

RESOLUCIÓN No. CXXX-2024

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador corresponde al Estado reconocer y garantizar a las personas, entre otros, el derecho a una vida digna, que asegure la vivienda y demás servicios sociales necesarios;

Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *“(...) 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 (...);”*;

Que el artículo 57 del COOTAD, dispone: *“(...) Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...);”*;

Que el literal a) del artículo 87 del COOTAD establece como atribución del Concejo Metropolitano de Quito: *“(...) 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; (...);”*;

Que el literal y) del artículo 87 del COOTAD establece como atribución del Concejo Metropolitano de Quito: *“(...) y) 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 (...);”*;

Que el artículo 323 del COOTAD establece: *“(...) 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 (...);”*;

Que el numeral 6, del artículo 596 del COOTAD, manifiesta lo siguiente: *“6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía”;*

Que la disposición general, décimo cuarta del COOTAD, establece: *“(...) Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los*

asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos (...);

Que el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone: "*(...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio (...);*

Que el artículo 31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante, el "Código Municipal"), establece el ámbito de las comisiones del Concejo Metropolitano y específicamente sobre la Comisión de Propiedad y Espacio Público: "*e) Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que aseguren que los bienes municipales cumplan con sus fines de acuerdo a la normativa nacional vigente, así como aquellos que promuevan el mejoramiento y el uso del espacio público por parte de la ciudadanía en general. Esta Comisión también revisará e informará al Concejo sobre las solicitudes de adquisición y remate de bienes, comodatos, cambios de categoría de bienes y sobre las revisiones de avalúo de los bienes";*

Que el artículo 2526, del Código Municipal, determina lo siguiente: "*Atribuciones de las Administraciones Zonales en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados. - Las administraciones zonales en el ámbito de su circunscripción territorial, en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, serán responsables de lo siguiente: a. Determinar la necesidad de dotación de sistemas públicos de soporte en coordinación con el órgano responsable del desarrollo del plan parcial. b. Dar seguimiento a las obras ejecutadas por las empresas de obras públicas y prestadoras de servicio en los plazos que hayan sido determinados por el plan parcial. c. Elaborar el informe para el levantamiento de hipoteca en el caso de que el financiamiento de obras sea por gestión privada";*

Que el artículo 2527, del Código Municipal, manifiesta lo siguiente: "*De las entidades de apoyo en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados. - Además de los órganos metropolitanos mencionados en los artículos precedentes, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá solicitar a otras dependencias metropolitanas, informes técnicos para el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados";*

Que el artículo 4123, del Código Municipal, indica lo siguiente: "*Asentamiento Humano de hecho y consolidado de interés social. - Conforme lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, se considerará asentamientos humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación. Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de la fuerza";*

Que el artículo 4125, del Código Municipal, manifiesta lo siguiente: "*Regularización y adjudicación de los lotes a los posesionarios de los asentamientos humanos de hecho.- Posteriormente al perfeccionamiento de la transferencia de dominio del inmueble expropiado a favor del Distrito Metropolitano de Quito, las Comisiones competentes en materia de*

ordenamiento territorial, de propiedad municipal y espacio público, y de uso de suelo; esta última en el caso que amerite, emitirán dictamen sobre el proyecto de ordenanza específica de regularización del ASENTAMIENTO HUMANO de hecho y consolidado en el cual se establecerá lo siguiente: a. La conversión del inmueble expropiado a bien de dominio privado; b. La regularización del ASENTAMIENTO HUMANO de hecho y consolidado que ha cumplido con todos los parámetros normativos y técnicos del caso; y, c. La autorización de partición y adjudicación o venta directa según corresponda, únicamente a los poseedores censados. Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, la entidad requirente solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los poseedores.”;

Que el artículo 4144, del Código Municipal, manifiesta lo siguiente: *“Venta directa de lotes.- 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 el artículo 4145, del Código Municipal, indica lo siguiente: *“Información falsa y prácticas especulativas del uso del suelo. - En caso de existir adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la resolución de expropiación y las ordenanzas individuales específicas de regularización serán nulas, la entidad requirente realizará el informe para que el Concejo Metropolitano de Quito proceda a derogar la ordenanza de regularización.”;*

Que el 03 de diciembre de 2020, a través de la ORDENANZA No. 106-2020-AHC, el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito resolvió 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 el 31 de agosto de 2022, mediante ORDENANZA No. 179-2022-AHHC, el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito emitió la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, que reconoció y aprobó el fraccionamiento del predio No. 679362, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado lote A tres-seis (A3-6), "El Bosque" de la hacienda Tajamar, parroquia Calderón.

Que el 17 de enero de 2024, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0142-O, el Administrador Zonal Calderón, respecto del proceso de venta de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado A3-6 remitió a esta Dirección Metropolitana, los siguientes documentos: Informe Técnico Nro. AZC-DGT-UGU-IVD-2024-001, con Criterio Favorable para continuar con el proceso de venta. Informe Social Nro. Nro. DGPD-003-2024 de 16 de enero 2024, con Criterio Favorable para continuar con el proceso de venta. Informe Legal Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0022-M de 16 de enero de 2024, con Criterio Favorable para continuar con el proceso de venta, concluyendo lo siguiente: *“(…) en cumplimiento a lo solicitado en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5239-O de 30 noviembre de 2024 suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz Director Metropolitano Dirección Metropolitana De Gestión De*

Bienes Inmuebles y conforme lo establece el Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad, en mi calidad de Administrador Zonal ratifico los criterios técnico, social y legal emitidos por las Direcciones de esta Administración Zonal”;

Que el 21 de febrero de 2024, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0464-O la Administración Zonal Calderón, remitió a esta Dirección Metropolitana, la matriz del listado de poseionarios verificados de las 6 organizaciones sociales que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado Lote A3-6 Hacienda Tajamar, identificando un total de 152 poseionarios que han manifestado su intención de comprar, por lo que continuarán con el procedimiento de Venta Directa y Titularización Asentamiento Humano en referencia;

Que el 27 de febrero de 2024, a través de la Resolución Nro. GADDMQ-DMT-UPRT-2024-0041-R, la Delegada del Director Metropolitano Tributario, resolvió lo siguiente: *“1. ACEPTAR la petición presentada por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, en calidad de Director Metropolitano de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de conformidad con los argumentos de hecho y derecho expuestos en la presente resolución. 2. DAR DE BAJA las obligaciones tributarias por concepto de contribución especial de mejoras, del año 2024, detalladas en el numeral 3.1. del presente acto administrativo, que se encuentran pendientes de pago, sobre los predios No. 3747034, 3747846, 3747227, 3746895, 3747659, 3747579, 3747333, 3747500, 3747707, 3747699, 3747478, 3747937, 3747353, 3747651, 3747652, 3748128, 3747335, 3747854, 3747089, 3747347, 3748126, 3747202, 3748058, 3747627, 3747182, 3747344, 3747004, 3747340, 3747669, 3747670, 3747999, 3748129, 3746971, 3747088, 3748037, 3747085, 3748102, 3747179, 3747149, 3747563, 3747865, 3746985, 3747028, 3747604, 3747086, 3747794, 3747890, 3747564, 3747400, 3747787, 3747956, 3747480, 3747839, 3747968, 3748096, 3747174, 3747582, 3747748, 3747768, 3747769, 3747188, 3747552, 3747763, 3747251, 3747074, 3747701, 3747758, 3747281, 3747115, 3746983, 3747124, 3747098, 3747664, 3746914, 3747935, 3747543, 3747896, 3747580, 3747374, 3747986, 3747818, 3747703, 3748051, 3747962, 3747924, 3747665, 3747255, 3747125, 3747163, 3747645, 3747589, 3747080, 3747681, 3747079, 3747607, 3747556, 3747761, 3747624, 3747655, 3747867, 3747112, 3747107, 3747643, 3747122, 3747698, 3747767, 3747955, 3747568, 3748010, 3748035, 3747313, 3747228, 3747837, 3747831, 3747759, 3747247, 3747385, 3747605, 3747971, 3747378, 3747025, 3747047, 3747053, 3747044, 3747185, 3747359, 3747014, 3747020, 3746884, 3747555, 03748183, 03748184, 03747346, 03747057, 03747944, 03747945, 03747887, 03747934, 03747878, 03747879, 03747949, 03747249, 3747339, 3748104, 3747496, 3747812 y 3747974, pertenecientes al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto se establece la figura legal de la confusión como mecanismo de extinción”;*

Que el 05 de marzo de 2024, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMF-2024-0519-O, la Dirección Metropolitana Financiera, puso en conocimiento de esta Dirección Metropolitana, lo siguiente: *“(…) emite su criterio favorable para que proceda como corresponda para continuar con el procedimiento de venta directa y titularización de los 152 predios establecidos en el referido oficio.”;*

Que el 15 de marzo de 2024, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0359-O, la Dirección Metropolitana de Catastro, puso en conocimiento de esta Dirección Metropolitana, lo siguiente: *“(…) me permito remitir a usted las 152 fichas valorativas de predios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Lote A3-6 "El Bosque" de la*

Hacienda Tajamar, elaboradas, revisadas y aprobadas por los servidores municipales y jefe de la Unidad de Gestión de Catastro Especial de esta Dirección Metropolitana, en el ámbito de sus atribuciones. Para acceder a la información de las 152 fichas, me permito adjuntar el siguiente enlace de descarga: <https://drive.google.com/drive/folders/1qV7xECJtBsNCC-JvldzJPe4PFRq2OGMA>”;

Que el 23 de abril de 2024, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-1556-O, la Administración Zonal Calderón informó a esta Dirección Metropolitana, lo siguiente:

“(...) me permito adjuntar el informe social donde se adjunta el listado de los beneficiarios que continúan con el proceso de venta directa.”; y remite el INFORME SOCIAL Nro. AZCA-DZPD-011-2024, mediante el cual concluye lo siguiente:

“Toda vez que desde la Administración Zonal se ha convocado a los 152 beneficiarios a través de llamadas telefónica y vía WhatsApp. Durante la socialización 62 personas continúan con el proceso de Venta Directa del Lote A 3-6, establecido en la ordenanza 106-2020-AHC. En este sentido, se emite criterio FAVORABLE para continuar con el proceso de venta directa, establecido según los requisitos dispuestos por el Sr. Christian Mauricio Cruz Rodríguez, Administrador General del GAD del Distrito Metropolitano De Quito y el Proceso de Venta Directa del Lote A 3-6, establecido en la ordenanza 106-2020-AHC.”

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 87 literal a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,; y, artículo 67.76 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, expide lo siguiente:

RESOLUCIÓN METROPOLITANA QUE APRUEBA LA VENTA DIRECTA DE LOTES DE TERRENO UBICADOS EN EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE ATRES-SEIS (A3-6), “EL BOSQUE”, DE LA HACIENDA TAJAMAR, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN

Artículo 1.- Objeto. - Autorizar la venta directa de sesenta y dos (62) lotes de terreno producto del fraccionamiento del predio No. 679362, determinados en las Ordenanzas Nro. 106-2020-AHC; y, No. 179-2022-AHHC, respecto al 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 través de la aplicación del artículo 4144, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de realizar la transferencia de dichos lotes, a favor de las personas beneficiarias debidamente identificadas y verificadas por la Administración Zonal Calderón, conforme lo establecido en el Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-1556-O de fecha 23 de abril de 2024.

Artículo 2.- Valores de los Lotes de Terreno. – El valor que deberán cancelar los beneficiarios de los lotes de terreno, son los que constan en las fichas catastrales enviadas por la Dirección Metropolitana de Catastro mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0359-O de fecha 15 de marzo de 2024.

Artículo 3.- Forma de Pago. – El pago se efectuará mediante órdenes de cobro emitidos por la Unidad Financiera de la Administración Zonal, los cuales, establecerán la cancelación obligatoria en el término 10 días contados a partir del día siguiente de su vigencia.

Las órdenes de cobro emitidas a los beneficiarios, tendrán vencimiento conforme lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, considerándose al efecto, la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores.

La Dirección Metropolitana Financiera de la Administración Zonal practicará una liquidación semestral de los valores recaudados.

Artículo 4.- Comuníquese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, con la finalidad de que notifique la presente Resolución a las dependencias involucradas en el procedimiento de venta directa y titularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote A TRES-SEIS (A3-6), "El Bosque".

Artículo 5.- Comuníquese al señor Procurador Metropolitano, para que una vez efectuado el pago total de las órdenes de cobro emitidos por la Unidad Financiera de la Administración Zonal, se continúe con los trámites de ley.

Disposiciones Generales:

Primera. – Se encarga a la Dirección Metropolitana Financiera, dar seguimiento y control a las obligaciones contraídas por los beneficiarios de los lotes de terreno, en la emisión de los títulos de crédito.

Disposición Final. - La presente Resolución entrará en vigencia desde la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación.

Dada en la sesión del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2024.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de xxxxxx de 2024.