

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**-EJE TERRITORIAL-**

**Informe No. IC-O-COT-2024-002**

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO CONOZCA EN PRIMER DEBATE EL 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"**

**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, 23 de febrero 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 Extraordinaria No. 005, realizada el 23 de febrero de 2024, respecto 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”*.

## 2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS:

2.1. Mediante oficio No. GADDMQ-AM-2023-1905-OF, de 17 de noviembre de 2023, el señor Alcalde Metropolitano, Pabel Muñoz López, presentó el *“PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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”*; y solicitó a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, que realice la verificación de los requisitos de ley y continúe el procedimiento legislativo.

2.2. Mediante memorando No. GADDMQ-PM-2023-4328-M, de 24 de noviembre de 2023, la Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, remite el Informe Jurídico No Vinculante Nro. 007-2023 del proyecto *“ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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 en la parte pertinente señala:

### *“(…) V. PRONUNCIAMIENTO*

*5.1. Con base en los fundamentos expuestos, la Procuraduría Metropolitana concluye que de acuerdo con lo manifestado en la letra a) del artículo 87 del COOTAD, en concordancia con los artículos 67.48, 67.49 y 67.50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito debatir la “ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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”.

5.2. De igual manera, en función de la propuesta normativa remitida se concluye que ésta se encuentra dentro del régimen de competencias del Distrito Metropolitano, y observa las disposiciones previstas en el ordenamiento jurídico para lo cual, esta Procuraduría emite viabilidad jurídica no vinculante, y lo remite para continuar con el procedimiento parlamentario previsto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización y en los artículos 67.57 y siguientes del Código Municipal.

*Este informe no se refiere a aspectos técnicos contenidos en el proyecto de Ordenanza analizado”.*

2.3. Mediante memorando No. GADDMQ-SGCM-2023-1113-M, de 28 de noviembre de 2023, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67.57 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, realizó la verificación del cumplimiento de los requisitos formales del proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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”; y, lo remitió a la Comisión de Ordenamiento Territorial para continuar el trámite correspondiente.

2.4. Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión Extraordinaria No. 002 de 11 de diciembre de 2023, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el “Conocimiento, para su tratamiento en primer debate, del proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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”, iniciativa legislativa del Alcalde Metropolitano de Quito, Pabel Muñoz López; y, resolución al respecto”; y, resolvió “Avocar conocimiento del Proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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”; y remitirlo a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Procuraduría Metropolitana, Administración General, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Secretaría de Hábitat y Ordenamiento, y, al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para que emitan los informes en el término de 05 días, y siga el trámite correspondiente”.

2.5. Mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-2023-3057-OF, de 18 de diciembre de 2023, la Mgs. Carolina Alejandra Andrade Quevedo, Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el informe contiene las observaciones generales y específicas generadas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riegos, con la finalidad de coadyuvar al mejoramiento del proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidado desde una perspectiva de reducción de riesgos de desastres.

2.6. Mediante oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2023-0391-OF, de 19 de diciembre de 2023, la Abg. Anabell del Rocío Rivadeneira Gómez, Registradora de la Propiedad Encargada, remite el memorando No. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2023-0243-ME, que contiene el informe solicitado por la Comisión, que en la parte pertinente señala:

*“(...) no existen observaciones de fondo al documento y el texto cumple con los requerimientos legales para su emisión”.*

2.7. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-2023-1444-O, de 20 de diciembre de 2023, la Mgs. Carina Isabel Vance Mafla, Secretaria de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, presenta sus observaciones sobre el proyecto de ordenanza.

2.8. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2023-5426-O, de 20 de diciembre de 2023, la Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, señala que mediante memorando Nro. GADDMQ-PM-2023-4328-M de 24 de noviembre de 2023, se remitió el Informe Jurídico No Vinculante No. 008-2023 con fecha 24 de noviembre de 2023; de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67 y 57 del Código Municipal, informe que aborda la competencia, los requisitos que debe contener el proyecto de ordenanza, el análisis jurídico pertinente y el pronunciamiento correspondiente.

2.9. Mediante oficio No. GADDMQ-AG-2023-1196-O, de 20 de diciembre de 2023, el Sr. Christian Mauricio Cruz Rodríguez, Administrador General, envía comentarios y sugerencias sobre el proyecto de ordenanza y señala:

***“(...) 2. Conclusiones y recomendaciones***

*12. Por lo expuesto, en el marco de las competencias y atribuciones de la Administración General, y en cumplimiento de la solicitud, se concluye y recomienda lo siguiente:*

*(a) Las consideraciones y comentarios al proyecto de ordenanza han sido propuestos, desde la perspectiva técnica y jurídica. Para ello, en el estudio y análisis del Proyecto de Ordenanza se ha procurado garantizar que las normas del Proyecto de Ordenanza guarden coherencia y armonía con las disposiciones legales correspondientes;*

*(b) De conformidad con la conclusión precedente, se recomienda presentar la propuesta de reforma de los artículos 1,2,3,4, 12 y 17 del Proyecto de Ordenanza, según los términos manifestados en este documento; y,*

(c) Se recomienda remitir el informe y ponerlo en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial; en particular, como un insumo de la Administración General para procurar contribuir y, de ser el caso, enriquecer el Proyecto de Ordenanza propuesto”.

2.10. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1670-O, de 21 de diciembre de 2023, la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora de la Unidad Especial Regula tu Barrio, señala:

*“(…) Para finalizar, tengo a bien indicar que el Proyecto de Ordenanza, “ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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” estaría de acuerdo al ámbito de las competencias y funciones de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; y por lo tanto, no existen observaciones de fondo al documento, el texto cumple con los requerimientos legales para su emisión”.*

2.11. Mediante memorando No. GADDMQ-SOT-2024-0001-M, de 02 de enero de 2024, el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, señala:

*“(…) CONCLUSIÓN:*

*El Proyecto de “Ordenanza metropolitana que establece el procedimiento 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”, proporcionará a los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con los requisitos establecidos en la misma, los siguientes beneficios:*

- **Optimización y reducción de tiempos.** - En los procesos de regularización de 547 días a 60 días y en los procesos de titularización de 548 días a 130 días.
- **Eliminación de hipotecas.** - A fin del mejoramiento del proceso integral de regularización para nuevas Ordenanzas de aprobación de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.
- **Control y Supervisión.** - Por parte de las Unidades competentes que realizarán inspecciones permanentes para evitar creación de nuevos asentamientos informales y el tráfico de tierras.
- **Ampliación de plazo.** - Las Ordenanzas antiguas cuyo plazo para su inscripción en el Registro de la Propiedad se encuentre caducado se les otorgará el plazo de (1) año para la inscripción de la Ordenanza a los asentamientos que por diversas circunstancias no han inscrito la misma en el plazo determinado”.

2.12. Mediante oficio No. GADDMQ-DC-MRAS-2024-0031-O, de 15 de enero de 2024, el señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento

Territorial, convocó a una mesa de trabajo el 17 de enero de 2023, para el tratamiento preliminar de las observaciones contenidas en los informes de las diferentes dependencias municipales respecto del Proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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".

2.13. Mediante oficios Nos. GADDMQ-DC-BMPP-2024-0049-O y GADDMQ-DC-BMPP-2024-0050-O, de 18 de enero de 2024, la señora concejala Blanca Paucar, presenta sus observaciones sobre el proyecto de ordenanza.

2.14. Mediante oficio No. GADDMQ-AG-2024-0051-O, de 19 de enero 2024, el Sr. Christian Mauricio Cruz Rodríguez, de Administrador General, emite un alcance al oficio No. GADDMQ-AG-2023-1196-O de 20 de diciembre de 2023, precisando que: "(...) (i) considera pertinentes los criterios expresados por la Dirección Metropolitana de Catastro, en la reunión de trabajo de 17 de enero de 2024; y, (ii) que las observaciones formuladas en los apartados 1.3, 1.4 y 1.6 del oficio No. GADDMQ-AG-2023-1196-O, son aplicables al procedimiento de partición administrativa de los AHHC, conforme lo determina el artículo 486 del COOTAD".

2.15. Por disposición del señor concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión Ordinaria No. 015 de 22 de enero de 2024, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el "Conocimiento de los informes emitidos por las diferentes dependencias municipales, en cumplimiento de la Resolución No. SC-EXT-002-COT-001 de la Comisión de Ordenamiento Territorial, para continuar con el tratamiento en primer debate, del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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"; y, resolución al respecto"; y, resolvió "Dar por conocidos los informes solicitados, en cumplimiento de la Resolución No. SC-EXT002-COT-001 de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y, disponer a la Dirección Metropolitana de Catastro que sistematice las observaciones, contenidas en los mismos, en un término de 5 días, con la finalidad de tener un texto final del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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".

2.16. Mediante oficio No. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0116-O, de 26 de enero de 2024, la Ing. Andrea Elizabeth Pardo, Directora Metropolitana de Catastro, remite la matriz consolidada con las observaciones pertinentes de las diferentes dependencias, formuladas sobre el proyecto de ordenanza.

2.17. Por disposición del señor concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión Ordinaria No. 016 de 19 de febrero de 2024, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el “Conocimiento del oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0116-O, de 26 de enero de 2024, suscrito por la Ing. Andrea Pardo, Directora Metropolitana de Catastro, que contiene la matriz de observaciones del proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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”; y, resolución al respecto”; y, resolvió dar por conocido el oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0116-O, de 26 de enero de 2024, suscrito por la Ing. Andrea Pardo, Directora Metropolitana de Catastro; y, disponer que, a través de la Secretaría de la Comisión, en el término de dos días, se elabore el Informe de Comisión, incorporando en el texto final del proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO 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”, las observaciones presentadas en esta sesión, para conocimiento de la Comisión en la siguiente sesión, con la finalidad de que sea aprobado y pase a tratamiento en primer debate del Concejo Metropolitano.

2.18. La Comisión de Ordenamiento Territorial en la sesión Extraordinaria Nro. 005, de 23 de febrero de 2024, resuelve aprobar el Informe de la Comisión No. IC-O-COT-2024-002, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en Primer Debate, el 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”; para lo cual se acompaña también el texto final aprobado del proyecto de Ordenanza.

### 3. 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 concejalas 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 concejalas que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.*

#### **4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:**

En la sesión Extraordinaria No. 005 de la Comisión de Ordenamiento Territorial, durante el tratamiento del primer punto del orden del día sobre el 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”, no se incorporaron observaciones sobre el referido proyecto.

## 5. 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 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”; durante la sesión Extraordinaria No. 005, recomienda que el presente proyecto de Ordenanza sea conocido en Primer 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.

## 6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Extraordinaria No. 005, realizada el viernes 23 de febrero de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de ordenanza, resuelve:

*“Aprobar el Informe de la Comisión No. IC-O-COT-2024-002, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en Primer Debate, el 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"; para lo cual se acompaña también el texto final aprobado del proyecto de Ordenanza".*

**7. PONENTE DEL INFORME:**

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

**8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:**

Las y los integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial, abajo firmantes aprueban el día viernes, 23 de febrero 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**

**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 Extraordinaria No. 005, realizada el 23 de febrero 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:** (03). **NEGATIVOS:** CERO (00). **ABSTENCIONES:** CERO (00). **BLANCOS:** CERO (00). **CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN:** Darío Cahueñas, Analía Ledesma, DOS (02).

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

Quito D.M., 23 de febrero de 2024.

**Marisela Caleño Quinte**

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