

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**-EJE TERRITORIAL-**

**Informe No. IC-ORD-COT-2023-011**

**INFORME DE LA COMISIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA EN PRIMER DEBATE EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “LAS ACACIAS DE CARAPUNGO” SEGUNDA ETAPA, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**MIEMBROS DE LA COMISIÓN:**

Michael Romeo Aulestia Salazar - Presidente de la Comisión

Analía Cecilia Ledesma García - Vicepresidenta de la Comisión

Juan Fernando Báez Bulla - Integrante de la Comisión

Blanca María Paucar Paucar - Integrante de la Comisión

Dario Javier Cahueñas Apunte - Integrante de la Comisión

**Quito, Distrito Metropolitano, 07 de agosto de 2023**

## 1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe para primer debate emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, respecto al proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "LAS ACACIAS DE CARAPUNGO" SEGUNDA ETAPA, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS."; de conformidad con lo previsto en el artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

## 2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

- 2.1. Mediante el memorando GADDMQ-SGCTYPC-2022-0007-M, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana de ese entonces, remitió al despacho del señor Alcalde de ese entonces, el expediente digital que contiene los anexos y el proyecto de Ordenanza que aprueba el Proceso Integral de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Las Acacias de Carapungo" Segunda Etapa.
- 2.2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-0432-OF de 14 de marzo de 2022, el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito de ese entonces, 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 Comité Promejoras del Barrio "Las Acacias de Carapungo" Segunda Etapa.
- 2.3. Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-1477-O de 14 de marzo de 2022, el abogado Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de ese entonces, 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.
- 2.4. La Comisión de Ordenamiento Territorial, en la Sesión No. 082 - Ordinaria de 6 de enero de 2023, conoció, analizó y mediante Resolución No. 001-COT-2023 " se dispuso: Que el proyecto de "Ordenanza Metropolitana que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Comité Promejoras del barrio "Las Acacias de Carapungo segunda etapa, ubicado en la parroquia

Calderón, a favor de sus copropietarios”, regrese a la Unidad Especial Regula tu Barrio a efectos de que se actualicen los informes correspondientes de acuerdo con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.”

2.5. Mediante oficio GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0888-O, de 7 de julio de 2023, el Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula tu Barrio; remitió los informes y documentos con el procesamiento de las observaciones realizadas por parte de los señores Concejales del Proyecto de Ordenanza correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Acacias de Carapungo" Segunda Etapa.

2.6. 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. 04 – Ordinaria, de 10 de julio de 2023, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el “Conocimiento y resolución, para su tratamiento en primer debate de los siguientes proyectos: 2.1. ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LAS ACACIAS DE CARAPUNGO”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”, ubicado en la Administración Zonal Calderón, parroquia Carapungo”

## 1. BASE NORMATIVA

### Constitución de la República del Ecuador

*“Art. 30.- “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”.*

*“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: e) Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;*

*“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, x) 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.”.*

*“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. 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.** - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas (...).”

**“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”.

**“La Disposición Transitoria Décima Cuarta:** 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.”

**Art. 486.- Potestad de Partición Administrativa.-** Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamiento 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, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano; b) El

órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar Asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados. Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie. El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo. c) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales; d) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano; e) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza; f) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo. Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario. En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de

existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula. La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad. g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.

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

**“Art. 20.- Definición y función.** - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

**“Art. 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.** - Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.

b. Estudiar los proyectos, planes y programas sometidos por la Alcaldesa o Alcalde al Concejo, para cada una de las ramas propias de la actividad metropolitana y emitir dictamen razonado sobre los mismos. c. Proponer al Concejo proyectos de ordenanza de su competencia, acuerdos o resoluciones a fin de cumplir las funciones y atribuciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; d. Conocer y examinar los asuntos que le sean propuestos por la Alcaldesa o Alcalde, emitir conclusiones, recomendaciones y dictámenes a que haya lugar, cuando sea el caso; e. Realizar inspecciones in situ a los lugares o inmuebles cuyo trámite se encuentre en estudio o análisis de la comisión cuando el caso lo amerite o convocar a mesas de trabajo con la participación del personal técnico y legal que considere conveniente a fin de expedir el informe respectivo al Concejo, para lo cual la presidenta o presidente de la comisión designará al funcionario responsable de realizar el informe de inspección o mesa de trabajo, según corresponda; f. Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidos en la ley y la normativa metropolitana.”

**“Art. 51.- Informes de las comisiones.** - Las comisiones emitirán informes con sus antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes, mismos que serán puestos a consideración del Concejo Metropolitano.

La Unidad de Gestión de Comisiones preparará los informes, con sus expedientes correspondientes, para que los suscriban los miembros de la comisión dentro de un plazo de hasta ocho días, con excepción de aquellos declarados urgentes, mismos que deberán elaborarse dentro de los dos días siguientes a la celebración de la sesión de la comisión.”

**“Art. 67.- Ámbito de las comisiones.** - 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:

(...)

*Eje territorial:*

*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.*

(...)”

**“Art. 4055.- Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.** - Conforme lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, se considerará asentamiento humano de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación”

## 2. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES

Revisado el expediente por parte de los miembros de la Comisión, se constata que los informes se refieren al proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” a favor de sus copropietarios”.

En la sesión Nro. 4 - Ordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, de 10 de julio de 2023, se analizó el expediente del proyecto, en donde las y los concejales miembros de la Comisión hicieron las siguientes observaciones:

El Presidente de la Comisión señaló como observaciones que: Es necesario que exista una disposición transitoria que bloquee temporalmente la posibilidad de la venta de las participaciones hasta que termine el proceso de regularización.

La Concejala Blanca Paucar, realiza las siguientes observaciones:

- Se solicita que se corrija el nombre, puesto que la parroquia en la que se encuentra este asentamiento es la parroquia Calderón y no la parroquia Carapungo
- En el anexo 6 no se encuentra el informe legal y se repite también la información del anexo número cuatro.
- En relación a los “lotes por excepción” solicita que se especifiquen con el término de “lotes disjuntos” para que no exista confusiones.

Se concluye por parte de los miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial, que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito, salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.

### 3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN

La Comisión de Ordenamiento Territorial, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente, en sesión Nro. 04 - Ordinaria de 10 de julio de 2023, con fundamento en los artículos 87 literales a) y x), y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca y trate en **PRIMER DEBATE** el proyecto de “Ordenanza correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa”.

### 4. PONENTE DEL INFORME

El presidente e integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Concejal Metropolitano Michael Romeo Aulestia Salazar, será el ponente del presente Informe de Comisión.

### 5. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

Los miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial abajo firmantes aprueban el día 07 de agosto de 2023, el Informe de la Comisión y el texto del Proyecto de Ordenanza con sus respectivos anexos, para lo que suscriben el presente documento por duplicado.

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

Analía Cecilia Ledesma García  
**Vicepresidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

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

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

Dario Javier Cahueñas Apunte  
**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 No. 004 – Ordinaria, realizada el día lunes, 10 de julio de 2023, en el pleno de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con la votación de las y los siguientes Concejales: Michael Romeo Aulestia Salazar; Analía Cecilia Ledesma García; Juan Fernando Báez Bulla; Blanca María Paucar Paucar; y, Dario Javier Cahueñas Apunte; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS: CINCO (5). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: CERO (0).**

| No. | CONCEJAL(A)                    | AFIRMATIVOS | NEGATIVOS | ABSTENCIONES | BLANCOS  |
|-----|--------------------------------|-------------|-----------|--------------|----------|
| 1   | Michael Romeo Aulestia Salazar | 1           | ----      | ----         | ----     |
| 2   | Analía Cecilia Ledesma García  | 1           | ----      | ----         | ----     |
| 3   | Juan Fernando Báez Bulla       | 1           | ----      | ----         | ----     |
| 4   | Blanca María Paucar Paucar     | 1           | ----      | ----         | ----     |
| 5   | Dario Javier Cahueñas Apunte   | 1           | ----      | ----         | ----     |
|     | <b>TOTAL</b>                   | <b>5</b>    | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b> |

Quito D.M., 07 de agosto de 2023.

**Katya Parada Galarza**  
**Funcionaria delegada a la Secretaría**  
**de la Comisión de Ordenamiento Territorial**