



ORDENANZA No. 136

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-389, de 22 de agosto de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República establece que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;
- Que,** el artículo 31 del mismo cuerpo normativo, expresa que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;
- Que,** el artículo 240 de dicho cuerpo normativo establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;
- Que,** el artículo 264, numeral 1 de la Carta Fundamental manifiesta que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias (...): 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”;
- Que,** el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de



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

- Que,** el artículo 57 del mismo Código, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial”;
- Que,** el artículo 322 del mismo Código establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;
- Que,** el artículo 2 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el artículo 8 numeral 1 del mismo cuerpo normativo, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,



ORDENANZA No. **136**

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 12 de julio del 2011 en la Administración Zonal Valle de los Chillos, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Valle de los Chillos; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Valle de los Chillos; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, aprobó el Informe Técnico Legal No. 002-UERB-OC-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza reformatoria a la Ordenanza No. 3509, que aprobó la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Cooperativa de Vivienda "Santa Teresita del Valle".

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

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 3509, QUE  
APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE  
DESARROLLO PROGRESIVO DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA  
SANTA TERESITA DEL VALLE**

**Artículo 1.- Sustitúyanse los artículos 2 y 11 por el siguiente.-**

**"Artículo 2.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes de la Cooperativa de Vivienda Santa Teresita del Valle en liquidación, ubicada en la parroquia Conocoto, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.



ORDENANZA No. **136**

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

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

**Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 3 por el siguiente.-**

**“Artículo 3.- Especificaciones Técnicas.-**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Zonificación actual:   | D4 (D303-80)                        |
| Forma Ocupación del Suelo:                                       | (D) Continua sobre línea de fábrica |
| Uso del Suelo:   | (R1) Residencial Baja Densidad      |
| <b>Número de lotes aprobados mediante la Ordenanza No. 3509:</b> | 540                                 |
| <b>Lotes dados de Baja:</b>                                      | 7                                   |
| <b>Lotes dados de Baja por unificación:</b>                      | 3                                   |
| <b>Lotes creados por subdivisión:</b>                            | 2                                   |
| <b>Lotes a escriturar:</b>                                       | 532                                 |
| <b>Lotes reubicados en áreas verdes</b>                          |                                     |
| <b>Número 5 y 6:</b>   | 12                                  |
| <b>Número de Lotes en relación al plano Reformatorio:</b>        | 553                                 |
| <b>Área Útil de Lotes:</b>                                       | 152.661,31 m2                       |
| <b>Área Comunal:</b>   | 39.462,39 m2                        |
| <b>Área de Vías:</b>   | 53.456,56 m2                        |
| <b>Área Total (Levantamiento):</b>                               | 245.580,26 m2                       |
| <b>Área Total (según escritura):</b>                             | 216.692,00 m2                       |
| <b>Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):</b>                        | 28.888,26 m2                        |



ORDENANZA No. **136**

El número total de lotes es de 553, de los cuales 532 deberán escriturarse, de conformidad con los planos y el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente Ordenanza.”

**Artículo 3.- Agréguese después del artículo 3 los siguientes artículos innumerados.-**

“**Artículo (...)- Unificación de los predios.-** Los lotes Nos. 8 y 14, predios Nos. 796100 y 796101, claves catastrales Nos. 21102-16-009 y 21102-16-010 respectivamente, fraccionados y reconocidos mediante la Ordenanza No. 3509, se unifican en el lote actual número 14.

Los lotes Nos. 443 y 444, predios Nos. 796517 y 796516, fraccionados y reconocidos mediante la Ordenanza No. 3509, se unifican en el lote actual número 443.

Los lotes Nos. 304 y 305, predios Nos. 796389 y 796045, claves catastrales Nos. 21202-19-001 y 21102-12-002, fraccionados y reconocidos mediante la Ordenanza No. 3509, se unifican en el lote actual número 303.

**Artículo (...)- Subdivisión de los predios.-** El lote No. 131, predio No. 796145, clave catastral No. 21102-19-002, cedió un área total de 204,00 m<sup>2</sup>, por lo cual se creó un nuevo lote identificado con el número 553, conforme consta del plano adjunto a la presente Ordenanza.

El lote No. 306, predio No. 796042, clave catastral No. 21102-12-001, fue subdividido en dos lotes, el nuevo identificado con el número 305, conforme consta del plano adjunto a la presente Ordenanza.”

**Artículo 4.- Agréguese después del artículo 4 el siguiente artículo innumerado.-**

“**Artículo (...)- Modificación de lotes.-** En la Urbanización existían 19 lotes que se encuentran en situación de riesgo, por tal motivo se egresaron del catastro los predios que se detallan a continuación:



ORDENANZA No. **136**

| Lote según la Ordenanza No. 3509 | Número de predio | Clave catastral |
|----------------------------------|------------------|-----------------|
| 25                               | 796122           | 21102-17-013    |
| 26                               | 796121           | 21102-17-012    |
| 27                               | 796118           | 21102-17-009    |
| 28                               | 796117           | 21102-17-008    |
| 29                               | 796114           | 21102-17-005    |
| 30                               | 796113           | 21102-17-004    |
| 31                               | 796110           | 21102-17-001    |
| 32                               | 796143           | 21102-18-008    |
| 33                               | 796140           | 21102-18-005    |
| 34                               | 796139           | 21102-18-004    |
| 35                               | 796136           | 21102-18-001    |
| 42                               | 796123           | 21102-17-014    |
| 43                               | 796120           | 21102-17-011    |
| 44                               | 796119           | 21102-17-010    |
| 45                               | 796116           | 21102-17-007    |
| 46                               | 796115           | 21102-17-006    |
| 47                               | 796112           | 21102-17-003    |
| 57                               | 796365           | 21002-18-010    |
| 58                               | 796364           | 21002-18-009    |

De estos 19 lotes con afectación de riesgo, 12 fueron reubicados en las áreas verdes Nos. 5 y 6, mientras que los 7 lotes restantes fueron eliminados previo acuerdo de indemnización suscrito por el liquidador de la Cooperativa a favor de los propietarios. Este cambio modificó las áreas verdes de la siguiente forma:

| Detalle del lote | Número de predio | Ordenanza No. 3509       | Cambio propuesto         | Diferencia                |
|------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Área Verde 6     | 1212039          | 13.089,85 m <sup>2</sup> | 10,279.28 m <sup>2</sup> | - 2,810.00 m <sup>2</sup> |
| Área Verde 5     | 1211981          | 2.985,79 m <sup>2</sup>  | 2,269.09 m <sup>2</sup>  | - 716.70 m <sup>2</sup>   |
| Área Verde 3     | 1212019          | 4.713,41 m <sup>2</sup>  | 5,421.59 m <sup>2</sup>  | +708.18 m <sup>2</sup>    |



ORDENANZA No. **136**

Por tal motivo y conforme consta del plano adjunto a la presente Ordenanza, se crearon 9 nuevos lotes dentro del área verde No. 6, y 3 nuevos lotes en el área verde No. 5, que están numerados de la siguiente manera:

| Detalle del lote | Número de lote propuesto en reforma |
|------------------|-------------------------------------|
| Área Verde No. 5 | 541                                 |
|                  | 542                                 |
|                  | 543                                 |
| Área Verde No. 6 | 544                                 |
|                  | 545                                 |
|                  | 546                                 |
|                  | 547                                 |
|                  | 548                                 |
|                  | 549                                 |
|                  | 550                                 |
|                  | 551                                 |
|                  | 552                                 |

**Artículo 5.- Sustitúyanse los artículos 5 y 6 por el siguiente.-**

**“Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** La Cooperativa de Vivienda Santa Teresita del Valle en liquidación, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 39.462,39 m<sup>2</sup>, que corresponde al 25.85% del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde 1:**

**Superficie:** 14.845,06 m<sup>2</sup>

**Linderos**

**Norte:** Cooperativa Unión Geográfica. 37,71 m



ORDENANZA No. **136**

|               |  |          |
|---------------|--|----------|
| <b>Sur:</b>   | Vértice de Intersección entre pasaje S/N y canal Pitatambo.                                | 0 m      |
| <b>Este:</b>  | Pasaje S/N en parte 19,36m;<br>Calle M, N y O, en parte 612,24 m en longitud desarrollada. | 631,60 m |
| <b>Oeste:</b> | Canal Pitatambo en longitud desarrollada.  | 610,33 m |

**Área Verde 2:**

**Superficie:** 528,92 m<sup>2</sup>

**Linderos**

|               |  |         |
|---------------|--|---------|
| <b>Norte:</b> | Lote No. 20 en parte 28,99m y lote No. 37 en parte 30,17m. | 59,16m  |
| <b>Sur:</b>   | Lote No. 19 en parte 24,94m y lote No.36 en parte 32,65m . | 57,59 m |
| <b>Este:</b>  | Calle L.   | 8,60 m  |
| <b>Oeste:</b> | Calle M.   | 10,00 m |

**Área Verde 3:**

**Superficie:** 5.421,59 m<sup>2</sup>

**Linderos**

|               |   |          |
|---------------|---|----------|
| <b>Norte:</b> | Lote No. 69 en parte 23,50m y Lote No. 75, en parte 24,08 | 47,58 m  |
| <b>Sur:</b>   | Intersección Calles M y N.                                | 5,77 m   |
| <b>Este:</b>  | Calle M.  | 153,98 m |
| <b>Oeste:</b> | Calle N.  | 172,81 m |

**Área Verde 4:**

**Superficie:** 998,69 m<sup>2</sup>

**Linderos**

|               |                           |         |
|---------------|---------------------------|---------|
| <b>Norte:</b> | Intersección calle M y L. | 4,90 m  |
| <b>Sur:</b>   | Lote 56.                  | 19,80 m |



ORDENANZA No.

136

**Este:** Calle L. 75,71 m  
**Oeste:** Calle M. 78,69 m

**Área Verde 5:**

**Superficie:** 2.269,09 m<sup>2</sup>

**Linderos**

**Norte:** Lote No. 146 en parte 23,70  
Lote No. 543 en parte 33,70  
Lote No. 542 en parte 10,00m  
Lote No. 541 en parte 34,00 m 77,70 m

**Sur:** Lote No.138 en parte 25.50 m  
Lote No. 145 en parte 22.50m. 48,00 m

**Este:** Calle J. 37,52 m  
**Oeste:** Calle L. 76,74 m

**Área Verde 6:**

**Superficie:** 10.279,28 m<sup>2</sup>

**Linderos**

**Norte:** Calle. 30,20 m

**Sur:** Quebrada de las Cruces.  
en longitud desarrollada 78,47 m

**Este:** Calle "G". 156,60 m

**Oeste:** Lote No. 162, 163, 164, 166, 167 y 168  
en parte 93,60 m.  
Lote No. 552 en parte 20,00m.  
Pasaje 7 en parte 37,40 m  
Lote No. 548 en parte 15,95 m  
Lotes No. 548, 547, 546 en parte 36,00 m 202,95 m

**Área Verde 7:**

**Superficie:** 907,42 m<sup>2</sup>



ORDENANZA No.

**136**

**Linderos**

|               |  |         |
|---------------|--|---------|
| <b>Norte:</b> | Escalinata D.  | 14,81 m |
| <b>Sur:</b>   | Escalinata C.  | 26,91 m |
| <b>Este:</b>  | Lote No. 49 en parte 11,40 m<br>Lote No. 50 en parte 12,00 m<br>Lote No. 51 en parte 12,90 m<br>Lote No. 52. | 47,85 m |
| <b>Oeste:</b> | Calle M.   | 50,27 m |

**Área Verde 8:**

**Superficie: 4.212,34 m<sup>2</sup>**

**Linderos**

|               |   |          |
|---------------|---|----------|
| <b>Norte:</b> | Escalinata C en parte 28,20 m<br>Lote No. 48 en parte 39,43 m . | 67,63 m  |
| <b>Sur:</b>   | Lote No. 24 en parte 25,60 m<br>Lote No. 41 en parte 24,53 m .  | 50,13 m  |
| <b>Este:</b>  | Calle L.  | 79,02 m  |
| <b>Oeste:</b> | Calle M.  | 97,40 m" |

**Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente.-**

**"Artículo 7.- Obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el barrio son las siguientes:

Trabajo vial: 65%;  
Aceras: 80%;  
Bordillos: 5%;  
Alcantarillado: 90%; y,  
Áreas verdes y equipamiento comunal."

**Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente.-**

**“Artículo 9.- Plazo de la ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de dos (2) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Cooperativa de Vivienda Santa Teresita del Valle, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, la Cooperativa de Vivienda Santa Teresita del Valle pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.”

**Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 10 por el siguiente.-**

**“Artículo 10.- Garantía para la ejecución de las obras.-** Los lotes que conforman la Cooperativa de Vivienda Santa Teresita del Valle, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado de que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.”

**Artículo 9.- Sustitúyase el artículo 13 por el siguiente.-**

**“Artículo 13.- Del Control y Ejecución de las Obras.-** La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.”

**Artículo 10.- Sustitúyase el artículo 12 por el siguiente.-**

**“Artículo 12.- Protocolización de la Ordenanza.-** La Cooperativa de Vivienda Santa Teresita del Valle, se compromete en el plazo de ciento veinte (120) días, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, a protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de



ORDENANZA No.

**136**

Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.”

**Artículo 11.- Sustitúyase el artículo 15 por el siguiente.-**

“**Artículo 15.- De la entrega de escrituras individuales.-** La Cooperativa de Vivienda Santa Teresita del Valle entregará las respectivas escrituras individuales a favor de todos los propietarios, de acuerdo al cuadro de beneficiarios que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios y dirigentes en caso de incumplimiento.

En caso de producirse transferencias de dominio previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, estas serán avalizadas con el certificado de ventas conferido por el Registrador de la Propiedad.”

**Artículo 12.- Agréguese después del artículo 16 el siguiente artículo:**

“**Artículo 17.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.”

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



ORDENANZA No.

136

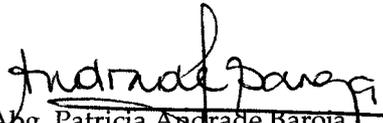
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 29 de septiembre de 2011.

  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

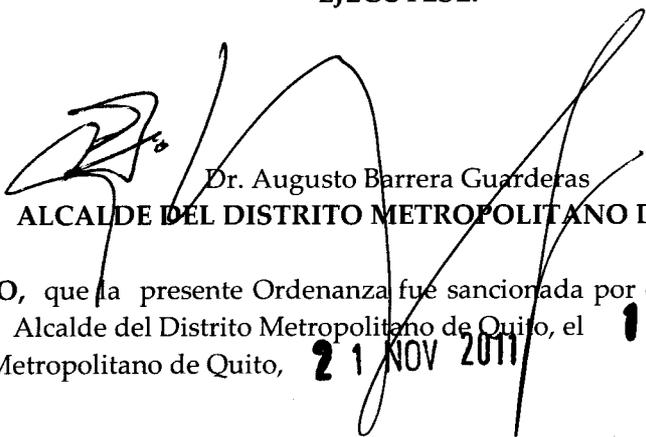
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 15 y 29 de septiembre de dos mil once.- Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **14 NOV 2011**

EJECÚTESE:

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **14 NOV 2011**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **21 NOV 2011**

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

DXAC