

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO**

28 DE OCTUBRE DE 2015

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veinte y ocho días del mes de octubre del año dos mil quince, siendo las 15H10, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Eco. Luis Reina, quien preside la sesión; y, concejalas Abg. Renata Salvador y Sra. Ivone Von Lippke.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Sr. Erwin Arroba, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Abg. Javier Pinto, funcionario del despacho de la concejala Ivone Von Lippke; Sra. Sara Añazco, Lic. William Carvajal y Srta. Paola Lema, funcionarios del despacho del concejal Luis Reina; Abg. Mayra Vizuite, funcionaria de la Procuraduría Metropolitana; Abg. Diego Cevallos Salgado, asesor general de la Secretaría General del Concejo Metropolitano; Sr. Jorge Aguirre, funcionario de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; y, Sr. Alexis Murillo y Sra. Miriam Espín, funcionarios de la Dirección Metropolitana Financiera.

Por intermedio de Secretaría se constata que existe el quórum legal y reglamentario y se da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado.

ORDEN DEL DÍA:

1.- Aprobación del acta de la sesión realizada en la sesión de 14 de octubre de 2015.

Se aprueba el acta de la sesión en referencia, sin observaciones.

2.- Conocimiento del proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana 0055; y, resolución al respecto.

Concejala Ivone Von Lippke: Manifiesta que la reformatoria de la ordenanza se basa en la urgencia de solucionar los temas de excedentes y diferencias de áreas, exclusivamente en el caso de expropiaciones especiales. Señala que esta reforma les permitirá actuar con mucha más rapidez y facilidad en estos casos y que, por lo tanto, se cumplirá con lo que espera la ciudadanía afectada con estos temas.

Abg. Xavier Aguinaga, asesor de la Concejala Ivone Von Lippke: Manifiesta que este proyecto normativo, como ya lo ha expresado la concejala Ivone Von Lippke, es un proyecto que servirá para agilizar únicamente los procesos de expropiación especial, por lo que se ha elaborado un procedimiento diferenciado para las dos partes, tanto para los que su caso sea de diferencias como para los que se acojan al caso de excedentes.

Señala que si bien es cierto que la ordenanza que regula estos temas es la Ordenanza Metropolitana No. 269, con el ánimo de agilizar los trámites y de dar cumplimiento a lo que dispone el COOTAD y la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 237, que indica que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, están completamente facultadas a expedir o presentar proyectos que solucionen y agilicen procesos de expropiación especial, se ha visto la necesidad de presentar el proyecto de reforma de la Ordenanza No. 0055, de 1 de abril de 2015. Manifiesta que esta propuesta reformativa de la Ordenanza No. 0055, es transitoria y que, por lo tanto, ésta disposición transitoria tiene las características de las cláusulas de un contrato condicional, es decir, que una vez que haya cumplido su objetivo, se la tendrá como no escrita.

La Comisión avoca conocimiento de la presentación, misma que forma parte del acta como Anexo No. 1.

Ing. Jorge Aguirre, funcionario de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles: Manifiesta que es necesario dar una explicación referente al procedimiento empleado en el tema de diferencias de áreas, por lo que considera necesario informar que cuando un trámite de este sentido ingresa, es remitido inmediatamente a la Dirección Metropolitana de Catastro, quienes emiten inmediatamente el anexo 5, mismo que en una tabla determina las superficies y por ende el valor que debe cancelarse, es decir, es la Dirección Metropolitana de Catastro quien en base a las tablas establecidas, determina el valor a cancelar en caso de diferencias de áreas, siendo éste el mismo procedimiento en casos de excedentes.

Abg. Xavier Aguinaga, asesor de la Concejala Ivone Von Lippke: Indica que comprende que la Ordenanza Metropolitana No. 269 haya regulado hasta la fecha estos procedimientos, pero que justamente la idea es simplificar pasos y agilizar trámites, lo que les ha motivado a presentar esta reforma transitoria, misma que les permitirá ayudar a miles de ciudadanos que esperan una solución más simple y al alcance de sus posibilidades.

Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión: En vista de encontrar algunas contradicciones y temas por puntualizar, mociona que se suspenda el debate y el tratamiento de la Ordenanza en referencia se lo trate en una mesa de trabajo el miércoles 4 de noviembre de 2015, a las 11h00; y, posterior a ello, se reinstale esta sesión, el mismo día, a las 15h00.

Ximena Andrade Valdivieso, Secretaria de la Comisión: Toma votación de la moción presentada por el Eco. Luis Reina.

Concejala Ivone Von Lippke: A favor;
Concejala Renata Salvador: A favor; y,
Concejal Luis Reina: A favor.

Siendo las 16H12, se suspende la sesión para retomar el debate el miércoles 4 de noviembre de 2015 a las 15h00.

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los cuatro días del mes de noviembre del año dos mil quince, siendo las 15H10, se reinstalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Eco. Luis Reina, quien preside la sesión; y, concejalas Abg. Renata Salvador y Sra. Ivone Von Lippke.

Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión: Manifiesta que luego de reunirse en la mesa de trabajo, han llegado a un acuerdo sobre los temas que quedaban aún sin resolver, por lo que expondrán a continuación el producto terminado, mismo que forma parte de esta acta como anexo No. 2.

Mociona que se solicite a Procuraduría que, en el término de 5 días, emita su criterio y pronunciamiento legal respecto al proyecto en referencia.

Ximena Andrade Valdivieso, Secretaria de la Comisión: Toma votación de la moción presentada por el Eco. Luis Reina.

Concejala Ivone Von Lippke: A favor;
Concejala Renata Salvador: A favor; y,
Concejal Luis Reina: A favor.

Por unanimidad se aprueba la mencionada moción.

La Comisión, luego de analizar la "Propuesta de Reforma a la Ordenanza que contempla el procedimiento abreviado de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno para los lotes susceptibles del proceso de Expropiación Especial con fines de regularización, para los asentamientos humanos de hecho y consolidados, Reformatoria de

la Ordenanza Metropolitana No. 0055, de 1 de abril de 2015", **resuelve:** solicitar a la Procuraduría que, en el término de 5 días a partir de la notificación de la presente resolución, emita su criterio y pronunciamiento legal sobre el proyecto normativo en referencia.

3.- Análisis sobre el precio de afección en los procedimientos de expropiación, conforme lo previsto en el artículo 451 del COOTAD.

Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión: Mociona que se solicite a la Unidad Especial Regula Tu Barrio realice la revisión pertinente de los trámites que corresponda de acuerdo a lo establecido en el artículo 60, literal 4 de la Ley Orgánica reformativa del COOTAD.

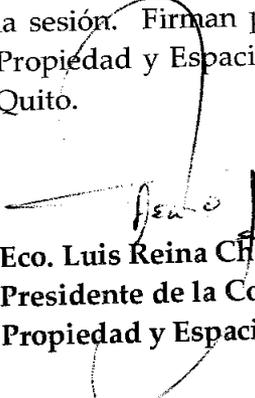
Ximena Andrade Valdivieso, Secretaria de la Comisión: Toma votación de la moción presentada por el Eco. Luis Reina.

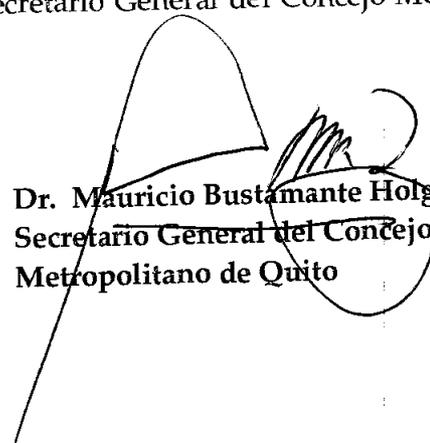
Concejala Ivone Von Lippke:	A favor;
Concejala Renata Salvador:	A favor; y,
Concejal Luis Reina:	A favor.

Por unanimidad se aprueba la mencionada moción.

La Comisión, **resuelve:** solicitar a la Unidad Especial Regula Tu Barrio que, inicie el trámite de ajuste de precios de afección de acuerdo a lo establecido en el artículo citado.

Siendo las 16h10, y al haberse agotado los puntos a tratarse en el orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio público y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.


Eco. Luis Reina Chamorro
Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público


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

Ximena A.
28/10/2015

A

N

E

X

O

No.

1

29 x 2015

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: *Geocaduna*
Firma:
Fecha: **29 OCT 2015**
DIR. CATASTRO

Ivone Von Lippke
CONCEJALA
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito **29 OCT 2015**



PROPUESTA DE REFORMA DE ORDENANZA QUE CONTEMPLA PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO PARA LOS LOTES SUCEPTIBLES DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL CON FINES DE REGULARIZACIÓN, PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS, REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA 055 DE 01 DE ABRIL DEL 2015.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Al momento se encuentran varios expedientes de la Unidad Especial Regula Tu Barrio que versan sobre los procesos de expropiación especial a aplicarse en los lotes de terreno en los cuales se ubican Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados. En el decurso del trámite administrativo, que dispone la Ordenanza No. 0055 del 2015, se ha determinado la existencia de errores técnicos de medición que están discordantes con el área constante en los títulos de dominio de los predios, situación que dificulta la declaratoria de utilidad pública al Concejo Metropolitano conforme dispone el Art. 596 del COOTAD y la Ordenanza citada. Ante esto se tiene la necesidad de corregir en forma legal, expedita y precisa dichas diferencias y excedentes existentes, previo a continuar con el proceso antes indicado.

Si bien es cierto existe la Ordenanza No. 269 del 2012 que establece el Error Técnico Aceptable de Medida (ETAM) y los procedimientos para solución de diferencias y excedentes de áreas en terrenos particulares, al ser el procedimiento de expropiación especial un trámite diferenciado y específico que tiene como fin la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados; siendo claro lo que menciona el Art. 596 del COOTAD en el numeral 2. Indicando textualmente que para efectos de la expropiación especial: *"...Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano..."*. Conforme la doctrina y la técnica legislativa menciona que se debe evitar la expedición de normativa DISPERSA, cuando se tiene como objeto regular un solo objetivo. Y teniendo en cuenta que tanto la Ordenanza No. 0055 del 2015 como la demás normativa que regula la expropiación especial con fines de regularización, son cuerpo legales temporales que se dejarán de aplicar una vez se termine con el proceso de regularización de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que existan en el Distrito Metropolitano de Quito. Nos encontramos en la necesidad de plantear una reforma estructural en la Ordenanza No. 0055 del 2015, que es el Cuerpo Normativo que de manera integral debe establecer el procedimiento completo para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.

JL
10/6/7
29/10/2015

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

3952300 Ext. 13138

@ivoneporquito

www.ivoneporquito.com

Ivone Von Lippke Página



Ivone Von Lippke
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Por lo anterior, al ser un fin obligatorio el dar solución legal a los problemas de titularidad de dominio de los predios en los cuales se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados, para la dotación de servicios y así poder alcanzar el buen vivir, conforme dispone el COOTAD. Sin perjuicio de lo que contempla la Ordenanza No. 269 de 30 de julio del 2012, en su Artículo...(7). A continuación se plantea un procedimiento abreviado y específico, que contemple términos y excepciones para dar solución inmediata al problema de los excedentes y diferencias de áreas que dificultan se continúe con los procedimientos de expropiación especial con fines de regularización, dentro de la Ordenanza No. 0055 del 2015.

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 una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica.

Que.- el artículo 31 de la Constitución dictamina: *"...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 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 autónomos 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 dispone: *"...El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...).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 dice: *"...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"*

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso



Ivone Von Lippke
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado."

Que.- el numeral 9 del artículo 264 de la constitución establece que es competencia exclusiva de la municipalidad formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que.- el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), establecen que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: "... c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.*";

Que, el inciso quinto del artículo 481 del COOTAD regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, disponiendo: "*...por excedentes o diferencias se entenderá todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio del mercado.*";

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 artículo...(2) de la Ordenanza 0269 de 30 de julio del 2012 determina que son las diferencias y excedentes de áreas y el Error Técnico Aceptable de Medida (ETAM) en los casos de predios urbanos y rurales;

Que.- el artículo...(10) en su numeral uno indica: "*...Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución,(...) En ambos casos la*

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso





Ivone Von Lippke
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito..."; y,
Que el Concejo Metropolitano de Quito mediante la Resolución No. C237 de 20 de noviembre del 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, elaboren y presenten conjuntamente para conocimiento de 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0055 01 DE ABRIL DEL 2015, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

Se agrega la Disposición Transitoria Sexta.

Sexta.- Por única ocasión y en lo que tiene que ver con los excedentes y diferencias de áreas de los lotes de terreno en los que están ubicados los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, y en los cuales la Unidad Especial Regula Tu Barrio determine aplicar la Expropiación Especial con fines de Regularización, contemplada en el Art. 596 del COOTAD, y que no estén dentro del rango ETAM contemplado en la Ordenanza No. 269 de 30 de julio del 2012, se aplicará el siguiente procedimiento abreviado y expedito, en cumplimiento del principio de indubio pro-administrado determinado en el Art. 2 literal e) de la Ordenanza 055 de 1 de abril del 2015.

EN CASO DE DIFERENCIA:

a.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio procederá a remitir a la Dirección de Bienes Inmuebles el expediente en el cual conste el informe respectivo en el que se determine la diferencia de área.

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso



Ivone Von Lippke
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

b.- La Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles en el término de tres días procederá a emitir la resolución respectiva en la cual se corrija el error técnico de medida, y procederá a enviar dicha resolución al Registro de la Propiedad.

c.- El Registro de la Propiedad procederá en el término de tres días a realizar la inscripción de la resolución que corrija la diferencia de áreas.

EN CASO DE EXCEDENTE:

a.- Se procederá por parte de la Unidad Especial Regula Tu Barrio a remitir el expediente a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles. En el expediente deberá constar el informe de la Dirección de Avalúos y Catastros respectivo, en el cual se determine el excedente de área en del lote de terreno en el cual está ubicado en Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, con su respectiva valoración.

b.- La Dirección de Bienes Inmuebles en el término de tres días procederá a emitir la resolución en la cual se disponga la adjudicación del excedente de área a favor del titular del inmueble en el cual se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado.

Una vez emitida la resolución, la Dirección de bienes enviará la misma al Registro de la Propiedad.

c.- El Registro de la Propiedad en el término de tres días procederá con la inscripción de la resolución que adjudique el excedente de área al titular del predio.

d.- Solamente para el caso contemplado en esta Disposición Transitoria, y para efecto de determinar el valor del metro cuadrado para el pago de los excedentes de áreas, se aplicará la siguiente fórmula: El valor de excedente de área por metro cuadrado, es igual al valor del metro cuadrado determinado para la expropiación especial.

e.- Para el pago de la adjudicación de los excedentes de áreas en los lotes de terreno en los cuales se encuentran los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, se aplicará valor actual catastral en todos los casos, sin aplicar descuento alguno.

f.- El pago del precio de la adjudicación del excedente de área, por excepción y por única ocasión se lo realizará de la siguiente manera:

La Autoridad Administrativa competente generará la obligación de pagar el valor de la adjudicación a su beneficiario, y esta obligación se tendrá como título de crédito a favor de la Municipalidad, el cual se deberá deducir al titular del

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

3952300 Ext. 13138

@ivoneporquito

www.ivoneporquito.com

Ivone Von Lippke Página



Ivone Von Lippke
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

inmueble en el momento de determinar el justo precio a pagar, al que refiere el numeral 3 del Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En tal sentido no se podrá detener la inscripción de la resolución de adjudicación del excedente de área en el Registro de la Propiedad, alegando falta de pago.

En los dos casos, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

CONCEJALA IVONE VON LIPPKE.
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

3952300 Ext. 13138

@ivoneporquito

www.ivoneporquito.com

Ivone Von Lippke Página

En los dos casos, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

42

A

N

E

X

O

No.

2

PROPUESTA DE REFORMA DE ORDENANZA QUE CONTEMPLA EL PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO PARA LOS LOTES SUCEPTIBLES DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL CON FINES DE REGULARIZACIÓN, PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS, REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA 055 DE 01 DE ABRIL DEL 2015.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Al momento se encuentran varios expedientes de la Unidad Especial Regula Tu Barrio que versan sobre los procesos de expropiación especial a aplicarse en los lotes de terreno en los cuales se ubican Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados. En el decurso del trámite administrativo, que dispone la Ordenanza No. 0055 del 2015, se ha determinado la existencia de errores técnicos de medición que están discordantes con el área constante en los títulos de dominio de los predios, situación que dificulta la declaratoria de utilidad pública al Concejo Metropolitano conforme dispone el Art. 596 del COOTAD y la Ordenanza citada. Ante esto se tiene la necesidad de corregir en forma legal, expedita y precisa dichas diferencias y excedentes existentes, previo a continuar con el proceso antes indicado.

Si bien es cierto existe la Ordenanza No. 269 del 2012 que establece el Error Técnico Aceptable de Medida (ETAM) y los procedimientos para solución de diferencias y excedentes de áreas en terrenos particulares, al ser el procedimiento de expropiación especial un trámite diferenciado y específico que tiene como fin la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados; siendo claro lo que menciona el Art. 596 del COOTAD en el numeral 2. Indicando textualmente que para efectos de la expropiación especial: *"...Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano..."*. Conforme la doctrina y la técnica legislativa menciona que se debe evitar la expedición de normativa DISPERSA, cuando se tiene como objeto regular un solo objetivo. Y teniendo en cuenta que tanto la Ordenanza No. 0055 del 2015 como la demás normativa que regula la expropiación especial con fines de regularización, son cuerpo legales temporales que se dejarán de aplicar una vez se termine con el proceso de regularización de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que existan en el Distrito Metropolitano de Quito. Nos encontramos en la necesidad de plantear una reforma estructural en la Ordenanza No. 0055 del 2015, que es el Cuerpo Normativo que de manera integral debe establecer el procedimiento completo para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.

Por lo anterior, al ser un fin obligatorio el dar solución legal a los problemas de titularidad de dominio de los predios en los cuales se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados, para la dotación de servicios y así poder alcanzar el buen vivir, conforme dispone el COOTAD. Sin perjuicio de lo que contempla la Ordenanza No. 269 de 30 de julio del 2012, en su Artículo...(7). A continuación se plantea un procedimiento abreviado y específico, que contemple términos y excepciones para dar solución inmediata al problema de los excedentes y diferencias de áreas que dificultan se continúe con los procedimientos de expropiación especial con fines de regularización, dentro de la Ordenanza No. 0055 del 2015.

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 una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica.

Que.- el artículo 31 de la Constitución dictamina: *"...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 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 autónomos 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 dispone: *"...El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...).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 dice: *"...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 de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado."*

Que.- el numeral 9 del artículo 264 de la constitución establece que es competencia exclusiva de la municipalidad formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que.- el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), establecen que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: "... c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.*";

Que, el inciso quinto del artículo 481 del COOTAD regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, disponiendo: "...*por excedentes o diferencias se entenderá todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio del mercado.*";

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 artículo...(2) de la Ordenanza 0269 de 30 de julio del 2012 determina que son las diferencias y excedentes de áreas y el Error Técnico Aceptable de Medida (ETAM) en los casos de predios urbanos y rurales;

Que.- el artículo...(10) en su numeral uno indica: "...Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución,(...) En ambos casos la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito...";

me y,

Que el Concejo Metropolitano de Quito mediante la Resolución No. C237 de 20 de noviembre del 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, elaboren y presenten conjuntamente para conocimiento de 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITAMA No. 0055 01 DE ABRIL DEL 2015, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

Se agrega la Disposición Transitoria Sexta.

Sexta.- Por única ocasión y en lo que tiene que ver con los excedentes y diferencias de áreas de los lotes de terreno en los que están ubicados los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, y en los cuales la Unidad Especial Regula Tu Barrio determine aplicar la Expropiación Especial con fines de Regularización, contemplada en el Art. 596 del COOTAD, y que no estén dentro del rango ETAM contemplado en la Ordenanza No. 269 de 30 de julio del 2012; de oficio, se aplicará el siguiente procedimiento abreviado y expedito en cumplimiento del principio de indubio pro-administrado determinado en el Art. 2 literal e) de la Ordenanza 055 de 1 de abril del 2015. Para los casos siguientes, la Autoridad Administrativa competente para emitir la resolución de corrección y adjudicación de diferencias y excedentes de áreas será el Director Metropolitano de Catastro.

EN CASO DE DIFERENCIA:

a.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio procederá a remitir a la Dirección Metropolitana de Catastros el expediente en el que se haya determinado la diferencia de área.

b.- La Dirección Metropolitana de Catastros en el término de tres días procederá a emitir la resolución respectiva en la cual se corrija el error técnico de medida, y procederá a enviar dicha resolución al Registro de la Propiedad; la misma que deberá ser debidamente protocolizada.

Una vez que la resolución haya sido protocolizada la Dirección Metropolitana de Catastro enviará al Registro de la Propiedad para su inscripción.

c.- El Registro de la Propiedad procederá en el término de tres días a realizar la inscripción de la resolución que corrija la diferencia de áreas.

EN CASO DE EXCEDENTE:

a.- Se procederá por parte de la Unidad Especial Regula Tu Barrio a remitir el expediente a la Dirección Metropolitana de Catastros. En el expediente deberá constar el informe en el cual se determine el excedente de área en del lote de terreno en el cual está ubicado en Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, y la Dirección Metropolitana de Catastro emitirá el informe valorativo de rigor, sin considerar descuentos de ninguna naturaleza.

b.- La Dirección Metropolitana de Catastro en el término de tres días procederá a emitir la resolución en la cual se disponga la adjudicación del excedente de área a favor del titular del inmueble en el cual se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado; la misma que deberá ser debidamente protocolizada.

Una vez que la resolución haya sido protocolizada la Dirección Metropolitana de Catastro enviará al Registro de la Propiedad para su inscripción.

c.- El Registro de la Propiedad en el término de tres días procederá con la inscripción de la resolución que adjudique el excedente de área al titular del predio.

d.- Para el pago de la adjudicación de los excedentes de áreas en los lotes de terreno en los cuales se encuentran los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, que debe hacer el beneficiaria, se aplicará el valor actual catastral en todos los casos, sin aplicar descuento alguno.

f.- El pago del precio de la adjudicación del excedente de área, que debe hacer el beneficiario, por excepción y por única ocasión se lo realizará de la siguiente manera:

La Autoridad Administrativa competente generará la obligación de pagar el valor de la adjudicación a su beneficiario, y esta obligación se tendrá como título de crédito a favor de la Municipalidad, el cual se deberá deducir al titular del inmueble en el momento de determinar el justo precio a pagar, al que refiere el numeral 3 del Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En tal sentido no se podrá detener la inscripción de la resolución de adjudicación del excedente de área en el Registro de la Propiedad, alegando falta de pago.

ME