

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**-EJE TERRITORIAL-**

**Informe No. IC-O-COT-2024-000**

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO CONOZCA Y TRATE EN SEGUNDO DEBATE EL PROYECTO DE "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "BUENOS AIRES BAJO".**

**MIEMBROS DE LA COMISIÓN:**

Michael Aulestia - Presidente de la Comisión

Juan Báez – Integrante de la Comisión

Darío Cahueñas - Integrante de la Comisión

Analía Ledesma - Integrante de la Comisión

Blanca Paucar - Integrante de la Comisión

**Quito, Distrito Metropolitano, 14 de octubre de 2024**

## **1. OBJETO DEL INFORME:**

El presente instrumento tiene por objeto, poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 032, realizada el 14 de octubre de 2024, respecto al proyecto de *"ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "BUENOS AIRES BAJO"*.

## **2. ANTECEDENTES E INFORMES:**

2.1.- Mediante Informe No. 002-UERB-AZEE-SOLT-2021, de 21 de mayo de 2021, suscrito por la abogada Lucía Jurado, Coordinadora UERB- La Delicia, se emite el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo", ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento.

2.2.- Mediante Acta de Mesa Institucional No.002-UERB-AZEE-2021, 28 de mayo de 2021, los integrantes de la referida mesa, una vez analizado y revisado el informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo", dan por aprobado el documento por unanimidad de los asistentes y recomiendan que se continúe su trámite en la Comisión de Ordenamiento Territorial.

2.3.- Mediante memorando GADDMQ-SGCTYPC-2021-0355-M, de 10 de agosto de 2021, la magíster Ximena Villafuerte Mejía, Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, remite al doctor Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo", en el mismo que se incluye información actualizada, a fin de continuar con el proceso de iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1272-OF, de 19 de agosto de 2021, el doctor Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito asume 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 Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo", a favor de sus copropietarios".

2.5.- Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3458-0, de 27 de agosto de 2021, el abogado Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo Metropolitano (E), presenta la verificación de cumplimiento de requisitos formales respecto del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y procesamiento correspondiente.

2.6.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, en la Sesión No. 056 -Ordinaria de 15 de octubre de 2021, mediante Informe No. IC-COT-2021-083, luego de analizar la documentación técnica y legal, resolvió emitir Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, conozca y trate 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 Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo", a favor de sus copropietarios"; ubicado en la parroquia San Isidro del Inca.

2.7. Durante la sesión No. 197 – Ordinaria de 04 de enero de 2022, el Concejo Metropolitano de Quito conoció 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 Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo", a favor de sus copropietarios".

2.8.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0061-O de 05 de enero de 2022, el abogado Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo, remitió a la Concejala Amparito Narváez, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, las observaciones presentadas en primer debate de la sesión No. 197 – Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito de 04 de enero de 2022.

2.9.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0220-O de 28 de enero de 2022, el Mgs. Rogelio Echeverría, Director Ejecutivo de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", remitió la información actualizada correspondiente a las observaciones efectuadas por los señores Concejales en la Sesión No. 197 - Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

2.10.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, en la Sesión No. 064- Ordinaria de 18 de febrero de 2022, conoció, analizó y resolvió que el proyecto de "Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del barrio "Buenos Aires Bajo", a favor de sus copropietarios", pase a conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito en segundo debate.

2.11. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 18 de julio de 2023, en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7; 87 literal a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resolvió: Aprobar la moción presentada por el Concejal Michael Aulestia, que señala: Devolver a la Comisión de Ordenamiento Territorial el Informe No. IC-COT-2022-010, que hace referencia al segundo debate del Proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo", previo a que vuelva a ser sometido a conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito, conforme se desprende de la resolución No. CDMQ-038-2023.

2.12. la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria No. 009, llevada a cabo el lunes 18 de septiembre de 2023, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día: "Conocimiento de la Resolución No. CDMQ-038-2023 sobre el Proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo", tratado en segundo debate de la sesión No. 010 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 18 de julio de 2023; y, resolución al respecto.", resolvió: "El expediente regrese a la Unidad Especial Regula Tu Barrio para que puedan actualizar los informes"; conforme se desprende del oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-4001-O, de 21 de septiembre de 2024.

2.13. Mediante oficio No. GADDMQ-UERB-2024-1664-O, de 26 de septiembre de 2024, la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula tu Barrio, señala:

*"(...) En atención al memorando Nro. GADDMQ-UERB-UDLD-2024-0015-M de 13 de septiembre de 2024, suscrito por la Arquitecta Ana Gabriela Espín Renjifo, Coordinadora de Gestión de la Unidad Desconcentrada La Delicia y Eugenio Espejo (urbano) de la Unidad Especial Regula tu Barrio, en el cual expone "Con fecha 18 de septiembre de 2023 se llevó a cabo la Sesión No. 009 Ordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, donde se trató en el tercer punto del orden del día: "Conocimiento de la Resolución No. CDMQ-038-2023 sobre el Proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo", tratado en segundo debate de la sesión No. 010 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 18 de julio de 2023; y, resolución al respecto.", y resolvió que: "El expediente regrese a la Unidad Especial Regula Tu Barrio para que puedan actualizar los informes". En este contexto me permito poner en su conocimiento y entrega del expediente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado De Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo. Anexos."*

2.14. La Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 031, llevada a cabo el día lunes, 30 de septiembre de 2024, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día: "3. Para tratamiento en segundo debate: 3.2. Conocimiento del Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1664-O, de 26 de septiembre de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Chávez, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, relacionado con el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "BUENOS AIRES BAJO"; y, resolución al respecto"; **resolvió:** "Dar por conocido el Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1664-O; y, disponer que, a través de Secretaría, se elabore el Informe de Comisión del Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "BUENOS AIRES BAJO", para conocimiento y aprobación de la Comisión, en la siguiente sesión, y pase a tratamiento en segundo debate del Concejo Metropolitano"; conforme se desprende del Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-2336-M, de 04 de octubre de 2024.

2.15. Mediante oficio No. GADDMQ-UERB-2024-1768-O, de 09 de octubre de 2024, la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula tu Barrio, señala:

*"me permito poner en su conocimiento y entrega del memorando Nro. GADDMQ-UERB-UDLD-2024-0029-M de 9 de octubre de 2024 suscrito por la Arquitecta Ana Gabriela Espín Renjifo, Coordinadora de Gestión de la Unidad Desconcentrada la Delicia y Eugenio Espejo (urbano), en el que se da respuesta a lo solicitado, dando cumplimiento a lo indicado."*

211. 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. 032 Ordinaria de 14 de octubre de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como quinto punto de orden del día el "5. Conocimiento y aprobación de los proyectos de Informe de Comisión y de los textos finales, para que se conozcan y traten en segundo debate en el Concejo Metropolitano, de los siguientes proyectos de Ordenanza: 5.5. Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "BUENOS AIRES BAJO"; y, resolución al respecto"; resolvió:

*"Aprobar el proyecto de Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial y el texto final de ordenanza para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate en Segundo Debate, el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE*

HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “BUENOS AIRES BAJO”.

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

#### **BASE NORMATIVA:**

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

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

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

*“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”*

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

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

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

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

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

**"Art. 84.- Funciones.-** *Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:*

*... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*

**"Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.-** *Al Concejo Metropolitano le corresponde: "a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones", "d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares"; y, v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".*

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

*a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;*  
*b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;*

*c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,*

*d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley."*

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

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

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

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

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

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

*“Art 31.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) 3.- Eje Territorial: (...) f) **Comisión de Ordenamiento Territorial:** Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que contengan el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales de regularización de asentamientos*

*humanos de hecho y consolidados para lo cual propondrá la inclusión de las modificaciones aprobadas en el Plan de Ordenamiento Territorial”.*

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

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

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

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

### **3. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 031, llevada a cabo el día lunes, 30 de septiembre de 2024, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día: “3. Para tratamiento en segundo debate: 3.2. Conocimiento del Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1664-O, de 26 de septiembre de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Chávez, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, relacionado con el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “BUENOS AIRES BAJO”; y, resolución al respecto”; **resolvió:** “Dar por conocido el Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1664-O; y, disponer que, a través de Secretaría, se elabore el Informe de Comisión del Proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “BUENOS AIRES BAJO”, para conocimiento y aprobación de la Comisión, en la siguiente sesión, y pase a tratamiento en segundo debate del Concejo Metropolitano”. Durante la referida sesión, la señora Concejala Blanca Paucar, formuló la siguiente observación:

*“En el proyecto de ordenanza, en el artículo 4 de la zonificación, está descrita la zonificación PUS y PUGS que son semejantes al tener el mismo lote mínimo de 200 metros cuadrados. Sin embargo, en el texto de la ordenanza debe ir una sola zonificación.”*

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. 032 Ordinaria de 14 de octubre de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como quinto punto de orden del día el “5. Conocimiento y aprobación de los proyectos de Informe de Comisión y de los textos finales, para que se conozcan y traten en segundo debate en el Concejo Metropolitano, de los siguientes proyectos de Ordenanza: 5.5. Proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “BUENOS AIRES BAJO”; y, resolución al respecto”; (XXXXX).

#### **4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

En el marco de sus competencias, la Comisión de Ordenamiento Territorial, una vez revisada y analizada en su integralidad la documentación que reposa en el expediente, las observaciones formuladas por las y los Concejales Metropolitanos, los informes técnicos y jurídicos emitidos por las entidades municipales competentes y el texto del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “BUENOS AIRES BAJO”; durante la sesión Ordinaria No. 032, de 14 de octubre de 2024, recomienda que el presente proyecto de Ordenanza sea conocido y tratado en Segundo Debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

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

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

#### **5. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 032, realizada el 14 de octubre de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de ordenanza, resuelve:

*“Aprobar el proyecto de Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial y el texto final de ordenanza para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate en Segundo Debate, el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “BUENOS AIRES BAJO”.*

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

#### **6. PONENTE DEL INFORME:**

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

#### **7. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:**

Las y los integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial, abajo firmantes aprueban el día lunes, 14 de octubre de 2024, el Informe de la Comisión con sus anexos, suscribiendo el presente documento, en los términos establecidos en el mismo.

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

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

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

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

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

## COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

### CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión Ordinaria No. 032, realizada el 14 de octubre de 2024, en el pleno de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con la votación de las y los siguientes Concejales: Michael Aulestia; Juan Báez; Darío Cahueñas; Analía Ledesma; Blanca Paucar, con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS:** (00). **NEGATIVOS:** CERO (00). **ABSTENCIONES:** CERO (00). **BLANCOS:** CERO (00). **CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN:** (00).

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

Quito D.M., 14 de octubre de 2024.

**Marisela Caleño Quinte**

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

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“(...) derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

El Concejo Metropolitano de Quito por medio de la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan el proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, con el sustento socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, el cual al inicio del proceso de regularización contaba con una consolidación del 72,72% y 16 años de existencia. Sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 19 años de asentamiento, 11 lotes de terreno a fraccionar y 44 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa orientada al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-COT-2022-010, de 18 de febrero de 2022, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial;

### CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

**Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

**Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización,*

*parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...)*”;

**Que,** el literal a), del artículo 87 del COOTAD, establece que las atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“(...) a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)*”;

**Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

**Que,** en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: *“(...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)*”;

**Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)*”;

**Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: *“(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente. (...)”;*
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 044 - 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece: *“(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”;*
- Que,** el Libro IV.7, Título II de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, que codificó el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, (en adelante ordenanza 037-2022), establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3716, de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, establece que, con la declaratoria de interés social del asentamiento

humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;

**Que,** el artículo 3728 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022 establece: *“Ordenamiento territorial. - La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*

**Que,** los artículos 2531.1 y 2531.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito;

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

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

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

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

**Que,** el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, establece que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

**Que,** mediante Resolución número C037-2021 de 19 de julio de 2019, reformada mediante Resolución número C062-2019 de 20 de agosto de 2019, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad;

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

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

**Que,** mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 002-UERB-AZEE-SOLT-2021 de 21 de mayo de 2021, suscrito por la abogada Lucía Jurado Orna, Coordinadora de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, La Delicia y Eugenio Espejo de ese entonces, se justifica la tenencia legal de la propiedad; además en su parte pertinente solicita: “ Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la Unidad

Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO BUENOS AIRES BAJO, a favor de sus copropietarios de la Parroquia San Isidro del Inca, para su aprobación o modificación según corresponda.”.

**Que,** la Mesa Institucional, del 28 de mayo de 2021, aprobó el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 002-UERB-AZEE-SOLT-2021, de 21 de mayo de 2021, habilitante de la Ordenanza de Regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, a favor de sus copropietarios;

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: *“Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”;*

**Que,** mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1442-OF, de 14 de agosto de 2023, emitido por la Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el cual se ratifica en lo manifestado en el informe técnico I-0025-EAH-AT-DMGR-2021, principalmente en lo que corresponde a la calificación de riesgo, así como en las recomendaciones emitidas para dar continuidad al proceso de regularización,

que establece: en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

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

***Movimientos en masa:** el AHHYC “Buenos Aires” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para (SIC) los todos los lotes.”;*

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2023-1370-O, de 12 de septiembre de 2023, el Jefe de la Unidad de Sistemas de Información Geográfica Catastral, de la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el Informe Técnico de Accidentes Geográficos STHV-DMC-USIGC-2023-001583-O, de 12 de septiembre de 2023, para el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo".

**Que,** mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2023-2883-O, de 15 de septiembre de 2023, suscrito por la Administradora Zonal Eugenio Espejo, remite el Informe de Definición y Replanteo Vial, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”;

**Que,** mediante oficio No. 0812-EPMMOP-GOM-2023-OF, de 17 de septiembre de 2023, suscrito por el Gerente de Operaciones de la Movilidad de la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se remite el plano digital en formato (\*.pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”;

**Que,** mediante oficio No. STHV-2023-1677-O de 05 de diciembre de 2023, suscrito por el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2023-0215, de 14 de noviembre de 2023, referente a la factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”.

**Que,** mediante alcance al Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 002A-UERB-AZEE-SOLT-2021, suscrito por la Responsable Técnica de la Coordinación Desconcentrada de Gestión de la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia y Eugenio Espejo, se procedió a la actualización de informes técnicos, por lo que se rectifican datos técnicos determinados en el cuadro general de áreas;

**Que,** Mediante Informe de Comisión No. IC-COT-2022-010, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 18 de febrero de 2022, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

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

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “BUENOS AIRES BAJO”.**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 1282991, su vía, transferencia de área de quebrada abierta, equiparando la zonificación actual sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** El plano y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, ubicado en la

parroquia San Isidro del Inca, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidos en el Plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos siempre y cuando lo permita la zonificación.

**Artículo 3.- Especificaciones técnicas. -**

<b>N.º de Predio:</b>	1282991		
<b>Clave Catastral:</b>	12112 14 001		
<b>Área útil de Lotes</b>	2.687,38	m <sup>2</sup>	29,87%
<b>Área faja de protección por BSQ en lote:</b>	186,90	m <sup>2</sup>	2,08 %
<b>Área de Quebrada Abierta:</b>	4.823,50	m <sup>2</sup>	53,62 %
<b>Área de Vía:</b>	1.298,29	m <sup>2</sup>	14,43%
<b>Área bruta del Terreno (Área Total):</b>	<b>8.996,07</b>	m <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 11, signados del uno (1) al once (11), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 1282991, es la que consta en la Resolución No. GADDMQ-DMC-2020-0458-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 08 de octubre de 2020, inscrita en el Registro de la Propiedad el 01 de marzo de 2022.

**Artículo 4.- Zonificación de los lotes. -** La zonificación del predio 1282991 es:

<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS):</b>	
<b>Edificabilidad:</b>	D203-80 / PQ
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2
<b>Forma de Ocupación del Suelo</b>	(D) Sobre línea de Fabrica
<b>Uso principal del Suelo:</b>	(RUM-3) Residencial Urbano de Media Densidad – 3 / (PE) Protección Ecológica
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural

Los lotes fraccionados se equiparan manteniendo su zonificación en (D203-80) y A31 (PQ), Forma de Ocupación: (D) sobre línea de fábrica, Lote Mínimo: 200,00 m<sup>2</sup>, Número de Pisos: 3 pisos; COS planta baja: 80%, COS total 160%; Uso de Suelo: (RUM-3) Residencial Urbano de Media Densidad – 3 y (PE) Protección Ecológica.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano.

**Artículo 5.- Del área de quebrada abierta a ser transferida al Municipio.** - Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, parroquia San Isidro del Inca, transfieren de manera libre y voluntaria y a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, las áreas de acuerdo al siguiente detalle:

<b>ÁREA DE QUEBRADA ABIERTA</b>					
		<b>LINDERO</b>	<b>EN PARTE</b>	<b>TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
<b>ÁREA DE QUEBRADA ABIERTA</b>	<b>NORTE</b> :	Quebrada Gualo	-	39,26 m	4823,50 m <sup>2</sup>
	<b>SUR:</b>	Con Lote 11 Con Calle E19D Propiedad Particular	25,99 m Ld = 13,85m Ld = 36,94 m	76,78 m	
	<b>ESTE:</b>	Quebrada abierta Quebrada S/N	22,22 m Ld = 230,99 m	253,21 m	
	<b>OESTE:</b>	Lote 11 Quebrada S/N	4,31m Ld = 182,51 m	186,82 m	

**Artículo 6.- Del área verde.** - Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité

Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, parroquia San Isidro del Inca, se les exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

**Artículo 7.- Calificación de Riesgos.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, parroquia San Isidro del Inca, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0025-EAH-AT-DMGR-2021, de 25 de mayo de 2021, en el cual, califica en el numeral 6.1, ratificado mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1442-OF, de 14 de agosto de 2023, referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

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

***Movimientos en masa:** el AHHYC “Buenos Aires” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para (SIC) los todos los lotes.”;*

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, parroquia San Isidro del Inca, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

**Artículo 8.- De la Vía.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo”, parroquia San Isidro del Inca, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 19 años de existencia, con 72.72% de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regulariza la vía con el siguiente ancho:

Calle E19D	10.00 m
------------	---------

**Artículo 9.- Del bloqueo temporal de predios.** - Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados para realizar transferencias de dominio hasta el inicio del proceso Post ordenanza, gravamen que regirá a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

**Artículo 10.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Buenos Aires Bajo", parroquia San Isidro del Inca, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público e inscribir la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

La presente ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio del área de quebrada abierta a favor del Municipio del macrolote, que será transferida a título gratuito a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.

**Artículo 11.- De la partición y adjudicación.** - Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición sin ninguna otra solemnidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

### **Disposiciones Generales**

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

**Segunda.** - De acuerdo al Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No I-0025-EAH-AT-DMGR-2021, de 25 de mayo de 2021, ratificado mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1442-OF, de fecha 14 de agosto de 2023, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios del AHHYC no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC Buenos Aires Bajo, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

**Tercera.** - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a la administración zonal y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

**Cuarta.-** Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Buenos Aires Bajo” parroquia San Isidro del Inca, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitarán en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios e instalación de hidrantes.

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

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

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... de 2024.- Quito,

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

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

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xxxxxxxxxxxxxxxx.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, ... de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

