



ORDENANZA No. 0045

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *"derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos posesionarios de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Barrial "El Paraíso", ubicado en la parroquia Chilibulo, cuenta con 16 años de asentamiento, 107 posesionarios y 428 habitantes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos posesionarios cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Barrial "El Paraíso", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



ORDENANZA No. 0045

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-011, de 15 de enero de 2015, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") 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 de la Constitución 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 la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";*
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución 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 literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala 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, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, 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*



ORDENANZA No. 0045

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 COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) 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 numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, 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,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 11 de noviembre de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Dr. Ramiro Cobos, Ex Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O,



ORDENANZA No. 0045

Coordinador UERB-Q; Arq. Iván Martínez, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Hugo Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Alfonso Cevallos, Director de Gestión del Territorio Zona Quitumbe; Dr. Ivan Pacheco, Director Asesoría Jurídica Zona Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Manuel Armijos, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula tu Barrio Quitumbe; emitió el informe No. 002-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras Barrial "El Paraíso".

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS BARRIAL "EL PARAÍSO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Barrial "El Paraíso", 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 del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:

D3 (D203-80)



ORDENANZA No. 0045

Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de lotes:	107
Área útil de lotes:	61.118,25 m ²
Área de vías y pasajes:	13.603,78 m ²
Área verde y comunal:	5.625,20 m ²
Faja de protección de quebrada en lotes y talud en lotes:	6.488,43 m ²
Faja de protección de quebrada y talud (área verde adicional):	1.747,85 m ²
Área total del predio (lev. top):	88.583,51 m ²
Área total del predio (escritura):	89.002,30 m ²

El número total de lotes es de 107, signados del uno (1) al ciento siete (107), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo: 200 m²; número de pisos: 3; COS planta baja: 80%; COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie con relación a la zonificación asignada: 8, 11, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 102 y 103.

Artículo 5.- Excedentes o diferencias de áreas.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo



ORDENANZA No. 0045

establecido en la disposición general segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

Artículo 6.- Del área verde y comunal.- Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras Barrial "El Paraíso", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde, un área total de 5.625,20 m², que corresponde al 9,20% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Áreas verde y comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 1	Norte:	Área verde adicional 2	31,32 m	90,36 m.	2.971,94 m ²
		Calle "Yacupugro"	10,06 m		
		Área verde adicional 1	48,98 m		
	Sur:	Área verde adicional 1	50,70 m	121,35 m.	
		Pasaje "Tarma"	70,65 m		
	Este:	Calle "Arenillas"	-	85,84 m.	
Oeste:	Área verde adicional 2	8,43 m	58,90 m.		
	Lote No. 15	30,27 m			
	Área verde adicional 1	10,00 m			
	Lote No. 15	10,20 m			
Área verde 2		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 62	-	28,23 m.	218,96 m ²
	Sur:	Lote No. 61	-	27,91 m.	
	Este:	Calle "El Paraíso"	-	8,25 m.	
	Oeste:	Área verde adicional 3	-	7,35 m.	



ORDENANZA No. 0045

		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 3	Norte:	Lote No. 78	-	20,43 m.	245,29 m ²
	Sur:	Lote No. 77	-	20,73 m.	
	Este:	Calle "El Paraíso"	-	13,62 m.	
	Oeste:	Área verde adicional 4	-	11,31 m.	
Área verde 4		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 79	-	21,66 m.	1.286,92 m ²
	Sur:	Lote No. 78	-	21,32 m.	
	Este:	Calle "El Paraíso"	-	53,78 m.	
	Oeste:	Área verde adicional 5, en longitud desarrollada	-	55,01 m.	
Área verde 5		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 88	-	26,13 m.	236,23 m ²
	Sur:	Lote No. 87	-	25,83 m.	
	Este:	Calle "El Paraíso"	-	8,95 m.	
	Oeste:	Área verde adicional 6	-	9,33 m.	
Área verde comunal		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 21	-	19,09 m.	665,86 m ²
	Sur:	Calle "Yacupugro"	-	12,54 m.	
	Este:	Lote No. 20	-	38,43 m.	
	Oeste:	Calle "Yacupugro", en longitud desarrollada	-	46,67 m.	



ORDENANZA No. 0045

Áreas verdes adicionales					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional 1	Norte:	Área verde 1	-	50,70 m.	498,58 m ²
	Sur:	Área verde 1	-	48,98 m.	
	Este:	Área verde 1	-	10,00 m.	
	Oeste:	Lote No. 15	-	11,02 m.	
Área verde adicional 2		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Calle "Yacupugro"	-	24,91 m.	236,44 m ²
	Sur:	Área verde 1	-	31,32 m.	
	Este:	Área verde 1	-	8,43 m.	
	Oeste:	Lote No. 15	-	5,08 m.	
Área verde adicional 3		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 62	-	10,00 m.	71,85 m ²
	Sur:	Lote No. 61	-	10,00 m.	
	Este:	Área verde 2	-	7,35 m.	
	Oeste:	Borde superior de quebrada	-	7,02 m.	
Área verde adicional 4		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 78	-	10,34 m.	107,55 m ²
	Sur:	Lote No. 77	-	10,24 m.	
	Este:	Área verde 3	-	11,31 m.	
	Oeste:	Borde superior de	-	10,20 m.	



ORDENANZA No. 0045

		quebrada			
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional 5	Norte:	Lote No. 79	-	10,01 m.	550,93 m ²
	Sur:	Lote No. 78	-	10,03 m.	
	Este:	Área verde 4, en longitud desarrollada	-	55,01 m.	
	Oeste:	Borde superior de quebrada, en longitud desarrollada	-	55,17 m.	
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional 6	Norte:	Lote No. 88	-	10,07 m.	93,99 m ²
	Sur:	Lote No. 87	-	10,01 m.	
	Este:	Área verde 5	-	9,33 m.	
	Oeste:	Borde superior de quebrada	-	9,47 m.	
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional 7	Norte:	Vértice entre calle "El Paraíso" y borde superior de quebrada	-	0,00 m.	128,95 m ²
	Sur:	Vértice entre calle "El Paraíso" y borde superior de quebrada	-	0,00 m.	
	Este:	Calle "El Paraíso"	-	120,45 m.	
	Oeste:	Borde superior de quebrada	-	120,99 m.	



ORDENANZA No. 0045

		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional 8	Norte:	Vértice entre calle "El Paraíso" y borde superior de quebrada	-	0,00 m.	59,56 m ²
	Sur:	Vértice entre calle "El Paraíso" y borde superior de quebrada	-	0,00 m.	
	Este:	Calle "El Paraíso"	-	51,81 m.	
	Oeste:	Borde superior de quebrada	-	51,46 m.	

Artículo 7.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; sin embargo, cuenta con 16 años de existencia y con un 69,16% de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Las vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

- Calle "El Paraíso": variable de 8,00 m a 10,00 m
- Calle "Yacupugro": variable de 10,00 m a 10,68 m
- Calle "Arenillas": 10,00 m
- Pasaje "Tarma": 6,00 m
- Pasaje "Público": variable de 6,00 m a 6,70 m
- Escalinata "A": 3,00 m

Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado, son las siguientes:

- Calzadas: 90%
- Aceras: 90%
- Bordillos: 90%
- Agua potable: 80%



ORDENANZA No. 0045

Alcantarillado:	80%	Energía eléctrica:	80%
Muros de contención:	100%		

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Barrial "El Paraíso", plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 10.- Del control de 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 cancelar la hipoteca.

Artículo 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Barrial "El Paraíso", pagarán 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, 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 Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

En caso de existir algún gravamen que pese sobre el inmueble, este se individualizará al momento de ejecutarse el fraccionamiento.



ORDENANZA No. 0045

Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Barrial "El Paraíso", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente Ordenanza 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 a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente Ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 14.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 15.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que 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.

Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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



ORDENANZA No. **0045**

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 19 de febrero de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias

Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 5 y 19 de febrero de 2015.-
Quito, **26 FEB 2015**

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito,
26 FEB 2015

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **26 FEB 2015**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **27 FEB 2015**

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS