



*Fidel Chamba Voxmediano*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0262-O

Quito, D.M., 01 de marzo de 2024

**Asunto:** Observaciones al Proyecto de ORDENANZA METROPOLITANA QUE 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"

Señor

Michael Romeo Aulestia Salazar

**Concejal Metropolitano**

**DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO**

En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con lo previsto en el artículo 67.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de las observaciones propuestas ante al Concejo Metropolitano en Pleno, me permito formular las siguientes observaciones al texto de la "**ORDENANZA METROPOLITANA QUE 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**", para que sean analizadas por la Comisión de Propiedad y Espacio Público:

**Respecto del artículo 3 del Proyecto de Ordenanza:**

1.- El artículo 3 del Proyecto de Ordenanza, parte indicando que los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados "identificados" o "ingresados", clasifica a los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en tres grupos para regularización, que son los siguientes:

*"Grupo 1: Los constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, conforme la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Estos asentamientos serán regularizados de manera prioritaria.*

*Grupo 2: Los constituidos entre el 29 de diciembre de 2010 y el 11 de noviembre de 2022, fecha de publicación en el Registro Oficial del Régimen Administrativo del*



*Fidel Chamba Voxmediano*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0262-O**

**Quito, D.M., 01 de marzo de 2024**

*Suelo en el Distrito*

*Metropolitano de Quito.*

**Grupo 3:** *Los identificados o ingresados con fecha posterior al 11 de noviembre de 2022. Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que formen parte de este grupo serán regularizados aplicando la normativa nacional y metropolitana vigente para la declaratoria de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y mediante la aplicación del instrumento de planificación correspondiente”.*

2.- Según el indicado artículo el Grupo 1 y 2, se refiere a los asentamientos humanos de hecho y consolidados “constituidos” de forma previa al 28 de diciembre de 2010, conforme la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y, entre el 29 de diciembre de 2010 y el 11 de noviembre de 2022, fecha de publicación en el Registro Oficial del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

3.- El texto del indicado anteriormente, al referirse al Grupo 1 y 2 de los asentamientos humanos de hecho, como los “constituidos”, da a entenderse como aquellos establecidos o fundados durante la vigencia de la norma vigente, lo que podría generar dudas sobre la determinación del régimen jurídico aplicable a los diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidado.

4.- Por lo expuesto, se sugiere que se defina el término “constitución” o se haga referencia a los Grupos 1 y 2 como “identificados” o “ingresados”, con el objeto que guarde coherencia con el primer inciso del artículo 3.

**Respecto del artículo 5 del Proyecto de Priorización:**

5.- El artículo 5, reza lo siguiente:

*“Organización y priorización. - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que correspondan a los grupos 1 y 2 del artículo anterior, serán priorizados mediante una metodología elaborada por la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos en coordinación con la entidad rectora de territorio y hábitat, quien generará una resolución administrativa. La priorización de los asentamientos se realizará de acuerdo a sus características específicas”.*

6.- El numeral 4 del artículo 66 de la Constitución de la República, reconoce y garantiza a las personas el derecho a la igualdad formal, material y no discriminación; por otra parte, en el artículo 230 de la norma suprema, se dispone que en el ejercicio del servicio público

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0262-O**

**Quito, D.M., 01 de marzo de 2024**

se prohíbe las acciones de discriminación de cualquier tipo.

7.- Al tenor de las disposiciones constitucionales citadas, es necesario que cualquier priorización que se haga para regularización de asentamiento humanos, debe sustentarse bajo reglas claras y previamente establecidas en el Proyecto de Ordenanza, que no dé lugar a duda que la decisión de la autoridad, respecto de la priorización, sea arbitraria y discriminatoria.

8.- Para establecer una metodología es necesario contar con un diagnostico general, que contenga datos necesarios para establecer niveles de priorización, alto, medio y bajo. Los indicadores para establecer estos niveles podrían establecerse según estas categorías:

Legal: tenencia, temporalidad de ocupación, nivel de consolidación, y situación de posible riesgo

Socio - económico: grupos de atención prioritaria como jefes de hogar, nivel de pobreza, situación de riesgo y vulnerabilidad

Territorial: acceso a sistemas públicos de soporte, acceso a servicios básicos, vialidad, niveles de exposición al riesgo

#### **Respecto del artículo 8 del Proyecto de Ordenanza:**

9.- El artículo 8 del proyecto de Ordenanza se refiere a la etapa de Precalificación, definiéndola como aquella donde se realiza un diagnóstico de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para determinar si son susceptibles de regularización, de acuerdo con el proceso, requisitos y condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo.

10.- Adicionalmente, menciona que los asentamientos humanos de hecho, que por su localización en áreas naturales protegidas o que presenten una condición física de riesgo no mitigable, no podrán ser regularizados.

11.- En cuanto al último inciso del artículo 8 en mención, es razonable no regularizar barrios que se encuentren tanto en zonas de riesgo no mitigable o áreas naturales protegidas, pero es importante tener presente cual será la alternativa para las personas que se encuentren en dichas áreas.

12- El inciso cuarto del artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y



*Fidel Chamba Voxmediano*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0262-O**

**Quito, D.M., 01 de marzo de 2024**

Gestión de Suelo, prevé que:

*“Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados”.*

13.- El artículo 30 de la Constitución de la República dispone 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.

14.- En este orden de ideas, es necesario que el Proyecto de Ordenanza analice la inclusión de una disposición transitoria, con el fin que los asentamientos humanos que no sean susceptibles de regularización por encontrarse en zonas de riesgo no mitigable o áreas naturales protegidas, sean reubicadas en zonas de interés social, previamente declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, con el objeto de dar una solución a los ciudadanos que se encuentran en situación de vulnerabilidad.

**Respecto del artículo 14 del Proyecto de Ordenanza:**

15.- El artículo 14, respecto de la constitución de hipoteca, señala lo siguiente:

*“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”.*

16.- Se debe agregar una Disposición General adicional en la que se disponga, la posibilidad del levantamiento de la hipoteca de obras de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, de ser el caso agregar los de interés social, siempre que cuenten con un convenio de cogestión o gestión pública (para cobro por Contribución Especial de Mejoras) para la gestión de obras previstas en la ordenanza. Con ello se pueda generar el derecho a la igualdad con los asentamientos humanos que se acojan a esta ordenanza.

17.- Es preciso mencionar que en la ordenanza No.068-2024 que trata del Proceso para el Levantamiento del Gravamen de Hipoteca por Obras en su artículo 4077.8 dispone:

*“Levantamiento de hipotecas. - Al cumplimiento del ciento por ciento de las*



*Fidel Chamba Voxmediano*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0262-O**

**Quito, D.M., 01 de marzo de 2024**

*obras previstas, el asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanización de interés social y desarrollo progresivo, solicitará a la Administración Zonal correspondiente, se emita el Acto Administrativo respectivo para el levantamiento de hipoteca”*

18.- Lo cual a la aprobación de la nueva ordenanza se contrapone al principio de igualdad, ya que en ambos casos se debería tener la oportunidad de realizar las obras sin hipotecas.

**Situación especial asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote ATres-seis (A3-6), “El Bosque” de la Hacienda Tajamar, parroquia Calderón.**

19.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Mediante es propietario de 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, mediante adjudicación en remate realizada por el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según acta de remate de fecha 5 de agosto de 2015, protocolizada el 25 de julio de 2016, ante el Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito, doctor Santiago Federico Guerrón Ayala, inscrita el 11 de octubre de 2016.

20.- Mediante la Ordenanza No.106-2020-AHC sancionada el 3 de diciembre de 2020, reformada mediante Ordenanza No. 179-2022-AHHC, se reconoció y aprobó el fraccionamiento del predio No. 679362, determinando la cabida y su delimitación, sus accidentes geográficos, dotación de obras de infraestructura, así como se registró sus vías, escalinata, pasajes y se procedió a identificar y delimito 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 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.

21.- 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.

22.- 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 de interés social, 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

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0262-O**

**Quito, D.M., 01 de marzo de 2024**

uno de los principales inconvenientes la poca claridad que se desprende para determinar el precio de los lotes individuales.

23.- 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 adecuado que, existiendo un acto normativo debidamente emitido que regula un asentamiento humano, no sea posible definir la situación jurídica de los inmuebles fraccionados.

24.- Para llegar a determinar el justo precio, es necesario tener presente que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se adjudicó el 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, en remate realizado por el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por un valor de USD 4'051.055.85 (Cuatro millones cincuenta y un mil cincuenta y cinco dólares con 85/100), siendo la base para establecer el valor de la tierra para efectos de la enajenación directa de los lotes individuales de terreno.

25.- El artículo 82 de la Constitución de la República garantiza el derecho a la seguridad jurídica que se sustenta en el respeto a la carta magna y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y, en el caso concreto, aplicadas por las autoridades competentes, de esta manera, es necesario que las ordenanzas emitidas por el Concejo Metropolitano sean ejecutadas y cumplidas de manera eficiente, pues se constituyen en el vehículo que da solución a problemáticas sociales, como es el derecho a la vivienda.

26.- La titularización es una etapa sustancial del proceso de regulación de los asentamientos humanos de hecho, por ende, es necesario que se haga efectivo el derecho de los poseedores del Lote A3-6, a las disposiciones previstas en la Ordenanza No.106-2020-AHC y Ordenanza No. 179-2022-AHHC, y se concrete la venta directa del lote individual a un justo precio, para garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna.

27.- Por lo expuesto, se sugiere que la Comisión que Usted preside, en el artículo 17 del Proyecto de Ordenanza, señale lo siguiente:

***“Artículo 17. Titularización individual de los lotes. - Es la etapa mediante la cual se otorga las escrituras individuales ante el Notario Público o las resoluciones administrativas emitidas por el Alcalde, Alcaldesa o su delegado a los beneficiarios del asentamiento regularizado, previo pago del justo precio del inmueble y todos los tributos establecidos por ley”.***





*Fidel Chamba Vozmediano*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0262-O**

**Quito, D.M., 01 de marzo de 2024**

28.- Adicionalmente, con el fin de dar solución al problema de los ciudadanos que viven en el Lote A Tres-Seis (A3-6), se sugiere que se incluya una disposición que trate sobre la valoración de los lotes de terreno, con el fin de proceder a la etapa de titularización de los beneficiarios de la Ordenanza No.106-2020-AHC y Ordenanza No. 179-2022-AHHC, que contenga el siguiente texto:

*La valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio a través de venta directa, se efectuará dividiendo el precio en el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se adjudicó por remate el predio No. 679362, por el valor de USD 4'051.055.85 (Cuatro millones cincuenta y un mil cincuenta y cinco dólares con 85/100) para el numero de lotes constantes en la Ordenanza No.106-2020-AHC, reformada por la Ordenanza No. 179-2022-AHHC.*

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

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

Copia:

Señora Doctora  
Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaria General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JONATHAN DANILO DE LA CRUZ JACOME	jc	DC-CVFA	2024-03-01	
Aprobado por: Fidel Angel Chamba Vozmediano	facv	DC-CVFA	2024-03-01	

