



*Fidel Chamba Vozmediano*  
**CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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.”

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

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.

En este contexto, es necesario establecer el justo precio del valor de los lotes de terreno que serán enajenados de forma directa a los poseesionarios 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.

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.

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.



*Fidel Chamba Vozmediano*  
**CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO**

Por lo expuesto, este Proyecto de Ordenanza pretende que se cumpla y se haga efectivo el derecho de los poseionarios 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, con independencia de su situación social y económica.

**ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-XX**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos los Informes No. XXX de XX de XXX de 202X; y, XXX de XX de XXX de 20XX, emitidos por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República 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.

**Que**, de acuerdo con el artículo 226 de la Constitución de la República las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que**, el artículo 376 de la Norma Suprema, prevé que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

**Que**, el artículo 84 del Código Orgánica de Organización Territorial, COOTAD, en sus literales a) e i), señalan lo siguiente:

*a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*



*Fidel Chamba Vozmediano*  
**CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO**

*i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano, en todas sus modalidades;*

**Que**, el literal a) del artículo 87 del cuerpo legal citado, prevé como atribución del Concejo Metropolitano la de 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 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 poseedores 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.

**Que**, mediante adjudicación en remate realizada por el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito según acta de remate otorgada por el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 05 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. Y protocolización de ampliación del auto de remate y adjudicación realizada por el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 09 de septiembre de 2016, protocolizada el 26 de septiembre de 2016, ante el Notario Quincuagésimo Octavo del Distrito Metropolitano de Quito, doctor Miguel Vaca Muñoz, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 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. Circunscrito dentro de los siguientes linderos, dimensiones y superficie: POR EL NORTE.- Con terreno de la Cooperativa Luz y Vida Quebrada Curiquinge y con terreno de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, en 21, 06 m (veinte y un metros seis centímetros); POR EL SUR.- Con quebrada de la Banda y terrenos a ser vendidos a la Empresa Eléctrica Quito y con terreno de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, en 20, 19 m (veinte metros diecinueve centímetros); POR EL ESTE.- Con el lote A-Tres-Siete, denominado El Alto, de propiedad de la Cooperativa de Vivienda Nuevo Amanecer y con terreno de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, en 25, 25 m (veinte y cinco metros veinte y cinco centímetros); y, POR EL OESTE.- Con el lote A-Tres-Cinco, denominado El Vergel, y con terreno de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, en 33, 17 m (treinta y tres metros diecisiete centímetros). SUPERFICIE.- Treinta y un hectáreas siete mil cuatrocientos cincuenta y siete metros con ochenta y siete centímetros cuadrados;



**Fidel Chamba Vozmediano**  
**CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO**

**Que**, mediante Ordenanza No.106-2020-AHC sancionada el 03 de diciembre de 2020, se 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.”, que en su parte pertinente dice lo siguiente:

*“Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por 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; sobre la 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.”.*

**Que**, en la indicada Ordenanza, en su artículo 27 se señala lo siguiente:

*“Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para venta directa. - Para 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”.*

**Que**, 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 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.”*

**Que**, 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.”*

**Que**, a pesar que el Concejo Metropolitano de Quito ha emitido la Ordenanza No. 106-2020-AHC y la Ordenanza No. 179-2022-AHHC, hasta la presente fecha no se ha concretado la enajenación directa de los lotes de terreno individuales, que conforman el lote signado con el Numero ATRES-SEIS (A- 3-6), denominado “El Bosque”, de la Hacienda Tajamar.



*Fidel Chamba Vozmediano*  
**CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO**

**Que**, es necesario establecer el precio justo de los lotes individuales que permita a los poseedores adquirir dichos inmuebles.

**En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República; 7, 87 letras a) y b), 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Disposición Transitoria Segunda de la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo; y, 8 núm. 3 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**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 ATRES-SEIS (A3-6), "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN.**

**Artículo 1.-** Sustitúyase el artículo 27 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 3 de diciembre de 2020, reformado por el artículo 25 de la Ordenanza No. 179-AHHC, por el siguiente texto:

*“Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio. - 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 número de lotes constantes en la Ordenanza No.106-2020-AHC, reformada por la Ordenanza No. 179-2022-AHHC.*

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**Primera.** - Disponer a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, que una vez inscrita la presente ordenanza metropolitana en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, se notifique con una copia simple a las siguientes dependencias municipales: Dirección Metropolitana de Catastros, Administración Zonal de Calderón, Dirección Metropolitana Financiera, Procuraduría Metropolitana, Agencia Metropolitana de Control; y, a la Unidad Especial “Regula tu Barrio”.

**DISPOSICIÓN FINAL**

**PRIMERA.** – La presente Ordenanza entrará en vigencia con su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11 del Código Orgánico Tributario.



*Fidel Chamba Vozmediano*  
**CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO**

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, en el Distrito Metropolitano de Quito, el XX de diciembre de 202X.

PROYECTO DE CONCEJAL FIDEL CHAMBA V.