



ORDENANZA No. 138

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-416, de 12 de septiembre de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

**CONSIDERANDO:**

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



ORDENANZA No. 138

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. **138**

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 7 de junio de 2011 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Eloy Alfaro; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, aprobó el Informe No.002 UERB-AZQ-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo.

**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 QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA 29 DE MAYO**

**Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes de la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, ubicada en la parroquia Lloa, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

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.



ORDENANZA No. **138**

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

<b>Zonificaciones actuales:</b>	D1(D202-80) / D4(D303-80) / A3(A2502-10) / A7(A50002-1)
<b>Lotes Mínimos:</b>	200,00 m <sup>2</sup> / 300,00 m <sup>2</sup> / 2.500,00 m <sup>2</sup> / 50.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Formas de Ocupación del Suelo:</b>	(D) Continua sobre línea / (A) Aislada
<b>Clasificaciones del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano / (SNU) Suelo No Urbanizable
<b>Uso principal:</b>	(R2) Residencia mediana densidad (PE) Protección Ecológica, Áreas Naturales
<b>Número de Lotes:</b>	367
<b>Área Útil de Lotes:</b>	151.936,52 m <sup>2</sup>
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	49.251,10 m <sup>2</sup>
<b>Área Comunal y equipamiento comunal:</b>	18.484,61 m <sup>2</sup> (12.17 % del área útil de lotes)
<b>Área Total de Predio (lev.topog):</b>	219.672,23 m <sup>2</sup>
<b>Área Total de Predio (Escrit.):</b>	205.593,00 m <sup>2</sup>
<b>Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):</b>	14.079,23 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 367, signados del uno (1) al trescientos sesenta y siete (367), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.-** En la parte baja de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, se mantiene la zonificación D1(D202-80) para los lotes frentistas hacia la calle Pichincha, que corresponden a todos los lotes de las manzanas Nos. 1 y 3; lotes Nos. 28 a 33 de la manzana No. 5; y, lotes Nos. 43 a 56 de la manzana No. 6.

Además, se mantiene la zonificación D4(D303-80) para los lotes que pertenecen a las manzanas Nos. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14, delimitadas entre el pasaje Víctor León y la calle Leonidas Sotomayor; así como para los lotes Nos. 34 a 42 de la manzana No. 5; y, lotes Nos. 57 a 64 de la manzana No. 6.



## ORDENANZA No. 138

En la parte alta de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio 29 de Mayo se establece la zonificación A35(404-50), lote mínimo de 400 m<sup>2</sup>, forma de ocupación Aislada y uso Principal del Suelo Residencial Mediana Densidad, zonificación que aplicará a todos los lotes de las manzanas Nos. 15 a 38, ubicadas en la parte nororiental de la calle Leonidas Sotomayor, estableciéndose además que las construcciones deben ser indivisibles, con la característica de unifamiliares y de una altura máxima de dos pisos.

Por excepción se aprueban lotes de menor extensión, de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto a la presente Ordenanza, por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de dieciocho años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 36 % respecto al total de los lotes.

**Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** La Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un total de 18.484,61 m<sup>2</sup>, que corresponde al 12,17% del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

### Área Verde: 1

**Superficie:** 11.727,90 m<sup>2</sup>

#### **Linderos**

**Norte:** Longitud 181.83 m.  
Calle Urcurosa, en parte 17,86 m;  
Lote No. 130, en parte 23,45 m y en otra 19,04 m;  
Lote No. 131, en parte 35,80 m;  
Calle Leonidas Sotomayor, en parte 20,25 m y en otra 17,34 m;  
Curva de retorno calle Leonidas Sotomayor, en parte 22.39 m; y,  
Lote No. 146, en parte 25.70 m.

**Sur:** Longitud 105,69 m.  
Calle Antonio Piedra, en parte 15,03 m y en otra 22,21 m;  
Lote No. 125, en parte 9,79 m; en otra 25,92 m y en otra 9,09 m; y,



ORDENANZA No. 138

Lote No. 124, en parte 5.67 m; en otra 10.75 m y en otra 7.23 m.

**Este:** Longitud 120,17 m en longitud desarrollada  
Propiedad Particular

**Oeste:** Longitud 165,51 m.

Lote No. 123 en parte 21,05 m;  
Lote No. 122 en parte 19,15 m;  
Lote No. 120 en parte 9,70 m;  
Calle 29 de Mayo en parte 13,75 m;  
Lote No. 129 en parte 40,11 m;  
Lote No. 128 en parte 20,25 m;  
Lote No. 127 en parte 18,90 m; y,  
Lote No. 126 en parte 22,60 m.

**Área Verde: 2**

**Superficie:** 6.756,71 m<sup>2</sup>

**Linderos**

**Norte:** Longitud 158.34 m en longitud desarrollada  
Propiedad Particular.

**Sur:** Longitud 132.26 m  
Calle Alegría Fonseca.

**Este:** Longitud 92.00 m en longitud desarrollada  
Lote No. 358 en parte 20,00 m;  
Lote No. 359 en parte 20,00 m;  
Lote No. 360 en parte 20,00 m; y,  
Lote No. 361 en parte 32,00 m.

**Oeste:** Longitud 10.50 m  
Lote No. 367.



ORDENANZA No. **138**

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de 18 años, con un 36% de consolidación de viviendas, se autoriza a la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 1.267,14 m<sup>2</sup>, equivalente al 0,83%, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

La Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo cancelará el valor por este concepto en un plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, caso contrario se procederá conforme lo establece la normativa vigente.

**Artículo 5.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: juegos infantiles, áreas verdes encespadas y arborizadas.

**Artículo 6.- De las Vías.-** La urbanización contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial, no se encuentra acorde a lo establecido en la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado, de más de dieciocho años de existencia, con 36 % de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura como: red de energía eléctrica, red de agua potable y alcantarillado, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que forma parte integrante de esta Ordenanza.

En la actualidad las vías son las siguientes:

Calle Río Cristal: 12.00 m;  
Calle Virgen del Volcán: 10.00 m;  
Calle César Landázuri: 10.00 m;  
Calle Virgen del Cinto: 10.00 m;  
Calle Huayrapungo: 10.00 m;  
Calle Leonidas Sotomayor: 10.00 m;  
Calle 29 de Mayo 10.00 m;  
Calle Padre Encantado: 10.00 m;  
Calle Juan Gálvez: 10.00 m;



ORDENANZA No. **138**

Calle Alegría Fonseca: 10.00 m;  
Calle Guashigua: 10.00 m;  
Calle Recinto Chiriboga: 10.00 m;  
Calle Río Blanco: 10.00 m;  
Calle El Curiuctu: 10.00 m;  
Calle Angel Naranjo: 10.00 m;  
Calle Luis Muñoz: 10.00 m;  
Pasaje Víctor León: 6.00 m;  
Pasaje 17 de Noviembre: 6.00 m;  
Pasaje Río Cinto: 6.00 m;  
Pasaje Arrayán: 6.00 m; y  
Pasaje Pumamaqui: 6.00 m.

**Artículo 7.- De las Obras a Ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes:

<b>Vías (Adoquinado):</b>	100%
<b>Aceras:</b>	100%
<b>Bordillos:</b>	100%

**Artículo 8.- Del Plazo para Ejecución de Obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.-** La Administración Zonal Eloy Alfaro 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.- De la Multa por retraso en Ejecución de Obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo pagará a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

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

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 11.- De la Garantía de Ejecución de las Obras.-** Los lotes que conforman la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, 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 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** La Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, 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 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 13.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.-** La Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo 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.



ORDENANZA No. 138

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 14.- 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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 27 de octubre 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 13 y 27 de octubre de dos mil once.- Quito, 14 NOV 2011

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



ORDENANZA No. **138**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **21 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 **21 NOV 2011**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **21 NOV 2011**

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

DXAC