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- PEATONAL 1 (BOULEVARD)
- PEATONAL 2
- PEATONAL 3
- LOCAL TIPO D (14m)
- LOCAL TIPO E (12m)
- LOCAL TIPO L1 (18m)

CONTIENE

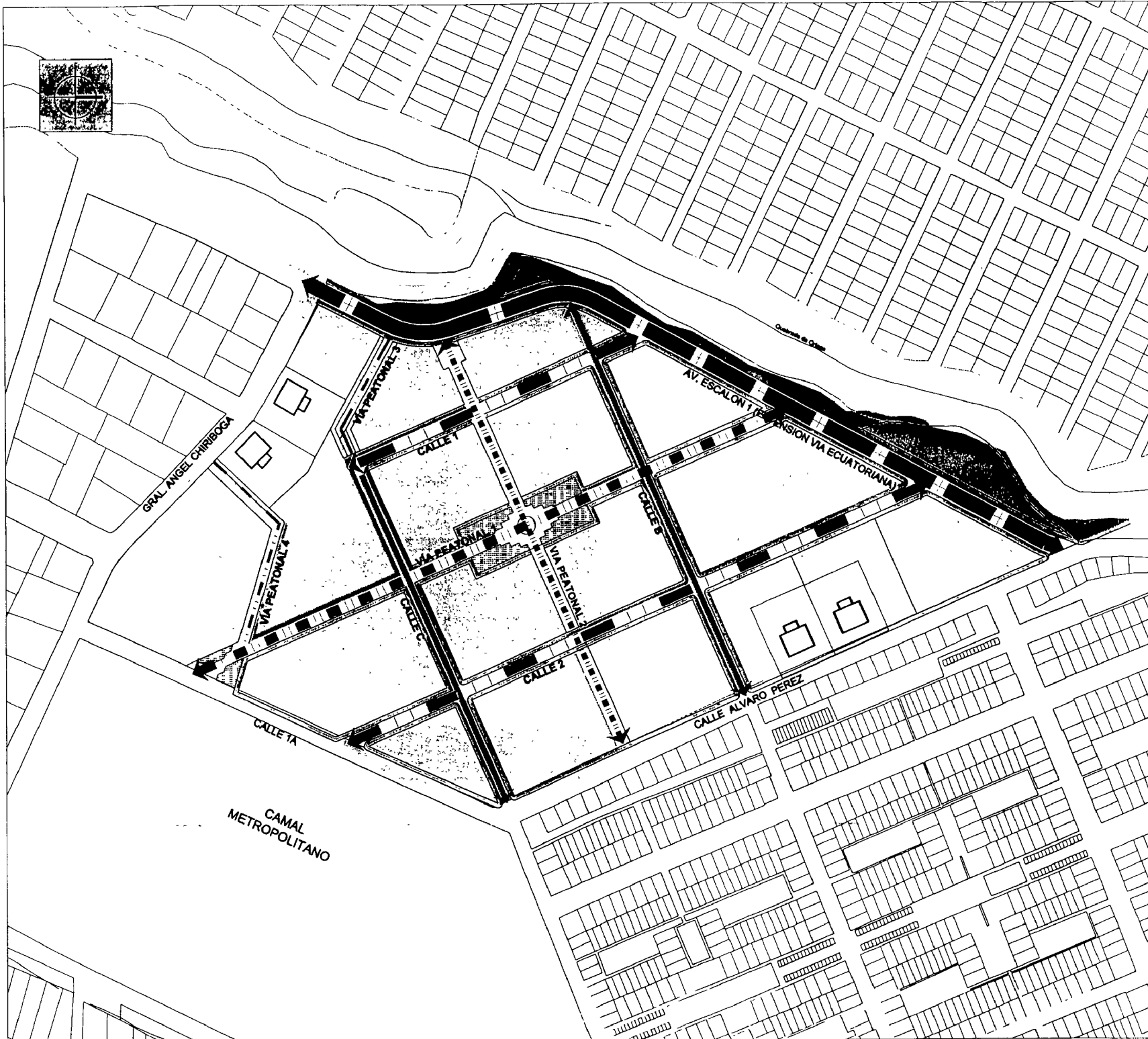
**SISTEMA VIAL**

FECHA  
FEBRERO 2013

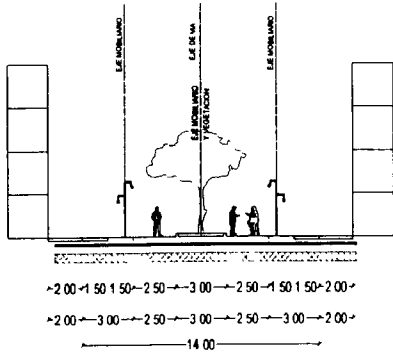
LAMINA

ESCALA  
1 : 3 000

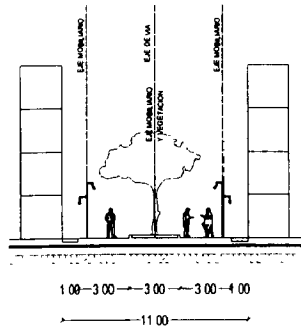
**P-06**



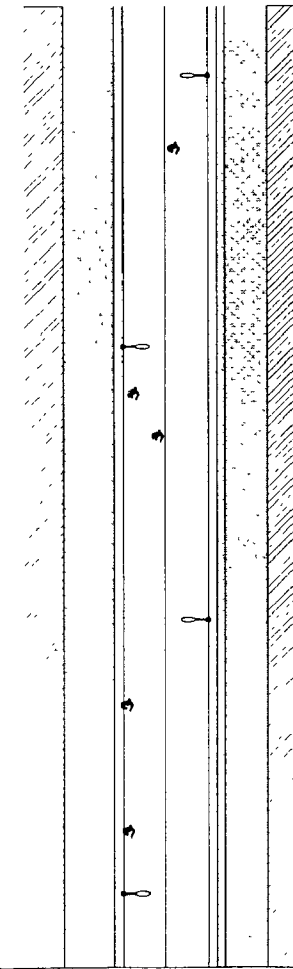
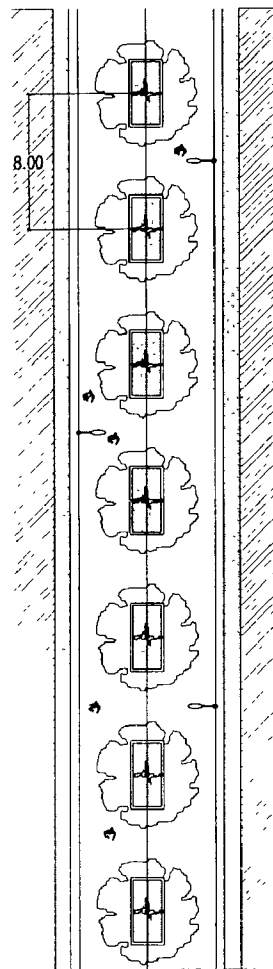
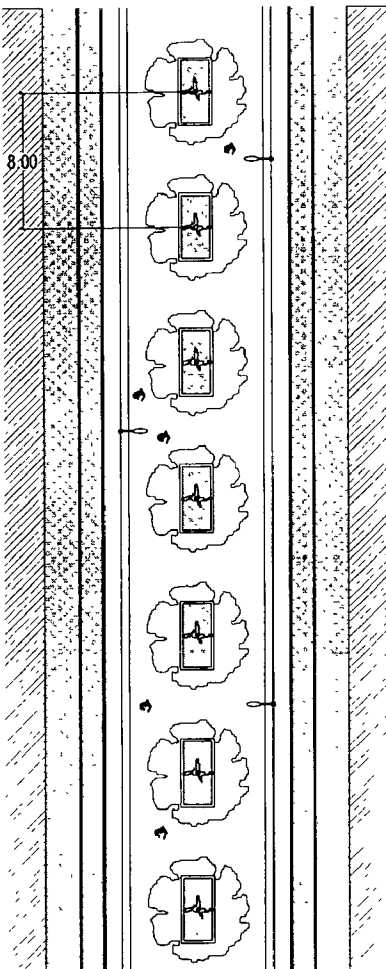
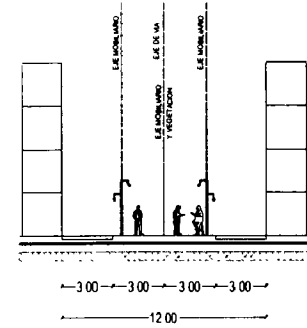
VÍA PEATONAL 1  
BOULEVARD  
(14.00 m)



VÍA PEATONAL 2  
(11.00 m)



VÍA PEATONAL 3  
(12.00 m)



Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL

"VICTORIA DEL SUR"

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

PERFILES VIALES

FECHA  
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA  
1:400

P-07



**PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*  
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE  
**PERFILES VIALES**

FECHA  
FEBRERO 2013

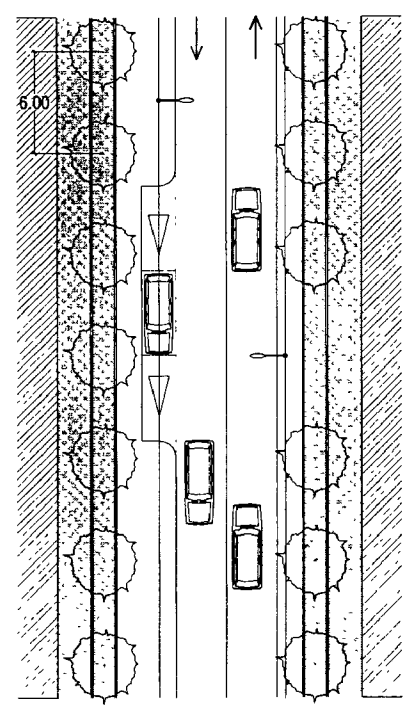
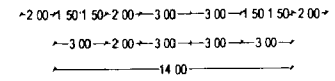
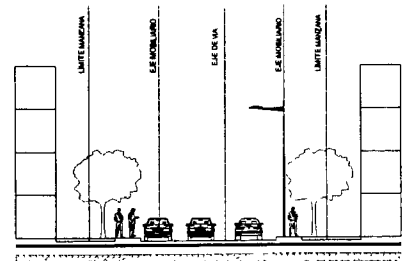
LAMINA

ESCALA  
1:400

P-08

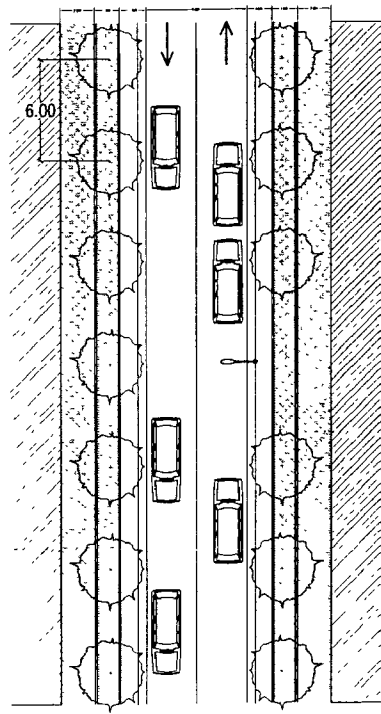
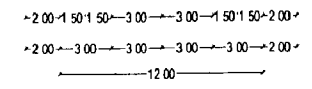
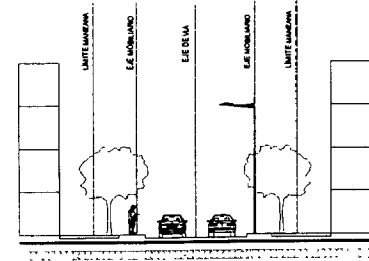
**VÍA LOCAL TIPO D**  
(14.00 m)

CALLE 1  
CALLE 2



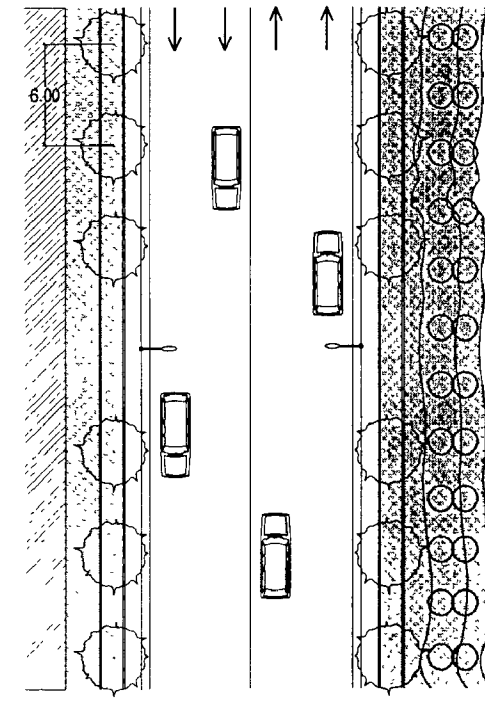
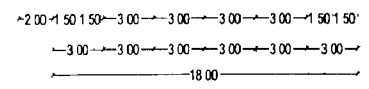
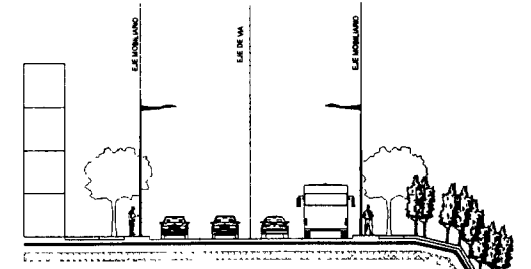
**VÍA LOCAL TIPO E**  
(12.00 m)

CALLE B  
CALLE C



**VÍA LOCAL TIPO L1**  
(18.00 m)

VIA ECUATORIANA





**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  ACCESOS Y SALIDAS
-  EJES PEATONALES
-  TRANSPORTE PUBLICO
-  PARADAS DE BUSES
-  ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS

CONTIENE

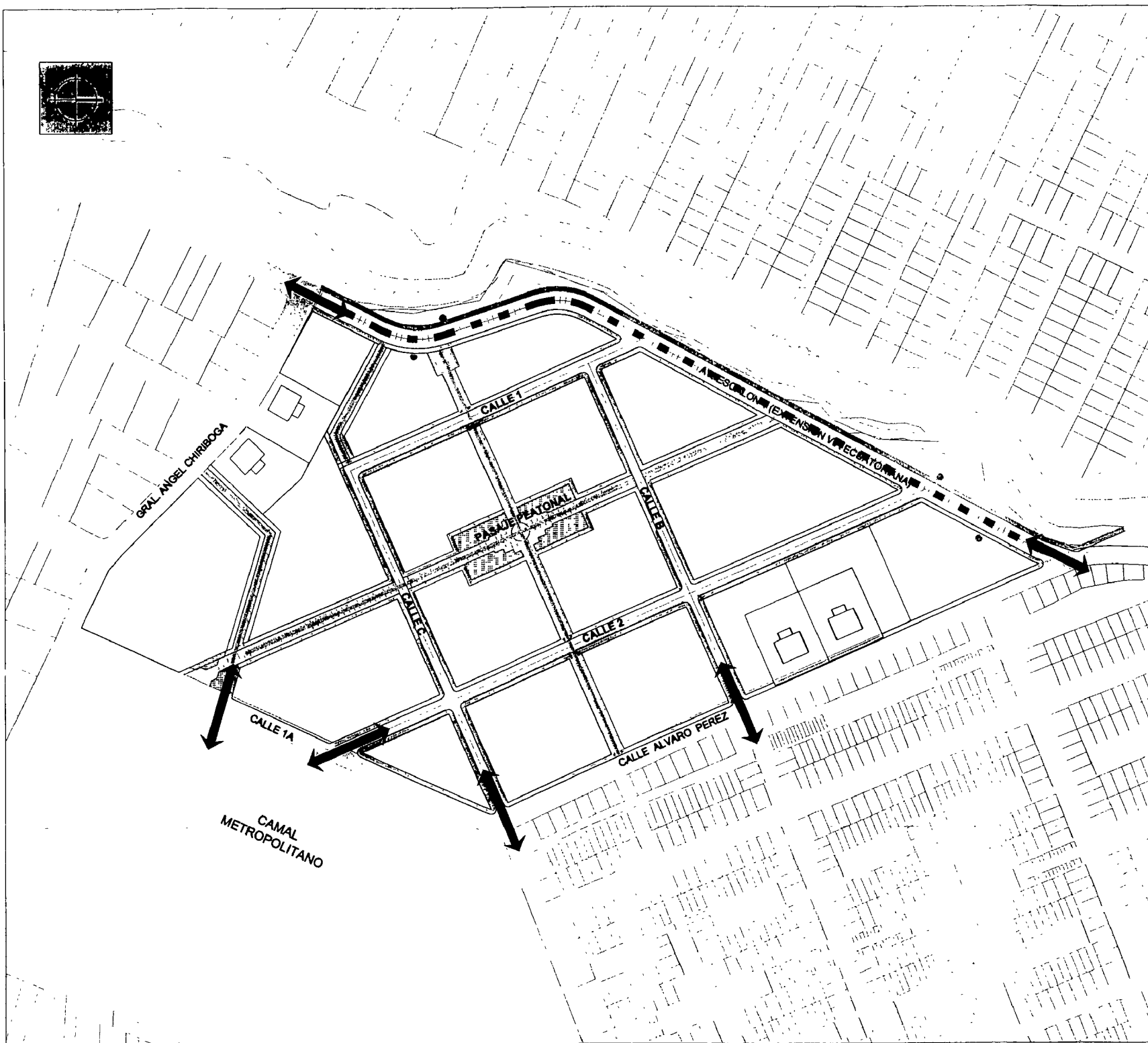
**MOVILIDAD**

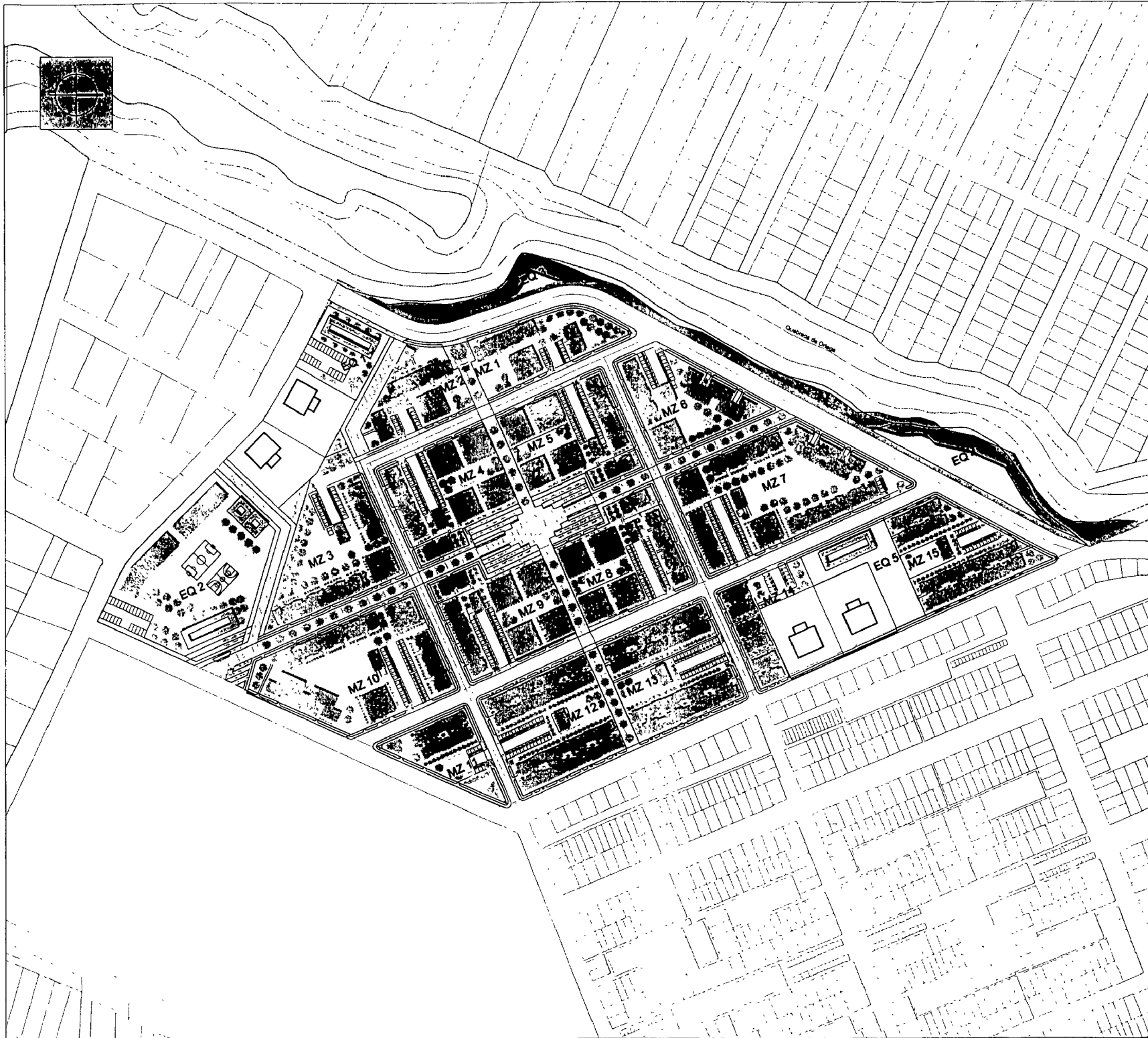
FECHA  
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA  
1 : 3.000

P-09





Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA



ELEMENTO EDIFICADO

CONTIENE

**ESTRUCTURA EDIFICADA**

FECHA  
**FEBRERO 2013**

LAMINA

ESCALA  
1:3.000

**P-10**



**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

1.124 VIVIENDAS

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- BLOQUE AISLADO
- DUPLEX SOBRE DUPLEX
- BLOQUE EXTENDIDO
- BLOQUE DE RELOCALIZACION
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- EQUIPAMIENTO PUBLICO

CONTIENE

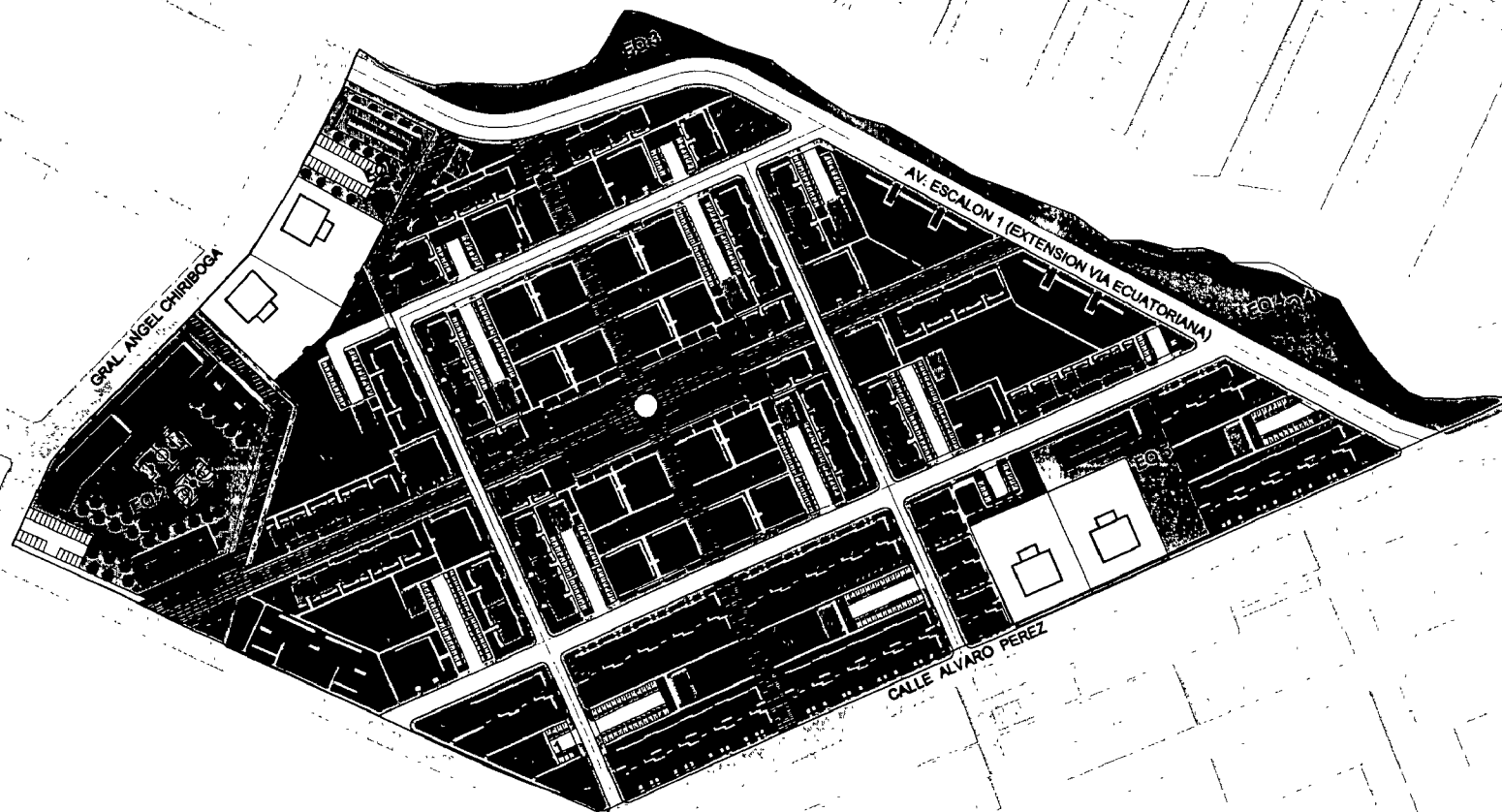
**TIPOLOGIA**

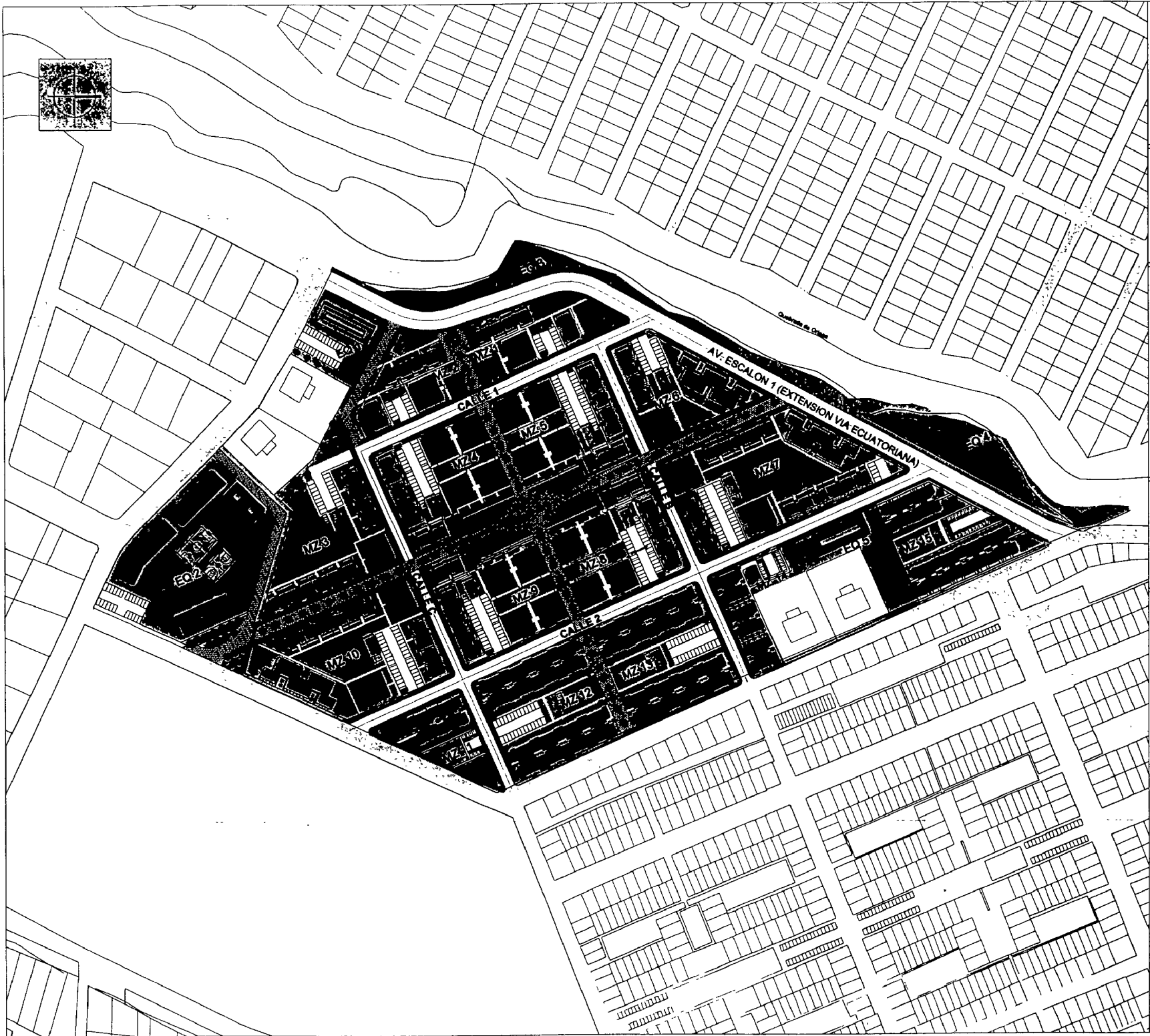
FECHA  
**FEBRERO 2013**

LAMINA

ESCALA  
1 3 000

**P-11**





Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**





ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  VIVIENDA
-  VIVIENDA + COMERCIO PB
-  EQUIPAMIENTO PRIVADO
-  EQUIPAMIENTO PUBLICO

CONTIENE

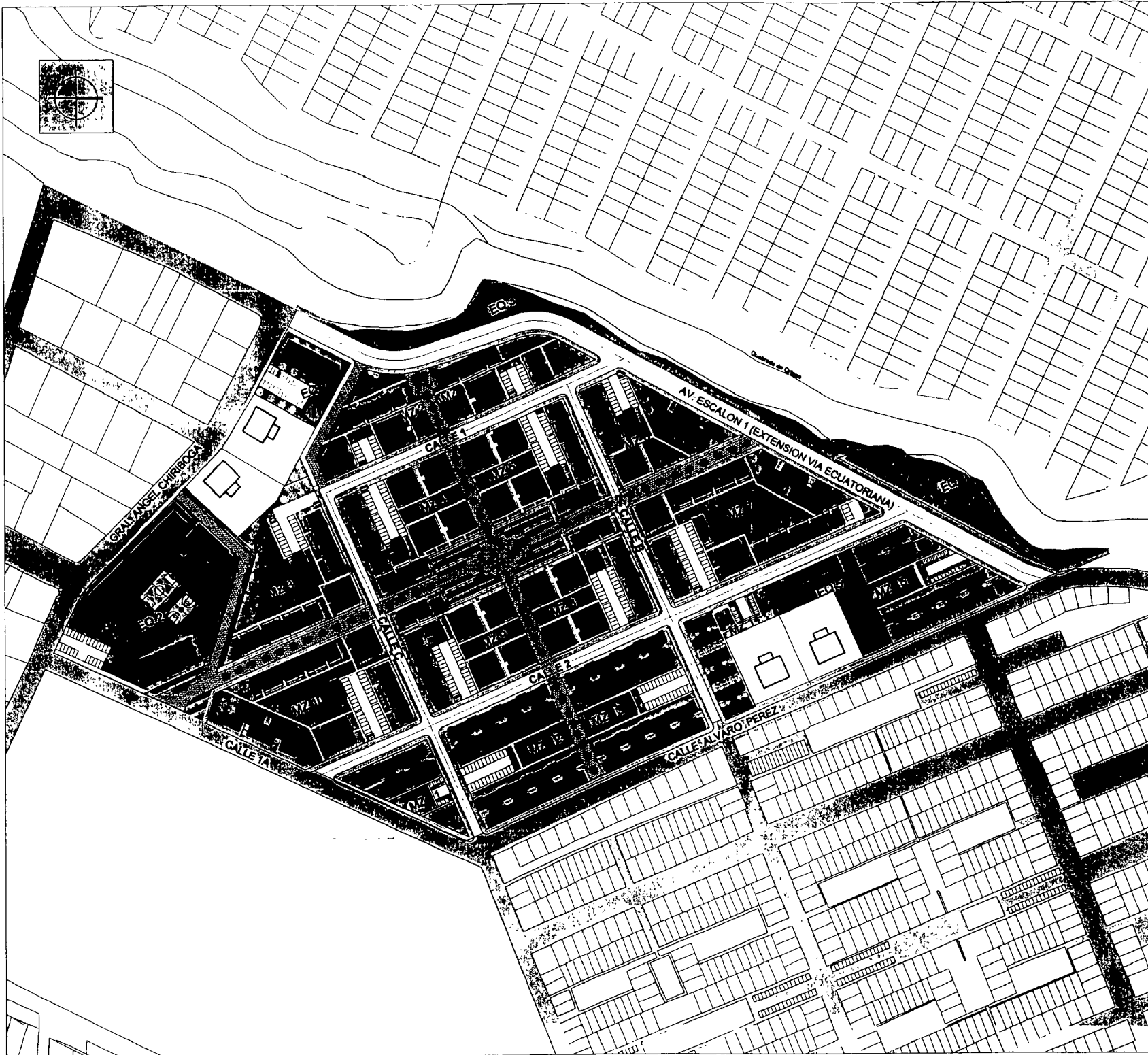
**USOS DE SUELO**

FECHA  
**FEBRERO 2013**

LAMINA

ESCALA  
1:3 000

**P-12**



Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  2 O 3 PISOS
-  4 PISOS
-  HASTA 4 PISOS

CONTIENE

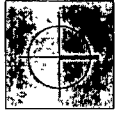
**ALTURA EDIFICACIÓN**

FECHA  
**FEBRERO 2013**

LAMINA

ESCALA  
1 : 3 000

**P-13**



**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**



ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO MDMQ
-  AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO QUE SE TRANSFIERE A LA EPMHV
-  MANZANAS

CONTIENE

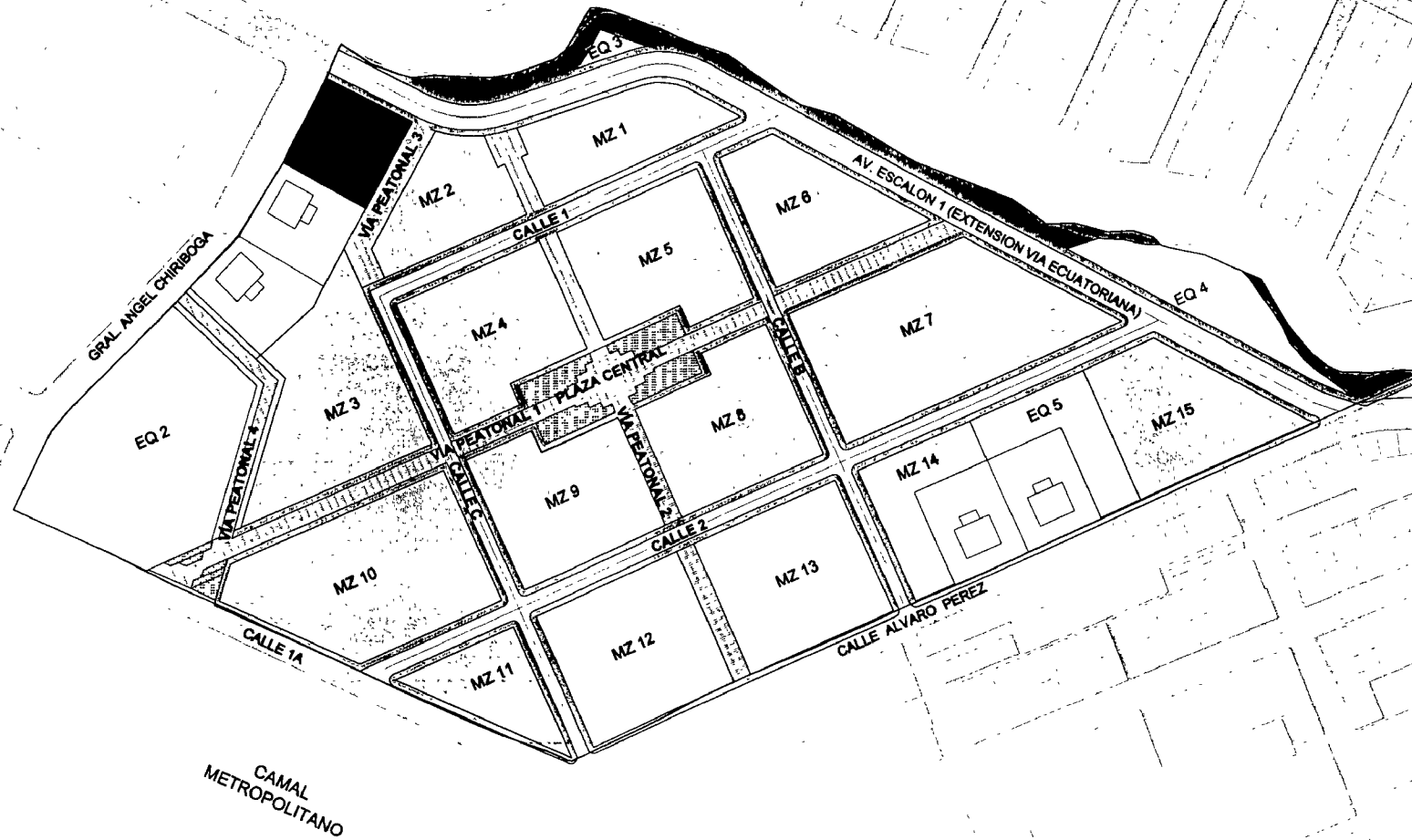
**MANZANAS**

FECHA  
**FEBRERO 2013**

LAMINA

ESCALA  
1:3 000

**P-14**



### COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DE SUELO

| MANIZANA              | ÁREA POR MANIZANA (m <sup>2</sup> ) | COS PLANTA BAJA (%) | EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m <sup>2</sup> ) | COS TOTAL (%) | EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|--|---------------|--|
| MZ 1                  | 3248,80                             | 30%                 | 974,64                                       | 120%          | 3898,56                                |
| MZ 2                  | 2895,90                             | 30%                 | 868,77                                       | 120%          | 3475,07                                |
| MZ 3                  | 5959,73                             | 30%                 | 1787,92                                      | 120%          | 7151,68                                |
| MZ 4                  | 4741,58                             | 45%                 | 2133,71                                      | 180%          | 8534,85                                |
| MZ 5                  | 4741,58                             | 45%                 | 2133,71                                      | 180%          | 8534,85                                |
| MZ 6                  | 3819,93                             | 45%                 | 1718,97                                      | 180%          | 6875,88                                |
| MZ 7                  | 8269,25                             | 45%                 | 3721,16                                      | 180%          | 14884,66                               |
| MZ 8                  | 4743,08                             | 45%                 | 2134,39                                      | 180%          | 8537,54                                |
| MZ 9                  | 4741,58                             | 45%                 | 2133,71                                      | 180%          | 8534,85                                |
| MZ 10                 | 7166,08                             | 30%                 | 2149,82                                      | 120%          | 8599,30                                |
| MZ 11                 | 2155,79                             | 30%                 | 646,74                                       | 120%          | 2586,95                                |
| MZ 12                 | 5209,50                             | 45%                 | 2344,27                                      | 180%          | 9377,10                                |
| MZ 13                 | 5209,50                             | 45%                 | 2344,27                                      | 180%          | 9377,10                                |
| MZ 14                 | 2237,58                             | 45%                 | 1006,91                                      | 180%          | 4027,64                                |
| MZ 15                 | 4468,55                             | 30%                 | 1340,57                                      | 120%          | 5362,26                                |
| <b>TOTAL-PROMEDIO</b> | <b>69608,44</b>                     | <b>39%</b>          | <b>27439,56</b>                              | <b>156%</b>   | <b>109758,29</b>                       |

| EQUIPAMIENTO          | AREA (m <sup>2</sup> ) | COS PLANTA BAJA (%) | EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m <sup>2</sup> ) | COS TOTAL (%) | EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|------------------------|---------------------|--|---------------|--|
| EQ 1                  | 2137,36                | 30%                 | 641,21                                       | 90%           | 1923,62                                |
| EQ 2                  | 8865,32                | 30%                 | 2659,6                                       | 90%           | 7978,79                                |
| EQ 3                  | 239,15                 | 30%                 | 71,74  | 90%           | 215,23                                 |
| EQ 4                  | 2695,81                | 30%                 | 808,74                                       | 90%           | 2426,22                                |
| EQ 5                  | 2272,34                | 30%                 | 681,7  | 90%           | 2045,10                                |
| <b>TOTAL-PROMEDIO</b> | <b>16209,97</b>        | <b>30%</b>          | <b>4862,99</b>                               | <b>90%</b>    | <b>14588,96</b>                        |

Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

### PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

### "VICTORIA DEL SUR"

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*  
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

EDIFICABILIDAD

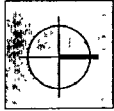
FECHA  
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA  
SN

P-15





**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva  
2013

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*  
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

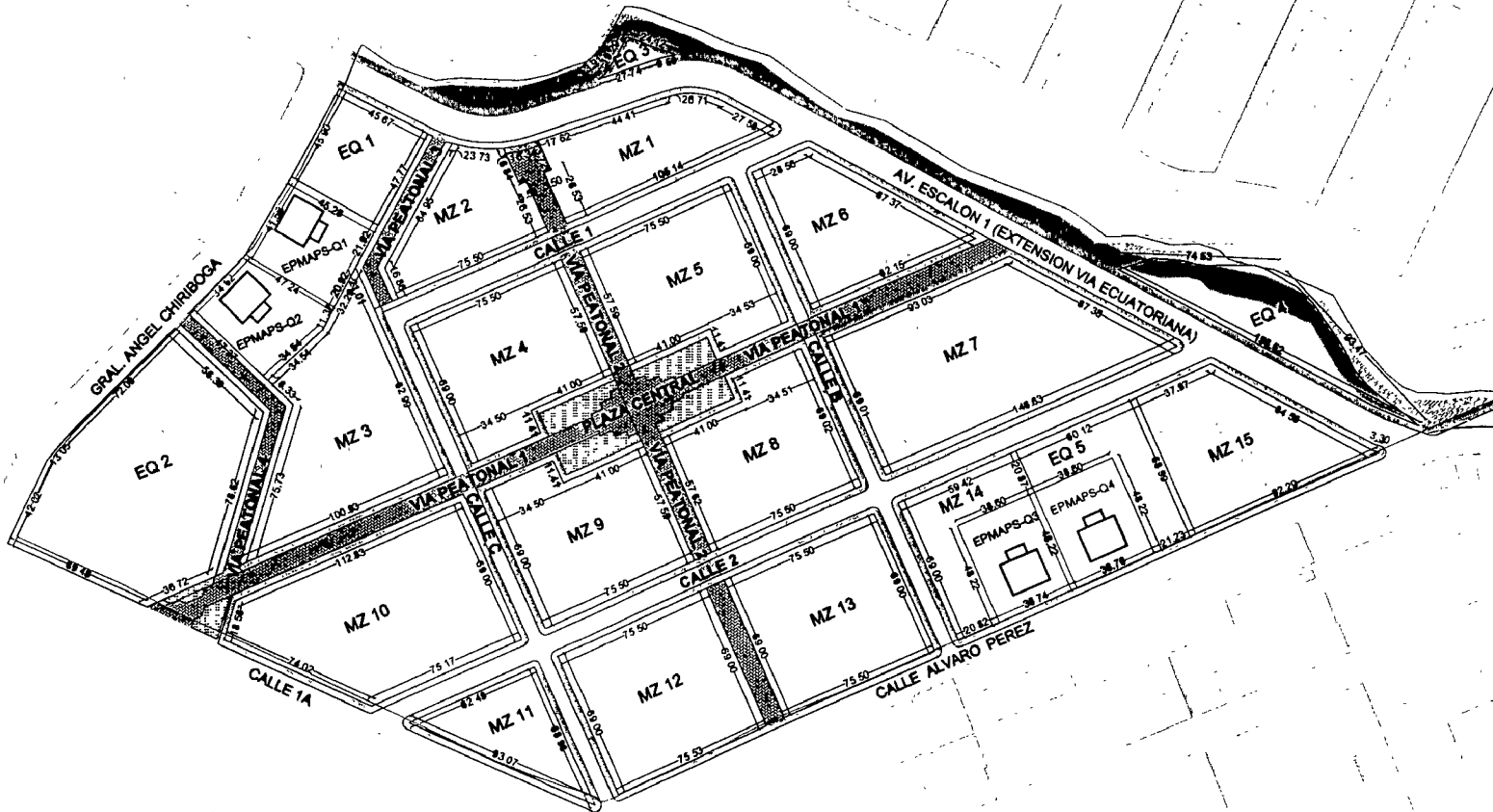
LINDEROS

FECHA  
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA  
1:3.000

P-16



CAMAL  
METROPOLITANO

**PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL**

**"VICTORIA DEL SUR"**

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

*Margarita Romo*  
ARQ. MARGARITA ROMO

| NOMBRE |       | CATEGORIA                            |       | VALOR          |                         | VALOR          |                | VALOR |               | VALOR              |                | VALOR         |       | VALOR |  | VALOR |  | VALOR |  | VALOR |  |
|--------|-------|--------------------------------------|-------|----------------|-------------------------|----------------|----------------|-------|---------------|--------------------|----------------|---------------|-------|-------|--|-------|--|-------|--|-------|--|
| MZ 1   | 27.58 | VIA PEATONAL 1 (EXT VIA ECUATORIANA) | 27.58 | VIA PEATONAL 1 | 13.72                   | VIA PEATONAL 2 | 26.52          | 40.25 | CALLE 1       | 105.84             |                |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 2   | 48.37 | VIA PEATONAL 2                       | 48.37 | VIA PEATONAL 3 | 16.86                   | VIA PEATONAL 4 | 64.85          | 81.83 | CALLE 1       | 75.50              |                |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 3   | 21.09 | CALLE C                              | 82.89 | 104.08         | VIA PEATONAL 4          | 75.73          | VIA PEATONAL 5 | 16.23 | 92.06         | VIA PEATONAL 6     | 100.93         |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 4   | 57.59 | PLAZA CENTRAL                        | 11.41 | 69.00          | CALLE C                 | 69.00          |                |       | 69.00         | VIA PEATONAL 1     | 24.50          | PLAZA CENTRAL | 41.00 |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 5   | 69.00 | CALLE B                              | 69.00 | VIA PEATONAL 2 | 57.59                   | PLAZA CENTRAL  | 11.41          | 69.00 | PLAZA CENTRAL | 41.00              | VIA PEATONAL 1 | 34.52         |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 6   | 87.37 | AV ESCALON 1 (EXT VIA ECUATORIANA)   | 87.37 | CALLE B        | 69.00                   |                |                |       | 69.00         | VIA PEATONAL 1     | 82.15          |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 7   | 87.38 | AV ESCALON 1 (EXT VIA ECUATORIANA)   | 87.38 | CALLE B        | 69.01                   |                |                |       | 69.01         | CALLE 2            | 146.63         |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 8   | 69.02 | CALLE B                              | 69.02 | VIA PEATONAL 2 | 57.61                   | PLAZA CENTRAL  | 11.41          | 69.00 | CALLE 2       | 75.50              |                |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 9   | 57.59 | PLAZA CENTRAL                        | 11.41 | 69.00          | CALLE C                 | 69.00          |                |       | 69.00         | CALLE 2            | 75.50          |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 10  | 69.00 | CALLE C                              | 69.00 | CALLE SA       | 74.02                   | VIA PEATONAL 2 | 28.56          | 92.58 | CALLE 2       | 75.17              |                |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 11  | 68.96 | CALLE C                              | 68.96 | CALLE SA       | 92.07                   |                |                |       | 92.07         |                    |                |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 12  | 69.00 | VIA PEATONAL 2                       | 69.00 | CALLE C        | 69.00                   |                |                |       | 69.00         | CALLE ALVARO PEREZ | 75.50          |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 13  | 69.00 | CALLE B                              | 69.00 | VIA PEATONAL 2 | 69.00                   |                |                |       | 69.00         | CALLE ALVARO PEREZ | 75.50          |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 14  | 20.87 | EMAP-Q3                              | 48.22 | 69.00          | CALLE B                 | 69.00          |                |       | 69.00         | CALLE ALVARO PEREZ | 20.82          | EMAP-Q3       | 38.60 |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 15  | 84.56 | AV ESCALON 1 (EXT VIA ECUATORIANA)   | 84.56 | MZ 5           | 68.99                   |                |                |       | 68.99         | CALLE ALVARO PEREZ | 82.29          |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 16  | 21.92 | MZ 8                                 | 20.92 | 42.84          | AV GRAL ANGELO CHINBOGA | 41.58          |                |       | 41.58         | EMAP-Q2            | 47.24          |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 17  | 11.27 | MZ 8                                 | 11.27 | VIA PEATONAL 4 | 47.37                   |                |                |       | 47.37         | MZ 2               | 24.54          |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 18  | 48.22 | EMAP-Q4                              | 48.22 | MZ-14          | 48.22                   |                |                |       | 48.22         | CALLE ALVARO PEREZ | 28.74          |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 19  | 48.22 | EMAP-Q4                              | 48.22 | EMAP-Q3        | 48.22                   |                |                |       | 48.22         | CALLE ALVARO PEREZ | 28.78          |               |       |       |  |       |  |       |  |       |  |

| NOMBRE |       | CATEGORIA          |       | VALOR                              |                         | VALOR              |       | VALOR |                                    | VALOR   |                                    | VALOR |          | VALOR |  | VALOR |  | VALOR |  | VALOR |  |
|--------|-------|--------------------|-------|------------------------------------|-------------------------|--------------------|-------|-------|------------------------------------|---------|------------------------------------|-------|----------|-------|--|-------|--|-------|--|-------|--|
| MZ 1   | 47.77 | VIA PEATONAL 3     | 47.77 | AV GRAL ANGELO CHINBOGA            | 45.80                   |                    |       |       | 45.80                              | EMAP-Q1 | 45.28                              |       |          |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 2   | 78.62 | VIA PEATONAL 4     | 56.39 | 135.01                             | AV GRAL ANGELO CHINBOGA | 47.03              |       |       | 13.03                              | 55.07   | VIA PEATONAL 1                     | 26.72 | CALLE 1A | 69.48 |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 3   | 24.12 | QUEBRADA DE ORTEGA | 24.12 | QUEBRADA DE ORTEGA                 | 19.29                   | QUEBRADA DE ORTEGA | 3.83  | 23.29 | AV ESCALON 1 (EXT VIA ECUATORIANA) | 27.74   | AV ESCALON 1 (EXT VIA ECUATORIANA) | 8.59  |          |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 4   | 92.47 | QUEBRADA DE ORTEGA | 92.47 | AV ESCALON 1 (EXT VIA ECUATORIANA) | 156.52                  |                    |       |       | 156.52                             |         |                                    |       |          |       |  |       |  |       |  |       |  |
| MZ 5   | 68.99 | MZ-15              | 68.99 | EMAP-Q4                            | 48.22                   | MZ 14              | 20.87 | 68.00 | CALLE ALVARO PEREZ                 | 21.22   | EMAP-Q4                            | 38.60 |          |       |  |       |  |       |  |       |  |

REFERENCIA

CONTIENE

LINDEROS

FECHA  
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA  
5/1

P-17



**Secretaría  
General del  
Concejo**

Informe N° IC-O-2013-044

**COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

| RESOLUCIÓN      | FECHA      | SUMILLA |
|-----------------|------------|---------|
| PRIMER DEBATE:  |            |         |
| SEGUNDO DEBATE: | 28.02.2013 | f       |
| OBSERVACIONES:  |            |         |

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 17 de enero de 2013, conoció en primer debate los siguientes proyectos de ordenanzas:

1. Ordenanza especial del proyecto urbano arquitectónico especial denominado "Victoria del Sur", sustitutiva de la ordenanza especial No. 0324, sancionada el 18 de octubre de 2010, que aprobó el proyecto urbano arquitectónico especial denominado "Turubamba de Monjas";
2. Ordenanza especial sustitutiva de la ordenanza No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, que aprobó el proyecto urbano arquitectónico denominado "La Mena";
3. Ordenanza especial del proyecto urbano arquitectónico denominado "Bellavista de Carretas", sustitutiva de la ordenanza especial No. 0327, sancionada el 17 de octubre de 2010, que aprobó el proyecto urbano arquitectónico especial denominado "Bellavista de Carretas"; y,
4. Ordenanza especial sustitutiva de la ordenanza especial No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, que aprobó el proyecto urbanístico "Ciudad Bicentenario", sector Pomasqui, sustitutiva de la ordenanza especial No. 0012.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 25 de febrero de 2013, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó las observaciones formuladas a los proyectos de ordenanza antes indicados, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

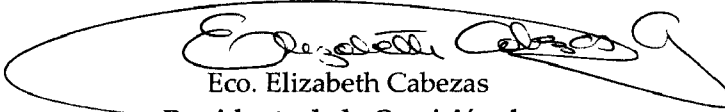
La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 25 de febrero de 2013, acoge los criterios técnicos y legal, y con fundamento en los artículos 57, literal x, y 322 del Código

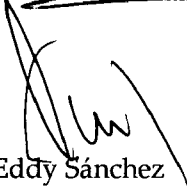
Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca, en segundo debate, los siguientes proyectos de ordenanzas:

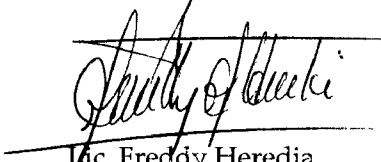
1. Ordenanza especial del proyecto urbano arquitectónico especial denominado "Victoria del Sur", sustitutiva de la ordenanza especial No. 0324, sancionada el 18 de octubre de 2010, que aprobó el proyecto urbano arquitectónico especial denominado "Turubamba de Monjas";
2. Ordenanza especial sustitutiva de la ordenanza No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, que aprobó el proyecto urbano arquitectónico denominado "La Mena";
3. Ordenanza especial del proyecto urbano arquitectónico denominado "Bellavista de Carretas", sustitutiva de la ordenanza especial No. 0327, sancionada el 17 de octubre de 2010, que aprobó el proyecto urbano arquitectónico especial denominado "Bellavista de Carretas"; y,
4. Ordenanza especial sustitutiva de la ordenanza especial No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, que aprobó el proyecto urbanístico "Ciudad Bicentenario", sector Pomasqui, sustitutiva de la ordenanza especial No. 0012.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

  
Eco. Elizabeth Cabezas  
**Presidenta de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial**

  
Lic. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**

  
Lic. Freddy Heredia  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expedientes con documentación; además de los proyectos de ordenanzas.  
Ab. Diego Cevallos S.

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-004, de 14 de enero de 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“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.”* Y más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”*;
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”*;
- Que,** las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*;
- Que,** el artículo 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

ejecución de vivienda interés social, donde se exenciona temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.

- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;
- Que,** el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria del 4 de marzo de 2010 resolvió aprobar mediante Resolución No. C 0094 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos para la aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;
- Que,** con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *"las zonas 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 número 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales.
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010, establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera



**ORDENANZA METROPOLITANA No -----**

vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza.

**Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 0324, sancionada el 18 de octubre del 2010, se expide la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado "Turubamba de Monjas";

**Que,** por la actualización de normativas vigentes, por la dotación de infraestructura y equipamiento, y porque responden a un proceso de perfeccionamiento de los proyectos sometido a análisis por los diferentes entes competentes.

**En ejercicio de sus atribuciones legales.**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO  
DENOMINADO "VICTORIA DEL SUR"  
SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO-  
ARQUITECTONICO DENOMINADO "TURUBAMBA DE MONJAS" No. 0324**

**Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.-** La situación geográfica del Proyecto Victoria del Sur es la que consta en el plano U-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por el siguiente predio cuyos límites se establecen en el plano P-01.

| LOTE | DENOMINACIÓN     | PROPIETARIO | ÁREA<br>M2<br>SEGÚN IRM | USOS DEL<br>SUELO             |
|------|------------------|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1    | VICTORIA DEL SUR | EPMHV       | 131.500                 | RESIDENCIAL Y<br>EQUIPAMIENTO |

**Art. 2.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.-** Este Proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, ó que requieren una vivienda por situación de emergencia, ó grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

**Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.-** Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Las áreas de terreno destinadas para equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

**Art. 4.- EXONERACIONES Y BENEFICIOS.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

**Art. 5.- ESTÍMULOS.-** Dado que el Proyecto de Vivienda "Victoria del Sur" es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, y en virtud de la facultad tributaria establecida en los artículos 56, 57 literal c) y 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se dispone que sean tramitados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en su calidad de promotor/constructor, con exoneración de tasas y tarifas tales como tasas de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del proyecto; así como estarán exentos del pago del 100% del impuesto a los predios urbanos, por un período de cinco años conforme el artículo 510 literal c) del COOTAD. De igual manera quedarán exentos del pago del impuesto de Alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto conforme el literal b) del artículo 534 del COOTAD.

La concesión de estímulos referida requerirá el cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Art. 6.- PROCESOS DE REGISTRO Y LICENCIAMIENTO.-** El proyecto urbano Victoria del Sur corresponde a uno de los predios contenidos en la Ordenanza 311 de 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

**Art. 7.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.-** A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.



## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

**Art. 8.- DESARROLLO COMUNITARIO.-** Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

**Art. 9.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.-** El Municipio garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto por medio de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

**Art. 10.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.-** Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, plazas, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa serán de uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

**Art. 11.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.-** Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" planos P-13 y P-14, adjunto son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin pasan a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, se transferirá o permanecerá a

## ORDENANZA METROPOLITANA No ----

nombre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para su inmediata gestión de conformidad con los fines y facultades de esta empresa.

**Art. 12.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.-** En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, de acuerdo al artículo 380 de la Constitución de la República.

La instancia municipal pertinente debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

**Art. 13.- TRAMA VIAL.-** Los tipos y características de las vías del Proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los establecidos en los planos de: conectividad P-05, sistema vial P-06, perfiles viales P-07, movilidad P-08, que forman parte de la presente ordenanza.

**Art. 14.- TRAMA VERDE.-** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.
- b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona y su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

**Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-** Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

- 
1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.

2. En acuerdo con los vecinos usuarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y organismos de crédito recursos para financiar las obras de vivienda. Los recursos conseguidos serán reembolsables con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.
4. **RECICLAJE DE AGUAS:** Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales serán recicladas para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende. Las aguas grises preferentemente serán tratadas.
5. **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:**
  - El tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.
6. **TELEFONIA Y COMUNICACIONES:**
  - Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
  - La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
  - Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, y servicio de las TICS (Tecnologías de la información y comunicación), buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

**Art. 16.- ACERAS.-** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho será menor a 3m.

**Art. 17.- MOBILIARIO URBANO.-** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente a las reglas técnicas del Mobiliario Urbano anexo al libro del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura fuera de las aceras.

## ORDENANZA METROPOLITANA No —

- La ubicación de las cabinas de guardia, que deben guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área de los mismos y no en las aceras o áreas de uso público.

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:

- Bancas: estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados o parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
- Papeleras: a ubicarse en ejes de arborización.
- Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

**Art. 18- CERRAMIENTOS DE MANZANAS.-** En caso de requerir cerramientos que delimiten el área privada comunal de las manzanas, así como sus áreas de estacionamientos, estos no deberán sobrepasar los 2.10m. de altura. Este cerramiento estará conformado por 50cm. de base de material sólido y hasta 1.60m. en material tipo malla, verja, cerca viva, o similar, de diseño uniforme para todo el conjunto.

**Art. 19- PLAZAS Y PUNTOS DE ENCUENTRO.-** Las plazas y puntos de encuentro corresponden al espacio público. Estas de ninguna manera podrán ser cerradas, cercados, o confinados para el uso exclusivo de las manzanas destinadas a vivienda. El responsable del mantenimiento y recuperación de estos espacios será del órgano correspondiente del Distrito Metropolitano de Quito.

En las plazas, pasajes y puntos de encuentro no se restringirá el acceso al público.

**Art. 20- ENTORNO NATURAL.-** Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

**Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.-** Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

### 1.- EN LOS VECINDARIOS:

Se asigna la zonificación R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores serán exclusivamente residenciales.

En ningún caso los usos comerciales estarán orientados hacia el corazón de la manzana.

### 2.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:





Expte f

## Procuraduría Metropolitana

Expediente PM: 4636-2012

Referencia: Oficio No. SG 0245 de 23 de enero de 2013  
de la Secretaría General del Concejo Metropolitano.

Asunto: Criterio sobre Proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de  
Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales

Oficio No. 022-13-PMSZ

Quito, 08 FEB 2013

Abogada  
Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su despacho.-



CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCION DE DOCUMENTOS

FECHA: 08 FEB 2013

HORA: 10:22

FIRMA RECEPCION: \_\_\_\_\_

NUMERO HOJA: \_\_\_\_\_

De mis consideraciones:

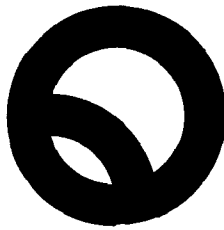
De conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y el artículo 6 de la Resolución Administrativa No. A003, de 18 de agosto de 2009 y en virtud de la delegación de competencias que me ha notificado el señor Procurador Metropolitano, mediante oficio No. 0000528, de 3 de octubre de 2012, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano, para emitir informes o dictámenes jurídicos, sean estos preceptivos o facultativos, en ejercicio de la asesoría interna a cargo de esta Procuraduría.

Sobre la base de esta delegación y en referencia a su oficio No. SG 0245, de 23 de enero de 2013, mediante el cual se consulta si las ordenanzas que aprobaron los proyectos urbano arquitectónicos especiales La Mena, Victoria del Sur, Bellavista de carretas y Ciudad Bicentenario, deben tener carácter sustitutivo o reformativo, manifiesto lo que sigue:

### FUNDAMENTO NORMATIVO.-

1. La Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas:

*"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.*



**Procuraduría  
Metropolitana**

2. El artículo 57 ibídem, en su letra x), en concordancia con el artículo 87, letra v) dispone que al Concejo Municipal le corresponde *"Regular y controlar, mediante la normativa municipal 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.*
3. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, establece:

*"Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:*

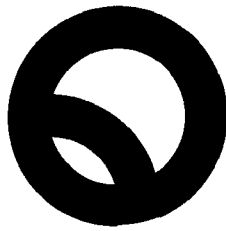
*a) Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup>; y,*

*b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público - privado concertado.*

*2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales. (...)*

*4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.*

*5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.*



## Procuraduría Metropolitana

### ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL.-

1. De las normas jurídicas citadas se establece la facultad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para aprobar proyectos urbano arquitectónicos especiales.

Esta facultad la ejerce el Concejo Metropolitano a través de la expedición de ordenanzas de aprobación, modificación o sustitución.

2. En el último de los casos, es decir de la sustitución de una ordenanza por otra, se entiende que el proyecto propuesto implica una reforma de fondo de la ordenanza a sustituirse, lo que justifica su cambio por otra, lo que no ocurriría en el caso de una modificatoria cuyo propósito sería cambiar aspectos formales o de fondo pero que no afecten la naturaleza, el contenido y sentido del articulado que quedaría vigente.
3. En este contexto, desde el punto de vista estrictamente legal es aplicable la figura legislativa de la sustitución.

Los efectos que produce la aplicación de la figura de la sustitución normativa, en el presente caso, son los siguientes:

- a) Deroga las disposiciones de la ordenanza sustituida.
- b) Establece un nuevo régimen normativo al que deben adecuarse las actividades del ente público y de los administrados, excepto en el caso de la existencia de derechos adquiridos, los mismos que tendrán que ser respetados y no podrán ser vulnerados, sino previo el pago de la debida indemnización por el daño que se cause al administrado.
- c) Todas aquellas obligaciones que no constituyan derechos adquiridos se adecuarán al régimen normativo que establezca la ordenanza sustitutiva.

En todo caso, al tratarse de un proyecto de ordenanza con características técnicas urbanísticas será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda quien determine técnicamente el modelo de estructura del proyecto de ordenanza como sustitutiva o como modificatoria, tomando en cuenta el presente análisis legal.

Atentamente,

Salim Zaidán

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**



Secretaría  
**General del  
Concejo**

**SG** 0245

23 ENE 2013

**Doctor**  
**Ernesto Guarderas**  
**Procurador Metropolitano**  
**Presente**

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, en la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano realizada el 17 de enero de 2013, se conoció en primer debate los proyectos de ordenanza sustitutivos de las ordenanzas que aprobaron los proyectos urbano arquitectónico especiales: La Mena, Victoria del Sur, Bellavista de Carretas y Ciudad Bicentenario, formulándose en el seno de esta sesión, entre otras, la consulta de si es procedente que las ordenanzas tengan carácter sustitutivo o reformatorio, duda que se generó en virtud de las obligaciones contraídas por la Municipalidad en función de las ordenanzas a modificarse.

En virtud de lo anterior, solicito a usted, que a la brevedad posible, remita a esta Secretaría su informe legal al respecto.

Atentamente,

**Abg. Patricia Andrade Baroja**  
**Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito**



21-10-2013-01-21  
1111111111  
01-13  
2

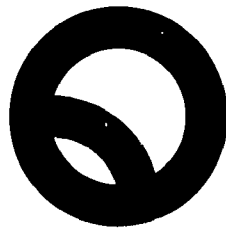




Secretaría  
**General del  
Concejo**

**OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE A LAS SIGUIENTES  
ORDENANZAS SUSTITUTIVAS A LAS ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS  
SIGUIENTES PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS: TURUBAMBA DE  
MONJAS, LA MENA, BELLAVISTA DE CARRETAS Y CIUDAD BICENTENARIO**

- En relación con las áreas verdes comunales, en todas las ordenanzas incluir una disposición que responsabilice de su mantenimiento a la comunidad. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- En virtud de lo establecido en el artículo 5 de todos los proyectos, referente a los estímulos, se deberá contar con el informe previsto en el artículo 169 del COOTAD o en su defecto, analizar las posibilidades de estímulos previstos en los artículos 498, 509 o 510 del COOTAD, de tal forma que estos se establezcan en el marco legal vigente. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- Sobre el reciclaje de aguas y tendido eléctrico deberá mantenerse la obligatoriedad de que en el primer caso sean reutilizadas y en el segundo sea soterrado. *(Dr. Fabricio Villamar/Artes. Marco Ponce/Dra. Beatriz León/Sr. Jorge Albán)*
- Eliminar en la determinación de COS de Planta Baja y COS Total de áreas de equipamiento, el siguiente texto: "a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad", esto en virtud de que se estaría permitiendo que una norma de menor jerarquía modifique a la ordenanza. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- Convocar a la comisión especial de vivienda para analizar los proyectos. *(Alonso Moreno)*
- Incluir disposición que prevea que los contenedores de basura sean soterrados. *(Alonso Moreno)*
- Específicamente en el proyecto de Ciudad Bicentenario: Concretar en primer lugar la prolongación integral de la Av. Simón Bolívar y luego las vías conectoras a la Avda. Córdova Galarza. *(Artes. Marco Ponce)*
- Se requiere información sobre el costo de soterramiento de cables a fin de poder valorar su impacto en el precio de la vivienda. *(Dr. Pablo Ponce)*
- Mantener el soterramiento de cables y reciclaje de aguas como facultativo para cada proyecto habitacional. *(Prof. Luisa Maldonado)*



**Secretaría  
General del  
Concejo**

- Analizar las posibilidades financieras para concretar mejores condiciones de la vivienda, considerando por ejemplo, que el costo se proratee en el servicio público que brindan las empresas municipales. *(Dr. Fabricio Villamar/Sr. Jorge Albán)*
- Analizar la naturaleza de la ordenanza a fin de definir si debe ser sustitutiva o reformatoria. *(Sr. Jorge Albán)*
- Se requiere información sobre el aporte económico del gobierno central para los proyectos de vivienda social. *(Lcdo. Freddy Heredia)*

PAB/Enero 23 de 2013



COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE DE TERRITORIAL-

| ORDENANZA   | FECHA      | SUMILLA |
|---|------------|---------|
| PRIMER DEBATE:  | 17.01.2013 | f       |
| SEGUNDO DEBATE:   |            | f       |
| OBSERVACIONES: 17.01.2013. Aprobada con observaciones f |            |         |

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión ordinaria realizada el 14 de enero de 2013, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial analizó el proyecto de ordenanza especial del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado "Victoria del Sur", sustitutiva de la ordenanza especial No. 0324, sancionada el 18 de octubre de 2010, que aprobó el Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial denominado "Turubamba de Monajs".

**2.- INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. STHV-4922-2012 de 22 de octubre de 2012, el Arq. Fernando Puente, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E), emite su informe técnico, el mismo que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable y aprueba los cambios propuestos para los proyectos de Ordenanzas Sustitutivas "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur". (...)"*

**3.- INFORME LEGAL:**

Mediante oficio, No. 047-PMSZ de 6 de noviembre de 2012, el Abg. Salim Zaidán Albuja, Subprocurador Metropolitano, emite el informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"(...) Con fundamento en la normativa citada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en el oficio STHV 4922-2012, y que la superficie de*

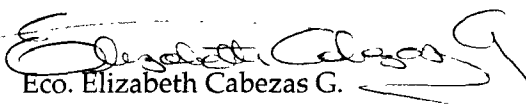
construcción del proyecto es superior a 10.000 m2 y se encuentra en suelo urbano, Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal favorable** para que la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial alcance del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 0324 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico denominado "TURUMAMBA DE MONJAS", en el predio detallado en el proyecto de ordenanza, ubicado en la parroquia Guamaní."

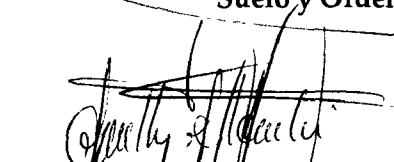
#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

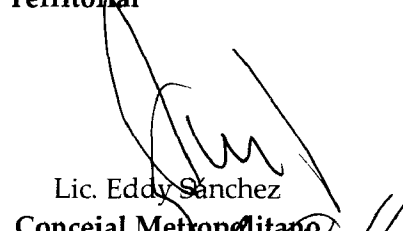
La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria realizada el 14 de enero de 2013, luego de acoger las observaciones que consideró pertinentes, con fundamento en los artículos 57 literal x) y 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, ... (22) numeral 4 y ... (26) de la ordenanza metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de ordenanza especial No. 0324, sancionada el 18 de octubre de 2010, que aprobó el Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial denominado "Turubamba de Monajs", cuyo texto se adjunta.

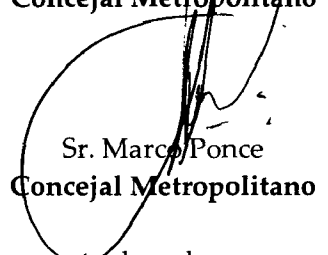
Informe que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

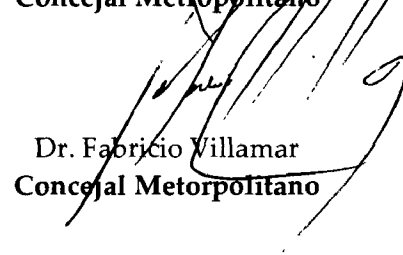
Atentamente,

  
Eco. Elizabeth Cabezas G.  
**Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial**

  
Lic. Freddy Heredia  
**Concejal Metropolitano**

  
Lic. Eddy Sanchez  
**Concejal Metropolitano**

  
Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

  
Dr. Fabricio Villamar  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto el proyecto de ordenanza.  
Diego X. Almeida C.

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-004, de 14 de enero de 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“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.”* Y más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar (...);”*
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...);”*
- Que,** las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*
- Que,** el artículo 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

ejecución de vivienda interés social, donde se exenciona temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.

- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;
- Que,** el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria del 4 de marzo de 2010 resolvió aprobar mediante Resolución No. C 0094 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos para la aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que rigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;
- Que,** con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *“las zonas 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 número 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales.
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010, establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera

**ORDENANZA METROPOLITANA No -----**

vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza.

**Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 0324, sancionada el 18 de octubre del 2010, se expide la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado "Turubamba de Monjas";

**Que,** por la actualización de normativas vigentes, por la dotación de infraestructura y equipamiento, y porque responden a un proceso de perfeccionamiento de los proyectos sometido a análisis por los diferentes entes competentes.

**En ejercicio de sus atribuciones legales.**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO  
DENOMINADO "VICTORIA DEL SUR"  
SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO-  
ARQUITECTONICO DENOMINADO "TURUBAMBA DE MONJAS" No. 0324**

**Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.-** La situación geográfica del Proyecto Victoria del Sur es la que consta en el plano U-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendido por el siguiente predio cuyos límites se establecen en el plano P-01.

| LOTE | DENOMINACIÓN     | PROPIETARIO | ÁREA<br>M2<br>SEGÚN IRM | USOS DEL<br>SUELO             |
|------|------------------|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1    | VICTORIA DEL SUR | EPMHV       | 131.500                 | RESIDENCIAL Y<br>EQUIPAMIENTO |

**Art. 2.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.-** Este Proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, ó que requieren una vivienda por situación de emergencia, ó grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

**Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.-** Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Las áreas de terreno destinadas para equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

**Art. 4.- EXONERACIONES Y BENEFICIOS.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

**Art. 5.- ESTÍMULOS.-** Dado que el Proyecto de Vivienda "Victoria del Sur" es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que sean tramitados con exoneración total de todos los pagos de tasas, impuestos o contribuciones municipales: Tasa de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para aprobación del proyecto; registro de planos, licencia de construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, permiso de habitabilidad y pago de obras en el distrito emitido por la EPMMDP.

**Art. 6.- PROCESOS DE REGISTRO Y LICENCIAMIENTO.-** El proyecto urbano Victoria del Sur corresponde a uno de los predios contenidos en la Ordenanza 311 de 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

**Art. 7.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.-** A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

**Art. 8.- DESARROLLO COMUNITARIO.-** Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir.



## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

El desarrollo comunitario integral favorecerá la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

**Art. 9.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.-** El Municipio garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto por medio de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del proyecto que permitan la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

**Art. 10.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DE SUELO.-** Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, plazas, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa según el uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

**Art. 11.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.-** Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" planos P-13 y P-14, adjunto son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin, pasan a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, se transferirá o permanecerá a nombre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para su inmediata gestión de conformidad con los fines y facultades de esta empresa.

**Art. 12.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.-** En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

o urbanismo en los terrenos comprometidos, de acuerdo al artículo 380 de la Constitución de la República.

La instancia municipal pertinente debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

**Art. 13.- TRAMA VIAL.-** Los tipos y características de las vías del Proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los establecidos en los planos de: conectividad P-05, sistema vial P-06, perfiles viales P-07, movilidad P-08, que forman parte de la presente ordenanza.

**Art. 14.- TRAMA VERDE.-** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.
- b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

**Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-** Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
2. En acuerdo con los vecinos usuarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y organismos de crédito recursos para financiar las obras de vivienda. Los recursos conseguidos serán reembolsables con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.
4. **RECICLAJE DE AGUAS:** Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas podrán reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende.
5. **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:**
  - El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.
6. **TELEFONIA Y COMUNICACIONES:**
  - Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o techos que no estorben la circulación peatonal.
  - La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
  - Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, y servicio de las TICs (Tecnologías de la información y comunicación), buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

**Art. 16.- ACERAS.-** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho será menor a 3m.

**Art. 17.- MOBILIARIO URBANO.-** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente a las reglas técnicas del Mobiliario Urbano anexo al libro de régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura fuera de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deben guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área de los mismos y no en las aceras o áreas de uso público.

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Bancas: estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados o parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
- Papeleras: a ubicarse en ejes de arborización.
- Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

**Art. 18- CERRAMIENTOS DE MANZANAS.-** En caso de requerir cerramientos que delimiten el área privada comunal de las manzanas, así como sus áreas de estacionamientos, estos no deberán sobrepasar los 2.10m. de altura. Este cerramiento estará conformado por 50cm. de base de material sólido y hasta 1.60m. en material tipo malla, verja, cerca viva, o similar, de diseño uniforme para todo el conjunto.

**Art. 19- PLAZAS Y PUNTOS DE ENCUENTRO.-** Las plazas y puntos de encuentro corresponden al espacio público. Estas de ninguna manera podrán ser cerradas, mercados, o confinados para el uso exclusivo de las manzanas destinadas a vivienda. El responsable del mantenimiento y recuperación de estos espacios será del órgano correspondiente del Distrito Metropolitano de Quito.

En las plazas, pasajes y puntos de encuentro no se restringirá el acceso al público.

**Art. 20- ENTORNO NATURAL.-** Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

**Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.-** Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

### 1.- EN LOS VECINDARIOS

Se asigna la zonificación R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores serán exclusivamente residenciales.

En ningún caso los usos comerciales estarán orientados hacia el corazón de la manzana.

### 2.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

### 3.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

**Art. 22.- USOS NO PERMITIDOS.-** Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

**Art. 23.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** La altura de edificación se establece en el plano P-12 "Altura de Edificación" correspondiente a la presente Ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Art. 24.- ESTACIONAMIENTOS.-**

- Vivienda: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- En caso de relocalización la dotación mínima será de un puesto de estacionamiento por cada cinco viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- Comercios, servicios, oficinas mayores a 50m<sup>2</sup>. un parqueo por unidad.
- Equipamiento y recreación deberán seguir la norma vigente.
- Los estacionamientos se regirán a lo dispuesto en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en lo referente a dimensiones y áreas mínimas para puestos de estacionamiento de vehículos livianos.
- Cuando exista circulación intermedia ésta no será menor a 5,00m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de anchura no menor a un parqueo.
- Se puede colocar estacionamientos de residentes junto a la calle en los sitios señalados para el efecto en planos, pero en ningún caso se puede ocupar más de la mitad del perímetro del lote. Su emplazamiento será conocido y autorizado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- En los bordes de lotes destinados a equipamiento puede disponerse de espacios para estacionamiento público siempre que no se ocupe más del 50% del frente.
- En las manzanas con topografía superior al 15%, se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más lejana del conjunto habitacional no supere 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

**Art. 25.- FORMA DE OCUPACIÓN.-** Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Art. 26.- EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana. Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

La relación área de circulaciones comunes de la edificación respecto del área construida de vivienda no puede ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

**Art. 27.- LÍNEA DE FÁBRICA.-** Las edificaciones respetaran el retiro frontal indicado en los planos que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el espacio residual será tratado como parte de acera o área verde.

Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 2.00m. de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

**Art. 28.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.-** La conformación de los conjuntos habitacionales obedecerá a la disposición del siguiente tipo de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como máximo, y cinco en caso de departamentos dúplex. Sin perjuicio de lo que establece la Ordenanza Metropolitana en materia de subsuelos.

En las escrituras de transferencia de dominio de las unidades de vivienda constará, la obligatoriedad del propietario de conservar el inmueble que recibe respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

**Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.-** Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos más del proyecto
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) En las áreas previstas para lavado y secado, queda terminantemente prohibido cerrar o realizar cualquier tipo de construcción, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes
- j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m<sup>2</sup>, este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

**Art. 30.- POZOS DE AIRE Y LUZ.-**

- El área de superficie útil de los pozos de aire serán los que constan en la normativa vigente.
- A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m<sup>2</sup>. no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m<sup>2</sup>. Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m<sup>2</sup>., con

**ORDENANZA METROPOLITANA No -----**

un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2m.

**Art. 31.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-**

**PROYECTO VICTORIA DEL SUR  
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

| LOCALES  | ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m <sup>2</sup> ) |       |       |       | LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.) |
|--|---|-------|-------|-------|------------------------------|
|  | NÚMERO DE DORMITORIOS                                 |       |       |       |                              |
|  | 1D  | 2D    | 3D    | 4D    |                              |
| SALA - COMEDOR                                     | 13,00   | 14,00 | 16,00 | 16,00 | 2,60                         |
| COCINA   | 6,00  | 7,00  | 7,00  | 7,00  | 1,50                         |
| SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS.                | 18,00   | 18,00 | 20,00 | 20,00 | 2,60                         |
| DORMITORIO 1 (cama doble)*                         | 9,50  | 9,50  | 9,50  | 9,50  | 2,60                         |
| DORMITORIO 2 (dos camas)*                          | -   | 8,00  | 8,00  | 8,00  | 2,00                         |
| DORMITORIO 3 (cama simple)*                        | -   | -     | 6,00  | 6,00  | 2,00                         |
| DORMITORIO 4 (cama simple)*                        | -   | -     | -     | 6,00  | 2,00                         |
| BAÑOS  | 2,40  | 2,40  | 2,40  | 2,40  | 1,20                         |
| ÁREA DE LAVADO Y SECADO EXTERIOR (dúplex)          | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 1,20                         |
| ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS (departamentos) | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 1,20                         |

(\*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es 60cm.

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.



## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2.50m.

Además se observará lo siguiente:

- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m.

### Art. 32.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA.-

- a) Vivienda multifamiliar tendrá una altura total de 4 pisos.
- b) Las cubiertas del último piso serán horizontales e inaccesibles en los bloques de departamentos y en los dúplex podrán ser inclinadas siempre que no rompan la concepción estética del conjunto.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

### Art. 33.- REQUERIMIENTOS COMUNALES.-

1. ÁREAS VERDES/RECREATIVAS COMUNALES: Superficie mínima no menor a 16m<sup>2</sup>. por vivienda, generando porciones de manzanas verde.
2. GUARDIANÍA EN RETIRO FRONTAL: No mayor a 5,0m<sup>2</sup>. incluida media batería sanitaria.
3. SALA DE COPROPIETARIOS/SALA DE USO MÚLTIPLE: se respetará las áreas máximas y mínimas establecidas en la norma vigente así como el diseño de los planos arquitectónicos aprobados por la Municipalidad y se podrán desarrollar en varias unidades constructivas.

Opcional: ÁREA MÁXIMA PARA PORTERO O CONSERJE: 9,50m<sup>2</sup>. de área útil (habitación y batería sanitaria)

**Art. 34.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda coordinará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

**Art. 35.- ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDADES Y TERCERA EDAD.-** Las personas con discapacidad y tercera edad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas en los departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

**Art. 36.- APLICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PROYECTOS.-** En caso de que parcialmente el programa habitacional se desarrolle por gestión privada o comunitaria, para garantizar a esta iniciativa un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a

**ORDENANZA METROPOLITANA No -----**

la aprobación, registro y licenciamiento de planos de los programas de los proyectos habitacionales. Los honorarios por esta asesoría serán asumidos por el promotor estableciendo tarifas preferenciales para organizaciones sociales.

**DISPOSICIONES FINALES.-**

**PRIMERA.-** Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0324 y sus anexos correspondientes a la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado “Turubamba de Monjas”. Se aclara que el Proyecto antes denominado como “Turubamba de Monjas”, ahora se denominara “Victoria del Sur”.

**SEGUNDA.-** En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la Construcción y COOTAD.

**TERCERA.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de 2013.

Sr. Jorge Albán Gómez  
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 XX de XXXXXXXX y XX de XXXX de dos mil trece.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXX de dos mil trece.-

Abg. José Luis Arcos Aldás  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, XX de XXXXXXXX de 2012  
EJECÚTESE

Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

**ORDENANZA METROPOLITANA No -----**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXX de dos mil trece.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXX de dos mil trece.-

---

Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**PRIMER DEBATE**

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, como se indica en la lámina de Edificabilidad que forma parte de la presente ordenanza.

### 3.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

**Art. 22.- USOS NO PERMITIDOS.-** Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

**Art. 23.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** La altura de edificación se establece en el plano P-12 "Altura de Edificación" correspondiente a la presente Ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

### Art. 24.- ESTACIONAMIENTOS.-

- Vivienda: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- En caso de relocalización la dotación mínima será de un puesto de estacionamiento por cada cinco viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- Comercios, servicios, oficinas mayores a 50m<sup>2</sup>. un parqueo por unidad.
- Equipamiento y recreación deberán seguir la norma vigente.
- Los estacionamientos se regirán a lo dispuesto en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en lo referente a dimensiones y áreas mínimas para puestos de estacionamiento de vehículos livianos.
- Cuando exista circulación intermedia ésta no será menor a 5,00m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- Se puede colocar estacionamientos de residentes junto a la calle en los sitios señalados para el efecto en planos, pero en ningún caso se puede ocupar más de la mitad del perímetro del lote. Su emplazamiento será conocido y autorizado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- En los bordes de lotes destinados a equipamiento puede disponerse de espacios para estacionamiento público siempre que no se ocupe más del 50% del frente.

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- En las manzanas con topografía superior al 15%, se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más lejana del conjunto habitacional no supere 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

**Art. 25.- FORMA DE OCUPACIÓN.-** Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Art. 26.- EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana, Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

La relación área de circulaciones comunes de la edificación respecto del área construida de vivienda no puede ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

**Art. 27.- LÍNEA DE FÁBRICA.-** Las edificaciones respetaran el retiro frontal indicado en los planos que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el espacio residual será tratado como parte de acera o área verde.

Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 2,00m. de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

**Art. 28.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.-** La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición del siguiente tipo de edificación:



## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- a) Vivienda multifamiliar: Continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como máximo, y cinco en caso de departamentos dúplex. Sin perjuicio de lo que establece la Ordenanza Metropolitana en materia de subsuelos.

En las escrituras de transferencia de dominio de las unidades de vivienda constará, la obligatoriedad del propietario de conservar el inmueble que recibe respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

**Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.-** Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del proyecto
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) En las áreas previstas para lavado y secado, queda terminantemente prohibido cerrar o realizar cualquier tipo de construcción, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes
- j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m<sup>2</sup>., este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo

**ORDENANZA METROPOLITANA No -----**

EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

**Art. 30.- POZOS DE AIRE Y LUZ.-**

- El área de superficie útil de los pozos de aire serán los que constan en la normativa vigente.
- A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m<sup>2</sup>. no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m<sup>2</sup>. Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m<sup>2</sup>., con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2m.

**Art. 31.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-**

**PROYECTO VICTORIA DEL SUR  
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

| LOCALES  | ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m <sup>2</sup> ) |       |       |       | LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.) |
|--|---|-------|-------|-------|------------------------------|
|  | NÚMERO DE DORMITORIOS                                 |       |       |       |                              |
|  | 1D  | 2D    | 3D    | 4D    |                              |
| SALA - COMEDOR                                     | 13,00   | 14,00 | 16,00 | 16,00 | 2,60                         |
| COCINA   | 6,00  | 7,00  | 7,00  | 7,00  | 1,50                         |
| SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS.                | 18,00   | 18,00 | 20,00 | 20,00 | 2,60                         |
| DORMITORIO 1 (cama doble)*                         | 9,50  | 9,50  | 9,50  | 9,50  | 2,60                         |
| DORMITORIO 2 (dos camas)*                          | -   | 8,00  | 8,00  | 8,00  | 2,00                         |
| DORMITORIO 3 (cama simple)*                        | -   | -     | 6,00  | 6,00  | 2,00                         |
| DORMITORIO 4 (cama simple)*                        | -   | -     | -     | 6,00  | 2,00                         |
| BAÑOS  | 2,40  | 2,40  | 2,40  | 2,40  | 1,20                         |
| ÁREA DE LAVADO Y SECADO EXTERIOR (dúplex)          | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 1,20                         |
| ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS (departamentos) | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 1,20                         |

(\*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es 60cm.

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2.50m.

Además se observará lo siguiente:

- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m.

### Art. 32.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA.-

- a) Vivienda multifamiliar tendrá una altura total de 4 pisos.
- b) Las cubiertas del último piso serán horizontales e inaccesibles en los bloques de departamentos y en los dúplex podrán ser inclinadas siempre que no rompan la concepción estética del conjunto.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

### Art. 33.- REQUERIMIENTOS COMUNALES.-

1. ÁREAS VERDES/RECREATIVAS COMUNALES: Superficie mínima no menor a 16m<sup>2</sup>. por vivienda, generando corazones de manzanas verde.
2. GUARDIANÍA EN RETIRO FRONTAL: No mayor a 5,0m<sup>2</sup>. incluida media batería sanitaria.
3. SALA DE COPROPIETARIOS/SALA DE USO MÚLTIPLE: se respetará las áreas máximas y mínimas establecidas en la norma vigente así como el diseño de los planos arquitectónicos aprobados por la Municipalidad y se podrán desarrollar en varias unidades constructivas.

Opcional: ÁREA MÁXIMA PARA PORTERO O CONSERJE: 9,50m<sup>2</sup>. de área útil (habitación y batería sanitaria)

**Art. 34.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda coordinará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.





**ORDENANZA METROPOLITANA No -----**

**Art. 35.- ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDADES Y TERCERA EDAD.-**  
Las personas con discapacidad y tercera edad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas en los departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

**Art. 36.- APLICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PROYECTOS.-** En caso de que parcialmente el programa habitacional se desarrolle por gestión privada o comunitaria, para garantizar a esta iniciativa un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación, registro y licenciamiento de planos de los programas de los proyectos habitacionales. Los honorarios por esta asesoría serán asumidos por el promotor estableciendo tarifas preferenciales para organizaciones sociales.

**DISPOSICIONES FINALES.-**

**PRIMERA.-** Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0324 y sus anexos correspondientes a la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado “Turubamba de Monjas”. Se aclara que el Proyecto antes denominado como “Turubamba de Monjas”, ahora se denominara “Victoria del Sur”.

**SEGUNDA.-** En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la Construcción y COOTAD.

**TERCERA.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de 2013.

Sr. Jorge Albán Gómez  
**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 XX de XXXXXX y XX de XXXXX de dos mil trece.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XXX días del mes de XXXX de dos mil trece.-

Abg. José Luis Arcos Aldás

**ORDENANZA METROPOLITANA No -----**

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO.-** Quito, XX de XXXXXXX de 2012  
**EJECÚTESE**

---

Dr. Augusto Barrera Guarderas  
**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXX de dos mil trece.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXX de dos mil trece.-

---

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





Empresa Pública Metropolitana  
de Hábitat y Vivienda

Suelo 7

Quito,  
GG-EPMHV- 0319

Abogada  
Patricia Andrade B.  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

Adjunto a la presente me permito enviar a Usted la respuesta a las observaciones emitidas en primer debate del Concejo Metropolitano, acerca de las Ordenanzas sustitutivas de los proyectos "La Mena", "Ciudad Bicentenario", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur". Información que se tratará en la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

Atentamente,

Arq. Margarita Romo P.  
**Gerente General**  
**Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda**

**Adjunto:** Lo indicado.

 **CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO  
SECRETARÍA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

No. ....  
FECHA: 23.02.2013  
HORA: 12:00  
NOMBRE: .....

|                    |            |  |
|--------------------|------------|--|
| Elaborado por: AAZ | 23-02-2013 |  |
|--------------------|------------|--|

**RESPUESTA A OBSERVACIONES  
EMITIDAS EN 1ER. DEBATE**

---

**OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE DE LAS SIGUIENTES ORDENANZAS SUSTITUTIVAS A LAS ORDENANZAS DE APROBACIÓN DE LOS SIGUIENTES PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICO: TURUBAMBA DE MONJAS, LA MENA Y BELLAVISTA DE CARRETAS Y CIUDAD BICENTENARIO**

| OBSERVACIONES REALIZADAS POR EL CONCEJO   | ORDENANZA OBSERVADA   | REFORMA  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En relación con las áreas verdes comunales, en todas las ordenanzas incluir una disposición que responsabilice de su mantenimiento a la comunidad. (Dr. Fabricio Villamar)</b></li> </ul> | <p><b>Art. 14.- TRAMA VERDE.-</b> Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:</p> <p>a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.</p> <p>b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.</p> <p>c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona.</p> <p>La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.</p> | <p><b>Art. 14.- TRAMA VERDE.-</b> Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:</p> <p>a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.</p> <p>b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.</p> <p>c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona <b>y su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.</b></p> <p>La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.</p> |

- En virtud de lo establecido en el artículo 5 de todos los proyectos, referente a los estímulos, se deberá contar con el informe previsto en el artículo 169 del COOTAD en su defecto, analizar las posibilidades de estímulos previstos en los artículos 498, 509 o 510 del COOTAD, de tal forma que estos se establezcan en el marco legal vigente.  
(Dr. Fabricio Villamar)

**Art. 5.- ESTÍMULOS.-** Dado que el Proyecto de Vivienda "....." es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que sean tramitados con exoneración total de todos los pagos de tasas impuestos o contribuciones municipales: Tasa de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para aprobación del proyecto; registro de planos, licencia de construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, permiso de habitabilidad y pago de obras en el distrito emitido por la EPMMOP.

**ART.5.- ESTÍMULOS.-** Dado que el proyecto de Vivienda "....." es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria y en virtud de la facultad tributaria establecida en los artículos 56, 57 literal c); y, 186 del COOTAD, se dispone que sean tramitados por el promotor/constructor con exoneración de tasas, tarifas y contribuciones especiales, tales como: tasas de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad, pago de obras en el Distrito Metropolitano emitido por la EPMMOP y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del proyecto; así como estarán exentos del pago del 100% del impuesto a los predios urbanos, por un período de 5 años conforme el artículo 510, literal c), del COOTAD. De igual manera quedan exentos del pago del impuesto de Alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto conforme el literal b), del artículo 534 del COOTAD.

|  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobre el reciclaje de aguas y tendido eléctrico deberá mantenerse la obligatoriedad de que en el primer caso sean reutilizadas y en el segundo sea soterrado. (Dr. Fabricio Villamar/Artes. Marco Ponce/Dra. Beatriz León/Sr. Jorge Albán)</li> </ul> | <p><b>Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-</b><br/>Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:</p> <p>.....</p> <p>4. <b>RECICLAJE DE AGUAS:</b> Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas podrán reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende.</p> <p>5. <b>ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:</b></p> <p>El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.</p> | <p><b>Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-</b><br/>Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:</p> <p>.....</p> <p>4. <b>RECICLAJE DE AGUAS:</b> Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales serán recicladas para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende.</p> <p>5. <b>ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:</b><br/>El tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.</p> <p><b>Observación</b><br/><i>Acerca del tema de reciclaje de aguas, se realizarán proyectos específicos de reciclaje de aguas lluvias con la comunidad.</i></p> |
|--|---|--|

|   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminar en la determinación de COS de Planta Baja y COS Total de áreas de equipamiento, el siguiente texto: "a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad", esto en virtud de que se estaría permitiendo que una norma de menor jerarquía modifique a la ordenanza. (Dr .Fabricio Villamar)</li> </ul> | <p><b>Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.-</b> Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.</p> <p>Se establecen los siguientes usos pormenorizados:</p> <p>.....</p> <p><b>2. EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:</b><br/>Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.</p> <p><b>3. EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS</b><br/>Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.</p> | <p><b>Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.-</b> Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.</p> <p>Se establecen los siguientes usos pormenorizados:</p> <p>.....</p> <p><b>2. EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:</b><br/>Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, como se indica en la lámina de Edificabilidad parte de la presente ordenanza.</p> <p><b>3. EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS</b><br/>Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.</p> |
|---|---|--|



|  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Convocar a la comisión especial de vivienda para analizar los proyectos. (Alonso Moreno)</li> </ul>       | <p>Una vez que se tenga solventadas las observaciones emitidas se dará a conocer a la Concejala Luisa Maldonado presidenta de la Comisión Especial de Vivienda para su revisión y aprobación.</p>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluir disposición que prevea que los contenedores de basura sean soterrados. (Alonso Moreno)</li> </ul> | <p><b>Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.- .....</b></p> <p>j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m<sup>2</sup>., este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.</p> | <p><b>Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.-.....</b></p> <p>j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m<sup>2</sup>., este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura."</p> <p><b>Observación:</b><br/> <i>Como se indica en el artículo el sistema que está implementando la Empresa Metropolitana de Aseo es el de contenerización, si se decidiera cambiar el sistema por contenedores soterrados, logísticamente supondría adquirir a mas de los camiones recolectores de carga lateral, camiones recolectores habilitados con grúa para poder prestar el servicio con contenedores soterrados. Además habría que adquirir equipos para la limpieza de contenedores soterrados».</i></p> <p><i>El costo del servicio se vería incrementado al aumentar el tiempo requerido para la carga del contenedor soterrado en referencia al utilizado para la carga del contenedor en superficie, además los habitáculos que albergarían los contenedores soterrados deberían limpiarse de forma continua lo que causaría una mayor prestación de medios materiales y humanos.</i></p> |

- **Específicamente en el proyecto de Ciudad Bicentenario:**  
**Concretar en primer lugar la prolongación integral de la Av. Simón Bolívar y luego las vías conectoras a la Avda. Córdova Galarza. (Artes. Marco Ponce).**

La EPMHV no es la competente para la ejecución de esta obra, por lo tanto, no está considerada dentro de su planificación, esta obra va a ser ejecutada por la EPMMOP, que es la empresa competente para emitir criterio.

- Se requiere información sobre el costo de soterramiento de cables a fin de poder valorar su impacto en el precio de la vivienda. (Dr. Pablo Ponce)

A continuación se detalla el análisis de precios para la mencionada infraestructura emitido por la unidad de soterramiento de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

**PRESUPUESTO POR VIVIENDA CONSIDERANDO LA INCIDENCIA DE INFRAESTRUCTURA SUBTERRÁNEA DE REDES DE CONECTIVIDAD Y ENERGÍA ELÉCTRICA**

| DESCRIPCIÓN  | VALOR POR VIVIENDA | %      |
|--|--------------------|--------|
| <b>1. COSTO DE TERRENO</b>                                     | 1.650,00           | 8,25   |
| <b>2. COSTOS DE INFRAESTRUCTURA</b>                            | 1.653,00           | 8,27   |
| MOVIMIENTOS DE TIERRA  | 73,10              | 0,37   |
| RED DE AGUA POTABLE  | 26,00              | 0,13   |
| RED SANITARIA: PRINCIPAL COMBINADA Y CONEXIONES DOMICILIARIAS  | 300,00             | 1,50   |
| RED SUBTERRÁNEA-AEREA ELECTRICA: MT AEREA, BT SOTERRADA        | 698,48             | 3,49   |
| RED SUBTERRÁNEA DE CONECTIVIDAD (OBRA CIVIL)                   | 146,30             | 0,73   |
| RED ALUMBRADO PÚBLICO  | 189,12             | 0,95   |
| VIAS-ACERAS  | 220,00             | 1,10   |
| <b>3. COSTOS OBRAS COMUNITARIAS</b>                            | 1.644,00           | 8,22   |
| <b>4. COSTOS EDIFICACIONES (VIVIENDAS-LOCALES COMERCIALES)</b> | 12.901,90          | 64,52  |
| <b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>                                   | 16.198,90          | 81,00  |
| <b>COSTOS INDIRECTOS</b>                                       | 2.148,72           | 10,74  |
| <b>TOTAL COSTOS VIS (CD+CI+CT)</b>                             | 19.997,62          | 100,00 |

Del análisis se concluye que el valor por vivienda del soterramiento de cables es: \$698,48 red subterránea electrificada + 146,30 red conectividad + 189,12 red alumbrado público, lo que resulta un costo total por vivienda de \$1.024,90 quedando el valor de la VIS en \$19.997,62 por lo tanto es factible el soterramiento de cables en los Proyectos Municipales de Vivienda de Interés Social.

*VER ANEXO 1: Criterio técnico de costos referente a Infraestructura Subterránea de Conectividad y Energía Eléctrica en Proyectos de*

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Analizar las posibilidades financieras para concretar mejores condiciones de la vivienda, considerando por ejemplo, que el costo se prorratee en el servicio público que brindan las empresas municipales. (Dr. Fabricio Villamúr/Sr. Jorge Albán).</b></li> </ul> | <p>Respecto de este tema consta en la ordenanza el siguiente artículo:</p> <p><b>Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-</b> Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES:</b> Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.</li> </ol> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Analizar la naturaleza de la ordenanza a fin de definir si debe ser sustitutiva o reformatoria. (Sr. Jorge Albán)</b></li> </ul>   | <p>Se ha venido utilizando la denominación de "sustitutiva" a las ordenanzas que han modificado a las ordenanzas originarias expedidas sobre los proyectos habitacionales que están o que van a ser desarrollados por la EPMHV.</p> <p>Lo anterior es correcto por cuanto se requiere contar con un nuevo cuerpo legal (ordenanza), que norme a cada uno de los proyectos que desarrolla la EPMHV, de lo contrario, al expedir una ordenanza con el carácter de "reformatoria" se deberá contar con una ordenanza originaria y con otra ordenanza reformatoria lo que causará confusiones por el manejo documental (que es extenso) en cada uno de los proyectos.</p>                      |

- Se requiere información sobre el aporte económico del gobierno central para los proyectos de vivienda social. (Ledo. Freddy Heredia)

A continuación el detalle de los Subsidios recibidos desde el MDMQ y el MIDUVI.

| RESUMEN DE SUBSIDIOS RECIBIDOS DESDE EL MDMQ Y MIDUVI |                                |                        |                        |           |                              |                 |                      |
|---|--------------------------------|------------------------|------------------------|-----------|------------------------------|-----------------|----------------------|
| #   | ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO | PROYECTO               | TIPO DE BONO           | AÑO       | VALOR INDIVIDUAL DEL BONO \$ | BONOS RECIBIDOS | VALOR TRANSFERIDO \$ |
| 1   | MDMQ                           | LA MENA                | VULNERABILIDAD         | 2011      | 1.450,00                     | 404             | 585.800,00           |
| 2   | MDMQ                           | LA MENA                | EXTREMA VULNERABILIDAD | 2012      | 2.000,00                     | 10              | 20.000,00            |
| 3   | MDMQ                           | PLIEBLO BLANCO         | VULNERABILIDAD         | 2011      | 1.200,00                     | 77              | 92.400,00            |
| 4   | MDMQ                           | BELLAVISTA DE CARRETAS | VULNERABILIDAD         | 2011      | 2.000,00                     | 134             | 268.000,00           |
| 5   | MDMQ                           | VICTORIA DEL SUR       | VULNERABILIDAD         | 2011      | 2.000,00                     | 11              | 22.000,00            |
| 6   | MDMQ                           | BICENTENARIO           | VULNERABILIDAD         | 2012      | 2.000,00                     | 104             | 208.000,00           |
| 7   | MIDUVI                         | LA MENA                | REASENTAMIENTO         | 2011      | 9.200,00                     | 360             | 3.312.000,00         |
| 8   | MIDUVI                         | BELLAVISTA DE CARRETAS | REASENTAMIENTO         | 2012      | 12.000,00                    | 134             | 1.608.000,00         |
| 9   | MIDUVI                         | VICTORIA DEL SUR       | REASENTAMIENTO         | 2012      | 17.000,00                    | 384             | 4.608.000,00         |
| 10  | MIDUVI                         | PLIEBLO BLANCO         | REASENTAMIENTO         | 2012      | 9.200,00                     | 77              | 708.400,00           |
| 11  | MIDUVI                         | BICENTENARIO           | REASENTAMIENTO         | 2012      | 12.000,00                    | 105             | 1.260.000,00         |
| 12  | MIDUVI                         | BICENTENARIO           | VIVIENDA URBANA        | 2009      | 3.600,00                     | 613             | 2.206.800,00         |
| 13  | MIDUVI                         | BICENTENARIO           | VIVIENDA URBANA        | 2010-2011 | 5.000,00                     | 770             | 3.850.000,00         |
| <b>TOTAL</b>  |                                |                        |                        |           |                              | <b>3.183</b>    | <b>18.749.400,00</b> |

| #            | ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO | PROYECTO                 | TIPO DE BONO                 | AÑO         | VALOR INDIVIDUAL DEL BONO \$ | BONOS POR RECIBIR | VALOR TRANSFERIDO \$ |
|--------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------|------------------------------|-------------------|----------------------|
| 1            | MIDUVI                         | BELLAVISTA DE CARRETAS   | VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD | 2013 - 2014 | 3.500,00                     | 47                | 164.500,00           |
|              |                                |                          | VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD |             | 2.500,00                     | 401               | 1.002.500,00         |
| 2            | MIDUVI                         | VICTORIA DEL SUR         | VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD | 2013 - 2014 | 3.500,00                     | 72                | 252.000,00           |
|              |                                |                          | VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD |             | 2.500,00                     | 96                | 240.000,00           |
| 3            | MIDUVI                         | GIRON DE CHILLOGALLO     | VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD | 2013 - 2015 | 3.500,00                     |                   |                      |
|              |                                |                          | VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD |             | 2.500,00                     | 152               | 380.000,00 (*)       |
| 4            | MIDUVI                         | SAN FRANCISCO DE HUARCAY | VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD | 2013 - 2015 | 3.500,00                     | 266               | 931.000,00 (*)       |
|              |                                |                          | VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD |             | 2.500,00                     | 234               | 585.000,00 (*)       |
| <b>TOTAL</b> |                                |                          |                              |             |                              | <b>1.268</b>      | <b>3.555.000,00</b>  |

**TOTAL SUBSIDIOS DEL ESTADO 22.304.400,00**

NOTA: (\*) VALORES PROVISIONALES SUJETOS A CAMBIO CUANDO SE HAYAN COMPLETADO LOS ESTUDIOS DEFINITIVOS

|  |               |
|--|---------------|
| Fuente: Transferencias MDMQ- MIDUVI- EPMHV |               |
| Elaborado por:                             | Nadia Vázquez |
| Fecha:                                     | 06/02/2013    |



**Procuraduría  
Metropolitana**

Suelo p

2010.10.11

**Expediente PM:** 4636-2012  
**Referencia:** Oficio No. DJ-EPMHV 2033/012 DE 22 de octubre de 2012  
de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.  
**Asunto:** Proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva del Proyecto  
Urbanístico Arquitectónico Especial "Victoria del Sur"

Oficio No. 047-PMSZ

Quito,

Abogado  
José Luis Arcos  
**SECRETARIO GENERAL (E)**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su despacho.-

15.25  
Irene

De mis consideraciones:

De conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y el artículo 6 de la Resolución Administrativa No. A003, de 18 de agosto de 2009 y en virtud de la delegación de competencias que me ha notificado el señor Procurador Metropolitano, mediante oficios No. 762 de 23 de octubre de 2009 y No. 0528 de 03 de octubre de 2012, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano, para emitir informes o dictámenes jurídicos, sean estos preceptivos o facultativos, en ejercicio de la asesoría interna a cargo de esta Procuraduría.

Sobre la base de esta delegación y en referencia al oficio No. DJ-EPMHV 2033/012 de 22 de octubre de 2012, de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda mediante el cual solicita emitir el informe legal al proyecto de ordenanza sustitutiva del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Turubamba de Monjas", manifiesto lo siguiente:

**INFORME TÉCNICO.-**

Mediante Oficio No. STHV 4922-2012, el arquitecto Fernando Puente, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (E), emite criterio técnico favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe los cambios propuestos por el proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Victoria del Sur".



## Procuraduría Metropolitana

### FUNDAMENTO NORMATIVO.-

1. La Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas:

*"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. El artículo 57 ibídem, en su letra x), en concordancia con el artículo 87, letra v) dispone que al Concejo Municipal le corresponde *"Regular y controlar, mediante la normativa municipal 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.*

3. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, establece:

*"Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:*

*a) Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup>; y,*

*b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público - privado concertado.*

*2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales. (...)*

*4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.*



## Procuraduría Metropolitana

*5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.*

### **CRITERIO JURÍDICO.-**

Con fundamento en la normativa citada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en Oficio No. STHV 4922-2012, y que la superficie de construcción del proyecto es superior a 10.000 m<sup>2</sup> y se encuentra en suelo urbano, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial alcance del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 0324 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico denominado "TURUBAMBA DE MONJAS" en el predio detallado en el proyecto de ordenanza, ubicado en la parroquia Guamaní.

Se adjunta el proyecto de ordenanza especial sustitutiva propuesto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuya revisión ha sido realizada por esta Procuraduría, con las siguientes observaciones:

1. En el considerando cuarto se adicionarán los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)
2. Antes del último considerando se incluirán dos considerandos para citar el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y el informe legal de Procuraduría Metropolitana.
3. A continuación de la última palabra del último considerando se agregará la siguiente frase: *"es necesaria la sustitución de la Ordenanza No. 0324"*.
4. Luego del último considerando, se sustituirá la frase *"EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES"* por la siguiente:

*"En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54, 57 literales a) y x), y 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito"*.





**Procuraduría  
Metropolitana**

5. Respecto al contenido del artículo 5 será la Dirección Metropolitana Financiera quien se pronuncie al respecto para determinar la oportunidad de su aplicación.

6. Se incluirá la siguiente disposición general:

*“Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito”.*

7. Se eliminará la disposición final primera y se agregará una disposición derogatoria con el siguiente texto:

**“DISPOSICION DEROGATORIA:** *La presente Ordenanza deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0324 sancionada el 18 de octubre de 2010”.*

La oportunidad, mérito y conveniencia de esta decisión es de competencia de las autoridades legislativas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

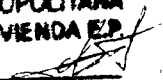
Atentamente,

Salim Zaidán  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

Adj. expediente completo



Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

2012021389  
EMPRESA METROPOLITANA  
DE HÁBITAT Y VIVIENDA E.P.  
Recibido por:   
Fecha: 22 OCT. 2012  
Hora: 12:07

Quito,  
Oficio No. STHV

2012

004922

Arquitecta  
Margarita Romo

**Gerente General**

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA**

Presente

De mi consideración:

Con fecha 26-07-12 mediante el No.CT-EMHV-1378/012, la Arq. Silvana Ruíz Pozo, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la revisión de las Ordenanzas y Planos de los Proyectos "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur" las mismas que necesitan ser reformadas y la emisión de un informe técnico que permita enviar los mencionados proyectos al Concejo Metropolitano para su aprobación.

Al respecto, adjunto el informe técnico correspondiente.

Atentamente,

  
**Arq. Fernando Puente**

**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (Subrogante)**

Adj: Lo indicado

Revisado por: Arq. Patricio Serrano, Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico  
Elaborado por: Patricia Campos 



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

## **ANTECEDENTES**

Con fechas 30 de abril y 28 de mayo de 2009 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0014 Ordenanza Especial Sustitutiva 2009 Ciudad Bicentenario Ex Hacienda "Tajamar" Pomasqui.

Con fechas 23 de junio y 24 de junio de 2011 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0091 Proyecto Municipal de Vivienda Social "La Mena" Ordenanza Especial 2011.

Con fechas 7 de octubre y 14 de octubre de 2010 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0327 Proyecto Municipal de Vivienda Social "Bellavista de Carretas" Ordenanza Especial 2010.

Con fechas 7 de octubre y 14 de octubre de 2010 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0324 Proyecto Municipal de Vivienda Social "Turubamba de Monjas" Ordenanza Especial 2010.

Con fecha 26-07-12 y oficio No.CT-EMHV-1378/012 la Arq. Silvana Ruíz Pozo, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría Metropolitana de Territorio Hábitat y Vivienda la revisión de las Ordenanzas y Planos de los Proyectos "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur" que necesitan ser reformadas y la emisión de un informe técnico que permita enviar los mencionados proyectos al Concejo Metropolitano para su aprobación.

## **INFORME TÉCNICO**

Considerando los antecedentes y la información remitida, la Secretaría Metropolitana de Territorio Hábitat y Vivienda emite el siguiente informe técnico:

### **Proyecto Municipal de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012**

Se reforma el trazado vial de acceso a San José de Morán sobre las manzanas A3-4 M-1 y A3-4 M-2 configurando y limitando de mejor manera la manzana A3-4 M19. La manzana A3-4 M-19 contemplará un proyecto de vivienda destinado a viviendas de reasentamiento.

Se reconfigura mediante curva de retorno el trazado vial entre las manzanas A3-2 M-32 y A3-2 M-33.

Por encontrarse vestigios arqueológicos en las manzanas A3-4 M-28 y A3-4 M-18 varían las cabidas. El suelo recuperado se destinará a un proyecto de equipamiento privado.



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

Se modifica el uso de suelo sobre las manzanas destinadas a equipamiento. La manzana A3-4 MEQ-14 cambia de equipamiento público a equipamiento privado. Se propone la unificación parcelaria de las manzanas A3-4 MEQ-12, A3-4 MEQ-13 y A3-4 MEQ-14.

El texto de la ordenanza en su artículo 28 prohíbe expresamente la realización de todo tipo de construcción en los patios de las unidades de vivienda.

**Proyecto Municipal de Vivienda Social "La Mena" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012**

Se propone la unificación parcelaria para generar un proyecto de manzana única que optimiza la densidad del lugar; por tanto, la cabida se incrementa de 398 a 408 unidades de vivienda.

**Proyecto Municipal de Vivienda Social "Bellavista de Carretas" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012**

Se modifica el diseño y se optimiza la densidad del proyecto, por tanto, la cabida se incrementa y pasa de 600 a 635 viviendas.

Se propone equipamiento público y privado cuyo peso es del 19%.

Se proponen cambios en las tipologías de vivienda al no considerar unidades de vivienda unifamiliar.

**Proyecto Municipal de Vivienda Social "Victoria del Sur" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012**

El proyecto cambia su nombre, pasa a llamarse "Victoria del Sur" en sustitución de "Turubamba de Monjas".

La infraestructura vial se modifica: Se acorta la longitud de la Calle 1 no generando su conexión con la Calle Gral. Ángel Chiriboga; la Calle 2 se convierte en bulevar peatonal y la Calle 3 pasa a llamarse Calle 2. La modificación propuesta racionaliza el diseño original, concentra el área de equipamientos públicos y privados y optimiza ingresos y salidas al y desde el proyecto.

La propuesta establece un porcentaje para vivienda de relocalización.

El diseño se optimiza, disminuye los coeficientes en planta baja y totales e incrementa el porcentaje de equipamiento y áreas verdes.

En lo referente a Uso de Suelo, se incrementa el porcentaje de vivienda más comercio en planta baja.



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

La altura de edificación se contextualiza con un máximo de 4 pisos. La altura de 8 pisos sobre la Av. Escalón 1 (Extensión Vía Ecuatoriana) no está permitida, unificándola en 4 pisos.

**CONCLUSIONES**

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable y aprueba los cambios propuestos para los proyectos de Ordenanzas Sustitutivas "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur".

**VICTORIA DEL SUR**  
Ordenanza Especial Sustitutiva  
**2012**

Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

## ORDENANZA METROPOLITANA No -----

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes ----- e -----, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial el ----- y -----.

#### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“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.”* Y más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”;*

Que, el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”;*

Que, las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el artículo 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exención temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;

Que, el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria del 4 de marzo de 2010 resolvió aprobar mediante Resolución No. C 0094 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos para la aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que

dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;

Que, con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *“las zonas 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 número 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010, establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza.

Que mediante Ordenanza Metropolitana No. 0324, sancionada el 18 de octubre del 2010, se expide la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “Turubamba de Monjas”;

Que, por la actualización de normativas vigentes, por la dotación de infraestructura y equipamiento, y porque responden a un proceso de perfeccionamiento de los proyectos sometido a análisis por los diferentes entes competentes.

En ejercicio de sus atribuciones legales.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO – ARQUITECTÓNICO  
DENOMINADO “VICTORIA DEL SUR”  
SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO-  
ARQUITECTONICO DENOMINADO “TURUBAMBA DE MONJAS” No. 0324**

**Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.-** La situación geográfica del Proyecto Victoria del Sur es la que consta en el plano U-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por el siguiente predio cuyos límites se establecen en el plano P-01.



| LOTE | DENOMINACIÓN     | PROPIETARIO | ÁREA<br>M2<br>SEGÚN IRM | USOS DEL SUELO                |
|------|------------------|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1    | VICTORIA DEL SUR | EPMHV       | 131.500                 | RESIDENCIAL Y<br>EQUIPAMIENTO |

**Art. 2.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.-** Este Proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, ó que requieren una vivienda por situación de emergencia, ó grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

**Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.-** Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de terreno destinadas para equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

**Art. 4.- EXONERACIONES Y BENEFICIOS.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

**Art. 5.- ESTÍMULOS.-** Dado que el Proyecto de Vivienda "Victoria del Sur" es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que sean tramitados con exoneración total de todos los pagos de tasas impuestos o contribuciones municipales: Tasa de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para aprobación del proyecto; registro de planos, licencia de construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, permiso de habitabilidad y pago de obras en el distrito emitido por la EPMHV.

**Art. 6.- PROCESOS DE REGISTRO Y LICENCIAMIENTO.-** El proyecto urbano Victoria del Sur corresponde a uno de los predios contenidos en la Ordenanza 311 de 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

**Art. 7.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.-** A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

**Art. 8.- DESARROLLO COMUNITARIO.-** Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

**Art. 9.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.-** El Municipio garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto por medio de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

**Art. 10.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.-** Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, plazas, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa serán de uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

**Art. 11.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.-** Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" planos P-13 y P-14, adjunto son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin pasan a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, se transferirá o permanecerá a nombre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para su inmediata gestión de conformidad con los fines y facultades de esta empresa.

**Art. 12.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.-** En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, de acuerdo al artículo 380 de la Constitución de la República.

La instancia municipal pertinente debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

**Art. 13.- TRAMA VIAL.-** Los tipos y características de las vías del Proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los establecidos en los planos de: conectividad P-05, sistema vial P-06, perfiles viales P-07, movilidad P-08, que forman parte de la presente ordenanza.

**Art. 14.- TRAMA VERDE.-** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.

- b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

**Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-** Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. **OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES:** Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
2. En acuerdo con los vecinos usuarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y organismos de crédito recursos para financiar las obras de vivienda. Los recursos conseguidos serán reembolsables con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.
4. **RECICLAJE DE AGUAS:** Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas podrán reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende.
5. **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:**
  - El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.
6. **TELEFONIA Y COMUNICACIONES:**
  - Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
  - La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
  - Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, y servicio de las TICS (Tecnologías de la información y comunicación), buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

**Art. 16.- ACERAS.-** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho será menor a 3m.

**Art. 17.- MOBILIARIO URBANO.-** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente a las reglas técnicas del Mobiliario Urbano anexo al libro del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura fuera de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deben guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área de los mismos y no en las aceras o áreas de uso público.

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:

- Bancas: estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados o parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
- Papeleras: a ubicarse en ejes de arborización.
- Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

**Art. 18- CERRAMIENTOS DE MANZANAS.-** En caso de requerir cerramientos que delimiten el área privada comunal de las manzanas, así como sus áreas de estacionamientos, estos no deberán sobrepasar los 2.10m. de altura. Este cerramiento estará conformado por 50cm. de base de material sólido y hasta 1.60m. en material tipo malla, verja, cerca viva, o similar, de diseño uniforme para todo el conjunto.

**Art. 19- PLAZAS Y PUNTOS DE ENCUENTRO.-** Las plazas y puntos de encuentro corresponden al espacio público. Estas de ninguna manera podrán ser cerradas, cercados, o confinados para el uso exclusivo de las manzanas destinadas a vivienda. El responsable del mantenimiento y recuperación de estos espacios será del órgano correspondiente del Distrito Metropolitano de Quito.

En las plazas, pasajes y puntos de encuentro no se restringirá el acceso al público.

**Art. 20- ENTORNO NATURAL.-** Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

**Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.-** Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

**1.- EN LOS VECINDARIOS:**

Se asigna la zonificación R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores serán exclusivamente residenciales.

En ningún caso los usos comerciales estarán orientados hacia el corazón de la manzana.

**2.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:**

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

**3.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS**

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

**Art. 22.- USOS NO PERMITIDOS.-** Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los

que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

**Art. 23.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** La altura de edificación se establece en el plano P-12 "Altura de Edificación" correspondiente a la presente Ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Art. 24.- ESTACIONAMIENTOS.-**

- Vivienda: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- En caso de relocalización la dotación mínima será de un puesto de estacionamiento por cada cinco viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- Comercios, servicios, oficinas mayores a 50m<sup>2</sup>. un parqueo por unidad.
- Equipamiento y recreación deberán seguir la norma vigente.
- Los estacionamientos se regirán a lo dispuesto en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en lo referente a dimensiones y áreas mínimas para puestos de estacionamiento de vehículos livianos.
- Cuando exista circulación intermedia ésta no será menor a 5,00m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- Se puede colocar estacionamientos de residentes junto a la calle en los sitios señalados para el efecto en planos, pero en ningún caso se puede ocupar más de la mitad del perímetro del lote. Su emplazamiento será conocido y autorizado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- En los bordes de lotes destinados a equipamiento puede disponerse de espacios para estacionamiento público siempre que no se ocupe más del 50% del frente.
- En las manzanas con topografía superior al 15%, se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más lejana del conjunto habitacional no supere 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

**Art. 25.- FORMA DE OCUPACIÓN.-** Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Art. 26.- EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana, Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

La relación área de circulaciones comunes de la edificación respecto del área construida de vivienda no puede ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios,

baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

**Art. 27.- LÍNEA DE FÁBRICA.-** Las edificaciones respetaran el retiro frontal indicado en los planos que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el espacio residual será tratado como parte de acera o área verde.

Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 2,00m. de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

**Art. 28.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.-** La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición del siguiente tipo de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como máximo, y cinco en caso de departamentos dúplex. Sin perjuicio de lo que establece la Ordenanza Metropolitana en materia de subsuelos.

En las escrituras de transferencia de dominio de las unidades de vivienda constará, la obligatoriedad del propietario de conservar el inmueble que recibe respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

**Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.-** Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del proyecto
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) En las áreas previstas para lavado y secado, queda terminantemente prohibido cerrar o realizar cualquier tipo de construcción, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes
- j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m<sup>2</sup>., este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema

de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

**Art. 30.- POZOS DE AIRE Y LUZ.-**

- El área de superficie útil de los pozos de aire serán los que constan en la normativa vigente.
- A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m<sup>2</sup>. no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m<sup>2</sup>. Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m<sup>2</sup>., con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2m.

**Art. 31.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-**

**PROYECTO VICTORIA DEL SUR  
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

| LOCALES  | ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m <sup>2</sup> ) |       |       |       | LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.) |
|--|---|-------|-------|-------|------------------------------|
|  | NÚMERO DE DORMITORIOS                                 |       |       |       |                              |
|  | 1D  | 2D    | 3D    | 4D    |                              |
| SALA – COMEDOR                                     | 13,00   | 14,00 | 16,00 | 16,00 | 2,60                         |
| COCINA   | 6,00  | 7,00  | 7,00  | 7,00  | 1,50                         |
| SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS.                | 18,00   | 18,00 | 20,00 | 20,00 | 2,60                         |
| DORMITORIO 1 (cama doble)*                         | 9,50  | 9,50  | 9,50  | 9,50  | 2,60                         |
| DORMITORIO 2 (dos camas)*                          | -   | 8,00  | 8,00  | 8,00  | 2,00                         |
| DORMITORIO 3 (cama simple)*                        | -   | -     | 6,00  | 6,00  | 2,00                         |
| DORMITORIO 4 (cama simple)*                        | -   | -     | -     | 6,00  | 2,00                         |
| BAÑOS  | 2,40  | 2,40  | 2,40  | 2,40  | 1,20                         |
| ÁREA DE LAVADO Y SECADO EXTERIOR (dúplex)          | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 1,20                         |
| ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS (departamentos) | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 1,20                         |

(\*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es 60cm.

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.

- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2.50m.

Además se observará lo siguiente:

- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m.

#### **Art. 32.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA.-**

- a) Vivienda multifamiliar tendrá una altura total de 4 pisos.
- b) Las cubiertas del último piso serán horizontales e inaccesibles en los bloques de departamentos y en los dúplex podrán ser inclinadas siempre que no rompan la concepción estética del conjunto.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

#### **Art. 33.- REQUERIMIENTOS COMUNALES.-**

1. **ÁREAS VERDES/RECREATIVAS COMUNALES:** Superficie mínima no menor a 16m<sup>2</sup>. por vivienda, generando corazones de manzanas verde.
2. **GUARDIANÍA EN RETIRO FRONTAL:** No mayor a 5,0m<sup>2</sup>. incluida media batería sanitaria.
3. **SALA DE COPROPIETARIOS/SALA DE USO MÚLTIPLE:** se respetará las áreas máximas y mínimas establecidas en la norma vigente así como el diseño de los planos arquitectónicos aprobados por la Municipalidad y se podrán desarrollar en varias unidades constructivas.

Opcional: **ÁREA MÁXIMA PARA PORTERO O CONSERJE:** 9,50m<sup>2</sup>. de área útil (habitación y batería sanitaria)

**Art. 34.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda coordinará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

**Art. 35.- ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDADES Y TERCERA EDAD.-** Las personas con discapacidad y tercera edad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas en los departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

**Art. 36.- APLICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PROYECTOS.-** En caso de que parcialmente el programa habitacional se desarrolle por gestión privada o comunitaria, para garantizar a esta iniciativa un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación, registro y licenciamiento de planos de los programas de los proyectos habitacionales. Los honorarios por esta asesoría serán asumidos por el promotor estableciendo tarifas preferenciales para organizaciones sociales.

#### **DISPOSICIONES FINALES.-**

**PRIMERA.-** Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0324 y sus anexos correspondientes a la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado “Turubamba de Monjas”. Se aclara que el Proyecto antes denominado como “Turubamba de Monjas”, ahora se denominara “Victoria del Sur”.

**SEGUNDA.-** En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la Construcción y COOTAD.



**TERCERA.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2012.



**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**IRM - CONSULTA**

**1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO \***

C.C./R.U.C: 17\*\*\*\*\*01  
 Nombre del propietario: EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO

**2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO \***

Número de predio: 803472  
 Clave catastral: 32711 02 001 000 000 000  
 En propiedad horizontal: NO  
 En derechos y acciones: NO  
 Administración zonal: QUITUMBE  
 Parroquia: Guamani  
 Barrio / Sector: TURUBAMBA MONJAS

**Datos del terreno**

Área de terreno: 131500,00 m2  
 Área de construcción: 1074,78 m2  
 Frente: 1005,54 m

**3.- UBICACIÓN DEL PREDIO \***



**4.- CALLES**

| Calle                              | Ancho (m) | Referencia       | Retiro |
|------------------------------------|-----------|------------------|--------|
| AV. ESCALON 1                      | 18        | 9.00 MTS DEL EJE | 0      |
| CALLE GALARZA (COLECTORA 3)        | 14        | 7.00 MTS DEL EJE | 0      |
| CALLE S/N (LINDERO NOR-OCCIDENTAL) | 0         |                  | 0      |

**5.- REGULACIONES**

**ZONA**

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (Z) Área de promoción

A31 (PQ)

(PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso principal: (PE) Protección ecológica / Áreas naturales

**RETIROS**

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

**6.- AFECTACIONES**

| Descripción | Tipo de vía | Derecho de vía | Retiro | Observación |
|-------------|-------------|----------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|----------------|--------|-------------|

**7.- OBSERVACIONES**

- SE ESPECIFICA QUE LA CALLE "S/N" DEL LINDERO NOR-ORIENTAL SE ENCUENTRA APERTURADA, SU SECCION NO HA SIDO DEFINIDA; SOLICITAR REGULARIZACION VIAL AL DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y VIVIENDA DE LA ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE./
- SOLICITAR REPLANTEO VIAL DE LA AV. ESCALON "1"; (VIA NO APERTUADA A LA FECHA) AL DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS DE LA ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE./
- SECCION DE AV. ESCALON "1" DE ACUERDO A RESOLUCION DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO N° 0731 DE FECHA 12/NOV/2011./ SECCION MINIMA DE ACERA EN ESTA VIA DE 2.00 MTS./
- V=Variable
- El predio está asignado con protección de quebrada (PQ), para precisar el área correspondiente a la zona PQ solicitará la definición del borde superior de quebrada a la DMC
- (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones

**8.- NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validéz durante el tiempo de vigencia del PUOS.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2012



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes IC-2010-520 e IC-2010-539, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial el 28 de septiembre y 12 de octubre de 2010.

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 264, numerales 1, 2, 3 y 4 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo; planificar, construir y mantener la vialidad; y, prestar los servicios públicos;
- Que, el artículo 2, numeral 1 en concordancia con el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa; otorgando la competencia exclusiva a las autoridades del Distrito Metropolitano, para decidir sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;
- Que, el artículo 63, numerales 2, 3, 4 y 5 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece los deberes y atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otros, conocer y aprobar los planes, programas y proyectos de desarrollo; dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística; aprobar los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y los planes reguladores de desarrollo urbano; y, controlar el uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;
- Que, el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de 10 de junio de 2008, que contiene el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito define como proyectos urbanos-arquitectónicos a aquellos instrumentos de planificación urbano-arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales;





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010 establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 267 de 16 de septiembre de 2008 establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 307 de 19 de marzo del 2010, creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,
- Que, la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitana de Quito determina como un objetivo la promoción y fomento de proyectos de hábitat y vivienda para la ciudadanía, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;

En ejercicio de sus atribuciones conferidas en el artículo 266, inciso segundo de la Constitución de la República; artículo 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO DENOMINADO "TURUBAMBA DE MONJAS"

Artículo 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.- La situación geográfica del Proyecto TURUBAMBA DE MONJAS es la que consta en el plano PM-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por el siguiente predio cuyos límites se establecen en el plano PM-02

| LOTE | DENOMINACION        | PROPIETARIO | AREA M2 | USOS DEL SUELO             |
|------|---------------------|-------------|---------|----------------------------|
| 1    | TURUBAMBA DE MONJAS | EPMAPS      | 130.000 | RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO |

SECRETARIA GENERAL  
FIN COPUB FOLIA. 2



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

Artículo 2.- **DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.**- Este Proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, o que requieren una vivienda emergente, o grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Artículo 3.- **ÓRGANO RESPONSABLE.**- Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, incluyendo la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en el predio de este proyecto.

Artículo 4.- **EXONERACIONES Y BENEFICIOS.**- Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas y registro; y, de todos los beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional y local.

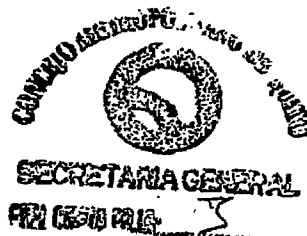
Artículo 5.- **PROCESOS DE APROBACIÓN Y PERMISOS.**- El proyecto urbano TURUBAMBA DE MONJAS corresponde a uno de los predios contenidos en la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, permisos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, atendiendo las necesidades de la gestión.

Artículo 6.- **INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.**- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano.

El desarrollo del proyecto facilita la constitución de comunidades que convivan con identidad propia; y, contempla la introducción de actividades productivas y generación de espacios públicos integradores.

Artículo 7.- **DESARROLLO COMUNITARIO.**- El Municipio apoya la creación de empresas de economía solidaria en procura del desarrollo comunitario. Para la ejecución de este proyecto se considerará prioritariamente a empresas de economía solidaria relacionadas con los servicios requeridos.

Artículo 8.- **GESTIÓN PARTICIPATIVA.**- El Municipio garantiza la participación en el desarrollo del proyecto, bajo los mecanismos legalmente establecidos, de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados. Las familias beneficiarias





ORDENANZA METROPOLITANA No.

0324

deben mantener acuerdos para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda en el marco de la ley y los reglamentos.

**Artículo 9.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.-** Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa serán de uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

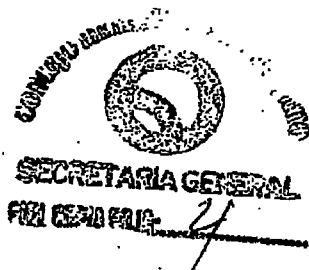
**Artículo 10.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.-** Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" adjunto son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin pasarán a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la Municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, será transferido a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para su inmediata gestión de conformidad con los fines y facultades de esta empresa.
- c) La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la encargada de la gestión y construcción integrales del equipamiento urbano de este proyecto, en concordancia con el artículo 3 de la presente ordenanza.

**Artículo 11.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.-** En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda queda autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, de acuerdo al artículo 380 de la Constitución de la República.

La instancia municipal pertinente debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

**Artículo 12.- TRAMA VIAL.-** Los tipos y características de las vías de vehículos motorizados o no del Proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los establecidos en los





I

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

planos de estructuración vial, ciclo rutas, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

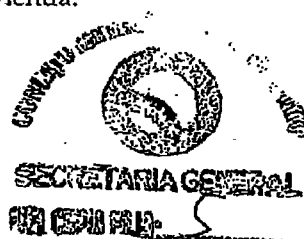
**Artículo 13.- TRAMA VERDE.-** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.
- b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas.

La arborización y encepado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

**Artículo 14.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-** Se construirá, según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito o sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
2. En acuerdo con los vecinos usuarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares.
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y los organismos de crédito, recursos para financiar las obras de vivienda.







ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

4. **RECICLAJE DE AGUAS.-** Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas deben reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo el tratamiento que la técnica recomiende.

5. **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:**

El desarrollo de las redes eléctricas será subterráneo. Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

De ser el caso, con carácter demostrativo, se debe propender el uso de energías alternativas; de acuerdo a la Estrategia Quiteña frente al Cambio Climático.

6. **TELEFONÍA Y COMUNICACIONES**

Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.

La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.

Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

**Artículo 15.- ACERAS.-** Las aceras deben observar las siguientes disposiciones:

Superficie continua: diseñados sin obstáculos a la circulación de personas especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.

El espacio del frente de la edificación y aceras debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega el diseño para la construcción de aceras. En ningún caso el ancho es menor a 3m.

**Artículo 16.- MOBILIARIO URBANO.-** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia (que deben guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria) o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
  - Arborización: Se plantarán especies prioritariamente nativas de la propia zona del proyecto.
  - Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
  - Papeleras: a razón de una por cada diez viviendas.
  - Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

Artículo 17.- ENTORNO NATURAL.- Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Artículo 18.- USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. Se preferirá el emplazamiento de dichos comercios o servicios sobre las vías previstas como de mayor concurrencia de personas.





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención se servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, mini mercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal
- Talleres artesanales y de reparación de bajo impacto.

3.- EN VÍAS COLECTORAS:

Se establece vivienda y usos comerciales como usos principales.

4.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

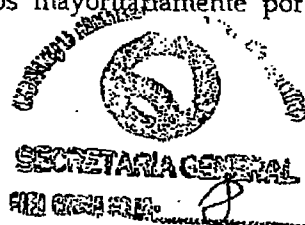
Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 25% y COS TOTAL 75%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

- Equipamiento: Educación, salud, recreación, intercambio, transporte, movilidad, cultura, culto, bienestar social, comercio y asimilables, edificaciones destinadas a estacionamiento, centro de desarrollo comunitario y semejantes.
- Servicios: Seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares.

5.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS:

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

Artículo 19.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

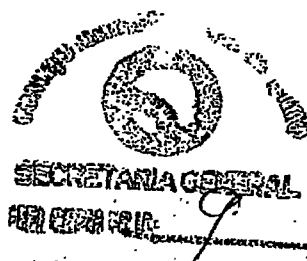
proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

**Artículo 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** La altura de edificación se establece en los planos correspondientes de la presente Ordenanza Especial, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida en cada manzana, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto; en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Secretaría Metropolitana de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Artículo 21.- ESTACIONAMIENTOS.-**

- Vivienda: Se establece la dotación mínima de dos puestos de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas.
- Comercios, servicios, oficinas, equipamiento y recreación: Según normativa metropolitana.
- Los estacionamientos continuos en playa serán de 2,50m x 5,00m como mínimo, sin ningún obstáculo; y, los estacionamientos extremos tendrán un ancho mínimo de 2.70m.
- Cuando exista circulación intermedia esta no será menor a 6,50m.
- Las playas interías de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a dos parquesos.
- Se puede colocar estacionamientos de residentes junto a la calle en los sitios señalados para el efecto en planos, pero en ningún caso se puede ocupar más de la mitad del perímetro del lote. Su emplazamiento será conocido y autorizado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- En los bordes de lotes destinados a equipamiento puede disponerse de espacios para estacionamiento público siempre que no se ocupe más del 50% del frente.
- En las manzanas con topografía superior al 15%, se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más lejana del conjunto habitacional no supere 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Artículo 22.- FORMA DE OCUPACIÓN.-** Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, esta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Artículo 23.- EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana. Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

La edificabilidad del proyecto se calculará considerando el tamaño final de la vivienda progresiva. Igual criterio se establece para definir las áreas útiles de los locales de vivienda y demás normativa.

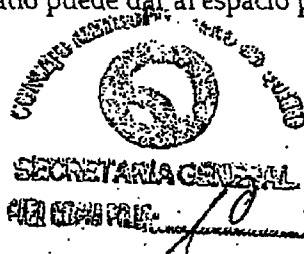
La relación área de circulaciones comunes de la edificación respecto del área construida de vivienda no puede ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

**Artículo 24.- LÍNEA DE FÁBRICA.-** La edificación es a línea de fábrica. Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 3,00m. de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

**Artículo 25.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.-** La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como mínimo. A partir del quinto piso dispondrá de ascensor a menos que el cuarto y quinto pisos conformen un dúplex con ingreso por el cuarto piso. Sin perjuicio de lo que establece la Ordenanza Metropolitana en materia de subsuelos.
- b) Vivienda unifamiliar progresiva: conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, con patio individual no menor a 9m. Ningún patio puede dar al espacio público.



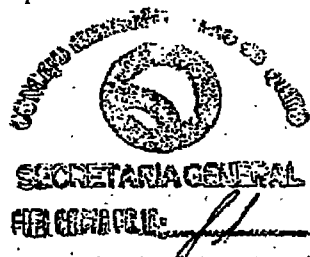


ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

En las escrituras de transferencia de las viviendas progresivas, constará, en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida y conforme los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Artículo 26.- **NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.**- Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del proyecto, contemplando el crecimiento progresivo a partir de la unidad básica de vivienda.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, las protecciones de puertas y ventanas serán instaladas por el interior de las viviendas. La organización del condominio y la Administración Zonal, a través del órgano competente, controlarán y asegurarán el cumplimiento de esta disposición.
- g) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- h) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

- i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua por sistema solar.
- j) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- k) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 9m<sup>2</sup>, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.
- l) Cada conjunto habitacional o manzana, independientemente de salas comunes, dispondrá de un espacio cubierto para gimnasio y áreas húmedas, en proporción 1m<sup>2</sup> por vivienda como mínimo.

Artículo 27.- PATIOS Y POZOS DE AIRE Y LUZ.- Los patios de las viviendas tendrán una superficie útil no menor a 9 m<sup>2</sup>. y una profundidad de 3m. mínimo incluido el muro divisorio. No obstante, la dimensión menor del patio será por lo menos equivalente a un tercio de la mayor altura de edificación adyacente proyectada. En ningún caso podrá producirse servidumbre de vista a menos de 6m.

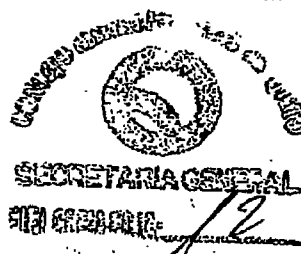
A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m<sup>2</sup>. no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m<sup>2</sup>. Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m<sup>2</sup>., con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2m.

Los patios y pozos no pueden ubicarse hacia el espacio público ni hacia áreas comunales.

Artículo 28.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

PROYECTO TURUBAMBA DE MONJAS  
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

| LOCALES        | ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m <sup>2</sup> ) |       |       |       | LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.) |
|----------------|---|-------|-------|-------|------------------------------|
|                | NÚMERO DE DORMITORIOS                                 |       |       |       |                              |
|                | 1D  | 2D    | 3D    | 4D    |                              |
| SALA - COMEDOR | 13,00   | 14,00 | 16,00 | 16,00 | 2,60                         |





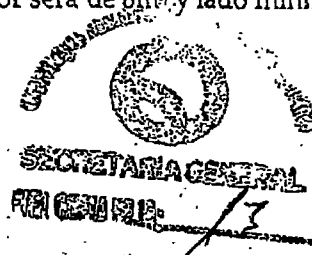
H

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

|   |       |       |       |       |      |
|---|-------|-------|-------|-------|------|
| COCINA - LAVADORA                                   | 6,00  | 7,00  | 7,00  | 7,00  | 1,50 |
| SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora) | 18,00 | 20,00 | 22,00 | 22,00 | 2,60 |
| DORMITORIO 1 (cama doble)*                          | 9,50  | 9,50  | 9,50  | 9,50  | 2,60 |
| DORMITORIO 2 (dos camas)*                           | -     | 8,00  | 8,00  | 8,00  | 2,00 |
| DORMITORIO 3 (cama simple)*                         | -     | -     | 6,00  | 6,00  | 2,00 |
| DORMITORIO 4 (cama simple)*                         | -     | -     | -     | 6,00  | 2,00 |
| BAÑOS   | 2,40  | 2,40  | 2,40  | 2,40  | 1,20 |
| ÁREA DE LAVADO (independiente de la cocina)         | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,20 |
| AREA DE SECADO EXTERIOR                             | 2,00  | 2,00  | 2,00  | 2,00  | 1,20 |
| ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS                  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 1,20 |

(\*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es 60cm.

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se pueda ubicar al menos una cama con velador o ropero.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2.50m.







ORDENANZA METROPOLITANA No.

0324

Además se observará lo siguiente:

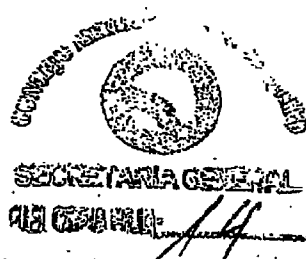
- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse, aprobarse y declararse en propiedad horizontal con las viviendas en su máximo de crecimiento; e indicar las etapas constructivas.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el máximo crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80 cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m. hasta 5 plantas y 1,20m. para mayores alturas.
- Toda edificación con acceso a la vivienda por el quinto piso o superior lleva ascensor. Estos deben ser de la capacidad normada precautelando la economía del proyecto y favoreciendo la producción local en el marco de la Ley de Contratación Pública.
- Todo bloque multifamiliar que concentre 10 familias o más dispondrá de estación de lavandería y secado automáticos.

Artículo 29.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA.-

- a) Altura de edificación: En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta.
- b) Las cubiertas serán horizontales. Se permitirá cubiertas inclinadas siempre y cuando correspondan a edificaciones que hubieran alcanzado su máximo crecimiento permitido.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Artículo 30.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Superficie mínima no menor a 16m<sup>2</sup> por vivienda, sin limitaciones de número de cuerpos y dimensiones.

Artículo 31.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales y obras del equipamiento, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.





I

## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0324

Artículo 32.- ESTÍMULOS.- Dado que el Proyecto es de finalidad social, carácter estratégico y ejecución prioritaria, se dispone que los proyectos de los conjuntos habitacionales sean tramitados con.

- Exoneración total de todos los pagos de tasas o impuestos municipales correspondientes a la tasa de aprobación de planos, garantías, pagos administrativos, pago al Cuerpo de Bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites institucionales: registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad, entre otros.
- Validación del informe general del Cuerpo de Bomberos para cada unidad urbana.

Artículo 33.- ATENCION A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas o en bloques provistos de ascensor.

Artículo 34.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen el Código Municipal, las Normas de Arquitectura para el Distrito Metropolitano de Quito; y la Política Municipal de Hábitat y Vivienda.

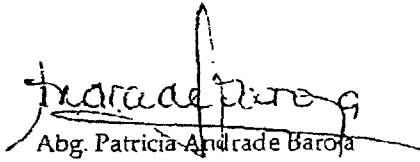
### Disposiciones Transitorias.-

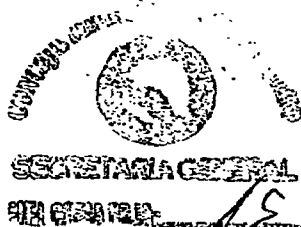
1. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda gestionará, en el plazo de 60 días, las factibilidades ante las diferentes Empresas para la dotación de servicios básicos.
2. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 90 días, presentará ante los órganos competentes los estudios de infraestructura integral, movilidad y ambiental, correspondientes para su análisis y aprobación.
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 180 días, gestionará la implantación pormenorizada del equipamiento urbano.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia en la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de octubre de 2010.

  
Sr. Jorge Albán  
VICEALCALDE DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO





ORDENANZA METROPOLITANA No.

0324

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 del siete y catorce de octubre del año dos mil diez.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, 15 de octubre de 2010.-

*Andrade Baroja*  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Quito, 19 8 OCT 2010

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 19 8 OCT 2010  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 1 8 OCT 2010

*Andrade Baroja*  
Abg. Patricia Andrade Baroja

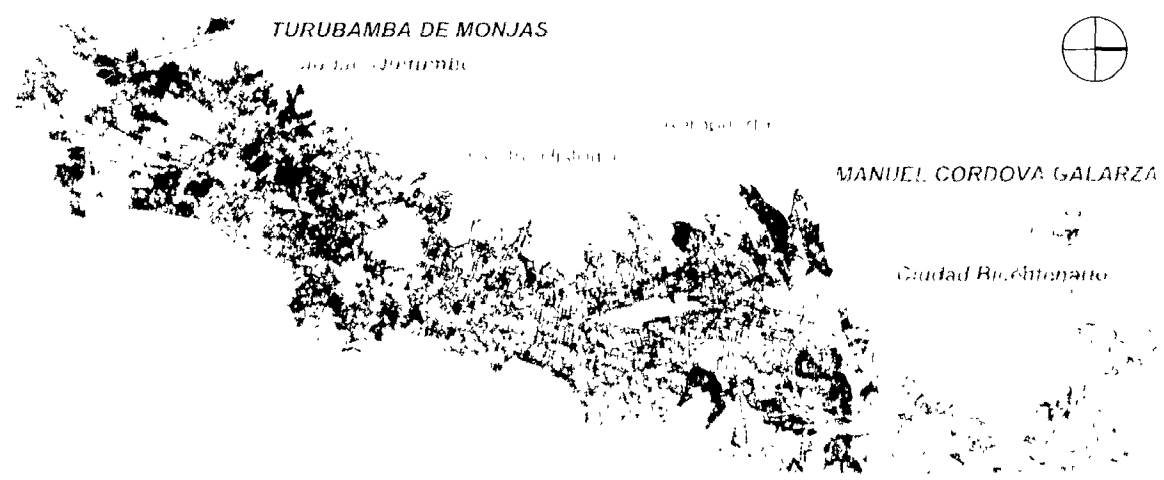
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

**CERTIFICO QUE**  
El documento que antecede en 16 fojas es fiel copia del original.  
*Andrade Baroja*  
SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Quito, 04 NOV 2010

**PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL  
DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO**

Proyecto Especial de Ordenación Urbanística

**TURUBAMBA DE MONJAS  
1.125 VIVIENDAS**



Empresa  
Metropolitana de  
Habitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Habitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA DE  
MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

.....  
.....  
TURUBAMBA DE MONJAS

CONTIENE

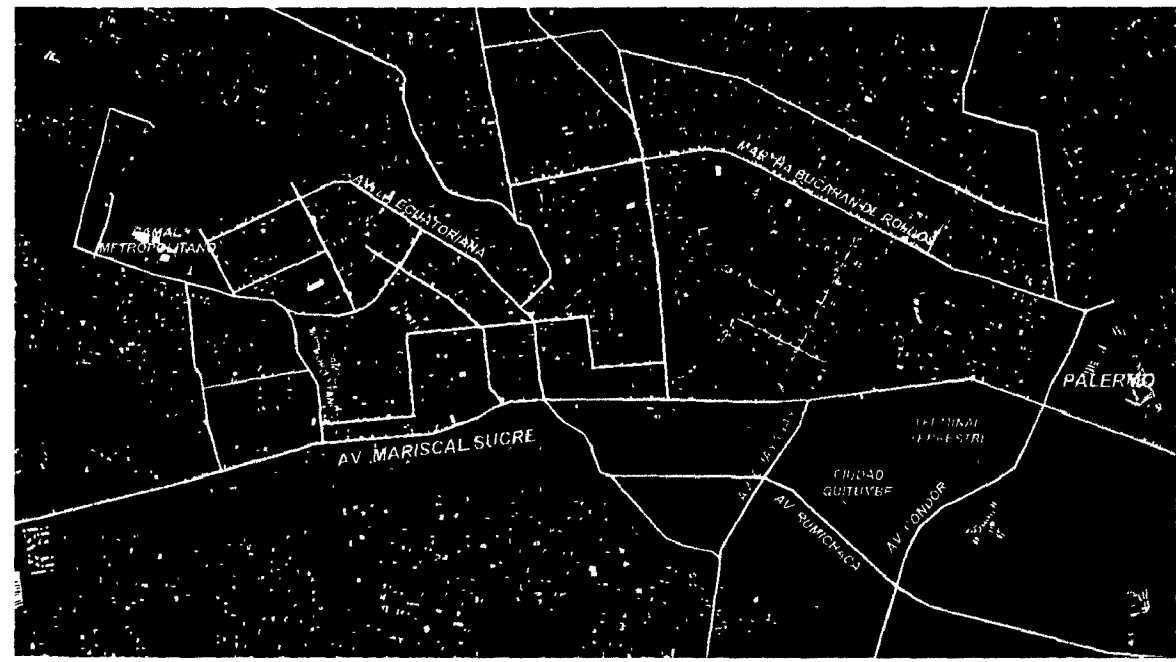
**UBICACION**

FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA  
1:500

**U-01**





Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA



AREA DE  
INTERVENCION

CONTIENE

**DELIMITACION PREDIO**

FECHA

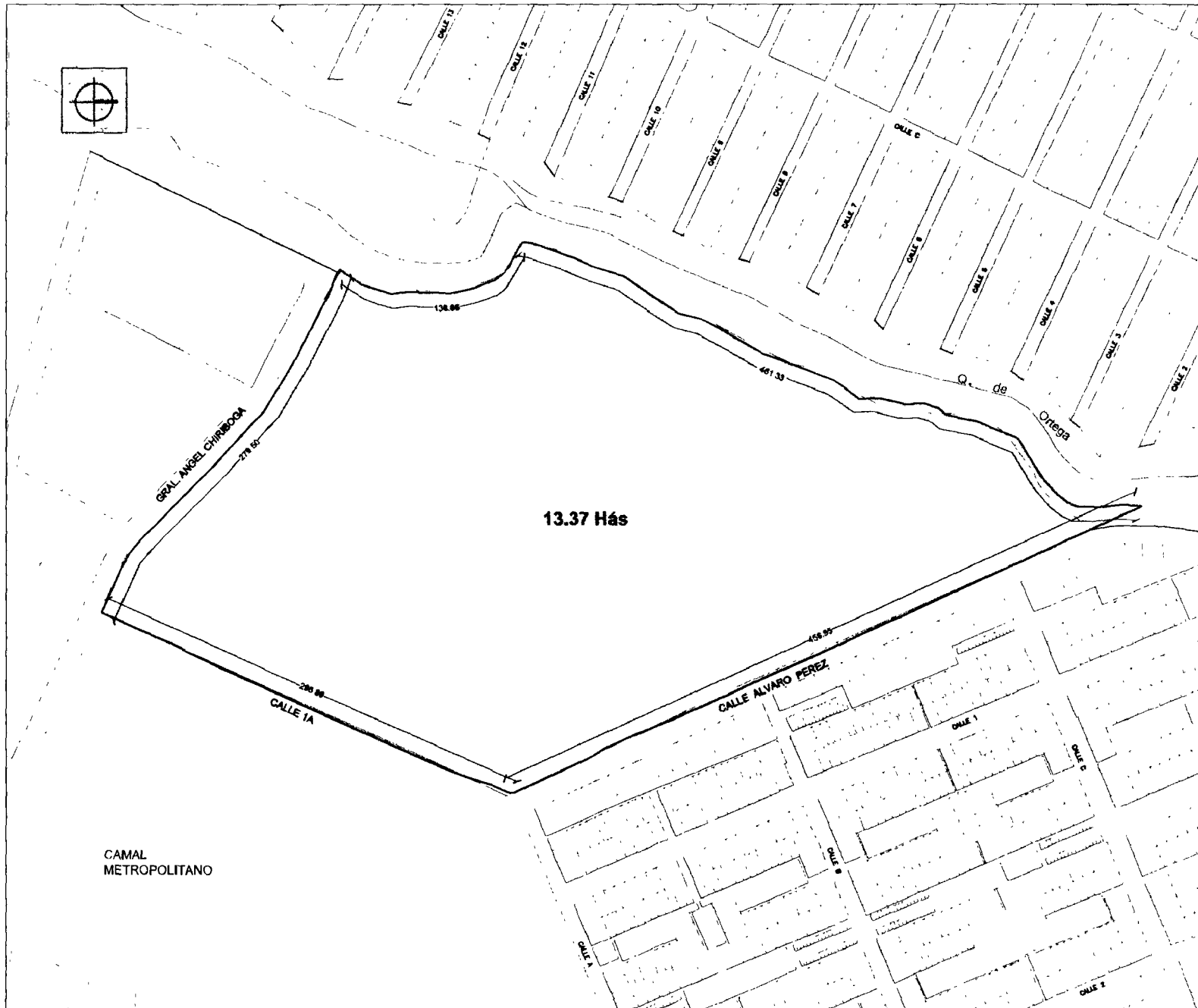
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

**P-01**

ESCALA

1:3,500



**13.37 Hás**

CAMAL  
METROPOLITANO



Empresa  
Metropolitana de  
Habitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Habitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA



LINDEROS

CONTIENE

**ESTADO ACTUAL**

FECHA

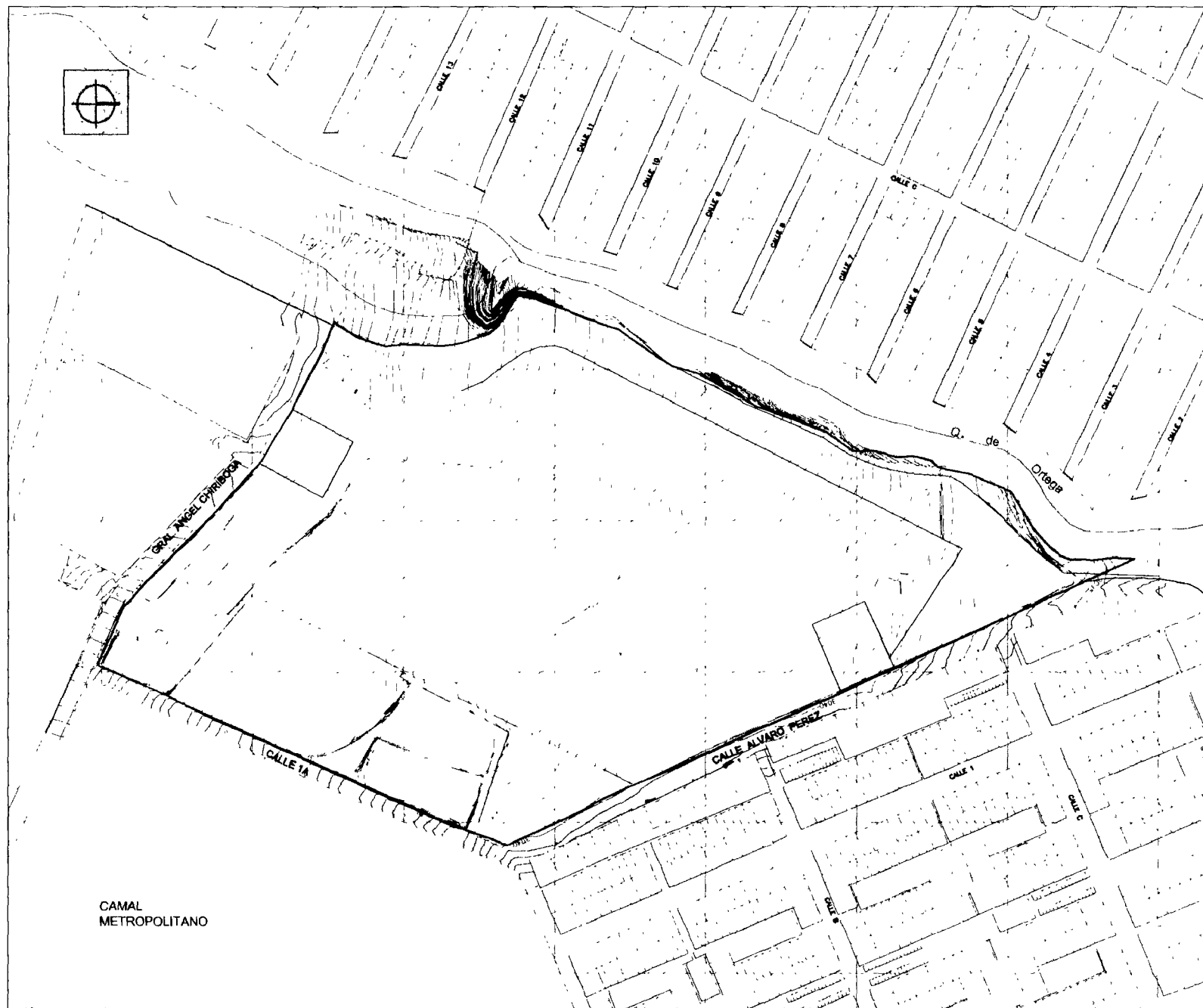
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

P-02

ESCALA

1:5,000



CAMAL  
METROPOLITANO



Empresa  
Metropolitana de  
Habitat y  
Vivienda

Secretaria de  
Territorio  
Habitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010






EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

-  TRAMA VIAL PROPUESTA
-  EJES PEATONALES ENTRE MANZANAS
-  ACCESO PEATONAL A CONJUNTO
-  ACCESO VEHICULAR A CONJUNTO
-  EQUIPAMIENTO Y AREA VERDE

CONTIENE

**ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**

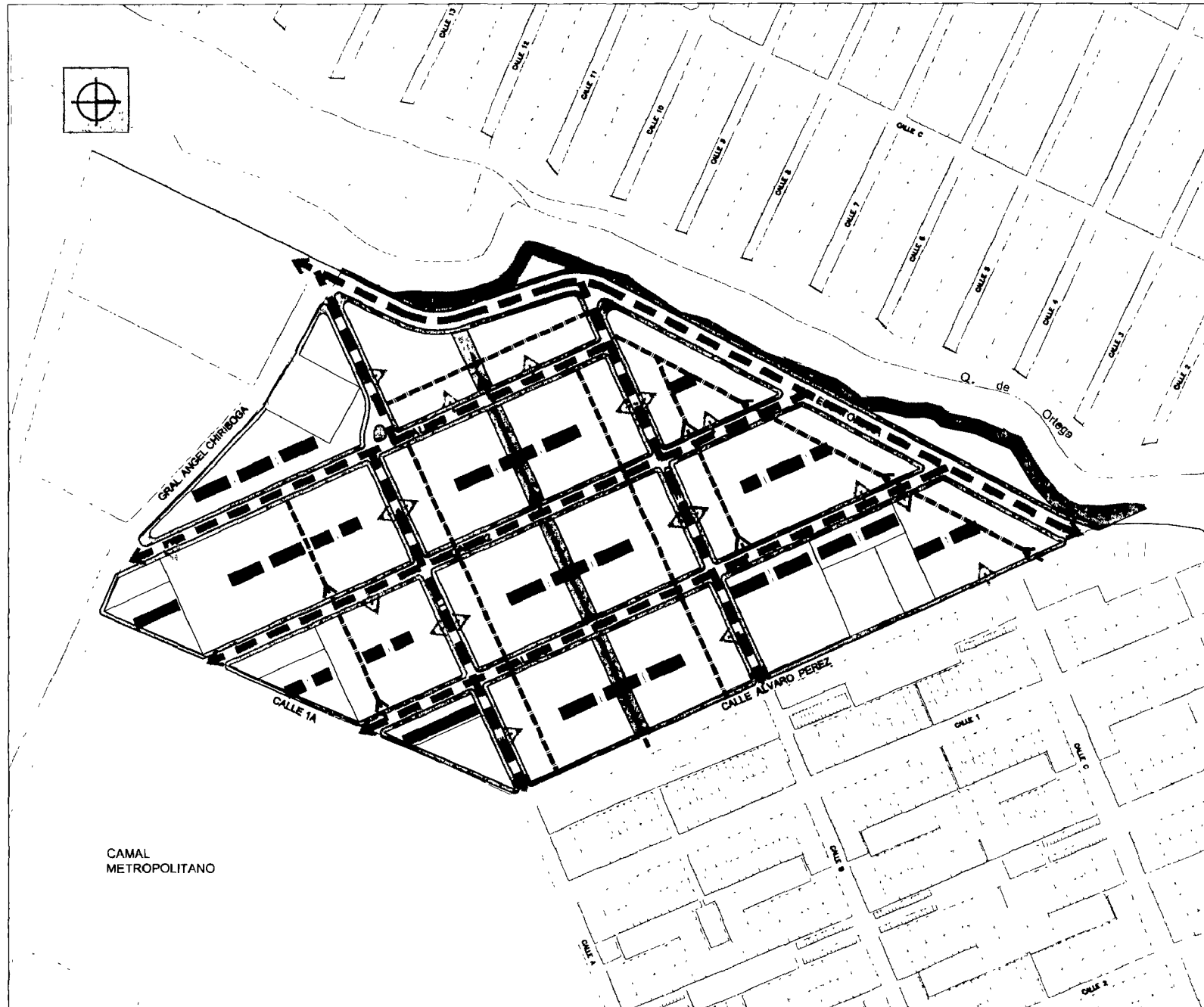
FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA  
1:1.500

**P-03**

CAMAL  
METROPOLITANO







Empresa  
Metropolitana de  
Habitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Habitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA



ESPACIO PUBLICO



ESPACIO COMUNAL



EQUIPAMIENTO PUBLICO



EQUIPAMIENTO PRIVADO

CONTIENE

**AREA VERDE Y  
EQUIPAMIENTOS**

FECHA

SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

P-04

ESCALA

1/3,500



CAMAL  
METROPOLITANO



Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

CONTIENE

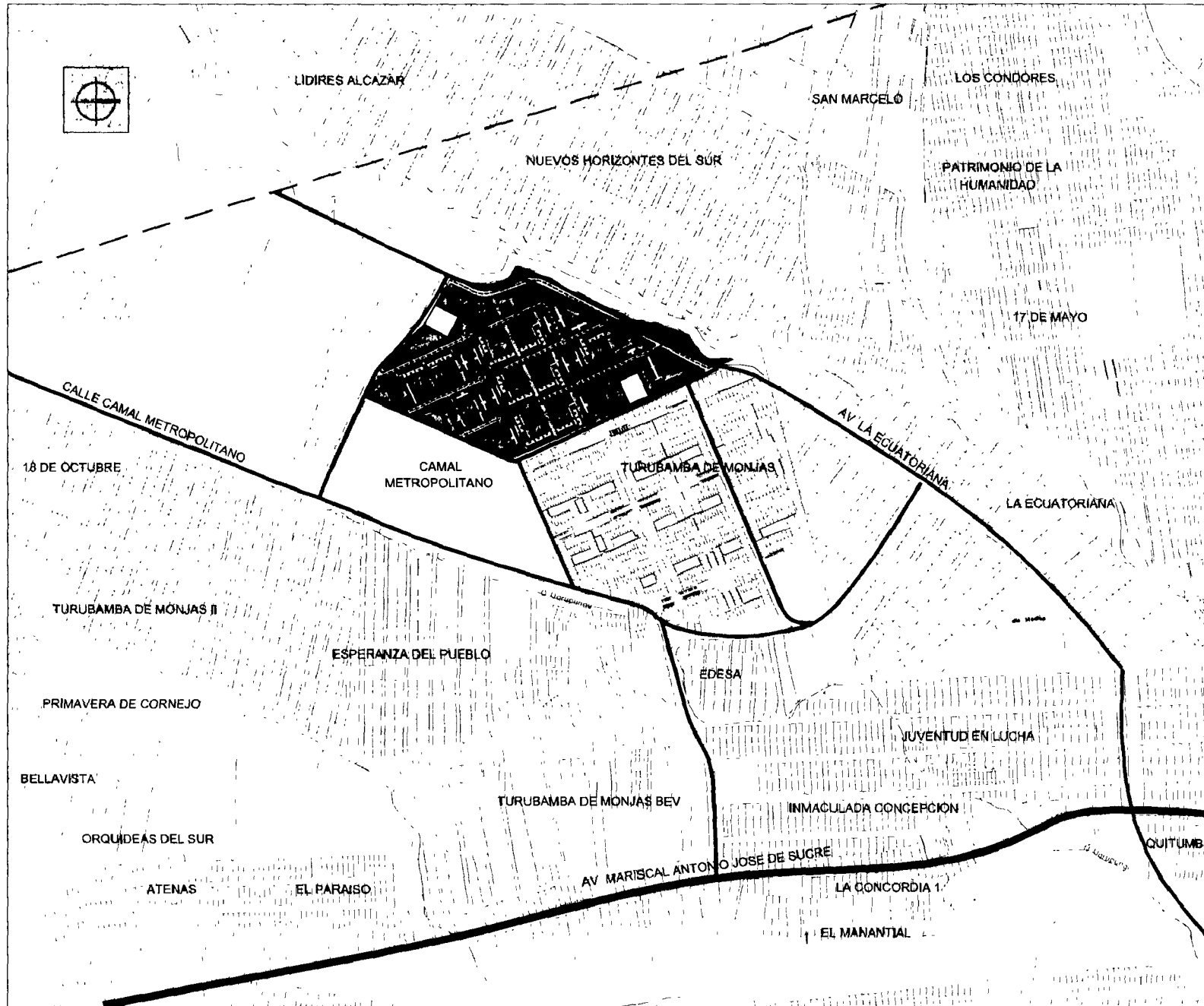
**CONECTIVIDAD**

FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA  
1:18,000

**P-05**





**Quito**  
DISTRITO METROPOLITANO

Empresa  
Metropolitana de  
Habitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Habitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010



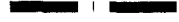

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

-  PEATONAL
-  LOCAL TIPO D (14 m)
-  LOCAL TIPO E (12 m)
-  LOCAL TIPO L1 (18 m)

CONTIENE

**SISTEMA VIAL**

FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA  
1:3,500

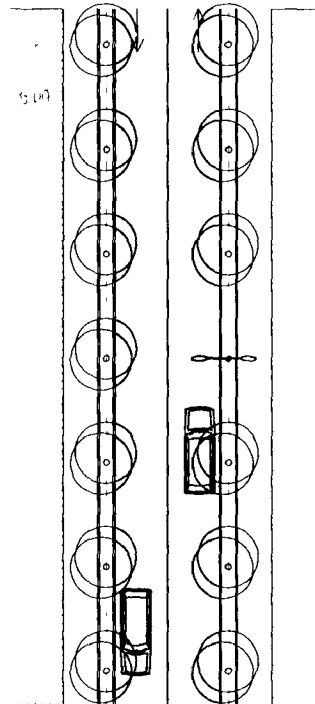
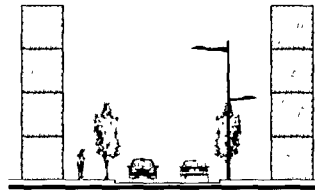
**P-06**

CAMAL  
METROPOLITANO



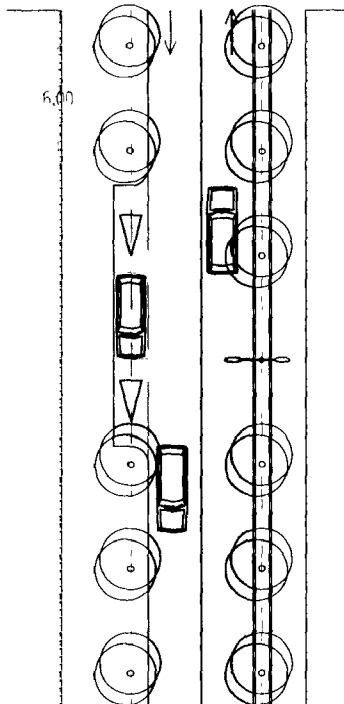
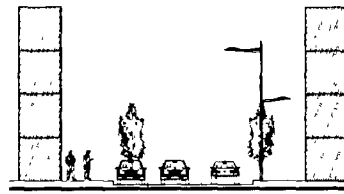
VÍA LOCAL TIPO E  
(12.00 m)

CALLE B  
CALLE C



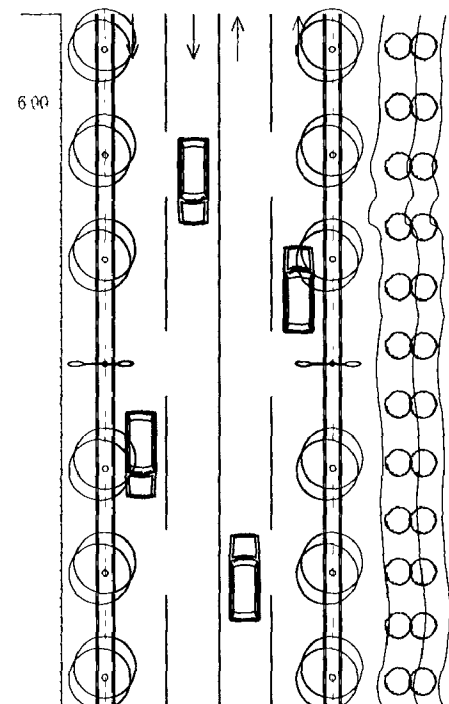
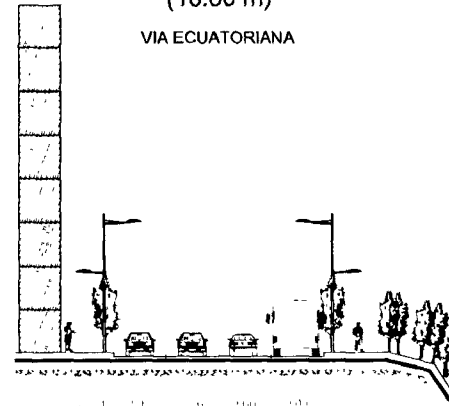
VÍA LOCAL TIPO D  
(14.00 m)

CALLE 1  
CALLE 2  
CALLE 3



VÍA LOCAL TIPO L1  
(18.00 m)

VIA ECUATORIANA



Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL

"TURUBAMBA  
DE MONJAS"

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

CONTIENE

PERFILES VIALES

FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LÁMINA

ESCALA  
1:400

P-07



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"TURUBAMBA DE MONJAS"

ordenanza especial 2010

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA



ACCESOS Y SALIDAS



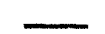
EJES PEATONALES



TRANSPORTE PUBLICO



PARADAS DE BUSES



ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS

CONTIENE

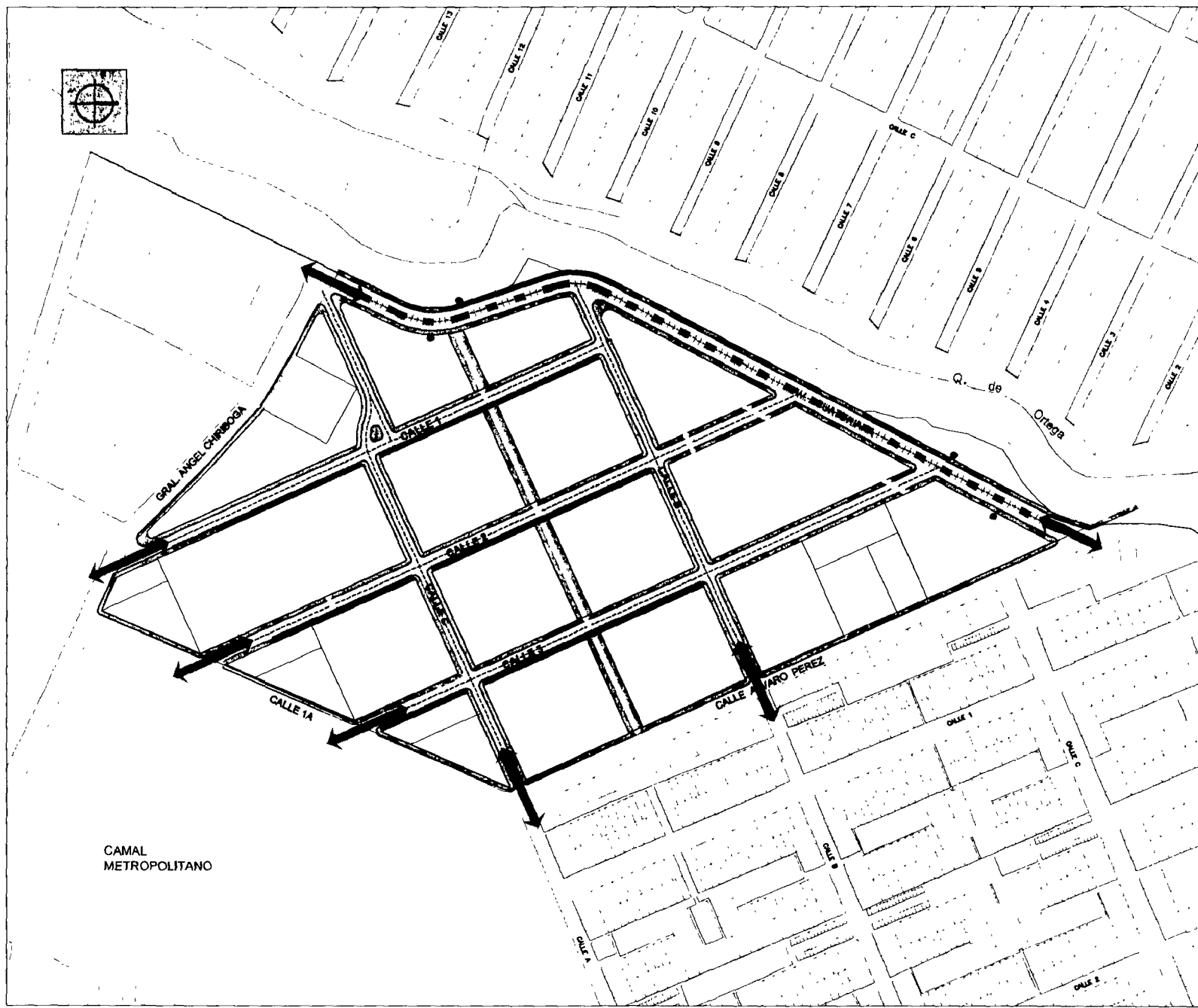
MOVILIDAD

FECHA SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA 1:3,500

P-08



CAMAL METROPOLITANO



Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

CONTIENE

**ESTRUCTURA EDIFICADA**

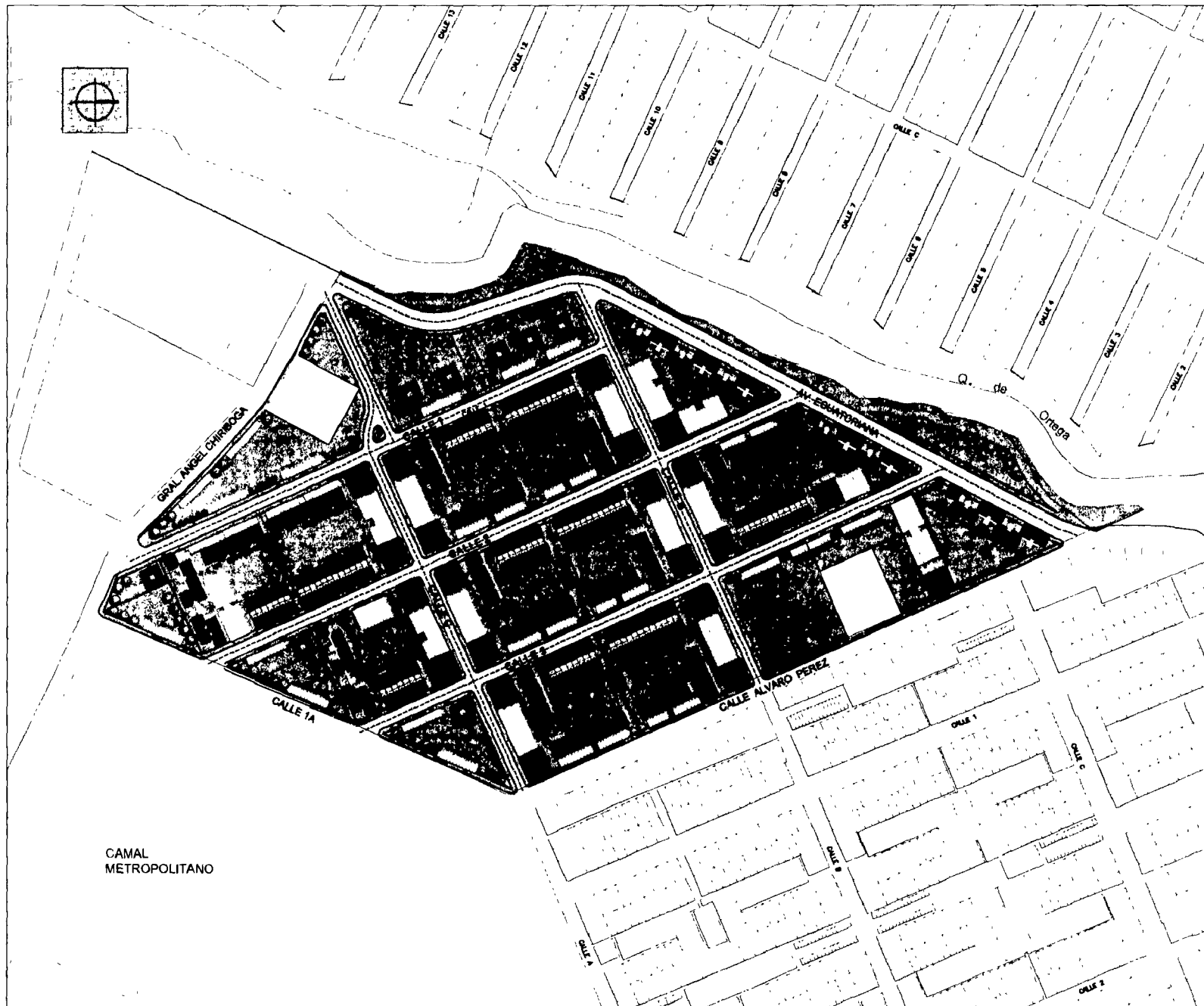
FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA  
1:3,500

**P-09**

CAMAL  
METROPOLITANO





Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"  
1125 VIVIENDAS**

ordenanza especial  
2010







EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

-  BLOQUE AISLADO
-  DUPLEX SOBRE DUPLEX
-  BLOQUE EXTENDIDO
-  VIVIENDA UNIFAMILIAR
-  EQUIPAMIENTO PUBLICO
-  EQUIPAMIENTO PRIVADO

CONTIENE

**TIPOLOGÍA**

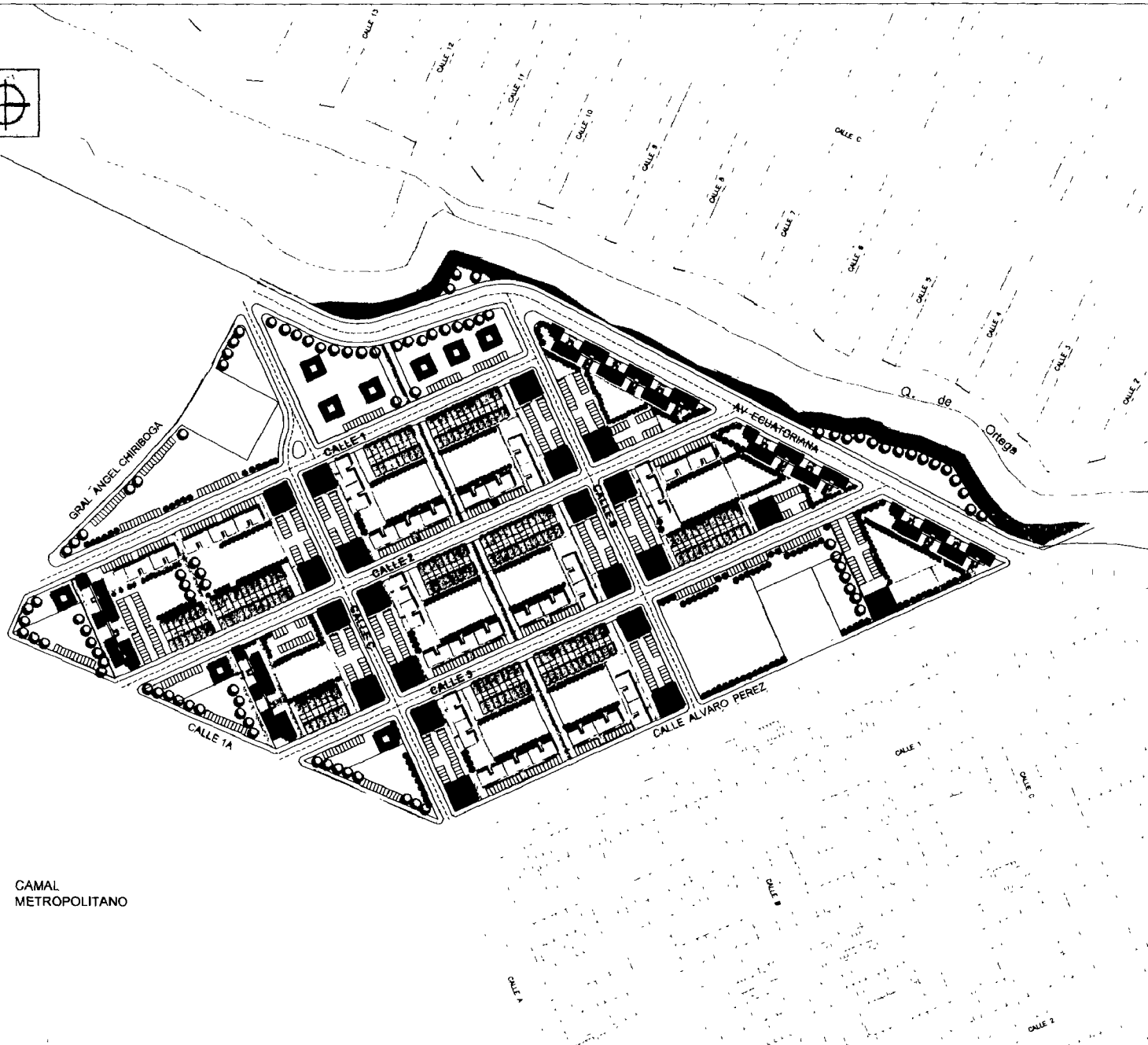
FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA  
1:3.500

**P-10**

CAMAL  
METROPOLITANO





**Quito**  
DISTRITO METROPOLITANO

Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

2 O 3 PISOS

4 PISOS

8 PISOS

HASTA 4 PISOS

HASTA 4 PISOS

CONTIENE

**ALTURA EDIFICACIÓN**

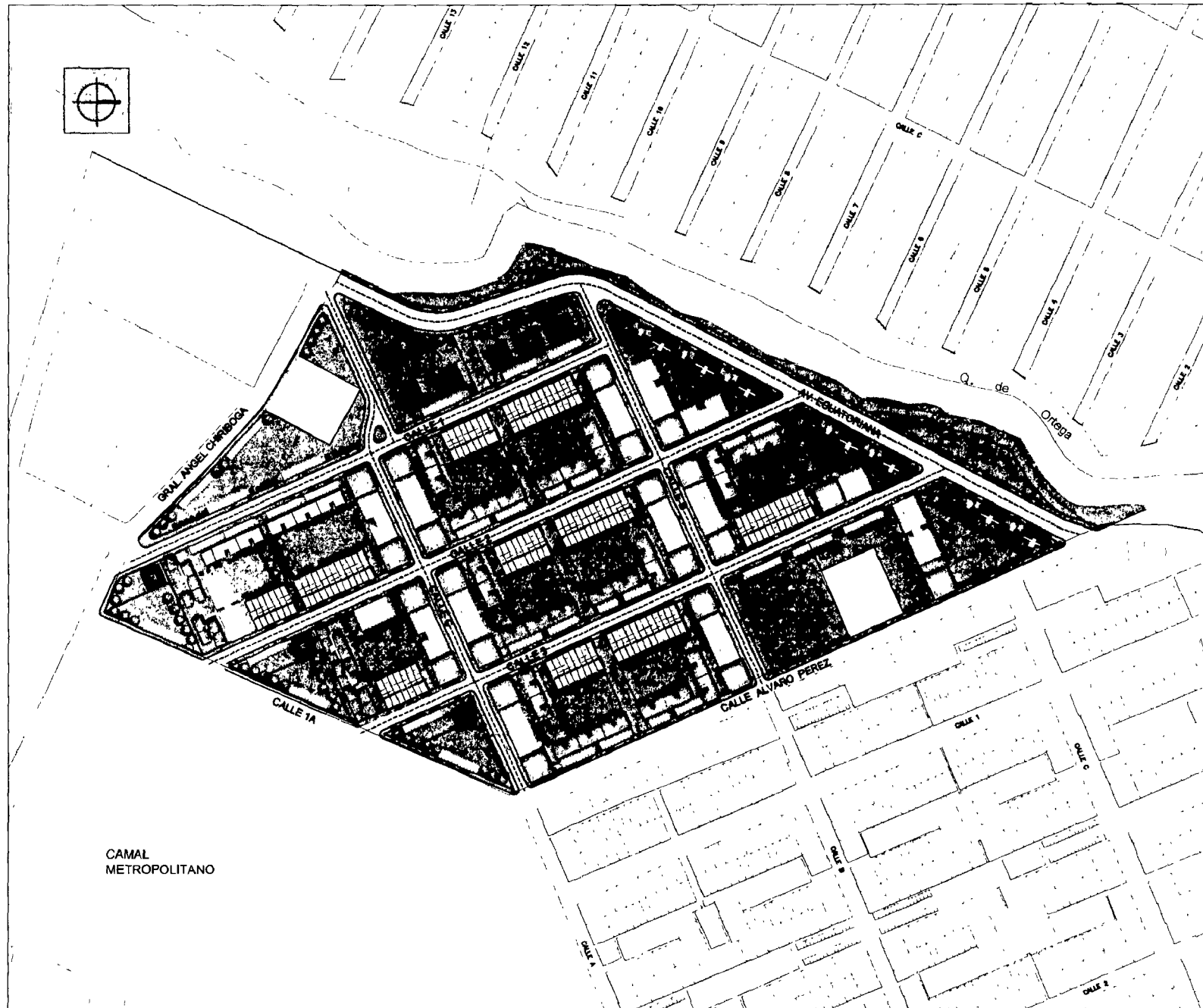
FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA  
1:2,500

**P-12**

CAMAL  
METROPOLITANO







Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

VIVIENDA + COMERCIO PB

VIVIENDA

EQUIPAMIENTO PUBLICO

EQUIPAMIENTO PRIVADO

CONTIENE

**USO DE SUELO**

FECHA

SEPTIEMBRE / 2010

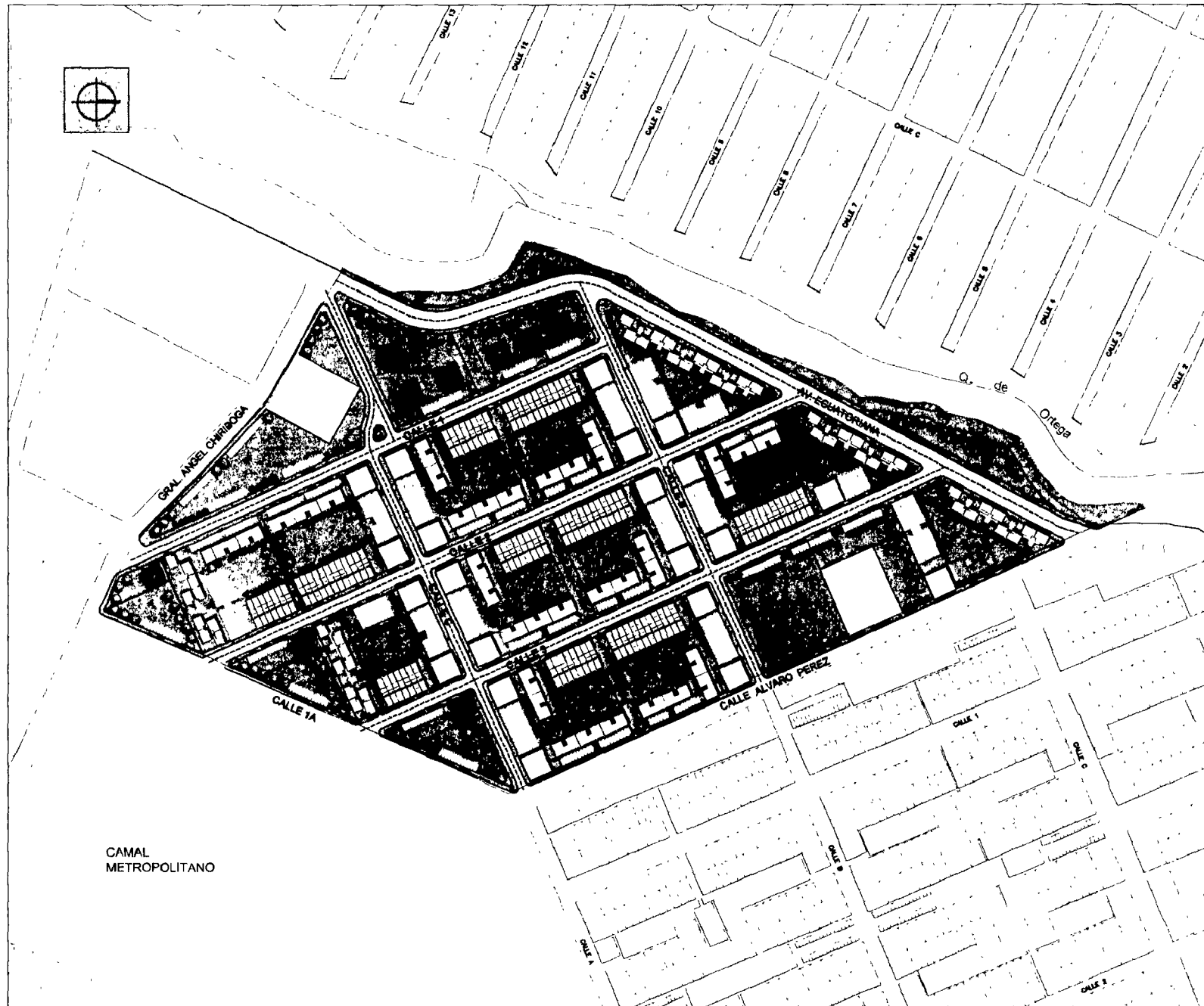
LAMINA

ESCALA

1:2,800

**P-11**

CAMAL  
METROPOLITANO





**Quito**  
DISTRITO METROPOLITANO

Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE HABITAT  
TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

- AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO MDMQ
- AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO QUE SE TRANSFIERE A LA EMHV

CONTIENE

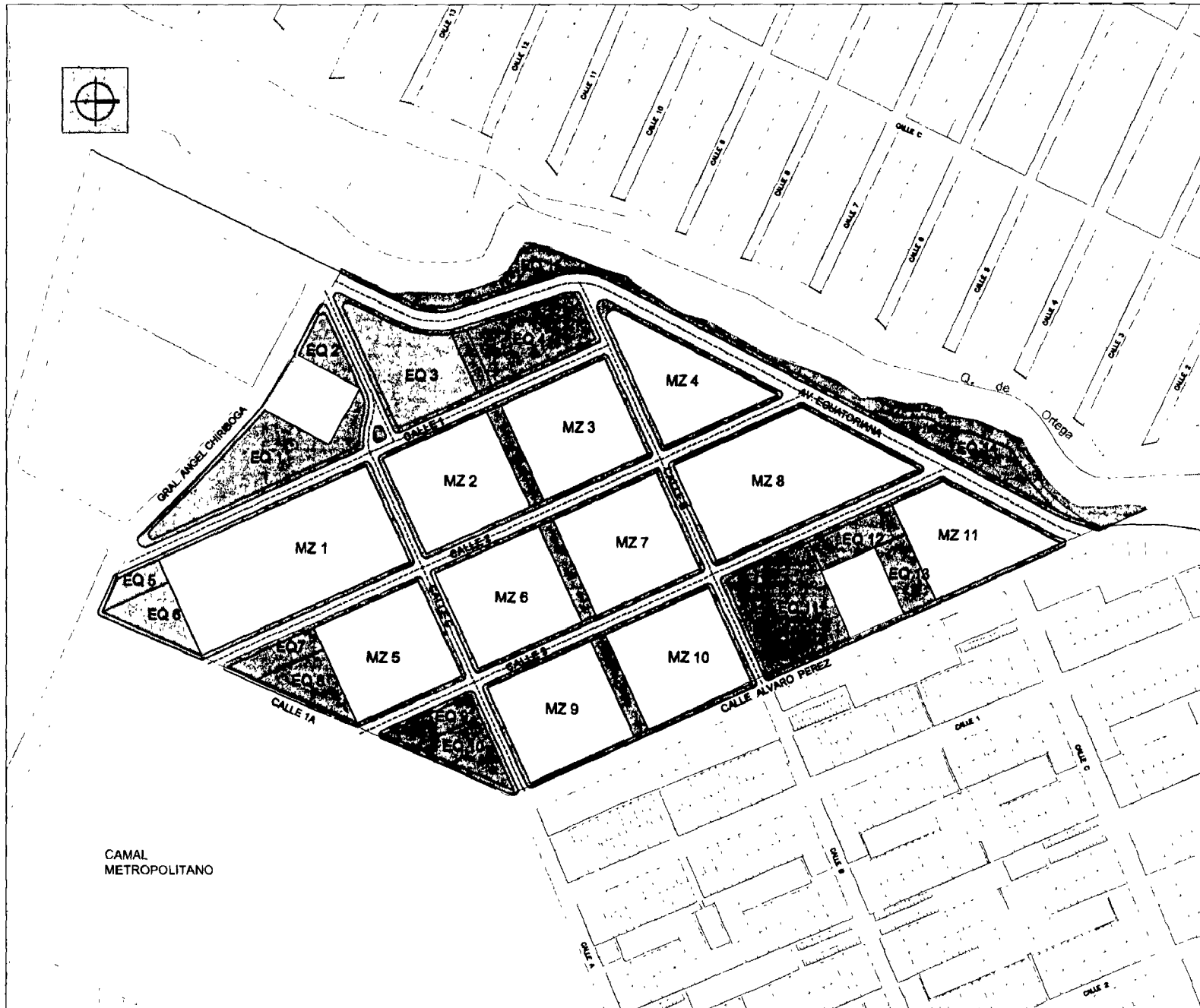
**MANZANAS**

FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA  
1:75

**P-13**



CAMAL  
METROPOLITANO

COEFICIENTES DE OCUPACION DE SUELO

| MANZANA                 | AREA POR MANZANA |     |          |      |           |
|-------------------------|------------------|-----|----------|------|-----------|
| MZ 1                    | 10.372,78        | 35% | 3.630,47 | 140% | 14.521,89 |
| MZ 2                    | 5.163,23         | 35% | 1.807,13 | 140% | 7.228,52  |
| MZ 3                    | 5.163,23         | 35% | 1.807,13 | 140% | 7.228,52  |
| MZ 4                    | 4.302,00         | 25% | 1.075,50 | 160% | 6.883,20  |
| MZ 5                    | 5.186,39         | 35% | 1.815,24 | 140% | 7.260,95  |
| MZ 6                    | 5.163,23         | 35% | 1.807,13 | 140% | 7.228,52  |
| MZ 7                    | 5.163,23         | 35% | 1.807,13 | 140% | 7.228,52  |
| MZ 8                    | 8.268,45         | 25% | 2.067,11 | 160% | 13.229,52 |
| MZ 9                    | 5.163,23         | 35% | 1.807,13 | 140% | 7.228,52  |
| MZ 10                   | 5.163,23         | 35% | 1.807,13 | 140% | 7.228,52  |
| MZ 11                   | 4.387,09         | 25% | 1.096,77 | 160% | 7.019,35  |
| <b>TOTAL - PROMEDIO</b> |                  |     |          |      |           |

| EQUIPAMIENTO                           | AREA (m2)        | COS PLANTA BAJA (%) | EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m <sup>2</sup> ) | COS TOTAL (%) | EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> ) |
|--|------------------|---------------------|--|---------------|--|
| EQ 1                                   | 3.992,64         | 25%                 | 998,16                                       | 100%          | 3.992,64                               |
| EQ 2                                   | 795,46           | 25%                 | 198,87                                       | 100%          | 795,46                                 |
| EQ 3                                   | 3.651,60         | 50%                 | 1.825,80                                     | 200%          | 7.303,21                               |
| EQ 4                                   | 2.739,05         | 50%                 | 1.369,53                                     | 200%          | 5.478,10                               |
| EQ 5                                   | 618,60           | 50%                 | 309,30                                       | 200%          | 1.237,19                               |
| EQ 6                                   | 1.277,52         | 50%                 | 638,76                                       | 200%          | 2.555,05                               |
| EQ 7                                   | 878,27           | 50%                 | 439,13                                       | 200%          | 1.756,53                               |
| EQ 8                                   | 1.277,52         | 50%                 | 638,76                                       | 200%          | 2.555,05                               |
| EQ 9                                   | 878,27           | 50%                 | 439,13                                       | 200%          | 1.756,53                               |
| EQ 10                                  | 1.277,52         | 50%                 | 638,76                                       | 200%          | 2.555,05                               |
| EQ 11                                  | 4.145,73         | 25%                 | 1.036,43                                     | 100%          | 4.145,73                               |
| EQ 12                                  | 1.266,81         | 50%                 | 633,40                                       | 200%          | 2.533,61                               |
| EQ 13                                  | 1.076,51         | 50%                 | 538,25                                       | 200%          | 2.153,02                               |
| EQ 14                                  | 1.669,02         | 25%                 | 417,26                                       | 100%          | 1.669,02                               |
| EQ 15                                  | 239,15           | 25%                 | 59,79  | 100%          | 239,15                                 |
| <b>TOTAL AREA VERDE + EQUIPAMIENTO</b> | <b>25.783,67</b> | <b>39%</b>          | <b>10.181,34</b>                             | <b>158%</b>   | <b>40.725,34</b>                       |



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"TURUBAMBA DE MONJAS"

ordenanza especial 2010

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

CONTIENE

EDIFICABILIDAD

FECHA SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA S-N

P-14



Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE GARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

CONTIENE

**LINDEROS**

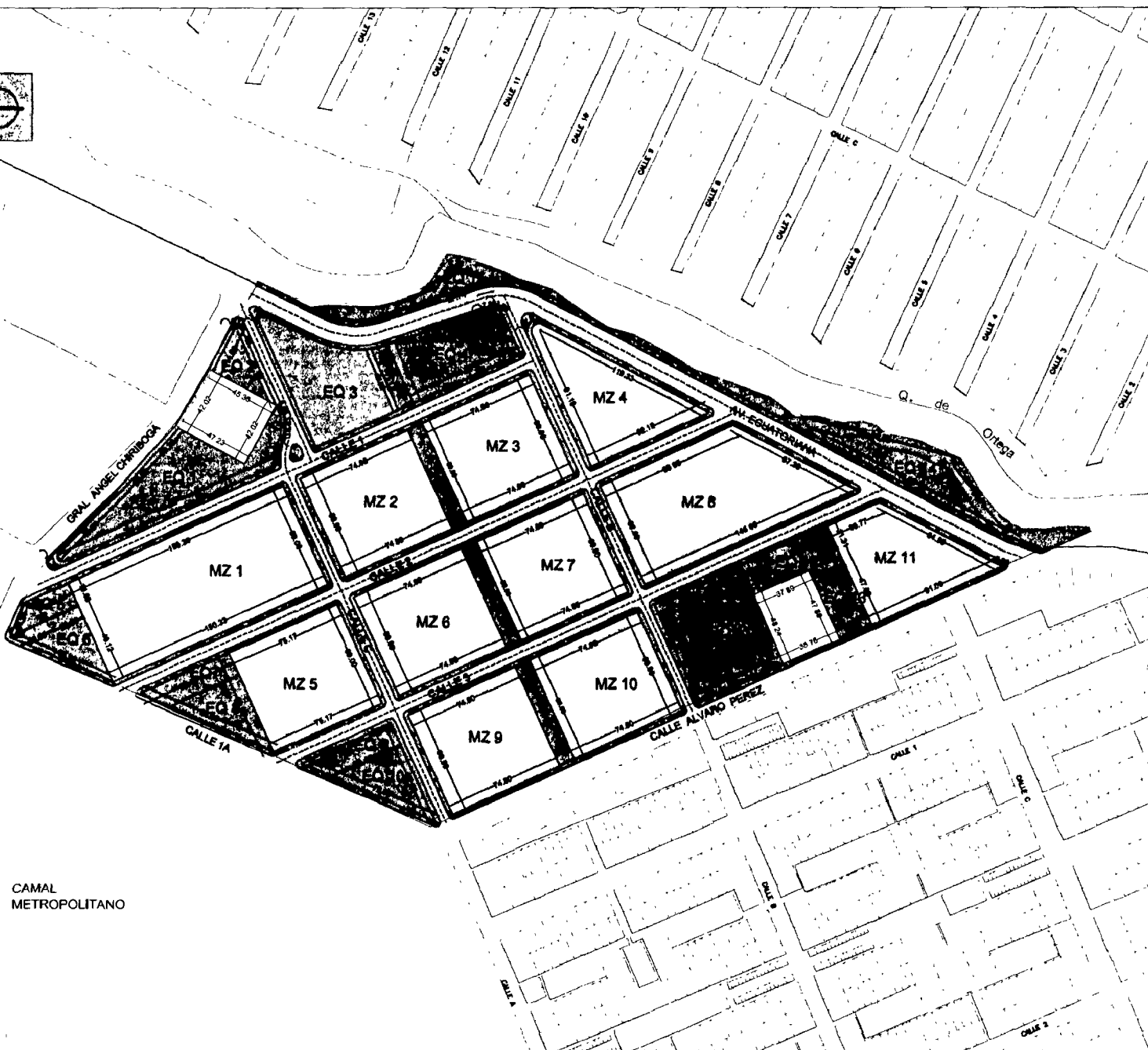
FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA  
1:5,000

**P-15**

CAMAL  
METROPOLITANO





Empresa  
Metropolitana de  
Hábitat y  
Vivienda

Secretaría de  
Territorio  
Hábitat y  
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL  
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"TURUBAMBA  
DE MONJAS"**

ordenanza especial  
2010

EMPRESA METROPOLITANA  
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE HABITAT  
Y TERRITORIO Y VIVIENDA

ARQ. JORGE CARVAJAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

CONTIENE

**LINDEROS**

FECHA  
SEPTIEMBRE / 2010

LAMINA

ESCALA  
S/N

**P-16**

**CUADRO DE LINDEROS**

| PROYECTO | AREA POR<br>MUNICIPIO | PROYECTADO | LINDEROS           | VALOR  | PROYECTADO | LINDEROS | VALOR      | PROYECTADO | LINDEROS | VALOR | PROYECTADO | LINDEROS | VALOR  |
|----------|-----------------------|------------|--------------------|--------|------------|----------|------------|------------|----------|-------|------------|----------|--------|
| MZ1      | 1037374               |            | CALLE C            | 69.00  |            | 69.00    | EQ 5       | 15.88      | EQ 6     | 37.12 | 69.00      | CALLE 2  | 150.33 |
| MZ2      | 516323                |            | LA PEÑONAL         | 69.00  |            | 69.00    | CALLE C    | 69.00      |          | 69.00 | CALLE 2    | 74.83    | 150.33 |
| MZ3      | 516323                |            | CALLE A            | 69.00  |            | 69.00    | LA PEÑONAL | 69.00      |          | 69.00 | CALLE 2    | 74.83    | 150.33 |
| MZ4      | 430200                |            | AV. LA ECUATORIANA | 119.57 |            | 119.57   | CALLE N    | 91.16      |          | 91.16 | CALLE 2    | 82.25    | 150.33 |
| MZ5      | 430200                |            | CALLE C            | 40.00  |            | 40.00    | EQ 7       | 16.58      | EQ 8     | 64.17 | 69.00      | CALLE 2  | 75.17  |

| ITEM    | VALOR | TOTAL |
|---------|-------|-------|
|         | 74.83 | 74.83 |
|         | 74.83 | 74.83 |
|         | 33.00 | 33.00 |
|         | 74.83 | 74.83 |
|         | 74.83 | 74.83 |
|         | 36.77 | 36.77 |
|         | 47.36 | 47.36 |
|         | 37.69 | 37.69 |
| GRUPO   |       |       |
| INDIO   |       |       |
|         | 4.23  | 4.23  |
| HIRINGA | 4.72  | 4.72  |
| RIANA   | 76.58 | 76.58 |
| RIANA   | 73.42 | 73.42 |
|         | 29.79 | 29.79 |
|         | 48.10 | 48.10 |
|         | 62.49 | 62.49 |
|         | 48.10 | 48.10 |
|         | 52.49 | 52.49 |
|         | 48.10 | 48.10 |
|         | 50.42 | 50.42 |
|         | 60.32 | 60.32 |
|         | 22.43 | 22.43 |
| ITEGA   | 96.06 | 96.06 |
| ITEGA   | 0.73  | 0.73  |