

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**-EJE TERRITORIAL-**

**Informe No. IC-O-COT-2024-007**

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO CONOZCA Y TRATE EN SEGUNDO DEBATE EL PROYECTO DE "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA DELICIA DEL QUINCHE", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS".**

**MIEMBROS DE LA COMISIÓN:**

Michael Aulestia - Presidente de la Comisión

Juan Báez – Integrante de la Comisión

Darío Cahueñas - Integrante de la Comisión

Analía Ledesma - Integrante de la Comisión

Blanca Paucar - Integrante de la Comisión

**Quito, Distrito Metropolitano, 19 de agosto de 2024**

## 1. OBJETO DEL INFORME:

El presente instrumento tiene por objeto, poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 029, realizada el 19 de agosto de 2024, respecto al proyecto de *"ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA DELICIA DEL QUINCHE", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS"*.

## 2. ANTECEDENTES E INFORMES:

2.1.- Mediante Informe No. UERB-OC-SOLT-2022-007 de 28 de septiembre de 2022, suscrito por el ingeniero Andrés Santacruz, Coordinador de Gestión de la Oficina entrad- Unidad Especial "Regula Tu Barrio", se emitió el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Delicia del Quinche", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido asentamiento.

2.2.- Mediante Acta de Mesa. Institucional No.005-UERB-0C-2022 de 28 de septiembre de 2022, los integrantes de la referida mesa, realizaron el análisis y revisión del Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Delicia del Quinche".

2.3.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0663-M, la abogada Carolina Velásquez, Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, remitió al Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "La Delicia del Quinche".

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1787-OF de 08 de noviembre de 2022, el Dr, Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del. Distrito Metropolitano de Quito, asumió la iniciativa legislativa del proyecto de *"Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia del Quinche", a favor de sus copropietarios"*.

2.5.- Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6151-0 de 13 de noviembre de 2022, el abogado Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano, presentó la verificación de cumplimiento de requisitos formales respecto del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y procesamiento correspondiente.

2.6.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, en la Sesión No. 081- ordinaria de 23 de diciembre de 2022, conoció, analizó y resolvió que el proyecto de *"Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia del Quinche", a favor de sus copropietarios"*, pase a conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito en primer debate.

2.7.- El Concejo Metropolitano de Quito durante la sesión No. 009 del 11 de julio de 2023, conoció en primer debate el proyecto de ordenanza del Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado *"La Delicia del Quinche"*.

2.8.- Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-3105-O, del 13 de julio de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano pone en conocimiento del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento, las observaciones durante el primer debate del proyecto de ordenanza, adjuntando aquellas emitidas por la señora Concejala Blanca Paucar, mediante oficio No. GADDMQ-DC-BMPP-2023-0437-O, de 13 de julio de 2023.

2.9.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria No. 005, llevada a cabo el lunes 24 de julio de 2023, durante el tratamiento del primer punto del orden del día: *"Informe de la Unidad Especial Regula Tu Barrio sobre la mesa de asesores llevada a cabo el día lunes, 17 de julio de 2023, y resolución al respecto"*, resolvió acoger las observaciones presentadas en la mesa de trabajo de asesores para que se actualice los informes; conforme se desprende del oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-3286-O, de 26 de julio de 2023.

2.10.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria No. 007, llevada a cabo el lunes 21 de agosto de 2023, durante el tratamiento del primer punto del orden del día: *"Conocimiento del informe presentado por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, respecto al formato de ordenanza para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados; y, resolución al respecto"*, resolvió dar por conocido la plantilla del formato de proyecto de Ordenanza para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social y que la misma sea utilizada en los siguientes procesos; conforme se desprende del oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-3603-O, 23 de agosto de 2023.

2.11.- La Comisión de Ordenamiento Territorial durante la sesión Ordinaria No. 008 de 04 de septiembre de 2023, da por conocidas las observaciones de los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Barrio Salguero, Comité Pro mejoras del Barrio Esmeraldas, "San Virgilio", "La Delicia del Quinche", Comité Pro mejoras "Los Eucaliptos de Calderón" y "Santa Bárbara de Chillogallo", para que sean remitidas a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, para su sistematización y posteriormente se envíe a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para el tratamiento correspondiente.

2.12.- Mediante memorando No. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0146-M, de 23 de enero de 2024, la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula tu Barrio, solicita "se dé continuidad con el proceso pertinente, en beneficio del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "La Delicia del Quinche"; para el efecto remite la documentación correspondiente.

2.13.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 024, llevada a cabo el día lunes, 10 de junio de 2024, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día: "Conocimiento del Memorando No. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0146-M, de 3 de enero de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, relacionado con el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA DELICIA DEL QUINCHE", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS"; y, resolución al respecto"; resolvió "Dar por conocido el Memorando No. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0146-M y remitir el expediente del Proyecto de Ordenanza a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, para que actualice su texto con la normativa más favorable; y, acogiendo las observaciones formuladas durante la presente sesión por la señora Concejala Metropolitana Blanca Paucar"; conforme se desprende del memorando No. GADDMQ-SGCM-2024-1178-M, de 11 de junio de 2024.

2.14.- Mediante oficio No. GADDMQ-UERB-2024-1200-O, de 19 de julio de 2024, la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula tu Barrio, remite el expediente del Proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado La Delicia del Quinche, a favor de sus copropietarios, para continuar con el proceso conforme los lineamientos contemplados en la normativa vigente.

2.15.- La Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 027, llevada a cabo el día lunes, 22 de julio de 2024, durante el tratamiento del cuarto punto del orden del día: "Conocimiento del Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1200-O, de 19 de julio de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad

*Especial Regula Tu Barrio, relacionado con el proyecto de ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”; y, resolución al respecto”; resolvió: “Dar por conocido el Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1200-O; y, disponer que, a través de Secretaría, se elabore el Informe de Comisión del Proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL ENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS” para conocimiento y aprobación de la Comisión, en la siguiente sesión, y pase a tratamiento en segundo debate del Concejo Metropolitano; con las correcciones de forma sugeridas por la señora Concejala Blanca Paucar”; conforme se desprende del memorando No. GADDMQ-SGCM-2024-1550-M, de 22 de julio de 2024.*

2.16.- Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General del Concejo Metropolitano convocó a la sesión No. 029 Ordinaria de 19 de agosto de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como quinto punto de orden del día el “Conocimiento del proyecto de informe de la Comisión y del texto final de ordenanza, para que el Concejo Metropolitano conozca y trate en Segundo Debate el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”; y, resolución al respecto”; y, resolvió:

*“Aprobar el proyecto de Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial y el texto final de ordenanza para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate en Segundo Debate, el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”.*

*Se autoriza a la Secretaria de la Comisión para que realice los cambios de forma, reenumeración y de técnica legislativa que se requieran al Informe y texto final del Proyecto de Ordenanza”.*

### 3. BASE NORMATIVA:

#### **Constitución de la República del Ecuador**

*“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.*

*Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*

*“Art. 266.- 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”*

#### **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)**

*“Art. 7.-Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.*

*El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.*

*Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.*

*Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.”*

**“Art. 84.- Funciones.-** Son 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.”

**“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.-** Al Concejo Metropolitano le 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”, “d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; y, 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”.

**“Art. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.-** Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;
- c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,
- d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley.”

**“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.-** El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

*“Art. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones”.*

*El artículo 495, puntualiza que para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos: “a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil”.*

*El artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades (...)”.*

*Los artículos 502 y 516 del mismo cuerpo legal disponen que los concejos respectivos serán los competentes para aprobar mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.*

### **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

*“Art 31.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) 3.- Eje Territorial: (...) f) **Comisión de Ordenamiento Territorial:** Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos*

*normativos que contengan el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para lo cual propondrá la inclusión de las modificaciones aprobadas en el Plan de Ordenamiento Territorial”.*

**“Artículo 67.16.- Expedientes e informes.** - Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción.

*Una vez aprobado, las concejalas y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión.*

*En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”.*

**“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.-** Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejalas que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.

#### 4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

La Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 027, llevada a cabo el día lunes, 22 de julio de 2024, durante el tratamiento del cuarto punto del orden del día: *“Conocimiento del Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1200-O, de 19 de julio de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, relacionado con el proyecto de ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”; y, resolución al respecto”; resolvió: “Dar por conocido el Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1200-O; y, disponer que, a través de Secretaría, se elabore el Informe de Comisión del Proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA*

*EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL ENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS” para conocimiento y aprobación de la Comisión, en la siguiente sesión, y pase a tratamiento en segundo debate del Concejo Metropolitano; con las correcciones de forma sugeridas por la señora Concejala Blanca Paucar”.*

Durante la sesión No. 029 Ordinaria de 19 de agosto de 2024 de la comisión de Ordenamiento Territorial, en el tratamiento del quinto punto de orden del día sobre el “Conocimiento del proyecto de informe de la Comisión y del texto final de ordenanza, para que el Concejo Metropolitano conozca y trate en Segundo Debate el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”; y, resolución al respecto”; no se formularon observaciones sobre los proyectos de informe y de ordenanza.

## **5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

En el marco de sus competencias, la Comisión de Ordenamiento Territorial, una vez revisada y analizada en su integralidad la documentación que reposa en el expediente, las observaciones formuladas por las y los Concejales Metropolitanos, los informes técnicos y jurídicos emitidos por las entidades municipales competentes y el texto del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”; durante la sesión Ordinaria No. 029, recomienda que el presente proyecto de Ordenanza sea conocido y tratado en Segundo Debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

Esta Comisión, no se pronuncia respecto del contenido de la documentación en lo que refiere a cuestiones de orden técnico, los mismos que son de exclusiva responsabilidad de las unidades correspondientes y de los servidores que suscriben tales documentos.

El presente informe es emitido en el marco de las competencias de esta Comisión, de conformidad a lo establecido en el artículo 31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

## 6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 029, realizada el 19 de agosto de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de ordenanza, resuelve:

*“Aprobar el proyecto de Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial y el texto final de ordenanza para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate en Segundo Debate, el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”.*

*Se autoriza a la Secretaria de la Comisión para que realice los cambios de forma, reenumeración y de técnica legislativa que se requieran al Informe y texto final del Proyecto de Ordenanza”.*

## 7. PONENTE DEL INFORME:

el señor Concejal Michael Romeo Aulestia Salazar, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, será el ponente del presente Informe de la Comisión, durante el desarrollo del Segundo Debate.

## 8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las y los integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial, abajo firmantes aprueban el día lunes, 19 de agosto de 2024, el Informe de la Comisión con sus anexos, suscribiendo el presente documento, en los términos establecidos en el mismo.

**Michael Aulestia**  
**Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial**



**Juan Báez**  
**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

**Darío Cahueñas**  
**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

**Analía Ledesma**  
**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

**Blanca Paucar**  
**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

## COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial, me permito certificar lo siguiente:

### CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión Ordinaria No. 029, realizada el 19 de agosto de 2024, en el pleno de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con la votación de las y los siguientes Concejales: Michael Aulestia; Juan Báez; Darío Cahueñas; Analía Ledesma; Blanca Paucar, con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS: (05). NEGATIVOS: CERO (00). ABSTENCIONES: CERO (00). BLANCOS: CERO (00). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: (00).**

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS	AUSENTES
1	Juan Báez	1	----	----	----	----
2	Darío Cahueñas	1	----	----	----	----
3	Analía Ledesma	1	----	----	----	----
4	Blanca Paucar	1	----	----	----	----
5	Michael Aulestia	1	----	----	----	----
	<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Quito D.M., 19 de agosto de 2024.

**Marisela Caleño Quinte**

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la  
Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

Página 13 de 30

## 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 de Quito, por medio de la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan el proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, con el sustento 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 Delicia del Quinche”, ubicado en la parroquia El Quinche, el cual al inicio del proceso de regularización contaba con una consolidación del 52.63%; y 43 años de existencia. Sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 45 años de asentamiento, 38 número de lotes a fraccionar y 152 beneficiarios.

Debido a la irregularidad de la ocupación del suelo, dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no se encuentra contemplado dentro del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito, por lo que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio de los derechos a un hábitat seguro y saludable y a la vivienda, adecuada y digna, permitiendo el acceso de la población beneficiaria a los servicios básicos conforme contempla la Constitución de la República del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa orientada al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, a fin de 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

### 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,** en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: *“Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre cuando no se destinen para urbanización y lotización.”;*
- 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: *“ En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. 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 Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 – 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: *“(…) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial,*

*uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente”;*

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 044 – 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición Cuarta ordena: *“(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”;*
- Que,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, que codificó el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, (en adelante ordenanza 037 - 2022), 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 3716 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, establece que, con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3728 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022 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 los 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,** los artículos 2531.1 y 2531.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito;

**Que,** el artículo 2531.12. del Código Municipal, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.”;*

**Que,** el artículo 2531.14. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece: *“(...) Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras.”;*

**Que,** el artículo 2531.20. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece: *“(...) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.”*

*El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva. (...);*

**Que,** el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, 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 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;

**Que,** mediante Resolución número C128-2021 de 30 de diciembre de 2021, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad;

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-3128-O, de 11 de octubre de 2022, suscrito por Jefe de la Unidad de Catastro Especial, se remite el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UGC-2022-3231 y la Cédula Catastral Nro. 17325 el 28

de septiembre de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de octubre de 2022 que contiene el detalle de la regularización de áreas, del predio 5147214 en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”;

**Que,** mediante Oficio s/n de 20 de mayo de 2022 que hace referencia al Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0904-O, el Ing. Emilio Maldonado, Director de Gestión de Territorio de la Administración Tumbaco, remite el informe técnico Nro. AZT-DGT-TV/2022/239 de Replanteo Vial, en el cual expone: *“Las proyecciones viales deben seguir el proceso de regularización y aprobación mediante Concejo Metropolitano y posterior declaratoria de Utilidad Pública conforme a la normativa legal vigente. Para edificar o habilitar el suelo deberá respetar el derecho de vía indicado.”*; y, en sus observaciones establece: *“1. Calle pública de conformidad a plano del asentamiento humano de hecho “Comité Promejoras del barrio nuevo amanecer, sector El Chamizal, Tercera Etapa”, aprobado con Ordenanza N° 0421 sancionada el 14/08/2013, y plano del asentamiento humano de hecho y consolidado “Nuevo Amanecer, sector el Chamizal, Cuarta Etapa”, aprobado con Ordenanza N° 0516 sancionada el 21/02/2014, efectuado para lotes colindantes a esta vía. (...)”*;

**Que,** mediante oficio No. 0540-EMMOP-GP-2022-OF, de 20 de mayo de 2022, la Gerencia de Panificación de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas remite el Informe de Nomenclatura Vial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “La Delicia del Quinche”;

**Que,** mediante Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: *“De acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista.*

*En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”*;

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: *“Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada*

*en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”;*

**Que,** mediante oficio No. 0540-EPMMOP-GP-2022-OF, de 20 de mayo 2022, suscrito por el Gerente de planificación de la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se remite el plano actualizado digital en formato (pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”;

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-0970-O de fecha 23 de junio de 2022, que contiene el Informe de Accidentes Geográficos No. STHV-DMC USIGC-2029-1029-AG, de fecha 20 de junio de 2022, suscrito por el Director Metropolitana de Catastro;

**Que,** mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2022-0584-O, 26 de julio de 2022, suscrito por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, Subrogante, manifiesta “Al respecto, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emitió el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0108, el mismo que en su parte concluyente señala “(...) considera pertinente cambiar la clasificación del suelo a Urbano; el uso del suelo en Residencial Urbano 2 (RU2); y zonificación D12 (D302-50), con el fin de continuar el proceso integral de regularización.”;

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1018-OF, de 26 de julio de 2022, emitido por el Director de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio del 2022, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

*“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*

*Movimientos en masa: el AHHYC “La Delicia del Quinche” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a deslizamientos.”;*

**Que,** en la Mesa Institucional de 29 de septiembre del 2022 se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. UERB-OC-SOLT-2022-007, de 29 de septiembre del 2022, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “La Delicia del Quinche”, a favor de sus copropietarios;

**Que,** mediante informe No. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente:

*“Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1225.8 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD”*

*“Con base en las consideraciones expuestas, los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, no tienen la obligatoriedad de acogerse al soterramiento planteado por la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022.”;*

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1538-OF, de fecha 25 de agosto de 2023, emitido por el Director de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el cual se ratifica en lo manifestado en el informe técnico I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, principalmente en lo que corresponde a la calificación de riesgo, así como en las recomendaciones emitidas para dar continuidad al proceso de regularización;

**Que,** mediante informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2023-0168, de 06 de septiembre de 2023, la dirección metropolitana de políticas y planeamiento del suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico de factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, y en su parte pertinente expone: “(...) Con los antecedentes descritos, se emite el presente informe técnico de factibilidad de cambio de normativa urbanística del asentamiento humano de hecho denominado “**La Delicia del Quinche**”, el mismo que se pone en consideración para el proceso pertinente acorde a la normativa nacional y metropolitana vigente”;

**Que,** mediante Informe Técnico UERB-OC-IT-2023-030 de 18 de octubre de 2023, elaborado por la Analista Técnica, revisado y aprobado por el Coordinador de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, realiza un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe UERB-OC-SOLT-2022-007, de 28 de septiembre de 2022, actualizando la información técnica del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, concluyendo: *“Se actualizaron los informes de riesgos e IRM, en los cuales ratifican la información. Adicionalmente, con el informe técnico actualizado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se registra la equivalencia de la equiparación de uso de suelo para el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “La Delicia del Quinche” manteniendo la clasificación de suelo urbano y recomienda un cambio de edificabilidad a D302-50, con lote mínimo de 300 m<sup>2</sup>, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Nro. De pisos: 2; COS PB 50% y COS Total: 100%.”;*

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-AZT-2023-2545-O de 11 de diciembre de 2023, la Administradora Zonal Tumbaco, remite el Informe de Regularización Metropolitana No. 804357 emitido el 28 de noviembre de 2023, correspondiente al predio No. 5147214;

**Que,** mediante Informe de Comisión No. IC-COT-2022-031, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 23 de diciembre de 2022, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

**En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:**

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 5147214, sus vías, transferencia de área verde, equipamiento comunal y mantener su zonificación actual, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, ubicado en la parroquia El Quinche del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, ubicado en la parroquia El Quinche.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche” ubicado en la parroquia El Quinche, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán fraccionarlos o dividirlos siempre y cuando lo permita la zonificación.

**Artículo 3.- Especificaciones técnicas.-** Las especificaciones técnicas del predio 5147214,

<b>Predio Número:</b>	5147214	
<b>Clave Catastral:</b>	13240 06 008	
<b>Número de lotes:</b>	38	
<b>Área Útil de Lotes</b>	7.925,29 m <sup>2</sup>	73,99%
<b>Área de Vías</b>	1.638,45 m <sup>2</sup>	15,30%
<b>Área verde y equipamiento comunal</b>	972,97 m <sup>2</sup>	9,08%
<b>Área de protección de quebrada abierta y talud natural (Lotes)</b>	174,00 m <sup>2</sup>	1,62%
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>	10.710,71 m <sup>2</sup>	100,00%

con la que se regulariza la presente ordenanza son:

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de treinta y ocho (38), signados del uno (1) al treinta y ocho (38) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5147214, es la que consta en la Cédula Catastral No. 17325 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 28 de septiembre de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de octubre de 2022, y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2268 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 4.- Zonificación de los lotes.-** La zonificación del predio No. 5147214 es:

<b>Zonificación:</b>	D302-50
<b>Lote mínimo:</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Forma de Ocupación del Suelo:</b>	(D) Sobre Línea de Fábrica
<b>Uso Suelo Específico:</b>	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano

Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación en: (D302-50); Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica; Uso Principal del Suelo (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 50%, COS Total: 100%.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente, esto es (SU) Suelo Urbano.

**Artículo 5.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38.

**Artículo 6.- Área Verde.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia del Quinche", conforme a la normativa vigente se les exonera el quince por ciento (15%) como contribución de área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como áreas verdes, un área total de 972,97 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE				
LINDERO		EN PARTE (m)	TOTAL (m)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
NORTE	AHHyC Nuevo Amanecer, Sector Chamizal, Tercera Etapa	48,20	48,20	972,97
SUR	Lote 9	9,21	47,20	
	Lote 10	9,52		
	Lote 11	9,49		
	Lote 12	9,49		
	Lote 13	9,49		
ESTE	Lote 14	24,59	24,59	
OESTE	Cuerva de retorno calle Oe1M- radio de giro 9 m	6,60	30,70	
		24,10		

**Artículo 7- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia del Quinche", deberá cumplir y acatar las

recomendaciones que se encuentran en el oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1018-OF, de la Secretaría Metropolitana General de Seguridad y Gobernabilidad, y el Informe No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio del 2022, que determina: *“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: **Movimientos en masa:** el AHHYC “La Delicia del Quinche” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a deslizamientos.”*

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, se realiza en exclusiva consideración a que, en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

**Artículo 8.- De las Vías.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 45 años de existencia, con 52.63% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las vías con los siguientes anchos:

Calle N2C	9.00 m
Calle Oe1M	9.00 m

**Artículo 9.- De las obras a ejecutarse.** - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

<b>Calzadas</b>	100%
<b>Aceras:</b>	100%
<b>Bordillos:</b>	100%
<b>Agua Potable</b>	74%
<b>Alcantarillado</b>	70%
<b>Electricidad</b>	70%

**Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.-** Para la ejecución de las obras civiles y de infraestructura podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (Energía Eléctrica, Agua Potable, y Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social

denominado “La Delicia del Quinche”, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de tres (3) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas, Aceras y Bordillos) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal.

El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal Tumbaco realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Tumbaco, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 12.- Del bloqueo temporal de predios.** - Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados temporalmente para realizar transferencias de dominio hasta el inicio del proceso Post Ordenanza, gravamen que registrará a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

**Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.** - Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

**Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, 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.

La presente ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio del área verde a favor del Municipio.

La presente ordenanza debidamente inscrita en el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio del área verde a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano, de acuerdo a la normativa.

**Artículo 15.- 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 un 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 produjeren 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 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de las obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Tumbaco deberá notificar a los copropietarios del asentamiento con seis 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

### **Disposiciones Generales**

**Primera.-** Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1018-OF, de la Secretaría Metropolitana General de Seguridad y Gobernabilidad, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el Informe No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio del 2022, ratificado mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1538-OF, de fecha 25 de agosto de 2023.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche” no realicen excavaciones en el terreno (desbanques o movimientos de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de, Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT).

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

**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.

**Cuarta.-** Disponer a los Copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitarán en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de agua potable, alcantarillado, hidrantes y energía eléctrica.

Requerir a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), que una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, deberán notificar a los copropietarios asentamiento humano y a la Administración Zonal Tumbaco con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de sus atribuciones.

**Quinta.** - La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, parroquia El Quinche, notificarán a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal Tumbaco con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

**Sexta.** - La Administración Zonal Tumbaco, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del servicio básicos, informará en debida y legal forma del inicio del plazo de ejecución de obras civiles a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, parroquia El Quinche.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de ..... del 2024

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez  
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 .....de ..... y ..... de ..... de 2024- Quito,



Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Pabel Muñoz López  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por

Pabel Muñoz López  
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
. - Distrito Metropolitano de Quito.