

CIRCULAR No. 004

Para: Concejalas y Concejales Metropolitanos
De: Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
Asunto: Proyecto de Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para expropiación especial, adjudicación de predios y regularización de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana
Fecha: 18 de marzo de 2015

De mi consideración:

De conformidad a lo acordado por las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, en sesión conjunta efectuada el 17 de marzo de 2015, remito para su conocimiento el texto definitivo del proyecto de Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para expropiación especial, adjudicación de predios y regularización de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, que las comisiones en mención pondrán en conocimiento del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
DSCS

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento urbano de Quito desde finales de la década de los años 70 del siglo pasado hasta la primera década del presente, fue desordenado, con la presencia de prácticas mercantilistas de presuntos traficantes de tierra que impulsaron los asentamientos humanos de hecho, eludiendo el control e irrespetando la planificación territorial.

Los compradores de buena fe quienes, pese a ser poseedores de la tierra por décadas, no han podido obtener su título de propiedad, sufriendo en muchos casos presiones de los lotizadores informales y lo más penoso aún viviendo sin servicios básicos y en condiciones de irregularidad con las secuelas que esta situación conlleva.

A partir de la nueva Constitución que entra en vigencia en octubre del 2008, el mandato por el derecho a la vivienda, al hábitat y a la ciudad que constan en los artículos 30 y 31 de la misma, nos ha llevado a una visión reguladora del ordenamiento territorial que cambia el concepto de tierra, concebida anteriormente como mercancía, y concibe al suelo urbano como sustento del derecho a la vivienda y al desarrollo equilibrado de la familia, en particular, y del ser humano, en general.

El Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización COOTAD, publicado en el Registro Oficial Nro. 303 del 19 octubre del 2010, estableció la figura de la expropiación especial, determinada en el artículo 596, figura legal cuya finalidad es la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

El 21 de enero del 2014 es publicada en el Registro Oficial N°166 la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, normativa que modifica lo establecido en el artículo antes señalado con el fin de facilitar los procedimientos de la expropiación especial.

Desde la vigencia del COOTAD del año 2010 se regularizaron en Quito alrededor de 300 barrios, convirtiéndose en el pionero en la aplicación del COOTAD. Sin embargo se evidencian la necesidad de detallar de mejor manera el procedimiento para la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho, en suelo urbano y expansión urbana, de tal suerte que los funcionarios sepan cómo aplicar la

ORDENANZA METROPOLITANA No.

norma legal sin la posibilidad de confusión con una expropiación normal, la misma que tiene otros fines y otros ámbitos de aplicación.

Esta propuesta de ordenanza permite desarrollar paso a paso cada uno de los componentes del artículo 596 del COOTAD reformado, estableciendo un camino de doble vía: por un lado el cumplimiento de la norma por parte de la administración pública y por otra el seguimiento y control social por parte de los poseionarios, a los procesos hasta culminar con la entrega de escrituras individuales.

El artículo 596 reformado, establece un procedimiento especial frente a una situación de propiedad y posesión de suelo excepcional. Efectivamente, se trata de resolver situaciones en las cuales el propietario y, eventualmente promotores del suelo, iniciaron procesos irregulares de lotización y transferencia de la propiedad a poseionarios, quienes pagaron por el valor de ese suelo, pero nunca se perfeccionó la transferencia de esa propiedad.

En este sentido, el artículo 596 reformado, permite que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito intervenga para desarrollar un proceso de expropiación especial a favor de terceros, esto es, a favor de los poseionarios que ocupan el suelo y han contribuido al pago de dicha propiedad. Para ello, el procedimiento debe garantizar agilidad y justicia para los poseionarios de dichos bienes, paso preliminar para que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regularice la propiedad del suelo y desarrolle las obras de infraestructuras requeridas.

De esta manera, se va cumpliendo el compromiso de realizar una "revolución urbana" que, entre otros resultados, otorgarán las escrituras de las viviendas a los poseionarios de los asentamientos humanos de hecho realizados en predios particulares y permitirá el pago del justo precio y la dotación de servicios a estos barrios no regularizados, garantizando el derecho a la vivienda digna y al hábitat urbano de la población más necesitada en el Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2014-144; IC-O-2015-041; e, IC-O-2015-050, de 16 de diciembre de 2014 y 17 de marzo de 2015, respectivamente, expedidos por las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") reconoce el derecho de las personas a tener 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 dice: *"las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a la 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 esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía"*;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución dispone: *"los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural"*;
- Que,** el artículo 375 de la Constitución dice: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...) 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano"*;
- Que,** el artículo 376 de la Constitución de la República dispone lo siguiente: *"Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado."*

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Que,** el artículo 415 de la Constitución dispone: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes”;*
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”) señala como una de las funciones del gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano, la siguiente: *“(…) c) Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la 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,** los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD, que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, disponen: *“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; (...); 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. (...)”;*
- Que,** el artículo 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del artículo 375 de la Constitución, dispone: *“El estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. (...) El gobierno central a través del Ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, un catastro nacional integrado geo-referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”.*
- Que,** el literal a) del artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente: *“a) La definición de las estrategias territoriales de*

ORDENANZA METROPOLITANA No.

uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos”;

Que, el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial metropolitano y municipal, artículo 466, dispone: *“...atribuciones en el ordenamiento territorial-corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados...”;*

Que, el cumplimiento del artículo 596 del COOTAD, reformado, que se refiere a la *“expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana...”*, requiere del señalamiento de especificaciones claras según las características y condiciones propias de la circunscripción territorial en la que se aplicará;

Que, el artículo 60 de la Ley Reformatoria del COOTAD, en su segundo inciso determina: *“...Cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de los asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades...”;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: *“(...) 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones. (...)”;*

Que, el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece, lo siguiente: *“La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito.”;* y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante resolución No. 237, de 20 de noviembre del 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y,

ORDENANZA METROPOLITANA No.

de Ordenamiento Territorial, elaboren y presenten conjuntamente para conocimiento del Concejo Metropolitano la Ordenanza que contenga los parámetros y procesos para la ejecución del artículo 596 del COOTAD, conforme faculta la Ley, pudiendo para el efecto realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias, para agilizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en el artículo 87 (literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

CAPÍTULO I

ELEMENTOS GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reformado (COOTAD) con el propósito de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Principios generales.-

- a) **Jerarquía normativa:** Las disposiciones del artículo 596 del COOTAD reformado, sobre expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho, prevalecerán sobre las demás normas distritales aplicables para efectivizar

ORDENANZA METROPOLITANA No.

el proceso de regularización jurídica de los asentamientos que se encuentran en esta condición.

Principios de aplicación de la Ordenanza.

- a) **Especialidad:** Las disposiciones de esta norma tendrán jerarquía respecto de la materia, sobre otras normas conexas.
- b) **Garantía del derecho a la vivienda digna:** Todo asentamiento humano de hecho y consolidado ubicado en predios particulares, tendrá derecho a beneficiarse de las disposiciones contenidas en esta ordenanza, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la misma.
- c) **Garantía del derecho al hábitat urbano y de expansión urbana:** En todo proceso de expropiación especial y regularización el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito junto con los adjudicatarios deberán construir la infraestructura sanitaria, vial, de servicios básicos y comunitarios con estándares de calidad, establecidos para el uso residencial del suelo urbano, tomando en cuenta las normas técnicas de seguridad y de acceso de los discapacitados.
- d) **Obligatoriedad e inmediatez:** Todas las dependencias del Municipio Distrito Metropolitano de Quito que intervengan en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho deberán atender los requerimientos administrativos, técnicos, financieros y legales que les compete de forma obligatoria y en los plazos establecidos por la Ley.
- e) **Indubio pro-administrado:** En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales, reglamentarias en materia de regularización, se aplicarán en sentido más favorable a los adjudicatarios.
- f) **Proscripción de la especulación del suelo:** Los funcionarios y las entidades distritales están obligados a denunciar a los infractores y los actos de presunta especulación con el suelo urbano, rural y de expansión urbana, con el debido sustento y contando con los elementos de convicción necesarios. En los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho en predios particulares, se desconocerá cualquier intervención oficial u oficiosa de funcionarios del Distrito Metropolitano de Quito en negociaciones entre los supuestos propietarios o lotizadores con los poseionarios o perjudicados a excepción de los procesos de mediación y arbitraje gestionados por ellos en los centros de mediación y arbitraje legalmente autorizados, conforme lo dispuesto en esta ordenanza.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.- Esta ordenanza se aplicará a los asentamientos humanos de hecho en predios de suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares, dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que se encuentren en situación de irregularidad jurídica y que cumplan con los requisitos y condiciones previstos en la presente ordenanza.

Artículo 4.- Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.- Conforme lo que dispone la Ordenanza No. 432: "...Se considerará asentamiento humano 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."

Artículo 5.- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata .- Las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, con los informes técnicos y legales establecidos en esta ordenanza emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un bien inmueble de propiedad privada sobre el cual se encuentren asentamientos de interés social con el objeto de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseesionarios.

En la propia resolución de declaratoria de utilidad pública se contemplarán los plazos para que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dote de los servicios básicos y obras.

La Secretaría General del Consejo Metropolitano de Quito notificará esta resolución a las instancias correspondientes y además, la entidad requirente realizará todos los trámites correspondientes para la transferencia del predio a favor del Municipio de Quito.

La declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y a la misma obligatoriamente se acompañará el censo de poseesionarios emitido por la Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB).

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública, corresponderá al Alcalde emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble.

Artículo 6.- Regularización y Adjudicación de los lotes a los poseionarios 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 de Ordenamiento Territorial, de Propiedad 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 poseionarios censados.

Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, la entidad requirente solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los poseionarios.

Artículo 7.- Valoración del precio y justo precio.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del su uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, la Dirección Metropolitana de Catastros del DMQ, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

- 1.- Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente;
- 2.- Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Determinado el justo precio en forma judicial o extrajudicial, para proceder al pago se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por conceptos tributarios y no tributarios.

Artículo 8.- Modalidad de pago.- El pago al expropiado podrá efectuarse mediante títulos de crédito emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, que serán negociables y podrán ser compensados con las acreencias a favor de la municipalidad o en la forma en que los adjudicatarios vayan pagando el valor de los inmuebles adjudicados, en vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte y cinco años.

Los títulos de crédito emitidos a los adjudicatarios, tendrán vencimientos semestrales o conforme hayan acordado con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, previa autorización del Concejo Metropolitano y conforme a la tabla establecida para el efecto, a un plazo no mayor a veinte y cinco años, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores.

Artículo 9.- Deducciones a favor de los adjudicatarios.-

1.-A partir de expedida la resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Metropolitana Financiera procederá a notificar al sujeto pasivo, el inicio del trámite de deducciones del pago del justo precio a los poseedores.

2.-Una vez notificados los posibles adjudicatarios, en el término de 30 días hábiles, presentarán los documentos con firma legalmente reconocida que acrediten los pagos realizados que sean imputables al precio del lote expropiado. La Dirección Metropolitana Financiera realizará el informe respectivo de estos documentos y estos deberán ser puestos a consideración de autoridad competente, a fin de que determine si son imputables o no al pago del justo precio determinado en sentencia, en caso de ser reconocidos como medios de pago el convenio de pago se modificará deduciendo el pago judicialmente reconocido.

Artículo 10.- Pago por compensación.- Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, la Agencia Metropolitana de Control aplicará la sanción pecuniaria establecida para estos casos en el ordenamiento jurídico municipal, y el título de crédito que la contenga podrá utilizarse para realizar un pago por compensación, en la forma determinada en la ley.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

El pago quedará suspenso hasta que la entidad sancionadora correspondiente determine la responsabilidad del presunto lotizador informal.

Artículo 11.- Costo de los estudios y trámites.- La UERB realizará los estudios técnicos, legales y censo de posesionarios, así como también los trámites administrativos para alcanzar la regularización de los asentamientos humanos de hecho contemplados en la presente ordenanza. Cuando el asentamiento humano de hecho, se haya producido por un lotizador informal los costos serán deducidos del pago a favor del propietario del predio expropiado, salvo que el propietario demuestre mediante sentencia ejecutoriada que su propiedad ha sido objeto de invasión.

CAPÍTULO II

INSTITUCIONALIDAD RESPONSABLE

Artículo 12.- Unidad Especial Regula tu Barrio.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio – UERB, será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.

Artículo 13.- Entidad Requiriente.- La entidad requirente será la Administración Zonal a cuya circunscripción territorial pertenezca el predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de interés social.

Artículo 14.- Entidades de apoyo.- Los órganos y dependencias metropolitanas deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que para efectos de la expropiación especial se requieran, dentro del marco de la planificación y ordenamiento territorial de la ciudad.

Artículo 15.- Comisiones del Concejo Metropolitano de Quito.- Las Comisiones de Ordenamiento Territorial, y de Propiedad y Espacio Público, analizarán y aprobarán en forma conjunta el informe emitido por la entidad requirente, el mismo que contendrá el expediente de regularización de cada asentamiento.

En todos los casos en que los asentamientos humanos de hecho requieran cambio de clasificación, zonificación y uso de suelo, sean urbanos o rurales, el Concejo Metropolitano, dentro del proceso de regularización, procederá a cambiar la zonificación y

ORDENANZA METROPOLITANA No.

uso de suelo del predio acorde a lo previsto en el plan de ordenamiento territorial, para lo cual se requerirá el informe previo de la Comisión de Uso de Suelo y un informe técnico de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.

CAPITULO III

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 16.- Solicitud a trámite.- A petición de los poseionarios de los asentamientos humanos de hecho existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, la UERB dará inicio al trámite para calificar al asentamiento humano de hecho para el proceso de expropiación especial, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. La Solicitud deberá estar dirigida a la Dirección Ejecutiva de la UERB y contendrá al menos los siguientes datos:
 - a) Solicitud acompañada de una declaración juramentada en la cual se establezca que los poseionarios hayan estado en posesión pacífica e ininterrumpida por más de cinco años,
 - b) Nombre del asentamiento;
 - c) Número de lotes;
 - d) Número de poseionarios;
 - e) Nombre de poseionarios especificando el lote;
 - f) Número de predios o lotes globales;
 - g) Clave catastral, del lote o lotes globales;
 - h) Nombre de la organización social; y,
 - i) Personería jurídica directiva actualizada de la organización social.
2. Adicionalmente, a la solicitud obligatoriamente acompañaran los siguientes documentos:
 - a) Certificado del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, de quién es el propietario del bien o bienes y la individualización del bien o bienes a ser expropiados.

Artículo 17.- De la admisión a trámite.- Una vez presentada la solicitud a la entidad requirente, esta remitirá a la UERB para que elabore lo siguiente:

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- a) Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y el uso que tenía el barrio al momento del asentamiento;
- b) Análisis del porcentaje de ocupación;
- c) Informe previo de factibilidad de regularización de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento Ambiental.

La UERB convocará a una mesa técnica institucional, la misma que estará integrada por los siguientes órganos y dependencias municipales:

- a) La Administración Zonal que corresponda;
- b) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda;
- c) La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana;
- d) La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad;
- e) La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles;
- f) La Dirección Metropolitana de Catastro y,
- g) La Dirección Metropolitana Financiera.

Esta mesa técnica institucional emitirá el informe motivado de aceptación o negación del trámite.

Artículo 18.- Estudios sociales, técnicos y jurídicos.- Con el informe de aceptación a trámite de la mesa técnica institucional, la UERB procederá a realizar los siguientes estudios pertinentes para la regularización del predio, pudiendo contratarlos si fuera necesario, aplicando lo dispuesto en el artículo 11 de la presente ordenanza.

La Dirección Metropolitana de Catastro entregará a la UERB los siguientes informes:

- a) Informe de borde de quebrada, de talud, riberas de río; y, en caso de existir, relleno de quebrada;
- b) Informe de valoración del predio o predios globales de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza.
- c) Informe financiero previo a la declaratoria de utilidad pública: La Dirección Metropolitana Financiera emitirá un informe financiero con el fin de determinar la viabilidad de la expropiación especial del predio en que se encuentra el asentamiento humano,

ORDENANZA METROPOLITANA No.

La EPMAPS, entregará a la UERB el informe de factibilidad para la dotación de servicios, agua potable y alcantarillado.

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad emitirá el informe técnico respectivo.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda entregará a la UERB el informe en el que se indique que el plan especial de regularización del barrio no se contrapona con la planificación territorial; y

Las Administraciones Zonales entregarán a la UERB toda la documentación que se requiera para el proceso.

Artículo 19.- Informe de financiamiento.- Con la resolución de declaratoria de utilidad pública la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el informe de financiamiento de cada poseionario procediendo de la siguiente forma.

1. Si el poseionario ha pagado la totalidad o parte del valor al propietario del predio, la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el informe respectivo, valor que será descontado del monto establecido para la expropiación especial, de lo contrario procederá a emitir las tablas individuales de amortización asumiendo los criterios de las tasas de interés conforme lo establece el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, en físico y en digital que deberá pagar cada uno de los poseedores.

En el caso que corresponda se aplicará el artículo 10 de la presente ordenanza.

2. Sancionada la ordenanza de regularización la Dirección Metropolitana Financiera emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario, los mismos que serán exigibles a partir del día siguiente de su vigencia.
3. Los adjudicatarios irán cancelando obligatoriamente los valores, de manera periódica, de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.
4. La Dirección Metropolitana Financiera practicará una liquidación semestral de los valores recaudados.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Artículo 20.- Procedimiento de recaudación.- Con la declaratoria de utilidad pública en la que se determina la valoración y el plazo a pagar, la Dirección Metropolitana Financiera elaborará la tabla de amortización considerando las reducciones que legalmente correspondan, la cual será susceptible de reajustes en caso de sentencia judicial.

En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reformado, el pago del justo precio del predio se efectuará en base al cálculo de la respectiva tabla individual de amortización la que se referirá específicamente al valor que corresponda al área que va a ser adjudicada a cada poseionario, la cual contemplará los intereses fijados en el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, y de conformidad a la siguiente tabla de plazos:

Tabla de plazos

Monto	Años
1 a 1.000	2
1.001 a 2.000	4
2.001 a 4.000	6
4.001 a 6.000	8
6.001 a 8.000	10
8.001 a 10.000	12
10.001 a 15.000	15
15.001 en adelante	Hasta 25 años

Bajo ningún concepto se ampliará el plazo de pago establecido por la tabla arriba detallada, no obstante el beneficiario podrá solicitar la reducción del mismo.

La Dirección Metropolitana Financiera emitirá una liquidación semestral de los valores recaudados a cada adjudicatario en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de amortización, de constatarse que se ha incumplido con los pagos de al menos dos

ORDENANZA METROPOLITANA No.

meses se remitirá a la Procuraduría Metropolitana, la cual formulará recomendación de cobro previo al conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, para que de ser el caso se revierta el proceso.

La Dirección Metropolitana Financiera deberá entregar al propietario los valores recaudados semestralmente; en base al plazo acordado con los beneficiarios y, en el caso de litigio realizará una consignación del valor recaudado en un juzgado de lo civil.

Artículo 21- Comisión Negociadora.- Para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse se conformará una comisión negociadora, presidida por el Administrador General, e integrada además por el Asesor Jurídico de la Administración General, un delegado de la Dirección Metropolitana Financiera y el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, la misma que se encargará de llevar adelante el proceso de negociación con el expropiado.

Para el efecto, de considerarlo necesario, el Administrador General podrá requerir la presencia de funcionarios de las distintas dependencias municipales.

La Comisión Negociadora elaborará un acta, la misma que contendrá lo siguiente:

- a) Antecedentes;
- b) Propuesta de negociación; y,
- c) Acuerdo transaccional.

En caso de existir sanciones pecuniarias o acreencias a favor del municipio impuestas al expropiado, el acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio.

Habiéndose elaborado el acta transaccional, esta será sometida a conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano.

Una vez que el Concejo Metropolitano haya conocido y resuelto respecto del acta de negociación, se notificará con dicha resolución a la entidad requirente, con la finalidad de que se continúe con el trámite expropiatorio.

Artículo 22.- Prohibición de enajenar y declaratoria de patrimonio familiar.- Los lotes adjudicados a través de la ordenanza de regularización, quedarán con una prohibición de enajenar durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación, luego de lo

ORDENANZA METROPOLITANA No.

cual quedará en libertad de enajenarse; sin perjuicio de que el bien deberá constituir en patrimonio familiar toda vez que el beneficiario haya pagado la totalidad del bien adjudicado.

Artículo 23.- Lotes sin poseionario identificado.- Los lotes que en el censo de poseccionarios se determine que no tienen poseionario, servirán para completar el 15% de áreas verdes y comunales, y para la relocalización de las familias en situación de riesgo.

Artículo 24.- De las obras de urbanización.- Iniciado el proceso de regularización y con la ordenanza individual específica sancionada, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de sus empresas públicas y las administraciones zonales procederá a incorporar en su planificación las obras para la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, capa de rodadura de las vías, veredas, bordillos, áreas verdes y comunales, y demás necesarias para que sean incluidas en sus presupuestos plurianuales, con un plazo de hasta ocho años.

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pudiendo descontarse de estos valores los convenios de aportes de contraparte y autogestión. En el caso de revertirse la Ordenanza de regularización los valores abonados serán compensados con la inversión realizada por el Municipio.

Artículo 25.- 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 la presente ordenanza u otros, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseccionarios 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 esta ordenanza.

Artículo 26.- 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

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Disposición Derogatoria.- Con la vigencia de la presente Ordenanza, quedan automáticamente derogadas todas las disposiciones administrativas que de algún modo contradigan el contenido de la misma.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- Se reconoce la legitimidad de todos los actos administrativos emitidos por parte de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y demás instancias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en tiempo anterior a la vigencia de esta ordenanza para los casos de regularización de asentamientos humanos de hecho, y los susceptibles del proceso de expropiación especial.

Estos procesos deberán continuar desde el punto en que se encuentren de acuerdo al procedimiento señalado en esta ordenanza.

Segunda.- Encárguese de la aplicación de la presente ordenanza a todas las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que intervengan en el proceso de expropiación especial.

Tercera.- Encárguese al Director/a Ejecutivo de la Unidad Especial Regula tu Barrio para que en el plazo de 30 días presente al Concejo Metropolitano de Quito el plan de ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial. El plazo para la finalización de la expropiación especial se extenderá hasta la entrega de escrituras individuales a favor de los poseedores de los asentamientos humanos sujetos a expropiación especial.

Los plazos para la entrega de informes, y demás actos administrativos por parte de las instancias pertinentes serán de máximo 15 días.

De no presentar los informes en los plazos establecidos, los funcionarios que incumplieren se someterán al proceso sumario administrativo sancionador respectivo.

Cuarta.- La presente ordenanza será aplicable exclusivamente a los asentamientos humanos de hecho que a la fecha de su sanción hayan sido identificados por la Unidad Especial Regula Tu Barrio como sujetos de expropiación especial.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la entidad controladora, conforme al artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Disposición final.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial de la Municipalidad y en la página web institucional.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2015.

Dr. Mauricio Rodas Espinel
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA METROPOLITANA No.

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

SEGUNDO DEBATE