**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*”.

El Concejo Metropolitano y la Administración Municipal, a través de la Comisión de Ordenamiento Territorial y la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, determinan la norma y gestiona los 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 el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Balbina”, ubicado en la parroquia Amaguaña, tiene una consolidación del 94.12%; cuenta con 27 años de asentamiento, 17 lotes a fraccionar y 68 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social cuenta con reconocimiento legal por parte del Distrito Metropolitano, mediante Ordenanza 004 sancionada el 22 de abril de 2019, con el fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador;

Sin embargo, se han presentado inconsistencias técnicas en el plano aprobado, por cuanto los lotes 12, 13, 14, 15, 16 y 17 que forman parte del asentamiento humano, presentan variaciones en sus linderos y cabidas que no corresponden a la realidad del sitio, las mimas que estaban afectando a las viviendas de hormigón existentes desde hace varios años; todo esto se ha identificado dentro del proceso post ordenanza, al realizar la inspección para la generación de números de predios y claves catastrales individuales, por estas observaciones la Dirección Metropolitana de Catastro negó la emisión del informe correspondiente, hasta que se corrija los errores en los linderos de los lotes descritos, esta circunstancia hizo que los copropietarios solicitaran una reforma de la ordenanza, a fin de subsanar todas las inconsistencias técnicas, para que de esta manera puedan continuar con el proceso de titularización individual, mediante el proceso post ordenanza con la adjudicación de los lotes a favor de sus beneficiarios.

En este sentido, se requiere realizar una reforma a la Ordenanza 004 sancionada el 22 de abril de 2019, que reconoce al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Balbina”, a fin de corregir los errores técnicos descritos, y de esta manera garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-COT-2022-022 de 02 de septiembre de 2022, 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 artículo 266 de la Constitución establece que: “*Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*

**Que,** el literal a), del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;*

**Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

**Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado 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,** el numeral 1 del artículo 2 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,** 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 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 numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

**Que,** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilitar 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

**Que,** el título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

**Que,** el artículo 3728 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: “**Ordenamiento territorial.-** *La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*

**Que,** mediante Ordenanza 004 sancionada el 22 de abril de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Balbina", a favor de sus copropietarios*;*

**Que,** para la aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Balbina", contó con los siguientes informes: INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL, Informe técnico de trazado y replanteo vial, Oficio N° 703-CT-DGT-AMZCH de 05 de julio del 2017, emitido por la Administración Zonal Los Chillos; INFORME DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES, Oficio N° DMC-UFAC-13224, de 04 de diciembre del 2017, que contiene Cédula Catastral en unipropiedad Documento No. 1978, 1979 y 1980 del 29 de noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro; INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE RIESGOS, Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1339, de 20 de diciembre de 2017 e Informe técnico No.296-AT-DMGR-2017, fecha 20 de diciembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad; INFORME DE NOMENCLATURA VIAL, Oficio N° 937-GP, de 23 de noviembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

**Que,** para la aprobación de la reforma de ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "la Balbina", se ha procedido actualizar los siguientes informes: INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA, Oficio N° GADDMQ-AZVCH-2022-0745-O de fecha 8 de marzo de 2022 e Informes de Regulación Metropolitana N° 762079, 762080, 762081 de 02 de marzo de 2022, emitidos por la Administración Zonal Los Chillos; INFORME TÉCNICO UERB, Informe Técnico N° 01-UERB-OC-2022 de 14 de abril 2022, que contiene el Informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.

**Que,** mediante informe UERB-OC-SOLT-2022-001, de 14 de abril de 2022, suscrito por el Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, Oficina Central, se justifica la tenencia legal de la propiedad y en su parte pertinente sugiere que: “De conformidad a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: “Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados”, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado La Balbina y del análisis socio organizativo se sugiere se lo considere de INTERÉS SOCIAL.”

**Que,** en la Mesa Institucional de 25 de abril del 2022, se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Nº UERB-OC-SOLT-2022-001, de 14 de abril de 2022, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “La Balbina”, a favor de sus copropietarios.

**Que,**  mediante Oficio s/n de 21 de febrero de 2022, suscrito por el señor Luis Alfredo Amanta, representante del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Balbina”, manifiesta *“(…) solicitamos de digne disponer a quien corresponda se inicie el proceso de* ***reformatoria o modificación al plano y ordenanza aprobados*** *por el Concejo Metropolitano para poder continuar y lograr la escrituración de nuestros predios. (…)”,*

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA 004 SANCIONADA EL 22 DE ABRIL DE 2019, MEDIANTE EL CUAL SE APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA BALBINA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo Primero.-** Sustitúyase el plano integrante y aprobado mediante la Ordenanza 004 sancionada el 22 de abril de 2019, por el plano integrante de la presente ordenanza reformatoria de la Ordenanza 004 sancionada el 22 de abril de 2019, mediante el cual se aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Balbina", a favor de sus copropietarios;

**Artículo Segundo.-** En el “**Artículo 2.- Especificaciones Técnicas”**, de la Ordenanza 004 sancionada el 22 de abril de 2019, sustitúyase en el cuadro a continuación de “número de lotes”; las siguientes especificaciones técnicas, e incorpórese el siguiente texto:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Área Útil de Lotes | 14.147,71 m2 | 97,92% |
| Área de Afectación Vial (Macrolote) | 301,18 m2 | 2,08% |
| Área Bruta del Terreno (Área Total) | 14.448,89 m2 | 100,00% |

De acuerdo al artículo 424 del COOTAD, el área de afectación vial, constante en el presente artículo, será cedida de manera gratuita a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Disposiciones Generales**

**Primera.-** Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Balbina”, deberán 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.

En caso de no inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3749 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Segunda.-** Una vez inscrita la Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), deberá realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Balbina”, incluyendo la instalación de hidrantes, en el menor tiempo posible y de acuerdo a la planificación de la EPMAPS.

**Tercera.-** La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, deberá remitir una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el.…… de …………. del 2022.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO 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 …..de …….. y ….. de …………. de 2022- Quito,

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

.- Distrito Metropolitano de Quito.