

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
JUEVES 21 DE ENERO DE 2016**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintiún días del mes de enero del año dos mil dieciséis, siendo las 15h18, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial, concejales: Dr. Mario Granda; Prof. Luisa Maldonado; y Sra. Ivone Von Lippke, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios municipales: Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Lic. Pablo Melo, Arq. Miguel Ángel Hidalgo, Abg. María Teresa Reinoso y Sr. Mauricio Velasco, funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Quitumbe; Abg. Carlos Guerrero, funcionario de la Procuraduría Metropolitana, Ing. Marco Manobanda, funcionario de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; Arq. Mayra Gordillo, funcionaria del despacho de la concejala Dra. Renata Moreno; Dra. Mónica Sandoval, funcionaria del despacho de la concejala Prof. Luisa Maldonado; Abg. Javier Aguinaga y Lic. Francisco Herrera, funcionarios del despacho de la concejala Ivone Von Lippke, Sr. Galo Molina, funcionario de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Sra. Ana Lucía Loza, funcionaria del Área de Gestión Urbana de la Administración Quitumbe, y, Sr. Juan Patiño, funcionario de la Administración Zonal Calderón.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado sin observaciones.

1. Aprobación del acta efectuada por la comisión 29 de Octubre del 2015:

Siendo las 15h20 ingresan a la sala de sesiones los concejales Dra. Renata Moreno y Lic. Eddy Sánchez.

El Acta del 29 de octubre de 2015, es aprobada sin observaciones, y con el voto salvado de la concejala Ivone Von Lippke, por no haber estado presente en dicha sesión.

2. Conocimiento del proyecto de la ordenanza que declara de interés social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y establece el proceso integral para su regularización y, resolución al respecto.

Concejala Luisa Maldonado: Manifiesta que se realizará una presentación de los cuadros de las observaciones realizadas por la Procuraduría; y, adicionalmente, solicita la entrega del informe

de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. (Se adjunta la presentación a la presente acta como anexo 1).

Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que un informe preliminar fue entregado en la mesa de trabajo y que otro informe se ingresó el día 21 de enero por secretaría; y, adicionalmente, realiza la entrega de una copia a la Dra. Mónica Sandoval, asesora del despacho de la Concejala Luisa Maldonado.

Concejala Luisa Maldonado: Indica que es una pena que no lo hayan entregado antes para verlo y realizar un análisis; adicionalmente, propone una metodología para revisar primero las observaciones de todas las instancias y cuando lleguen a las observaciones de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, con el nuevo documento ver lo que se ha modificado del documento preliminar.

La Comisión por unanimidad acepta la propuesta presentada por la concejala Luisa Maldonado.

Concejala Luisa Maldonado: Da inicio a la presentación con el informe de las observaciones de Procuraduría, indica que se cuenta con el informe legal favorable, y explica cómo está elaborado el cuadro y las consideraciones que se puedan tomar luego de la presentación.

Concejala Renata Moreno: Indica que en la última sesión se solicitó un alcance al informe de Procuraduría.

Concejala Luisa Maldonado: Manifiesta que no se ha solicitado ningún alcance.

Abg. Carlos Guerrero, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Manifiesta que si se dio la moción, sin embargo, no se ha realizado ningún pedido oficialmente.

Concejala Renata Moreno: Indica que había realizado la moción, ya que habían temas importantes y era necesario contar con dicho alcance al informe.

Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que la Procuraduría Metropolitana hizo un análisis de toda la propuesta y emitió su criterio con algunas observaciones.

Concejala Renata Moreno: Manifiesta que en efecto eso se ha realizado y fue entregado los primeros días de diciembre, es por eso que se ha pedido un alcance a ese oficio, por lo que solicita que se revise el audio correspondiente, y pide la modificación de esa acta, ya que se solicitaron específicamente los dos informes.

Concejala Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión: Propone acoger la moción de la concejala Renata Moreno; y, solicita a Secretaría escuche nuevamente el audio de la comisión anterior, para la verificación del pedido de informe ampliatorio a la Procuraduría Metropolitana.

Concejala Luisa Maldonado: Solicita a la Procuraduría Metropolitana resolver el inconveniente del informe ampliatorio requerido por la concejala Renata Moreno, y mociona solicitar un informe a la Dirección Metropolitana Financiera.

La Comisión **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana, que en un plazo de 72 horas, remita para conocimiento de la Comisión, un informe ampliatorio, respecto al proyecto de Ordenanza en referencia.

Dra. Mónica Sandoval, asesora legal del despacho de la concejala Luisa Maldonado: Realiza la presentación de las observaciones emitidas por la Procuraduría Metropolitana, la Dirección Metropolitana Tributaria y la Unidad Especial Regula Tu Barrio, la misma se adjunta a la presente acta como anexo 2, y que contiene:

- Texto original;
- Observación;
- Estado;
- Consideraciones ; y,
- Texto final.

Concejala Luisa Maldonado: Manifiesta que en su proyecto de ordenanza, en el artículo 12 propone que la Comisión de Ordenamiento Territorial sea quién trate la zonificación solamente de los barrios en proceso de regularización, a fin de que sea un tratamiento integral y evitar que se pase por la Comisión de Uso de Suelo, porque demora el trámite.

Por otra parte, manifiesta que en su proyecto de ordenanza en el artículo 34 hace referencia a la atención preferente en trámite tributario, con respecto a la celeridad de trámites en transferencia de dominio, por lo que solicita que se busque agilizar este tema.

Concejala Renata Moreno: Manifiesta su preocupación acerca del informe técnico especializado de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que se entregó ese momento, y solicita que se realice la exposición sobre el mismo por parte de la Directora de dicha Unidad.

Siendo las 16h45, se retira de la sala la Concejala Ivone Von Lippke; y, encarga la presidencia a la Concejala Renata Moreno.

Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que se ha analizado el tema de la creación de la Unidad a su cargo, que ha cumplido sus metas y ha trabajado con todas la dependencias municipales. Señala que lo previsto en este proyecto de ordenanza, salvo en ciertos articulados, la Unidad Especial Regula Tu Barrio está efectuando ya desde años anteriores, por lo que pone en consideración una propuesta por la cual se establecen, administrativamente, las aéreas y los plazos internos que se requieren para cumplir con el trámite de regularización.

Concejal Lic. Eddy Sánchez: Menciona que en el segundo inciso del artículo 382 que señala que los procedimientos administrativos no regulados deberán ser establecidos mediante acto normativo, lo cual también es una resolución, no necesariamente una ordenanza; entonces, la posición que está demostrando la Unidad Especial Regula Tu Barrio reforzaría lo que mediante Resolución No. A 0010 dio vida a dicha Unidad.

En tal sentido, consulta si no se está violando el artículo 382, si se presenta la propuesta de reforzamiento de procesos de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y se discute para reformar la resolución que también es un acto normativo, por lo que no necesariamente hay que expedir una ordenanza.

Concejala Luisa Maldonado: Manifiesta que el objetivo de esta ordenanza integral, está basado en el COOTAD y establece claramente que hay que hacer una ordenanza y que lo propio lo hace la Procuraduría, para lo cual emite un informe favorable desde el punto de vista legal; adicionalmente, menciona que como concejales tienen el derecho de realizar trabajo legislativo, la ordenanza tiene fuerza de ley y sobre pasa funcionarios, alcaldes, concejales, perdura y puede ser perfeccionada y tener un tiempo de existencia, lo que procura de buena de fe de esta ordenanza es agilizar los procesos de la ciudadanía, no está solamente en manos de la Unidad Especial Regula Tu Barrio este proceso, sin embargo, hay otras instancias que es necesario que ingresen a la misma dinámica para que se puedan apoyar, una ordenanza tiene incentivos, tiene exoneraciones, lo cual no está en manos de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, sino del Concejo Metropolitano, quien decide que esto suceda, no solo se trata de ver la legalidad, sino la función social de una ordenanza, y resolver lo más rápido posible los inconvenientes que tiene la ciudadanía.

Concejala Dra. Renata Moreno, Presidenta (E) de la Comisión: Menciona que es un tema de ciudad y de trabajar por la ciudadanía, dentro del informe que se ha presentado admira y respeta el trabajo que se ha realizado desde el despacho de la Concejala Luisa Maldonado, menciona que habría facilitado el trabajo del despacho si desde el inicio se hubiera trabajado con la Unidad que maneja este tema, ya que hoy ponen en conocimiento que la Unidad Especial Regula Tu Barrio ya maneja un documento con el que vienen trabajando y que contempla la mayor parte de lo que está planteándose. Indica que dentro del plan operativo anual de dicha Unidad está el presupuesto para hacer una consultoría para el censo de las partes posteriores; y, menciona, además, que si ya existe un instrumento para esta propuesta, se debe ahorrar el tema legislativo.

En tal virtud, solicita que por Secretaría se tome votación con respecto a la viabilidad del proyecto de ordenanza de la Concejala Luisa Maldonado.

Secretaría procede a tomar votación:

Concejala Luisa Maldonado: A favor.

Concejal Eddy Sánchez: En contra.

Concejal Mario Granda: En contra.

Concejala Renata Moreno, Presidenta de la Comisión (E): Menciona que la votación, independientemente del resultado, es un tema de agilizar los procesos que se vienen realizando con la comunidad, para que tengan un procedimiento más rápido, por lo que no se hace necesario el texto de ordenanza de acuerdo al informe técnico, por lo tanto su voto es en contra.

Siendo las 16h56, ingresa a la sala la Concejala Ivone Von Lippke y retoma la presidencia de la Comisión.

Concejala Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión: A favor a la viabilidad al proyecto de ordenanza propuesto por la Concejala Luisa Maldonado.

Concejala Luisa Maldonado: Solicita se elabore el respectivo informe de minoría, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Mociona que al no haber el informe la Dirección Metropolitana Financiera, se pasen todos los informes a una nueva sesión de la Comisión, a fin de que pueda haber informe de minoría.

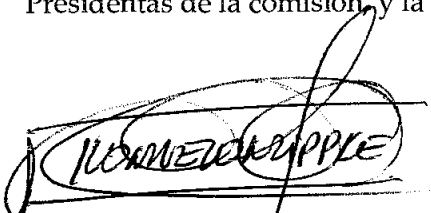
Concejala Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión: Mociona que se solicite a la Procuraduría Metropolitana su informe legal correspondiente y a la Dirección Metropolitana Financiera su informe técnico, en el término de 3 días.

Resolución:

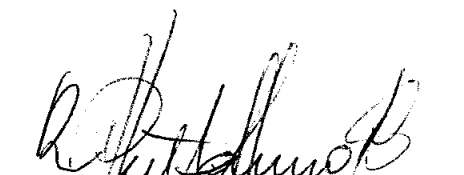
La Comisión de Ordenamiento Territorial, luego de conocer la presentación de la Dra. Mónica Sandoval, Asesora del despacho de la Concejala Prof. Luisa Maldonado, sobre el proyecto de Ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece el Proceso Integral para su Regularización, **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana y a la Dirección Metropolitana Financiera, remitan un informe ampliatorio sobre el referido proyecto de Ordenanza, para conocimiento de la comisión, en el plazo de 3 días.

Además, **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana que en un plazo de 72 horas remita un informe respecto a la factibilidad de poner en conocimiento del concejo un Informe de minoría favorable existiendo a su vez uno de mayoría desfavorable, conforme se norma en la Ordenanza Metropolitana No.- 003 de 31 de mayo de 2014 y el código Orgánico Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD.

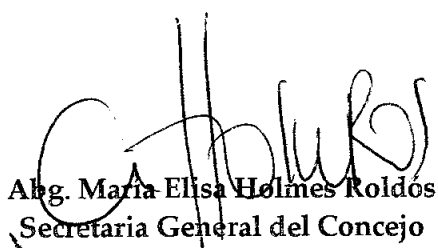
Siendo las 17h10, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado, las señoras Presidentas de la comisión, y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.



Sra. Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión
de Ordenamiento Territorial



Dra. Renata Moreno
Presidenta del Comisión
de Ordenamiento Territorial (E)



Abg. Maria-Elisa Holmes Roldos
Secretaria General del Concejo
Metropolitano de Quito

ANEXO 1



CUADRO DE OBSERVACIONES ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN

PROCURADURÍA METROPOLITANA

TEXTO ORIGINAL	OBSERVACIÓN	ESTADO	CONSIDERACIONES	TEXTO FINAL
<p>Que, la Ordenanza Metropolitana No. 396, sancionada el 15 de abril del 2013, introdujo reformas al reglula el proceso de valorización y financiamiento para la relocalización de familias damnificadas y en alto riesgo no mitigable.</p>	<p>1. En el penúltimo considerando a la palabra "regula" aumentar la letra "r".</p>	Acogida	Error de tipo	<p>Que, la Ordenanza Metropolitana No. 396, sancionada el 15 de abril del 2013, introdujo reformas al proceso de valorización y financiamiento para la relocalización de familias damnificadas y en alto riesgo no mitigable.</p>
<p>Artículo 7.- Casos de aplicación.- La presente Ordenanza será aplicada sobre en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en predios urbanos o rurales, que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo y las condiciones que se expresaren en la presente Ordenanza, de acuerdo a los siguientes casos:</p>	<p>2. En el texto del proyecto cambiar la palabra "regularización" por "regularización ", esto para que el texto este acorde con su título.</p>	Acogida	Error de redacción	Acogida en todo el texto
<p>Artículo 7.- Casos de aplicación.- La presente Ordenanza será aplicada sobre en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en predios urbanos o rurales, que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo y las condiciones que se expresaren en la presente Ordenanza, de acuerdo a los siguientes casos:</p>	<p>3. En el artículo 7, primera línea eliminar la palabra "sobre".</p> <p>En el inciso segundo del referido artículo, que tiene relación con las comunas, se deberá tomar en enema que estas tienen un régimen jurídico especial con procedimiento y requisitos propios que deberán observarse antes de entrar en un proceso de regularización. Respecto a establecer como propiedad regular a las comunas en el catastro, necesariamente se deberá contar con el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro respecto a su procedencia.</p> <p>El inciso tercero del mismo artículo, deberá ser reformulando tomado en cuenta los siguientes aspectos: i) Si la habilitación de suelo otorgada por el INDA o IERAC en su momento llegó a perfeccionarse con su inscripción en el Registro de la Propiedad. ii) Si la ocupación actual refleja lo que fue autorizado en su momento. iii) Si la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda</p>	Acogida parcialmente	<p>Se acoge la eliminación de la palabra. Sobre las comunas, la propuesta de ordenanza no plantea en forma alguna la división de las tierras colectivas de propiedad de las comunas, toda vez que la norma constitucional establece en su artículo 57, la característica de indivisibilidad de dichos predios, lo que se pretende con esta ordenanza es que estos inmuebles puedan ingresar dentro del sistema catastral municipal y a partir de ello establecer su uso, disfrute y conservación.</p> <p>Sobre las habilitaciones concedidas por INDA o IERAC, se acoge en parte incluyendo que dichos actos administrativos, para su convalidación deben estar debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, con ello las habilitaciones concedidas ya se han</p>	<p>Artículo 7.- Casos de aplicación.- La presente Ordenanza será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en predios urbanos o rurales, que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo y las condiciones que se expresaren en la presente Ordenanza, de acuerdo a los siguientes casos:</p>
<p>a) asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente, sin importar el número de lotes;</p> <p>b) asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones, sin importar el número de lotes; y,</p> <p>c) asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona natural o jurídica, del cual el titular</p>				<p>d) asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente, sin importar el número de lotes;</p> <p>e) asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones, sin importar el número de lotes; y,</p> <p>f) asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona</p>

<p>haya solicitado por escrito su regularización, así como su compromiso de una vez obtenida la ordenanza de regularización, entregar las escrituras individuales a cada uno de sus poseedores, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se interpongan en su contra por el incumplimiento de la ley, sin importar el número de lotes.</p> <p>En el caso de asentamientos en comunas; en primer lugar, el sistema de catastro del Distrito Metropolitano de Quito, contemplará en su estructura, como propiedad regular, las formas de propiedad colectivas constituidas como comunas. A partir de ello, por iniciativa del cabildo comunal se podrán realizar procesos de regularización y zonificación complementarias, que establezcan formas combinadas de ocupación y propiedad del suelo.</p> <p>Para el caso de asentamientos cuyo origen sea habilitaciones de suelo autorizadas por el ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), serán convalidadas por la dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, previo informe favorable que contenga: análisis de riesgos, levantamiento plani-altimétrico con trama vial, áreas verdes y borde superior de quebrada.</p>	<p>podría convalidar un acto que no emitió. iv) Como requisitos para análisis de cada caso se deberá solicitar el plano y la autorización de fraccionamiento del INDA o IERAC debidamente certificada por la institución que asumió sus competencias, porque a partir de dichos documentos se puede realizar el análisis respectivo.</p>	<p>perfeccionado</p>	<p>natural o jurídica, del cual el titular haya solicitado por escrito su regularización, así como su compromiso de una vez obtenida la ordenanza de regularización, entregar las escrituras individuales a cada uno de sus poseedores, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se interpongan en su contra por el incumplimiento de la ley, sin importar el número de lotes.</p> <p>En el caso de asentamientos en comunas; en primer lugar, el sistema de catastro del Distrito Metropolitano de Quito, contemplará en su estructura, como propiedad regular, las formas de propiedad colectivas constituidas como comunas. A partir de ello, por iniciativa del cabildo comunal se podrán realizar procesos de regularización y zonificación complementarias, que establezcan formas combinadas de ocupación y propiedad del suelo.</p> <p>Para el caso de asentamientos cuyo origen sea habilitaciones de suelo autorizadas por el ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán convalidadas por la dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, previo informe favorable que contenga: análisis de riesgos, levantamiento plani-altimétrico con trama vial, áreas verdes y borde superior de quebrada.</p>
<p>Artículo 8.- Asentamientos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos</p>	<p>4. En el artículo 8 incluir áreas comunales de acuerdo al artículo 479 del COOTAD; e. incluir las áreas detalladas en el inciso segundo del artículo 423 del COOT AD.</p>	<p>No acogida</p> <p>No tiene relación con el artículo</p>	<p>Artículo 8.- Asentamientos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos</p>

<p>humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes, los declarados de utilidad pública o interés social y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores al 45%, las áreas correspondientes a riberas de los ríos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.</p>				<p>humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes, los declarados de utilidad pública o interés social y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores al 45%, las áreas correspondientes a riberas de los ríos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.</p>
<p>Artículo 10.- Tiempo de posesión y porcentaje de consolidación.- El tiempo de posesión y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:</p> <p>a) para efectos de aplicación de la presente Ordenanza la posesión del predio objeto de regularización será de mínimo cinco años de posesión material pública, pacífica e ininterrumpida y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de uso o habitación.</p> <p>b) el nivel de consolidación que tiene un asentamiento se determina dividiendo el número de viviendas para el número de lotes existentes. Se procederá a regularizar un asentamiento si tiene al menos el 35% de consolidación.</p>	<p>5. En el artículo 10, literal a), se deberá especificar a qué fecha deben estar cumplidos los cinco años de posesión.</p>	<p>Acogida</p>	<p>Se debe especificar el tiempo desde</p>	<p>Artículo 10.- Tiempo de posesión y porcentaje de consolidación.- El tiempo de posesión y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:</p> <p>c) para efectos de aplicación de la presente Ordenanza la posesión del predio objeto de regularización será de mínimo cinco años de posesión material pública, pacífica e ininterrumpida y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de uso o habitación. El plazo mencionado deberá ser cumplido hasta antes de la sanción de la presente ordenanza</p>
<p>Artículo 12.- Cambio de zonificación.- Si el asentamiento humano de hecho y consolidado, se ubica en un sector cuya zonificación no permita la división de los predios que de hecho ya se encuentre realizada, el Concejo Metropolitano de Quito, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio</p>	<p>6. Respecto al cambio de zonificación establecido en el artículo 12 deberá coordinarse con la Comisión de Uso de Suelo para establecer la competencia de cada comisión respecto a este tema.</p>	<p>No acogida</p>	<p>La presente ordenanza establece una competencia para la Comisión de Ordenamiento Territorial, de conocer los cambios de zonificación exclusivamente en lo referente a la regularización de barrios, con esto se logra una disminución en el tiempo de gestión del proceso y una integralidad en el tratamiento de</p>	<p>Artículo 12.- Cambio de zonificación.- Si el asentamiento humano de hecho y consolidado, se ubica en un sector cuya zonificación no permita la división de los predios que de hecho ya se encuentre realizada, el Concejo Metropolitano de Quito, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio</p>

<p>sujeto de regularización. La propuesta de cambio de zonificación deberá constar en el informe que la unidad técnica especializada en procesos de regularización, presente para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo, la misma que por ser procesos de regularización de forma excepcional conocerá estos cambios de zonificación.</p>			<p>cada asentamiento.</p>	<p>sujeto de regularización. La propuesta de cambio de zonificación deberá constar en el informe que la unidad técnica especializada en procesos de regularización, presente para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo, la misma que por ser procesos de regularización de forma excepcional conocerá estos cambios de zonificación.</p>
<p>Artículo 13.- Áreas verdes y de equipamiento comunal.- El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento comunal para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberá ser en lo posible respetando el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación; en cuyo caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los 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.</p>	<p>7. En el artículo 13 considerer que su texto corresponde a lo establecido por la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del COOTAD y que la misma dispone un limitante en su aplicación. y este es el que se refiere a los asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del COOTAD.</p>	<p>Acogida</p>	<p>Se acoge en razón de existir norma superior que establece un plazo claro para que pueda acogerse a la exoneración gradual.</p>	<p>Artículo 13.- Áreas verdes y de equipamiento comunal.- El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento comunal para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberá ser en lo posible respetando el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación; en cuyo caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los 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. Los asentamientos que pueden ser beneficiarios de esta disminución gradual de áreas verdes son aquellos asentamientos irregulares existentes antes del 21 de enero del 2014.</p>
<p>Artículo 15.- Solicitud inicial.- Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada al alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado; cuyo documento contendrá lo siguiente:...</p>	<p>8. En el artículo 15 se establecerá que la petición debe estar suscrita por los propietarios del predio. Además se especificará que los documentos deben ser originales o copias certificadas</p>	<p>No acogida</p>	<p>No aporta en la celeridad en atención de los procesos</p>	<p>Artículo 15.- Solicitud inicial.- Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada al alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado; cuyo documento contendrá lo siguiente:...</p>
<p>Artículo 23.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.- En</p>	<p>9. En el artículo 23 se especificará que para la regularización de excedentes o diferencias</p>	<p>No acogida</p>	<p>La reforma del COOTAD, en el artículo 481.1, determina otro</p>	<p>Artículo 23.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.- En</p>

<p>caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado, se evidencie por medio del levantamiento plani-altimétrico, la existencia de una diferencia en el área del terreno, que no supere el error técnico aceptable, se rectificará y regularizará a favor del propietario o propietarios del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros.</p> <p>Si el excedente supera el error técnico aceptable, dichas diferencias se adjudicarán a los propietarios tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socioeconómicas del propietario del lote principal.</p> <p>Este procedimiento se realizará de oficio o a petición de la parte interesada, la Municipalidad procederá a efectuar la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.</p> <p>El Registro de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.</p>	<p>de áreas se aplicará la ordenanza metropolitana correspondiente.</p>		<p>procedimiento distinto al que se encuentra en la ordenanza 269, por lo que existiendo ley superior, se debe seguir lo establecido en el Cootad.</p>	<p>caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado, se evidencie por medio del levantamiento plani-altimétrico, la existencia de una diferencia en el área del terreno, que no supere el error técnico aceptable, se rectificará y regularizará a favor del propietario o propietarios del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros.</p> <p>Si el excedente supera el error técnico aceptable, dichas diferencias se adjudicarán a los propietarios tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socioeconómicas del propietario del lote principal.</p> <p>Este procedimiento se realizará de oficio o a petición de la parte interesada, la Municipalidad procederá a efectuar la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.</p> <p>El Registro de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.</p>
<p>Artículo 25.- Excepción de caducidad.- Las ordenanzas de regularización que se hallen dentro del plazo para ejecución de las obras, no caducarán.</p>	<p>10. En el artículo 25 el tema de no caducidad debería estar relacionado con el tema de la formalización de la ordenanza que aprueba el asentamiento humano de hecho en el plazo que le otorgan para la inscripción, y no con el plazo para la ejecución de obras: con forme lo señalado por el artículo 381 del COOTAD.</p>	<p>No acogida</p>	<p>En virtud de que se conceden plazos que superan los tres años para la ejecución de obras, se colocó esta disposición a fin de evitar la caducidad durante la ejecución de las obras de infraestructura.</p>	<p>Artículo 25.- Excepción de caducidad.- Las ordenanzas de regularización que se hallen dentro del plazo para ejecución de las obras, no caducarán.</p>

<p>Artículo 32.- Áreas verdes y comunales en las que no sea posible identificar propietario.- En parroquias rurales donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC o ex INDA, que hayan considerado áreas verdes o comunales y que no tienen propietario, serán declaradas como bienes mostrencos y luego incorporadas al inventario de bienes municipales. El proceso de individualización de estos predios será de competencia del MIDMO.</p>	<p>11. Reformular el artículo 32 considerando que las áreas verdes y comunales por mandato del artículo 417 del COOTAD constituyen bienes de dominio y uso público.</p>	<p>Acogida</p>	<p>Se acoge la observación toda vez que una vez que dichas áreas son transferidas a la municipalidad tiene la características de ser bienes de dominio y uso público</p>	<p>Artículo 32.- Áreas verdes y comunales en las que no sea posible identificar propietario.- En parroquias rurales donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC o ex INDA, que hayan considerado áreas verdes o comunales y que no tienen propietario, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización y catastro de estos predios será de competencia del MIDMO.</p>
<p>Artículo 39.- Reclamos de terceros interesados.- Los actos administrativos emitidos por la Municipalidad tienen presunciones de legitimidad y ejecutoriedad y están llamados a cumplirse....</p>	<p>12. Los artículos que corresponden al Capítulo V, se podrían condensar en una disposición que diga que los reclamos, recursos e impugnaciones se realizarán de acuerdo al ordenamiento legal.</p>	<p>No acogida</p>	<p>La norma como característica debe contemplar este detalle en la presentación de recursos, reclamos e impugnaciones, atendiendo lo dispuesto en el artículo 382 del COOTAD "Art. 382.- Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima. Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento. Para formular peticiones ante los gobiernos autónomos descentralizados no se requiere patrocinio de un profesional del derecho y podrá presentarse en forma escrita o verbal, haciendo una</p>	<p>Artículo 39.- Reclamos de terceros interesados.- Los actos administrativos emitidos por la Municipalidad tienen presunciones de legitimidad y ejecutoriedad y están llamados a cumplirse....</p>

12

			<p>relación sucinta y clara de la materia del reclamo. Para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos descentralizados deberán implementar formularios de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia.</p> <p>En los gobiernos autónomos descentralizados en cuya circunscripción territorial se pueda acceder fácilmente a medios informáticos y digitales, se deberán aceptar solicitudes y escritos por dichos medios, con igual validez que los presentados en medios impresos.</p>	
	<p>13. El texto que se encuentra a continuación de los lineales, inicia con mayúscula.</p>	<p>No acogida</p>	<p>No es observación de forma</p>	
	<p>14. Se deberá contar con los informes de las instancias técnicas relacionadas con el objeto y trámite establecido en el proyecto de ordenanza. (Administración General, Dirección Metropolitana Tributaria y Financiera, Unidad Regula tu Barrio, Secretaría de</p>	<p>Acogida</p>	<p>Se cuenta con los informes de las instancias correspondientes, que tienen de acuerdo al orgánico funcional, la competencia de emitir como órganos asesores, criterios sobre la formulación de propuestas, por otro lado la petición de criterios no puede hacerse a las dependencias cuya características es la de ser EJECUTORES, es decir se encuentran en el nivel operativo.</p>	

OBSERVACIONES DIRECCIÓN TRIBUTARIA

TEXTO ORIGINAL	OBSERVACIÓN	ESTADO	CONSIDERACIONES	TEXTO FINAL
<p>Artículo 35.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Atendiendo a la facultad tributaria que tiene la Municipalidad, se establece que los títulos traslativos de dominio de predios resultantes de los procesos de regularización, así como sus ordenanzas, particiones administrativas, constitución o cancelación de hipotecas o resoluciones de diferencias de área están exentas del pago por servicios de inscripción en el Registro de la Propiedad de tal forma que estos procesos de inscripción serán gratuitos.</p>	<p>IV. Sobre la exención al pago de la inscripción en el Registro de la Propiedad.- Observaciones- El Artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y distritos metropolitanos para que, mediante ordenanza, creen, modifiquen, exoneren o supriman, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas.</p>	<p>No Acogida</p>	<p>Por las mismas consideraciones expuestas por la Dirección Tributaria, en las que se establece la facultad tributaria que tiene el Concejo Metropolitano, por otro lado se ha solicitado en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos del Ecuador, que la Dirección Metropolitana Financiera, remita el informe del Impacto financiero que el establecimiento de estas exoneraciones de pago tendrían en el presupuesto municipal.</p>	<p>Artículo 35.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Atendiendo a la facultad tributaria que tiene la Municipalidad, se establece que los títulos traslativos de dominio de predios resultantes de los procesos de regularización, así como sus ordenanzas, particiones administrativas, constitución o cancelación de hipotecas o resoluciones de diferencias de área están exentas del pago por servicios de inscripción en el Registro de la Propiedad de tal forma que estos procesos de inscripción serán gratuitos.</p>
<p>Artículo 30.- Sobre las obras de infraestructura.- Los asentamientos ubicados en parroquias rurales, planificarán y ejecutarán las redes de infraestructura básicas; agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y viabilidad en función de los diferentes usos y actividades; en el centro poblado de las obras se realizarán de forma regular, acorde a los establecido por la norma técnica de arquitectura y Urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito; en el área periférica rural, según la densidad poblacional, las obras de infraestructura básica se planificarán y ejecutarán, observando métodos alternativos de ejecución."</p>	<p>V. Sobre el no pago del recargo anual del dos por mil (2%) a inmuebles no edificados en áreas rurales periféricas Observaciones.- El literal a) del Artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que el recargo anual del dos por mil (2%) a los inmuebles no edificados sólo afectará a inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas que cuenten con los servicios básicos como agua potable, canalización y energía eléctrica. No es pertinente indicar que la exoneración en el recargo anual del dos por mil (2%) a los inmuebles no edificados sea aplicable a predios ubicados en áreas rurales periféricas.</p>	<p>Acogida</p>	<p>Se debía especificar el claramente cuales son las zonas que por sus características de no urbanizadas no podrán ser afectadas con el recargo del 2%, por considerarse zonas no urbanizadas.</p>	<p>Artículo 30.- Sobre las obras de infraestructura.- Los asentamientos ubicados en parroquias rurales, planificarán y ejecutarán las redes de infraestructura básica; agua potable, alcantarillado energía eléctrica y viabilidad en función de los diferentes usos y actividades; en el centro poblado de las obras se realizarán de forma regular, acorde a lo establecido por la norma técnica de arquitectura y urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito; en el área periférica rural, según la densidad poblacional, las obras de infraestructura básica se planificarán y ejecutarán, observando métodos alternativos de ejecución. Los predios en proceso de regularización ubicados en las áreas rurales periféricas acorde al uso de suelo y por su vocación agrícola, ganadera, forestal o extracción</p>

<p>Artículo 34.- Atención preferente en trámites tributarios.- La Dirección Metropolitana, tributaria, atendiendo e los principio de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediata, buena fe y confianza legítima, tendrá atención preferente para las personas beneficiarias de los procesos de regularización, en consecuencia procederán previa le presentación de los requisitos a correspondiese e realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados, la liquidación de los valores que por este concepto se realicen deberán emitirse en el término máximo de 24 horas, contados a partir de la presentación de los documentos solicitados, así como deberán de forma inmediata una vez realizado el pego correspondiente emitir los comprobamos de pago y las hojas de rentas que haya lugar, sin más trámite que la presentación del recibo de pago correspondiente.</p> <p>De existir inconsistencia o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio estos deberán ser devueltos e los usuarios en igual término.</p> <p>Los documentos que se deberán adjuntar para efectuar la transferencia de dominio son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual 2. Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello de notario, debidamente lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones 3. Original y copia de la minuta con 	<p>VI. Sobre la atención preferente en trámites tributarios.-</p> <p>Observaciones.- El Artículo 300 de la Constitución de la República y Artículo 5 del Código Orgánico Tributario detallan los principios del régimen tributario, entre ellos los de eficiencia y simplicidad administrativa, siendo únicamente estos principios los que se deben tomar en consideración dentro del texto del artículo analizado.</p>	<p>No acogida</p>	<p>Hay que tomar en cuenta que los que en la emisión de los actos realizados por la administración municipal se mencionados en la observación, pero también deben tomarse en cuenta lo que determina la norma específica que nos riges que es COOTAD, que establece claramente "Art. 382.- Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediata, buena fe y confianza legítima.</p> <p>Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acta normativa expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento. Para formular peticiones ante los gobiernos autónomos descentralizados no se requiere patrocinio de un profesional del derecho y podrá presentarse en forma escrita o verbal, haciendo una relación sucinta y clara de la materia del reclamo. Para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados deberán implementar formularios de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia.</p> <p>En los gobiernos autónomos</p>	<p>de multas por solar no edificado, específicamente en el área no urbanizada.</p> <p>Artículo 34.- Atención preferente en trámites tributarios.- La Dirección Metropolitana, tributaria, atendiendo e los principio de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediata, buena fe y confianza legítima, tendrá atención preferente para las personas beneficiarias de los procesos de regularización, en consecuencia procederán previa le presentación de los requisitos a correspondiese e realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados, la liquidación de los valores que por este concepto se realicen deberán emitirse en el término máximo de 24 horas, contados a partir de la presentación de los documentos solicitados, así como deberán de forma inmediata una vez realizado el pego correspondiente emitir los comprobamos de pago y las hojas de rentas que haya lugar, sin más trámite que la presentación del recibo de pago correspondiente.</p> <p>De existir inconsistencia o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio estos deberán ser devueltos e los usuarios en igual término.</p> <p>Los documentos que se deberán adjuntar para efectuar la transferencia de dominio son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual 2. Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello de notario, debidamente
--	--	--------------------------	--	--

<p>firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Copia de cedula y certificado de votación de los intervinientes. 5. Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá obtener los valores de la transferencia 6. Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados 7. Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones 8. En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de no poseer bienes, emitido por el registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio. <p>A más de los documentos detallados no se exigirá la presentación de ningún otro documento adicional."</p>			<p><i>descentralizados en cuyo circunscripción territorial se pueda acceder fácilmente a medios informáticos y digitales, se deberán receptor solicitudes y escritos por dichos medios, con igual validez que los presentados en medios impresos.</i></p>	<p>lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia. 4. Copia de cedula y certificado de votación de los intervinientes. 5. Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá obtener los valores de la transferencia 6. Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados 7. Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones 8. En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de no poseer bienes, emitido por el registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio. <p>A más de los documentos detallados no se exigirá la presentación de ningún otro documento adicional."</p>
---	--	--	---	--

OBSERVACIONES DE LA UNIDAD REGULA TU BARRIO

TEXTO ORIGINAL	OBSERVACIÓN	ESTADO	CONSIDERACIONES	TEXTO FINAL
	<p>1. Existencia de la Unidad Especializada.- De acuerdo a los antecedentes mencionados se determina que existe la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que se creó mediante Resolución No. A0010 de fecha 19 de marzo de 2010, con el objetivo de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para regularizar la ocupación informal del suelo, en el marco de la planificación y ordenamiento de la ciudad.</p>	<p>No acogida</p>	<p>Las reformas al Cootad, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 166, de 21 de enero del 2014, establece: "Artículo 60.- Sustitúyase el artículo 596, por el siguiente: "Artículo 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.</p> <p>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 asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.</p>	<p>Bajo esta norma lo que cabe en los procesos de regularización es tener una ORDENANZA, que contenga los criterios sobre los cuales un asentamiento humano consolidados</p>

			<p>deber ser considerado como tal, en consecuencia la resolución no es suficiente, y por mandato legal debe crearse una ordenanza</p>
	<p>2. Proceso Dinámico de regularización.- No se puede establecer un tiempo específico para la regularización de un AHHYC ya que este varía de acuerdo a la complejidad social, legal y técnica; y además del tiempo de entrega de los informes de las instancias municipales involucradas en el proceso.</p>	<p>No acogida</p>	<p>No es un procedimiento dinámico al contrario es un proceso lento, además sujeto a la discrecionalidad de los funcionarios, sin la planificación adecuada, de cuando y donde van atender los procesos de regularización, la propuesta de ordenanza pretende establecer, tiempos de atención, planificación, beneficios e incentivos, atendiendo precisamente los principios que rigen el accionar municipal, establecido en el artículo 382 del COOTAD. "Art. 382.- Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima.</p> <p>Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acta normativa expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento. Para formular peticiones ante los gobiernos autónomos descentralizados no se requiere patrocinio de un profesional del derecho y podrá presentarse en forma escrita o verbal, haciendo una relación sucinta y clara de la materia del reclamo. Para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos autónomos deberán descentralizados</p>

<p>Artículo 1.- Objeto.- El objeto de la presente Ordenanza es establecer los procesos y procedimientos para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el Distrito Metropolitano de Quito.</p>		<p>No acogida</p>	<p><i>implementar formularios de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia. En los gobiernos autónomos descentralizados en cuya circunscripción territorial se pueda acceder fácilmente a medios informáticos y digitales, se deberán recibir solicitudes y escritas por dichos medios, con igual validez que los presentados en medios impresos.</i></p>	<p>Artículo 1.- Objeto.- El objeto de la presente Ordenanza es establecer los procesos y procedimientos para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el Distrito Metropolitano de Quito.</p>
	<p>3. Normativa existente.- Los planes especiales y parciales de subdivisión o reestructuración parcelaria están bajo la competencia de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.</p>	<p>No acogida</p>	<p>El artículo 1, del proyecto de ordenanza, determina la armonía que tiene la norma, es decir que cada proceso de regularización estará enmarcada en los instrumentos de planificación que tiene el municipio.</p>	
	<p>4. Contraposición de normativa En el proyecto de Ordenanza no se establece un número mínimo de lotes a regularizar, cabe aclarar que existen procesos establecidos en la ordenanza No. 172 que contempla mecanismos de subdivisión con once lotes mínimos en zonas urbanas y veinte lotes mínimos en área rurales: También existe el procedimiento de Propiedad Horizontal contemplado en la Ordenanza 172, que se constituye en un mecanismo alternativo a la obtención de títulos de propiedad individuales.</p>	<p>No acogida</p>	<p>La ordenanza 172 y sus reformas, es un cuerpo normativo metropolitano que establece los casos, procedimientos y requisitos para la HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN, es decir son procesos en los cuales se realiza una planificación previa, que no es el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que son procesos de regularización ex post.</p>	
	<p>5. Contraposición de normativa.- En el caso de Asentamientos en Comunas, se debe tener presente que la Ordenanza está por debajo de la Constitución y por lo tanto las Comunas no podrían ser regularizadas por un Ordenanza. Ya que la Constitución prohíbe expresamente la división de las mismas, como lo establece el artículo 57 que nos habla de los Derechos Colectivos: "Se</p>	<p>No acogida</p>	<p>Sobre las comunas, la propuesta de ordenanza no plantea en forma alguna la división de las tierras colectivas de propiedad de las comunas, toda vez que la norma constitucional establece en su artículo 57, la característica de indivisibilidad de dichos predios, lo que se pretende con esta ordenanza</p>	

	<p>reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y Nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos; los siguientes derechos colectivos: (W) 4. Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos.</p>		<p>es que estos inmuebles puedan ingresar dentro del sistema catastral municipal y a partir de ello establecer su uso, disfrute y conservación.</p>	
	<p>6. Contradicción a la Ordenanza 0055 de Expropiación Especial.- En el proyecto de Ordenanza establece me los asentamientos ubicados en predios de propiedad particular donde no sea posible la transferencia de dominio a favor de sus poseedores se acogerrán al procedimiento de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social, cabe aclarar que este texto se contrapone a la Ordenanza Metropolitana No. 0055 de 1 de abril de 2015, transitoria cuarta, que establece: "Se prohíbe la generación de nuevos Asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la Agencia Metropolitana de Control; conforme al Artículo 458 del COOTAD.</p>	<p>No acogida</p>	<p>De ninguna manera el proyecto de ordenanza incentiva de forma alguna la generación de nuevos asentamientos, al contrario del texto de la ordenanza se desprende que los procesos de regularización deberán incluirse en un censo que deberá ser aprobado hasta el 31 de diciembre del 2016, no pudiendo incluirse ningún asentamiento posterior a esta fecha.</p>	
	<p>7. Proceso Actual: En el proyecto de Ordenanza establece que: - No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes, los declarados de utilidad pública o interés social y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica, zonas de protección especial, etc. cabe aclarar que si es posible regularizar estos predios cuando no están afectados en su totalidad.</p>	<p>Acogida</p>	<p>Es importante señalar que en caso que el predio no esté afectado en su totalidad, este podrá ser regularizado en la parte que no se halle afectada.</p>	<p>Artículo 8.- Asentamientos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes, los declarados de utilidad pública o interés social y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores al 45%, las áreas</p>

			<p>correspondientes a riberas de los ríos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente. En caso que el predio no esté afectado en su totalidad, este podrá ser objeto del proceso de regularizado en la parte que no se halle afectada.</p>
	<p>8. Proceso actual: En el proyecto de Ordenanza establece que la solicitud deberá ser dirigida al Alcalde cabe aclarar que para agilizar proceso esta solicitud debe ser presentada a la UERB toda vez que es la entidad especializada en realizar el análisis respectivo para determinar si es viable o no la regularización.</p>	<p>No acogida</p>	<p>No es observación de fondo</p>
	<p>9. En el proyecto de ordenanza existen definiciones que no tienen concordancia con los conceptos establecidos en las ordenanzas u otros cuerpos normativos los cuales son utilizados para realizar los procedimientos de regularización.</p>	<p>No acogida</p>	<p>El informe emitido por la Unidad Regula Tu Barrio, no especifica cuáles son los conceptos establecidos en otras ordenanza y cuerpos normativos que no son concordantes con los que se utilizan en los procesos de regularización, conclusión que llama mucho la atención toda vez que la dependencia encargada de emitir criterios de carácter legal es la PROCURADURÍA METROPOLITANA, la misma que mediante Expediente No. 2015-180664, de 10 de diciembre del 2015, EMITE CRITERIO LEGAL FAVORABLE, en los siguientes términos: "Con fundamento en la normativa legal citada que le faculta al Concejo Metropolitano para regular el uso y ocupación del suelo en el Distrito, y <u>considerando que la propuesta es legal y constitucionalmente viable. Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable</u></p>

ANEXO 2



**INFORME DEFINITIVO DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
(UERB)**

**AL “PROYECTO DE ORDENANZA QUE DECLARA DE INTERES SOCIAL A
LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y
ESTABLECE EL PROCESO INTEGRAL PARA SU REGULARIZACIÓN”**

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 30 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”;

Igualmente el artículo 31 manifiesta 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.”;

El artículo 240 de dicho cuerpo normativo 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 (...)”;

El artículo 264, numeral 1 de la Carta Magna manifiesta que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 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”;

El artículo 84 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

El artículo 2, numeral 1 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;

Con estos antecedentes, el 19 de marzo de 2010 Mediante Resolución No. A0010, El Concejo Metropolitano de Quito crea e incorpora a la estructura orgánica

funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adscrita a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana a la **"Unidad Especial Regula Tu Barrio" (UERB) en la cual se dispone que la Unidad será la 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 ordenamiento de la ciudad.

Posteriormente a la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio se han fijado más funciones a esta Unidad, las mismas que a continuación se detallan:

En base al artículo 378 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que manifiesta "Potestad de ejecución.- El funcionario competente del gobierno autónomo descentralizado adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas".

Con resolución A0004 del 28 de febrero de 2013 y C047 del 28 de febrero de 2013, se delega a la Unidad Especial Regula tu Barrio el ejercicio de Potestad de Partición Administrativa.

Mediante resolución C171 del 5 de marzo de 2013 se encarga a la Unidad Especial Regula tu barrio el procesamiento, canalización de los documentos técnicos y/o legales de los órganos y dependencias metropolitanas necesarias, previo a la declaración de interés social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en el marco de la expropiación especial, que se emprenderá para dotarlos de servicios básicos y precisar la situación jurídica de sus poseionarios.

Con fecha 01 de abril de 2015, se expide la Ordenanza Metropolitana No. 0055, ordenanza 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", el artículo 11 del capítulo I de esta ordenanza señala que: "la UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO (UERB), según su planificación, realizara los estudios técnicos, legales y censo de poseionarios, así como también los trámites administrativos para alcanzar la regularización de los asentamientos humanos de hecho contemplados en la presente ordenanza (....)." Así mismo en el Artículo 16 y siguientes del Capítulo III, se establece el procedimiento para la expropiación especial, regularización, y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social, en la cual La (UERB) es la entidad encargada de gestionar dichos procedimientos.

De esta manera, se determinan los procesos que la UERB deberá desarrollar en cumplimiento de sus objetivos.

La Unidad Especial Regula tu Barrio tiene un manual de procedimientos para los asentamientos irregulares con el fin de regularizarlos, tomando en cuenta que cada uno tiene una problemática particular y en cada caso se realiza un estudio social (organización, años de asentamiento, porcentaje de consolidación), legal (antecedentes legales de escritura, compra venta, justificación de propiedad, etc.) y técnico (levantamiento planialtimétrico, solicitud de informes técnicos), mismo que se lo lleva a cabo siguiendo la normativa que el COOTAD determina.

La Unidad Especial Regula tu Barrio, ha venido trabajando en conjunto con todas las dependencias municipales involucradas en estos procesos de manera ágil, expedita y profesional como demanda la problemática de los asentamientos irregulares en el suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

A pesar de las dificultades que cada Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHyC) por diversos motivos sociales, legales o técnicos, se han cumplido las metas planteadas por la UERB es así como el informe POA 2015 presentado a la Secretaría General de Planificación y conocido en la Comisión de Ordenamiento Territorial, la UERB sobrepasó el 100% del número de asentamientos gestionados para la regularización.

Al momento la UERB está analizando y elaborando una propuesta para ser presentada al ejecutivo a fin de fortalecer administrativamente las áreas del municipio involucradas en el proceso de regularización de AHHyC, además de una resolución administrativa que otorgue plazos para la obtención de los informes necesarios en las diferentes entidades del Municipio con el objetivo de agilizar aun más el proceso de regularización de los AHHyC.

Se ha identificado las siguientes observaciones al Proyecto de Ordenanza:

1. Existencia de la Unidad Especializada.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio, se creó mediante Resolución No. A0010 de fecha 19 de marzo de 2010, con el objetivo de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para regularizar la ocupación informal del suelo, en el marco de la planificación y ordenamiento de la ciudad. Al respecto; en el párrafo tercero de la Exposición de Motivos del proyecto de ordenanza, se detalla que "*mediante Resolución No. 0178*", cuando en realidad es Resolución A-0010 mediante la cual se creó la Unidad Especial Regula Tu Barrio. VS

2. Proceso Dinámico de regularización.- No se puede establecer un tiempo específico para la regularización de un AHHyC ya que este varía de acuerdo a la complejidad social, legal y técnica; y además del tiempo de entrega de los informes de las instancias municipales involucradas en el proceso.
3. En el artículo 1 del proyecto de ordenanza propuesto se deberá analizar cuál es el campo de acción de los planes especiales y parciales a los que se podrán acoger los asentamientos humanos de hecho y consolidados que pretenden ser regularizados, puesto que en la actualidad existen los planes especiales y parciales de subdivisión o restructuración parcelaria y se encuentran bajo la competencia de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda.
4. En el artículo 3 referente a las definiciones, se debería tomar en consideración los conceptos ya establecidos por la Unidad Especial Regula tu Barrio o por otros cuerpos normativos; por ejemplo, existe una definición de Asentamiento Humano de Hecho y consolidado en la Ordenanza Metropolitana 0055 referente a la expropiación especial. De no considerar el concepto mencionado, se debe realizar una concordancia o direccionamiento preciso. Asimismo, existen dentro del proyecto de ordenanza conceptos repetidos como por ejemplo el de regularización. (*literal t) del artículo 3), literal a del artículo 4).*
5. El capítulo II, Sección Primera correspondiente al proceso de regularización que va desde el artículo 5 hasta el artículo 14 no cuenta con una exposición clara del procedimiento que en la actualidad maneja la UERB; es decir, confunden los diferentes pasos que se dan en la UERB, igualmente no existe concatenación con los insumos requeridos para la regularización que son el social, el legal y el técnico.
6. En los literales a) y b) del artículo 7 no se establece un número mínimo de lotes a regularizar, cabe aclarar que existen procesos establecidos en la ordenanza No. 172 que contempla mecanismos de subdivisión con once lotes mínimos en zonas urbanas y veinte lotes mínimos en área rurales; también existe el procedimiento de Propiedad Horizontal contemplado en la Ordenanza 172, que se constituye en un mecanismo alternativo a la obtención de títulos de propiedad individuales.
7. En el artículo 7 se menciona el caso de Asentamientos en Comunas, se debe tener presente que la Ordenanza está por debajo de la Constitución y por lo

tanto las Comunas no podrían ser regularizadas por una Ordenanza, ya que la Constitución prohíbe expresamente la división de las mismas, como lo establece el artículo 57 que nos habla de los Derechos Colectivos: “Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y Nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos: (...) 4. Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos”.

8. En el último párrafo del artículo 7 se establece que los asentamientos ubicados en predios de propiedad particular donde no sea posible la transferencia de dominio a favor de sus poseedores se acogerán al procedimiento de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social, cabe aclarar que este texto se contrapone a la Ordenanza Metropolitana No. 0055 de 1 de abril de 2015, transitoria cuarta, que establece: “Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la Agencia Metropolitana de Control; conforme al Artículo 458 del COOTAD”.
9. En el artículo 8 del proyecto de Ordenanza se establece que: .- “No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes, los declarados de utilidad pública o interés social y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica, zonas de protección especial, (...)”; al respecto cabe aclarar que sí es posible regularizar estos predios cuando no están afectados en su totalidad.
10. En la Sección Segunda referente al procedimiento administrativo y requisitos para la regularización, que comprende desde el artículo 15 al 25, también existen afirmaciones que no tienen relación con el procedimiento actual, situación que conlleva a confusión como es el caso de:
 - Solicitud inicial realizada al Alcalde y no a la Unidad, a menos que se trate de un procedimiento de regularización por medio de partición administrativa.
 - Se confunden los pasos de una regularización normal con los de una regularización por medio de partición administrativa y de expropiación especial.

- Plazos para reunión de la Mesa Institucional y su conformación.
- Nuevamente se confunde el proceso partición administrativa para titularización con el de regularización.

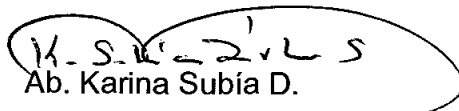
11. En el artículo 15 se establece que la solicitud para iniciar el trámite deberá ser dirigida al Alcalde, cabe aclarar que en el proceso actual a fin de agilizar los procedimientos esta solicitud debe ser presentada a la UERB toda vez que es la entidad especializada en realizar el análisis respectivo para determinar si es viable o no la regularización.

Por todos los antecedentes señalados, y una vez analizado el texto del proyecto de ordenanza en análisis, se identifica que en su mayoría recoge el Manual de procedimiento de la Unidad Especial Regula tu Barrio y las gestiones que realiza actualmente la Unidad para la regularización de los AHHyC, ente que ha sido creado desde el año 2010 cumpliendo las metas establecidas.

Adicionalmente reiteramos que a fin de agilizar aún más los procesos lo más acertado y conveniente es fortalecer administrativamente las áreas del Municipio de Quito involucradas en el proceso de regularización que se aplica actualmente.

Con fundamento en la normativa legal citada y los antecedentes expuestos la Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB) emite criterio desfavorable para la aprobación del **“PROYECTO DE ORDENANZA QUE DECLARA DE INTERES SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECE EL PROCESO INTEGRAL PARA SU REGULARIZACIÓN”**

Atentamente,


 Ab. Karina Subía D.

**DIRECTORA DE LA UNIDAD
 ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

ELABORADO POR:	Aba. María Teresa Reinoso	21-01-2016	
REVISADO y APROBADO POR:	Abg. Karina Subía D.	21-01-2016	