



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

Asunto: RESPUESTA AL OFICIO GADDMQ-SGCM-2024-0671-O

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta a su Oficio signado con el Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0671-O, de fecha 07 de marzo de 2024, me permito previo a dar contestación, manifestar lo siguiente:

1.- Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0443-M, de fecha 06 de marzo de 2024 fui notificado con su calificación al Proyecto de “*ORDENANZA REFORMATIVA AL ARTÍCULO 27 DE LA ORDENANZA No. 106-2020-AHC, SANCIONADA EL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, REFORMADA POR LA ORDENANZA 179-2022-AHHC, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 679362, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6), 'EL BOSQUE' DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN*”.

2.- En el Oficio por Usted enviado - Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0671-O- se pone en mi conocimiento el Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1023-O, remitido por la Procuraduría Metropolitana, mismo que Usted menciona no tuvo conocimiento.

Ante lo expuesto en los párrafos anteriores me permito dar contestación a su oficio bajo los términos que se señalan a continuación:

Pronunciamiento del Oficio signado con el Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0671-O, de fecha 07 de marzo de 2024, suscrito por la doctora Libia Fernanda Rivas Ordóñez, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

3.- En el Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0671-O, suscrito por la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, al remitirse al Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1023-O, enviado por la Procuraduría Metropolitana, que consiste



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

en un alcance al Oficio No. GADDMQ-PM-2024-0965-O, de fecha 06 de marzo de 2024, que contiene el Informe No Vinculante No. 0012-2024, en lo pertinente cita textualmente lo siguiente:

“1. En la letra b) del número 4.1.7 se indica: 'b) Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0942-O, de 04 de marzo del presente año, se pronunció respecto a la valoración de predios municipales en los que se encuentran ubicados asentamientos humanos de hecho y consolidados que están sujetos al proceso de venta, el que debería ser considerado para el análisis correspondiente’.

Dicho pronunciamiento se refiere a la consulta realizada por el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, de obligatorio cumplimiento, según lo señala la Resolución No. ADMQ 004-2023 de 15 de mayo 2023.

En el pronunciamiento ya referido la Procuraduría Metropolitana señaló que acorde a lo establecido en el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para realizar la venta de bienes inmuebles públicos de uso privado se debe contemplar el avalúo del bien que se pretende transferir, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado, norma que se relaciona con la venta directa de predios que han pasado por procesos administrativos y que se encuentran a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en los que se ubican asentamientos humanos de hecho y consolidados, prevista en el número 6) del artículo 596, del mismo cuerpo legal.

(...)

2. Adicionalmente, y tal como lo dispone el artículo 166 del COOTAD y el inciso segundo del artículo 67.62 de la Ordenanza Metropolitana No. 0063-2023, el proyecto de ordenanza no adjunta los informes técnicos que respalden su contenido’

El contenido de dicho oficio, no fue de conocimiento de esta Secretaría General previo a la calificación del proyecto de Ordenanza, por lo que, considerando que a la fecha, la Comisión de Ordenamiento Territorial, aún no avoca conocimiento del mismo, me permito solicitarle comedidamente, se sirva analizarlo y realizar las subsanaciones que correspondan”.

4.- En mi calidad de Concejal llama mucho la atención la forma como se ha sustanciado la iniciativa propuesta por mi persona, evidenciando del oficio transcrito que varios criterios expuestos en el mismo no están acordes al ordenamiento jurídico vigente, conduciendo a una conclusión cuestionable que limita el ejercicio de la facultad legislativa, e impide el debate en la Comisión pertinente, así como del Concejo Metropolitano de asuntos trascendentales para la ciudadanía.



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

5.- De conformidad con el artículo 67.57 de la Ordenanza Metropolitana 063-2023, es función de Secretaria General del Concejo, calificar los proyectos de iniciativa legislativa, observando lo previsto en el artículo 67.55 de la norma indicada, que, en su parte pertinente, señalan:

“Requisitos de los proyectos de ordenanzas y técnica legislativa.- Los proyectos de ordenanzas deben contener: exposición de motivos, considerandos, articulado correspondiente, disposiciones generales, transitorias, reformatorias y derogatorias, según el caso lo amerite y deberán referirse a una sola materia.

Adicionalmente, deberán observar las competencias establecidas en la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, COOTAD, y, este Código.

Si el proyecto de ordenanza no cumple con estos requisitos no será calificado.”

6.- Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0443-M, de fecha 06 de marzo de 2024, remitido por la doctora Libia Fernanda Rivas Ordóñez, Secretaria General del Concejo Metropolitano, al Concejal Señor Michael Romeo Aulestia Salazar y Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, dirige la calificación del Proyecto de *“ORDENANZA REFORMATORIA AL ARTÍCULO 27 DE LA ORDENANZA No. 106-2020-AHC, SANCIONADA EL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, REFORMADA POR LA ORDENANZA 179-2022-AHHC, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 679362, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6), 'EL BOSQUE' DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN”*, en el cual se evidencia lo siguiente:

a. En el numeral 2.1 del indicado oficio, señala que: *“El presente proyecto de “ORDENANZA REFORMATORIA AL ARTÍCULO 27 DE LA ORDENANZA No. 106-2020-AHC, SANCIONADA EL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, REFORMADA POR LA ORDENANZA 179-2022-AHHC, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 679362, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6), "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN”, ha sido presentado por el señor Concejal Fidel Chamba, mediante memorando No. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0017-M de fecha 26 de febrero de 2024, ante la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por lo que cumple con el requisito de iniciativa”*.



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

b. Respecto de los requisitos formales que deben cumplir los proyectos de ordenanza, de conformidad con el artículo 322 del COOTAD, que guarda relación con el artículo 67.55 de la Ordenanza Metropolitana No.063-2023, fueron analizados y constatados en los numerales, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 y 2.2.4 del oficio de calificación.

7.- De lo expuesto, se desprende que la Secretaría General del Concejo determinó que la iniciativa propuesta cumple lo previsto en el artículo 67.55 de la Ordenanza Metropolitana No.063-2023, por tanto, emitió un acto administrativo debidamente motivado, verificando el procedimiento parlamentario según lo prevé el artículo 67.57 del cuerpo normativo en referencia, por lo que se remitió a la Comisión competente para que conozca y resuelva lo pertinente.

8.- En relación al Oficio de calificación, Procuraduría Metropolitana en el alcance a su informe no vinculante, sustentado en el inciso segundo del artículo 67.62 de la Ordenanza Metropolitana No. 0063-2023, sostiene que el proyecto de ordenanza no adjunta los informes técnicos que respalden su contenido. El artículo 67.62 del cuerpo normativo indicado, prevé que, para sustentar el proyecto de ordenanza, la comisión solicitará a través de la Secretaría General, la emisión de los informes técnicos que sean menester respecto al texto del proyecto de ordenanza; el segundo inciso del mismo artículo textualmente señala:

“Conforme el artículo 166 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de iniciativas normativas que generen obligaciones financiadas con recursos de la municipalidad, se contará con los informes técnicos que identifiquen la fuente de financiamiento correspondiente”.

9.- De la lectura del texto del Proyecto de Ordenanza, se desprende de forma clara y específica, que tiene por objeto la reforma el artículo 27 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, reformado por la Ordenanza No. 179-2022-AHHC, las mismas en la cuales se reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 679362, que se refiere al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado lote A TRES-SEIS (A3-6), 'EL BOSQUE' de la Hacienda Tajamar, parroquia Calderón, con el fin de establecer un justo precio para la venta directa de los inmuebles.

10.- Como se puede constatar, en el Proyecto de Ordenanza bajo examen no se determina obligaciones que requieran financiamiento de la Municipalidad, pues como se ha indicado anteriormente, su planteamiento central es determinar el justo precio de los lotes de terreno que contemplan el Lote A3-6, por ende, no tiene sentido un informe técnico que identifique la fuente de financiamiento, deviniendo el argumento de la Procuraduría Metropolitana en erróneo.



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

11.- Además se debe tomar en cuenta que el inciso primero del artículo 67.62 de la Ordenanza Metropolitana 063-2023, de forma muy clara señala que la Comisión requerirá por Secretaría los informes técnicos necesarios para sustentar el texto del proyecto de ordenanza, siendo impertinente requerir a la iniciativa propuesta otro informe diferente al no vinculante, dictado por la Procuraduría Metropolitana.

12.- Es importante recordar que en otras oportunidades se ha calificado proyectos de ordenanza[1] sin que exista el informe técnico que identifiquen la fuente de financiamiento correspondiente, a pesar que del texto se preveía compromisos de carácter financiero, lo cual tiene lógica por cuanto la petición de informes técnicos se constituyen en una competencia de la Comisión.

13.- Es necesario resaltar que la seguridad jurídica permite fortalecer la institucionalidad de todas las entidades públicas; siendo así, todos los funcionarios que conformamos el Municipio de Quito están en la obligación de respetar y cumplir los mandatos de la Constitución y las normas jurídicas vigentes.

14.- A pesar que el informe de Procuraduría Metropolitana no es vinculante, es necesario que estos sean emitidos de manera técnica y motivada, respetando las disposiciones constitucionales, legales y demás normativa vigente, aplicándolas de forma general y no particular, no haciendo excepciones a casos concretos pues pueden generar discrecionalidad en la actuación del funcionario responsable.

15.- Por todo lo expuesto, la subsanación requerida en el oficio número GADDMQ-SGCM-2024-0671-O no tiene sustento alguno, conforme lo he explicado en líneas anteriores, más aún cuando el Proyecto de *“ORDENANZA REFORMATORIA AL ARTÍCULO 27 DE LA ORDENANZA No. 106-2020-AHC, SANCIONADA EL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, REFORMADA POR LA ORDENANZA 179-2022-AHHC, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 679362, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6), ‘EL BOSQUE’ DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN”*, ya fue calificado, respetando lo previsto en el artículo 67.57 de la Ordenanza Metropolitana 063-2023, correspondiendo ser conocido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

Respecto de la consulta realizada por el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, arquitecto José Adolfo Morales Rodríguez



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

16.- En el Oficio No. GADDMQ-PM-2024-0965-O, de fecha 06 de marzo de 2024, que se refiere al alcance al Informe No Vinculante, emitido por la Procuraduría Metropolitana, hace referencia a la consulta realizada por el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, indicando textualmente que dicha consulta es “(...) **de obligatorio cumplimiento, según lo señala la Resolución No. ADMQ 004-2023 de 15 de mayo 2023**”.

17.- Según Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0318-O, de 29 de febrero de 2024, suscrito por el arquitecto José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, formula al Procurador Metropolitano una consulta bajo los siguientes términos:

"Con un cordial y atento saludo, me dirijo a usted señor Procurador con el objetivo de solicitarle de la manera más comedida se sirva dar atención a la siguiente consulta:

¿Respecto a los predios municipales que por procesos administrativos han pasado a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los que se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados, cabe realizar la transferencia de dominio con un valor diferente al avalúo actualizado?"

18.- En el literal b) del artículo 1 de la Resolución No. ADMQ 004-2023, dictada por el Alcalde del Distrito Metropolitano, señor Pabel Muñoz, se delega al Procurador Metropolitano las siguientes competencias:

"Absolver consultas sobre la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente. El pronunciamiento del Procurador Metropolitano será de obligatorio cumplimiento para los órganos y dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, con excepción del Concejo y Alcalde Metropolitano. La consulta que, en función de esta delegación, atienda el Procurador Metropolitano, únicamente podrá estar suscrita por el Administrador General, los Secretarios y los Gerentes Generales de Empresas Públicas Metropolitanas, con la emisión de su opinión motivada en relación con las cuestiones objeto de consulta y la remisión de toda la documentación relacionada con el asunto. Si el pronunciamiento emitido fuere, a criterio del consultante, adverso a los intereses municipales, podrá solicitar una reconsideración de la absolución a cuyo efecto cumplirá con los requisitos previamente enunciados;"

19.- Al contrastar la consulta propuesta por el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, en primera instancia se observa que en el oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0318-O, se limita a formular su pregunta concreta, sin que se detalle la opinión “*motivada en relación con las cuestiones objeto de consulta y la remisión de toda la documentación relacionada con el asunto*”.



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

20.- Como se puede evidenciar, la consulta propuesta por el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial no cumplió con el requisito del literal b) del artículo 1 de la Resolución No. ADMQ 004-2023, es decir, su consulta no fue motivada, ni mucho menos presentó la documentación pertinente para que la Procuraduría Metropolitana la absuelva; a pesar de esto se dio contestación a la misma, incumpliendo la delegación realizada bajo los términos del acto administrativo señalado.

21.- Por otra parte, la Resolución No. ADMQ 004-2023 establece que el pronunciamiento del Procurador Metropolitano será de obligatorio cumplimiento para los órganos y dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, con excepción del Concejo y Alcalde Metropolitano.

22.- En el alcance al Informe No Vinculante emitido por la Procuraduría Metropolitana, hace énfasis que la consulta absuelta es “(...) *de obligatorio cumplimiento, según lo señala la Resolución No. ADMQ 004-2023 de 15 de mayo 2023*”, sin explicar que dicho efecto aplica exclusivamente para los órganos y dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a excepción del Concejo y Alcalde Metropolitano. Según lo indicado, la consulta propuesta –sin cumplir los requisitos previstos en la Resolución No. ADMQ 004-2023- y absuelta por el Procurador Metropolitano, en nada afecta a la iniciativa propuesta por mi persona, puesto que la misma no tiene efecto vinculante para el Concejo Metropolitano, y dar un efecto diferente al de la norma en referencia, más bien, limita su ejercicio.

En relación al fondo del Proyecto de “ORDENANZA REFORMATORIA AL ARTÍCULO 27 DE LA ORDENANZA No. 106-2020-AHC, SANCIONADA EL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, REFORMADA POR LA ORDENANZA 179-2022-AHHC, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 679362, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6), 'EL BOSQUE' DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN”

Respecto del derecho a la vivienda:

23.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es propietario de la parte sobrante del lote de terreno signado con el Número ATRES- SEIS (A3-6), denominado “El Bosque”, de la Hacienda Tajamar, situado en la parroquia de Pomasqui de este cantón Quito, provincia de Pichincha, mediante adjudicación en remate realizada por el Juzgado



Fidel Chamba Vozmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

Primero Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según acta de remate de 05 de agosto de 2015, por un valor de USD 4'051.055.85 (Cuatro millones cincuenta y un mil cincuenta y cinco dólares con 85/100).

24.- El artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, prevé 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; en concordancia con el artículo 31 de la Constitución, que reconoce el 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.

25.- En la sentencia de la Corte Constitucional signada con el No. 68-16-IN/21, se remite a lo tratado en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), “Declaración de Quito sobre ciudades y asentamientos humanos sostenibles para todos”, que en su parte pertinente establece lo siguiente:

“El derecho a la ciudad significa garantizar ciudades y asentamientos humanos (i) libres de discriminación; (ii) con igualdad de género; (iii) que integren las minorías y la diversidad racial, sexual y cultural, (iv) con ciudadanía inclusiva; (v) con una mayor participación política, (vi) que cumplan sus funciones sociales, incluso reconociendo y apoyando los procesos de producción social y la reconstrucción del hábitat; (vii) con economías diversas e inclusivas; e (viii) con vínculos urbano-rurales inclusivos”.

26.- En la resolución 71/256 del 23 de diciembre de 2016, en el marco de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), celebrada en Quito, del 17 al 20 de octubre de 2016, se hace suya la Nueva Agenda Urbana, que en sus numerales 107 y 111, dicen lo siguiente:

“107.- Alentaremos la elaboración de políticas, instrumentos, mecanismos y modelos de financiación que promuevan el acceso a una amplia gama de opciones de viviendas asequibles y sostenibles, incluidos el alquiler y otras opciones de tenencia, así como soluciones cooperativas como la covivienda, los fondos fiduciarios de tierras comunitarias y otras formas de tenencia colectiva en las que se tengan en cuenta la evolución de las necesidades de las personas y las comunidades, a fin de mejorar la oferta de vivienda (especialmente para los grupos de ingresos bajos), prevenir la segregación y los desplazamientos y desalojos forzados arbitrarios y proporcionar una reasignación digna y adecuada. Ello incluirá el apoyo a los planes de autoedificación y construcción gradual de viviendas, con especial atención a los programas de mejora de los barrios marginales y asentamientos informales.



Fidel Chamba Vozmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

(...)

111. Promoveremos la elaboración de normas adecuadas y aplicables en el sector de la vivienda, incluidos, según el caso, códigos de construcción resiliente, regulaciones, permisos de construcción, ordenanzas y leyes del uso del suelo y reglamentos de ordenación, combatiremos y prevendremos la especulación, los desplazamientos, la falta de vivienda y los desalojos forzosos arbitrarios, y velaremos por la sostenibilidad, la calidad, la asequibilidad, la salud, la seguridad, la accesibilidad, la eficiencia en el uso de la energía y los recursos, y la resiliencia. Fomentaremos también un análisis diferenciado de la oferta y la demanda de vivienda basado en datos desglosados de buena calidad, oportunos y fiables a escala nacional, subnacional y local, considerando las características sociales, económicas, ambientales y culturales concretas”.

27.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por medio de adjudicación por remate, realizada por el Juzgado Primero Especial de Coactiva adquirió la parte sobrante del lote de terreno signado con el Numero ATRES- SEIS (A- 3-6), denominado “El Bosque”, de la Hacienda Tajamar, situado en la parroquia de Pomasqui de este cantón Quito, provincia de Pichincha.

28.- La Ordenanza No.106-2020-AHC, aprobó el “Proceso Integral de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Lote ATres-Seis (Lote A3-6), “El Bosque”, de la Hacienda Tajamar, Ubicado en la Parroquia Calderón, la cual tuvo como objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 679362, sus vías, identificar y delimitar las áreas verdes, comunales, áreas municipales /afectaciones y mantener su zonificación.

29.- En su artículo 27 de la Ordenanza mencionada en el párrafo anterior, indica que la valoración de los lotes de terreno para efectos de transferencia de dominio se efectuará sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía conforme, lo estipula el numeral 6) del artículo 596 del COOTAD.

30.- La Ordenanza No. 179-2022-AHHC reformó la Ordenanza No. 106-2020-AHC y sustituyó al artículo 1 por el siguiente texto:

“Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 679362, reformar la cabida y su delimitación, rectificar sus accidentes geográficos, dotación de obras de infraestructura, así como reconocer sus vías, escalinata, pasajes, identificar y delimitar las áreas verdes, área comunal, áreas municipales, áreas de afectaciones y cambio de zonificación del lote sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

Lote A Tres-Seis (A3-6), “El Bosque”, de la Hacienda Tajamar, ubicado en la parroquia Calderón, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”

31.- El artículo 25 de la Ordenanza No. 179-2022-AHHC, sustituyó el artículo 27 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, por el siguiente texto:

“Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio. - la valoración de los lotes de terreno se realizará a través de venta directa, se efectuará sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, conforme lo estipula el artículo 3710 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con el numeral 6 del artículo 596 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”

32.- A pesar que desde el mes diciembre de 2022 se aprobó la partición del predio sobre el cual se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado, denominado Lote A Tres-Seis (A3-6), “El Bosque”, de la Hacienda Tajamar, hasta la presente fecha no se ha podido hacer efectiva la venta directa a los poseedores, siendo uno de los principales inconvenientes la poca claridad que se desprende para determinar el precio de los lotes individuales.

33.- El artículo 27 de la Ordenanza No. 179-2022-AHHC, respecto de la valoración de los lotes de terreno para transferencia de dominio, ha previsto que la venta se realizará a través de venta directa, y se efectuará sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

34.- En este contexto, es necesario establecer el justo precio del valor de los lotes de terreno que serán enajenados de forma directa a los poseedores del Lote A Tres-Seis (A3-6), pues no es justo para las personas que han vivido por más de 30 años, existiendo un acto normativo debidamente emitido que regula un asentamiento humano, no sea posible definir la titularización de los inmuebles fraccionados.

35.- Las personas que viven en el Lote A3-6, están asentados en dicho inmueble por alrededor de 30 años, periodo en el cual, por su propia gestión han logrado levantar sus hogares e infraestructura vial de su barrio, esperando una solución para la regularización y titularización de los inmuebles que se encuentran en su posesión.

36.- El Proyecto de *“ORDENANZA REFORMATORIA AL ARTÍCULO 27 DE LA ORDENANZA No. 106-2020-AHC, SANCIONADA EL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, REFORMADA POR LA ORDENANZA 179-2022-AHHC, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 679362, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE*



Fidel Chamba Vozmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6), 'EL BOSQUE' DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN”, tiene por objeto garantizar el derecho a la ciudad de las personas que viven en el Lote A3-6, y el derecho a una vivienda adecuada, que consiste en asegurar la tenencia del suelo, disponibilidad de servicios básicos, asequibilidad a la adquisición de un inmueble, considerando la condición socio económica, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

37.- De lo expuesto, determinar un justo precio para la venta de los inmuebles que se encuentran en posesión, es trascendental para garantizar el derecho a la vivienda adecuada, avalando un precio asequible acorde a la situación socio – económica de los ciudadanos que viven en el Lote A3-6.

38.- El numeral 6 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, prevé que en los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano –sin que se limite a la expropiación- y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

39.- En concordancia con la disposición citada, el artículo 4076 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, respecto de la venta directa, señala que en los casos de asentamientos humanos de hecho, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que hayan pasado a manos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por los procesos administrativos señalados en el presente Título u otros, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseionarios del predio, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito, de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en este Título.

40.- Por otra parte, el numeral 4 del artículo 596 del COOTAD prevé:

“El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno”.

41.- Según se ha indicado en líneas anteriores, el Distrito Metropolitano de Quito adquirió en segundo llamamiento a remate el Lote A3-6, por un valor de USD 4'051.055.85 (Cuatro millones cincuenta y un mil cincuenta y cinco dólares con 85/100), es decir, lo adquirió con castigo del 50% del valor del avalúo. A la fecha que la Municipalidad se adjudica dicho inmueble se encontraba habitado por las personas que actualmente buscan la titularización de los lotes individuales, siendo evidente que el Cabildo los adquiere con el fin de regularizar el asentamiento humano de hecho y consolidado al Lote referido.

42.- En el Oficio signado con el No. GADDMQ-PM-2024-0942-O de fecha 04 de marzo de 2024, emitido por la Procuraduría Metropolitana, en relación a la consulta de valoración de predios municipales ubicados en asentamientos humanos de hecho y consolidados considerados para proceso de venta, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“Por lo que, en cumplimiento con las disposiciones legales y normativas establecidas en los instrumentos correspondientes, para proceder a la venta directa de un bien público de uso privado, es indispensable observar el avalúo actualizado del bien del que se pretende transferir el dominio teniendo en cuenta que el mismo ya ha observado varios aspectos que lo conforman, así como también la identificación de asentamientos humanos que pasan por diferentes procesos normativos”.

43.- La posición de la Procuraduría Metropolitana devela que la venta directa de los lotes individuales se debe observar al avalúo actual, es decir, de conformidad con la Ordenanza 065-2023, criterio bajo la cual el Distrito Metropolitano de Quito obtendría un rédito económico exagerado e injustificado, en perjuicio de los poseionarios de los indicados inmuebles, configurándose en términos económicos como plusvalía.



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

44.- Como se ha indicado en líneas anteriores, la valoración del inmueble debe estar acorde a lo previsto en los artículos 30 y 31 de la Constitución de la República del Ecuador y al principio de asequibilidad y seguridad jurídica, que sustenta la vivienda digna, pues no sería razonable que en un proceso de regularización de un asentamiento humano de hecho, asuma el valor de la tierra por cuantías que no están acordes a su realidad socio económicas, transgrediendo los derechos constitucionales indicados.

45.- En este sentido, para procesos de regularización de asentamiento de hecho la normativa invocada es clara en señalar que tales inmuebles no están sujetos a las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, siendo necesario establecer el justo precio, sin tomar en cuenta dichas variables.

46.- La Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza 065-2023, prevé que sin perjuicio del proceso de revalorización y de actualización catastral, los valores de las transferencias de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito observarán los precios acordados por las partes, en la siguiente forma:

“a) Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento, acreditado en el informe socio organizativo, legal y técnico, para lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio, remitirá la documentación necesaria a la Dirección Metropolitana de Catastro en un término no mayor a cinco días, a partir de la aprobación de la presente ordenanza”.

47.- Como se puede observar el marco jurídico contempla una excepción para los asentamientos humanos de hecho reglas especiales para el establecimiento del justo precio de los bienes inmuebles sujetos a venta directa para las personas poseedoras, considerando su situación social y económica de quienes buscan tener una vivienda adecuada, y que a lo largo del tiempo no han logrado tener atención de las anteriores administraciones.

48.- Por lo expuesto, es necesario que esta iniciativa legislativa sea conocida por la Comisión de Ordenamiento Territorial y posteriormente por todos los miembros del Concejo Metropolitano para que debatan y den solución a una necesidad que los ciudadanos que viven en el Lote A3-6 han demandado históricamente. En este contexto, solicito que el Proyecto de *“ORDENANZA REFORMATIVA AL ARTÍCULO 27 DE LA ORDENANZA No. 106-2020-AHC, SANCIONADA EL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, REFORMADA POR LA ORDENANZA 179-2022-AHHC, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 679362, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE*



Fidel Chamba Vozmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6), 'EL BOSQUE' DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN", sea remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial considerando que se ha cumplido con la calificación de dicha iniciativa, observando lo dispuesto en el artículo 67.57 de la Ordenanza Metropolitana 063-2023.

49.- Por último, es menester reiterar que la iniciativa legislativa propuesta cumple con los requisitos formales y de fondo para que sea tramitada de acuerdo a la normativa legal vigente.

[1] Proyecto de "ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL TÍTULO II "DE LA PENSIÓN MENSUAL DE JUBILACIÓN PATRONAL DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO" DEL LIBRO I.2 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", propuesto por el Señor Alcalde, Pabel Muñoz López.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sr. Fidel Angel Chamba Vozmediano
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL CHAMBA VOZMEDIANO FIDEL ANGEL

Copia:

Pabel Muñoz López
Alcalde Metropolitano
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor
Michael Romeo Aulestia Salazar
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO



Fidel Chamba Vozmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0337-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2024

Señor Doctor
Fausto Andrés Segovia Salcedo
Procurador Metropolitano
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Arquitecto
José Adolfo Morales Rodríguez
Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial - FD3
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

