



Dr. Pedro Freire López
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Quito, a 06 de junio del 2016

Oficio: No. 176-DCPF-2016

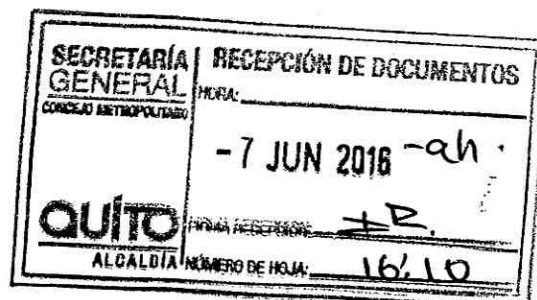
Señora abogada
Maria Elisa Holmes
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL METROPOLITANO
Presente.-

Por medio del presente, dentro de la atribución de Concejal Metropolitano, establecido en el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Resolución de Concejo No. C074, expedida el 08 de marzo de 2016, solicito a usted, que se sirva remitir a la comisión correspondiente, el proyecto de **Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza No. 181 que contiene el Procedimiento Expropiatorio y de Establecimiento de Servidumbres en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**, para conocimiento de la iniciativa y la resolución sobre el procedimiento respectivo, con el fin de que dentro de los plazos establecidos en la Resolución ante dicha, se habilite el tratamiento del proyecto de ordenanza en el pleno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de distinguida considerando.

Atentamente,

Df. Pedro Freire López
CONCEJAL D.M.Q.
SN



ORDENANZA METROPOLITANA No. 000

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Los Gobiernos de los Distritos Metropolitanos Autónomos, son entidades con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y con capacidad para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines, en la forma y condiciones que determinan la Constitución y la ley. Entre sus fines que le son esenciales está el de satisfacer las necesidades colectivas, especialmente las derivadas de la convivencia urbana cuya atención no compete a otros organismos gubernativos.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, como los Gobiernos de los Distritos Metropolitanos Autónomos, conforme lo dispone la Constitución de la República del Ecuador y la ley, tienen facultades legislativas a través del Concejo y ejecutivas a través del Alcalde, en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y estos, a su vez, buscarán en forma conjunta y coordinada cumplir con los fines esenciales y primordiales que se les ha facultado, en beneficio de los ciudadanos.

Para cumplir con estos fines, es necesaria la obra pública y de interés social, cuya ejecución en ocasiones puede suponer una afectación a la propiedad, por ello la figura de la expropiación busca un equilibrio entre la protección a la propiedad privada y la sujeción de ésta a las limitaciones que imponga la ley con finalidades de utilidad pública o interés general.

La figura de la expropiación, también denominada compraventa forzosa, no es sino una transferencia de dominio forzada a favor del Estado, motivada por causas de utilidad pública o interés social, que tiene una triple limitación: la necesidad pública o social; el destino del uso del bien expropiado, que no debe beneficiar a una persona o a un grupo reducido; y, la justa indemnización, que desvirtúa cualquier tipo de confiscación que se halla prohibida por la Constitución.

La Constitución de la República del Ecuador, dada en la ciudad de Montecristi en el año 2008 modificada el 21 de diciembre de 2015, estableció una nueva organización territorial del Estado, y por ello en el año 2010 la Asamblea Nacional expidió el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con lo cual el marco normativo bajo el cual se desenvuelve el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se vio modificado, haciendo necesaria la actualización de la normativa local al marco legal nacional, por ello la necesidad de sustituir la Ordenanza Metropolitana No. 181, dictada el 29 de mayo de 2006, que regula el procedimiento expropiatorio y el establecimiento de servidumbres.

En la normativa actual se prevén dos procedimientos para declarar de utilidad pública o interés social, un bien inmueble particular y que son: la expropiación ordinaria y la expropiación especial para la regularización de asentamientos de hecho de interés social, ésta última teniendo normas que regulan el procedimiento ordinario como supletorias en caso de vacío legal.

Dentro del procedimiento ordinario se enmarcan la expropiación de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico y la expropiación para vivienda de interés social, ambas con procedimientos administrativos previos y causales específicas, pero que siguen el procedimiento administrativo ordinario para la declaratoria de utilidad pública o interés social.

En observancia de lo dispuesto en el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, están prohibidos los actos confiscatorios, es decir, que por el bien expropiado no se pague valor alguno y también que el pago realizado no corresponda al justo precio.

La expropiación tiene dos etapas claramente definidas, la que se lleva a cabo en sede administrativa, que implica el procedimiento que se sigue hasta alcanzar la declaratoria de utilidad pública o interés social, y que prevé la posibilidad de realizar una negociación directa, entre el ente expropiante y el expropiado, que de concluir con acuerdo terminará con la transferencia de dominio del bien inmueble a favor del Estado; y, por otra parte una segunda etapa en sede judicial, que se da ante la imposibilidad del acuerdo directo, y supone únicamente la fijación del justo precio, que será determinado en sentencia por un juez de lo civil.

Es necesario fortalecer y articular de mejor forma la fase de negociación directa que se realiza en sede administrativa, pues si es bien empleada puede suponer una ventaja tanto para el expropiado como para el municipio, ya que de lograrse un acuerdo directo, el tiempo para la transferencia de dominio a favor del municipio y para el pago del justo precio y la indemnización serían reducidos sustancialmente, quedando beneficiadas ambas partes al eliminarse los costos que supone el patrocinio legal en ambos casos.

En cuanto a la negociación directa es necesario advertir que actualmente existe una limitante legal que no permite al municipio pagar un precio mayor que aquel previsto en el catastro municipal, únicamente se prevé un porcentaje de negociación que no puede exceder el diez por ciento del valor catastral, situación que el municipio debe utilizar para propender a lograr el acuerdo directo en la mayoría de casos y que el proceso judicial sea la excepción.

Por todas estas consideraciones, presentamos este proyecto de ordenanza que tiene como objetivo el integrar todos los procedimientos administrativos de declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación total o parcial, como mecanismo para evitar la dispersión normativa y tener un cuerpo legal adecuado y efectivo.

- Secret. de Territorio
- Catastro
- A. Zamales
-
-
-

Adjudicación forzosa
Ordz. 181
Resolución 779

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, faculta a los Gobiernos de los Distritos Metropolitanos Autónomos para que en el ámbito de sus competencias y territorio, expidan Ordenanzas Distritales;
- Que,** el artículo 264 de la Carta Magna dispone que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...). 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...) 8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines. (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”;*
- Que,** el artículo 323 de la Norma Suprema determina que: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación”;*
- Que,** el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”;*
- Que,** los Gobiernos de los Distritos Metropolitanos Autónomos Descentralizados, son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Están integrados por las funciones de participación ciudadana, legislación y fiscalización y tienen como fin esencial y primordial el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- Que,** conforme a lo que dispone el artículo 87 literal a) y k) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, es atribución del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa, en las materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones, así como, conocer las declaraciones de utilidad pública o interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el Alcalde o Alcaldesa Metropolitana conforme a la ley;
- Que,** en los literales g) y n) del artículo 90 del COOTAD se establece como una de las facultades del Alcalde: *“(...) decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan metropolitano de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas”, y, “ (...) suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al gobierno autónomo metropolitano, de acuerdo con la ley. Los*

convenios de crédito o aquellos que comprometan el patrimonio institucional requerirán de la autorización del concejo metropolitano, en los montos y casos previstos en las ordenanzas distritales que se dicten en la materia”;

- Que,** el inciso primero del artículo 446 de la Norma ibídem, determina lo siguiente: *“(…) Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación (…)”;*
- Que,** los artículos del 447 al 456 del COOTAD, establecen el procedimiento administrativo para la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación total o parcial;
- Que,** el artículo 457 de la Norma antedicha señala que: *“La expropiación de bienes muebles o inmuebles de valor artístico, histórico o arqueológico, se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones pertinentes de esta sección y de la ley que regule a los bienes patrimoniales en lo que sean aplicables, en razón de la naturaleza del bien a expropiarse”;*
- Que,** el artículo 487 del COOTAD establece el régimen de indemnizaciones para los casos de servidumbres reales;
- Que,** el artículo 488 del COOTAD establece que: *“El municipio o distrito metropolitano podrá imponer servidumbres reales en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del diez por ciento de la superficie del predio afectado. En los casos en que dicha ocupación afecte o desmejore visiblemente construcciones existentes, el propietario deberá ser indemnizado conforme al régimen establecido en el artículo anterior”;*
- Que,** los artículos 594 y 595 del COOTAD prevén el procedimiento previo a la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y vivienda popular;
- Que,** la expropiación determina la transformación del derecho de propiedad en el derecho a la indemnización, ambos reconocidos por la Constitución de la República del Ecuador, por lo que es necesario determinar con certeza los procedimientos administrativos expropiatorios para cumplir con la obra pública o social y determinar el valor objetivo del bien, para no cometer actos confiscatorios;
- Que,** el 29 de mayo de 2006 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 181 que regula el procedimiento expropiatorio y de establecimiento de servidumbres;
- Que,** es necesario contar con una Ordenanza que adecue y actualice los procedimientos administrativos para la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación y para el establecimiento de servidumbres, en razón de los cambios en el marco normativo nacional que se han producido en los últimos años; y,

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 7 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA No. 181 QUE CONTIENE EL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO Y DE ESTABLECIMIENTO DE SERVIDUMBRES EN EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Art. 1.- Sustitúyanse el Título I "*Procedimiento Expropiatorio y de Establecimiento de Servidumbres*", ubicado en el Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 181, sancionada el 29 de mayo de 2006, por el siguiente Título I:

TÍTULO I

DE LAS EXPROPIACIONES Y ESTABLECIMIENTO DE SERVIDUMBRES

Art. ...(1).- Objeto: La presente ordenanza tiene por objeto reglamentar y establecer las normas que regulan los procedimientos administrativos para la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación de bienes inmuebles; y, para el establecimiento de servidumbres.

Art. ...(2).- Ámbito de aplicación territorial: Las normas contenidas en esta ordenanza regirán en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

CAPITULO I

DE LAS EXPROPIACIONES

Sección I

Generalidades

Art. ... (3).- Declaratoria por razones de utilidad pública o interés social con fines de expropiación.- Es el acto administrativo debidamente motivado, emitido por la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado, mediante el cual se resuelve afectar a un bien inmueble con el objeto de:

- a) Ejecutar planes de desarrollo social;
- b) Propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social;
- c) Propiciar programas de manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo;
- d) Proteger el Patrimonio Cultural del Estado; y,
- e) Regularizar asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, cuyo procedimiento administrativo se halla regulado en la Ordenanza Metropolitana No. 0055 sancionada el primero de abril de 2015.

Art. ... (4).- Competencia: El Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en su calidad de máxima autoridad administrativa o su delegado, tendrá competencia para

resolver la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y solicitar al juez la ocupación inmediata, previa consignación en los términos fijados en la ley, con excepción de la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial para regularizar asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y zonas de expansión, que corresponde al Concejo Metropolitano.

Art. ... (5).- Clases de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación.-

La declaratoria de utilidad pública podrá ser de dos clases:

- a) Declaratoria de utilidad pública total, que es aquella que afecta en su totalidad al bien inmueble a expropiarse; y,
- b) Declaratoria de utilidad pública parcial, que es aquella que afecta al bien inmueble a expropiarse en una parte.

Art. ... (6).- Clases de procedimiento para la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación.-

Los procedimientos administrativos para la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación serán dos:

- a) Procedimiento administrativo ordinario que es aquel que se aplicará a los casos previstos en los literales a), b), c) y d) del artículo 3 de esta ordenanza; y,
- b) Procedimiento administrativo especial que es aquel aplicable para el caso previsto en el literal e) del artículo 3 de esta ordenanza, y que constituye una variante al procedimiento expropiatorio ordinario.

Art. ... (7).- Entidades requirentes.- Podrán requerir la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación las siguientes dependencias:

- a) La Administración General;
- b) Las Administraciones Zonales;
- c) Las Empresas Públicas Metropolitanas;
- d) Las Secretarías ;y,
- e) Los Gobiernos Parroquiales.

Sección II

Expropiación Ordinaria

Art. ... (8).- Requisitos: Previo al inicio del procedimiento administrativo para la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o de las entidades requirentes, deberá contar con lo siguiente:

1. Proyecto aprobado por el Concejo Metropolitano o por la máxima autoridad administrativa de la entidad requirente; o, aprobación del trazado vial financiado;
2. Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido;

3. Certificado de gravámenes actualizado del inmueble a expropiarse, conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón Quito;
4. Informe técnico de valoración, e informe de afectación del bien inmueble, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros que servirá para que la Dirección Metropolitana Financiera, la Dirección Metropolitana Tributaria y la Dirección Metropolitana de Informática, previa la emisión de la hoja de rentas por transferencia de dominio, registren en el sistema informático las áreas a ser afectadas en forma total o parcial, para efectos de posterior transferencia a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o de la entidad requirente;
5. Certificación presupuestaria de existencia y disponibilidad de recursos necesarios para la expropiación, conferidos por la Dirección Metropolitana Financiera o por el Departamento Financiero de la entidad requirente, y;
6. Informe sobre el uso y ocupación del suelo emitido por la Dirección Metropolitana de Planificación para el Desarrollo.

Art. ...(9).- Informe técnico de valoración del bien: La Dirección Metropolitana de Catastro emitirá un informe técnico que contendrá la información actualizada del terreno y de las construcciones afectadas, a la fecha del requerimiento que incluirá los siguientes datos:

- a) Nombre del proyecto y de la obra;
- b) Número de hoja de referencia;
- c) Expropiación total o parcial;
- d) Nombre del propietario, copropietarios y/o posesionario(s);
- e) Ubicación, parroquia actual y anterior (cuando corresponda), sector, zona, barrio, calle y número;
- f) Número de predio y clave catastral definitivo o provisional;
- g) Superficie total;
- h) Superficie afectada;
- i) Porcentaje de cesión y afección;
- j) Avalúo del objeto expropiado;
- k) Linderos de la superficie afectada con dimensiones y colindantes;
- l) Fotografía digital, croquis de ubicación, fecha y firmas de responsabilidad; y,
- m) Observaciones.

El informe que emita la Dirección Metropolitana de Catastro deberá reflejar documentadamente el estado físico, geométrico y valorativo del inmueble a expropiarse. En caso de encontrarse errores o desfases en la información catastral esta deberá ser subsanada previamente a la declaratoria de utilidad pública.

Del avalúo catastral del inmueble que será expropiado se efectuarán los descuentos y liquidaciones tributarias, y al valor resultante se agregará el precio de afectación.

En los casos en que el bien inmueble a expropiarse no conste catastrado y no se registre información del propietario del mismo, se seguirán los procedimientos administrativos necesarios para la regularización de bienes mostrencos definidos en el Art. 481 del COOTAD y la Ordenanza respectiva.

Art. ... (10).- Certificaciones presupuestarias y financiamiento de la obra.- Todo procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación deberá contar con la certificación presupuestaria emitida por la Dirección Metropolitana Financiera o por el órgano financiero administrativo competente de la entidad requirente.

Los recursos establecidos en la certificación presupuestaria emitida deberá tener como sustento el avalúo catastral actualizado emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, a cuyo precio se le agregará hasta el 5% de afección.

A más de la certificación presupuestaria requerida para la indemnización al propietario de los predios afectados, se deberá contar con la certificación presupuestaria correspondiente para la ejecución de la obra proyectada, según la planificación de la ejecución de la misma.

Art. ... (11).- Procedimiento ordinario: Para que se dicte la declaratoria de utilidad pública o de interés social con fines de expropiación, se observará el siguiente procedimiento:

1. La máxima autoridad administrativa o la entidad requirente cumplidos los requisitos previstos en el artículo 8 de esta ordenanza, emitirá un informe sobre el cumplimiento de los requisitos legales, y entregará el expediente debidamente foliado y en orden cronológico a la Procuraduría Metropolitana para que emita el criterio legal previo a la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación;
2. La Procuraduría Metropolitana una vez revisado el expediente remitirá el informe legal a la máxima autoridad administrativa del municipio o su delegado a fin de obtener la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación;
3. La máxima autoridad administrativa o su delegado dictará la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y en caso de necesidades emergentes resolverá la ocupación inmediata en los términos fijados en la ley, previa consignación ante la autoridad competente;
4. La resolución de la máxima autoridad administrativa o su delegado deberá notificarse, en el plazo de tres días, a los propietarios del bien expropiado, a los acreedores hipotecarios y al Registrador de la Propiedad del Cantón Quito para que proceda a inscribirla.

Art. ... (12).- Notificación: La notificación a los afectados y acreedores hipotecarios, deberá realizarse por escrito, en forma personal, por boletas o por un medio de comunicación escrita, siguiendo este orden:

Se cumplirá con la entrega personal al propietario del bien inmueble expropiado, en el caso de personas jurídicas u otras que no pueden representarse por sí mismas a su representante legal en cualquier lugar, día y hora, la notificación deberá contener la información necesaria para que el afectado pueda ejercer sus derechos y en especial la determinación expresa de que el propietario podrá proponer la impugnación del acto administrativo dentro del término 15 días posteriores a su notificación; así como

señalará que de la resolución sobre la impugnación, no habrá recurso alguno en la vía administrativa.

Si no se encuentra personalmente al propietario del bien inmueble expropiado, se le citará por medio de tres boletas que se entregarán en días distintos en su domicilio o residencia a cualquier persona de la familia. Si no se encuentra a persona alguna a quien entregarlas se fijarán en la puerta del lugar de habitación.

Si no fueren posibles las dos formas de citación antes descritas porque se desconoce el domicilio o lugar de establecimiento del propietario del bien inmueble expropiado, se lo citará por publicaciones que se realizarán en tres fechas distintas, en un periódico de amplia circulación local o nacional.

De igual forma deberá notificarse con la declaratoria de utilidad pública al Registro de la Propiedad del cantón Quito, a la Dirección Metropolitana Financiera, a la Dirección Metropolitana de Catastro, a la Procuraduría Metropolitana, a la Dirección Metropolitana Tributaria, a la Administración Zonal correspondiente y a la entidad requirente.

A partir de la fecha de notificación de la resolución de la máxima autoridad administrativa o su delegado que contiene la declaratoria de utilidad pública, la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria, de oficio sin necesidad de resolución adicional, dará de baja los valores correspondientes al pago del impuestos, tasas, derechos o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de acuerdo a lo establecido en el Art. 456 del COOTAD.

Cumplida que fuera la notificación, la razón de la misma o las publicaciones en la prensa deberán agregarse al expediente.

Art. ... (13).- Impugnación a la Resolución de declaratoria de utilidad pública.- El propietario del bien inmueble expropiado luego de haber sido notificado en debida forma con la resolución de declaratoria de utilidad pública podrá impugnarla ante la autoridad de la que emanó el acto administrativo respectivo, dentro del término de quince días.

Si la impugnación es aceptada parcial o totalmente, se reformará la resolución de declaratoria de utilidad pública o se la dejará sin efecto, según corresponda; si la impugnación es rechazada, no cabrá la interposición de ningún recurso en la vía administrativa.

Art... (14).- Reforma o extinción de la declaratoria de utilidad pública.- Toda resolución de declaratoria de utilidad pública será susceptible de reforma o extinción de oficio en caso de existir errores técnicos o legales en su emisión; o, a petición de parte cuando se solicite la reforma de una declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial a total.

La resolución que reforma o extingue la declaratoria de utilidad pública deberá motivarse técnica y jurídicamente, y para su emisión contará con todos los requisitos previstos en el artículo 8 de la presente ordenanza y con el informe legal favorable emitido por la Procuraduría Metropolitana.

Art. ... (15).- Solicitud de reforma de la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial.- En los casos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial, el afectado podrá solicitar a la autoridad de la que emanó el acto administrativo respectivo, la reforma del dicho acto con el fin de que se declare de utilidad pública con fines de expropiación la totalidad del predio afectado o una parte adicional del mismo.

La resolución que acepta o rechaza la solicitud de expropiación adicional, deberá estar suficientemente motivada y para el efecto, previo a su emisión deberá cumplir con los requisitos previstos en el artículo 8 de esta ordenanza y con el informe legal elaborado por la Procuraduría Metropolitana.

Se atenderán favorablemente las solicitudes de expropiación adicional siempre y cuando el área sobre la cual se solicita la expropiación adicional cumpla con una o más de las siguientes condiciones:

- a) Que el área del remanente sea inferior a la del lote mínimo de la zona a la que pertenece el predio declarado de utilidad pública;
- b) Que el remanente sea inferior al 15% del bien expropiado, en área o en precio;
- c) Que el área del remanente no represente utilidad alguna a su propietario en razón del factor de forma del mismo; y,
- d) Que el área del remanente no represente utilidad alguna para su propietario en razón de que el área útil del mismo luego de descontar las áreas de retiros obligatorios no permita su aprovechamiento.

Art. ...(16).- Reversión.- El propietario del bien expropiado podrá solicitar la reversión del mismo, si en el plazo de un año, contado desde la notificación de la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no hubiera destinado el bien expropiado a los fines expresados en tal declaratoria, o no hubiera cancelado el valor del bien, siempre que no exista sentencia de por medio.

Art. ...(17).- División.- Si como consecuencia de una expropiación parcial, resultare la división del inmueble, cada uno de los predios resultantes tendrá un número predial individual e ingresará en el catastro correspondiente, para el efecto la Dirección Metropolitana de Catastro realizará una actualización catastral de forma inmediata.

Art. ...(18).- Adjudicación forzosa del remanente .- Cuando se ha realizado una obra pública sobre el bien expropiado por la Municipalidad y la obra ocupa parte del área afectada, las áreas remanentes no ocupadas deben ser registradas por la Dirección Metropolitana de Catastro y por la Dirección Metropolitana de Gestión Bienes Inmuebles para que se inicien los trámites para la adjudicación forzosa inmediata a los propietarios colindantes para adquirir las, siempre y cuando éstas no sean necesarias para proyectos municipales.

Parágrafo I

De los acuerdos directos y el pago

Art. ...(19).- Invitación a la negociación directa: A la notificación de la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación se acompañará una invitación suscrita por la máxima autoridad administrativa o su delegado, para el inicio de la negociación directa tendiente a lograr un acuerdo en sede administrativa previo al inicio del juicio de expropiación.

La invitación contendrá referencia expresa a las normas de este parágrafo y la indicación de que para someterse al proceso de negociación directa deberá presentar su aceptación en una comunicación dirigida a la máxima autoridad administrativa de la entidad expropiante, dentro del plazo de 15 días contados a partir de la notificación.

Art. ...(20).- Comisión Negociadora: Para afrontar la fase de negociación con el propietario del bien expropiado se conformará una Comisión Negociadora que estará integrada por los siguientes funcionarios:

- a) El Administrador General, o el Coordinador Administrativo Financiero de la entidad requirente o quien haga sus veces, quien la presidirá;
- b) El Asesor Jurídico de la Administración General, o el Coordinador Jurídico de la entidad requirente o quien haga sus veces, y,
- c) El Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles o su delegado, quien actuará como secretario de la misma.

Art. ...(21).- Procedimiento para la negociación directa: Para obtener del Concejo Metropolitano la resolución que autorice la suscripción de un acuerdo directo, de acuerdo a lo determinado en el COOTAD, se observará el siguiente procedimiento:

1. El afectado expresará por escrito, ante la máxima autoridad administrativa o delegado del ente expropiador, su voluntad de iniciar el procedimiento para alcanzar un acuerdo directo, indicando la información necesaria para su plena identificación y el lugar donde recibirá las notificaciones;

2. La máxima autoridad administrativa o delegado del ente expropiador una vez conocido el requerimiento y de considerarlo procedente, ordenará la conformación de la Comisión Negociadora, y remitirá copia de la aceptación de negociación a la entidad que requirió el trámite expropiatorio;

3. La Comisión Negociadora convocará al propietario del bien expropiado a reuniones de negociación, que quedarán registradas en actas, y en las cuales podrá ofrecerse como pago del precio e indemnización, hasta el 10% adicional al avalúo catastral del bien;

4. Concluida la negociación, la Comisión elaborará un acta final que contendrá lo siguiente:

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

5. El acta de negociación y el expediente completo serán remitidos a la Procuraduría Metropolitana para que en el plazo de 10 días emita el informe legal sobre el acuerdo alcanzado;

6. Emitido el informe legal, Procuraduría Metropolitana entregará el expediente a la Secretaría del Concejo, para que sea analizado por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, previo al conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano; y,

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

Art. ...(22).- Duración: La fase de negociación en sede administrativa no podrá durar más de 90 días, contados desde la notificación de la declaratoria de utilidad pública. Concluido el plazo se iniciará el proceso judicial correspondiente.

Art. ...(23).- Acuerdo directo: En caso de llegarse a un acuerdo directo, una vez obtenida la autorización del Concejo Metropolitano, la máxima autoridad administrativa, su delegado o la entidad requirente proseguirá con el trámite legal de elaboración de la escritura de transferencia de dominio, su inscripción en el Registro de la Propiedad, y gestionará el pago del precio y la indemnización correspondiente por la expropiación, sin perjuicio de obtener el correspondiente acuerdo privado de ocupación del inmueble.

Art. ...(24).- Pago: El pago del precio del inmueble expropiado y las indemnizaciones, se realizará en dinero, de existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales y con un plazo no mayor a veinticinco años.

Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.

Art. ...(25).- Permuta: En el caso de permuta, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, con la máxima autoridad administrativa o su delegado, ubicará las alternativas de predios municipales para ello solicitará a la Dirección Metropolitana de Catastro que emita el Informe técnico de valoración de los posibles bienes permutables, con sus respectivas fichas catastrales.

Art. ...(26).- Pago por compensación: Si la declaratoria de utilidad pública se hubiere realizado para el ensanche de vías o espacios públicos, o para la construcción de acueductos, alcantarillas u otras obras similares y no comprendiese sino hasta el cinco por ciento de la superficie de un predio, el valor del bien expropiado podrá compensarse, en todo o en parte, con el de la contribución especial de mejoras correspondiente a la obra pública. Si fuere necesario un espacio mayor o si debieran demolerse construcciones, se procederá conforme a las normas generales.

Parágrafo II

De los procesos judiciales

Art. ...(27).- Trámite judicial: Notificada la resolución de declaratoria de utilidad pública y de no existir acuerdo con el expropiado, la asesoría legal de la entidad requirente iniciará el proceso judicial de expropiación.

El patrocinio estará a cargo de la asesoría legal de la entidad requirente, legal y debidamente facultada por la Procuraduría Metropolitana, que para el efecto podrá requerir informes del estado de los juicios.

Art. ...(28).- Acuerdo directo dentro del juicio: En cualquier momento del proceso judicial, podrán efectuarse acuerdos, siguiendo para el efecto el procedimiento para la negociación directa.

Parágrafo III

De las responsabilidades

Art. ...(29).- Manejo del expediente expropiatorio: Para tramitar los expedientes expropiatorios serán competentes:

- a) La Administración General a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Procuraduría Metropolitana;

- b) Las Administraciones Zonales;
- c) Las Empresas Públicas Metropolitanas en los términos fijados en la ley y en la presente ordenanza;
- d) Las Secretarías; y,
- e) Los Gobiernos Parroquiales.

Art. ...(30).- Responsabilidad: El funcionario responsable del trámite administrativo, en cualquier etapa del proceso, tiene la obligación de despachar el informe o criterio según sus competencias en forma completa, veraz y oportuna, dentro del término de quince días, contados a partir de la recepción del expediente expropiatorio. Solo por razones debidamente justificadas, este término podrá prorrogarse por 10 días más, indicándose al requirente sobre este particular antes de que fenezca el referido término. Tanto las áreas jurídicas como las financieras serán las encargadas de realizar el seguimiento y control respectivo de las expropiaciones hasta que se concrete el pago de las mismas y la correspondiente sentencia, protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

El funcionario que no cumpla lo dispuesto, será sancionado por sus acciones u omisiones conforme al Código Municipal y como norma supletoria se observará la Ley Orgánica del Servicio Público y su Reglamento.

Art. ...(31).- Ocupación del inmueble: La Agencia Metropolitana de Control deberá efectivizar la orden de ocupación dispuesta por el Juez competente, determinando el estado actual del inmueble a ocuparse y de las construcciones a derrocarse de ser el caso; para el efecto, deberá dejar constancia de su actuación en actas y acompañar una memoria fotográfica o filmación del acto.

Art. ...(32).- Escrituración.- En caso de acuerdo directo en sede administrativa, o habiéndose dictado la sentencia definitiva en el proceso judicial, la entidad requirente será la responsable de llevar adelante el proceso de escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad del título traslativo de dominio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Si por razones de oportunidad y urgencia la entidad requirente no pueda llevar adelante el proceso de escrituración e inscripción, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, podrá responsabilizarse de llevar adelante el proceso de escrituración.

Para la transferencia de dominio de inmuebles adquiridos por declaratoria de utilidad pública, los dueños deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, a la fecha de suscripción del acuerdo traslativo de dominio y en caso de encontrarse impagas, se descontarán del precio los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el predio expropiado.

Una vez que se cuente con las escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, la entidad que ha iniciado el proceso expropiatorio las remitirá a la Dirección Metropolitana de Catastro, a las Administraciones Zonales, a la Procuraduría Metropolitana, a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles y a la Dirección Metropolitana Financiera.

La Jefatura de Transferencia de Dominio de la Dirección Metropolitana Tributaria, al momento de registrar las escrituras de transferencia de dominio de predios que han

sido afectados parcialmente con expropiación por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, constatará que conste excluida el área que fue expropiada.

Sección III

Expropiación de Predios Para Vivienda de Interés Social

Art. ...(33).- Causales: Conforme lo dispuesto en el artículo 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, serán causales para la expropiación de predios para vivienda de interés social, las siguientes:

a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado;

b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión, de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y,

c) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva.

Art. ...(34).- Entidad requirente: En los casos de expropiación de predios para vivienda de interés social, actuará como entidad requirente la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, quien aplicará el procedimiento conforme a la delegación del Alcalde.

Art. ...(35).- Informes previos: Previo a la notificación preventiva, la entidad requirente deberá contar con los siguientes informes y certificaciones:

- 1.- Informe técnico de valoración emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- 2.- Certificación sobre la capacidad técnica del inmueble para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda;
- 3.- Informe legal sobre el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa nacional y local aplicable para cada caso, que será emitido por la Procuraduría Metropolitana; y,
- 4.- Certificado de Gravámenes del predio, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Quito.

Art. ...(36).- Notificación preventiva: Con base en los informes técnicos y certificaciones, la máxima autoridad administrativa o su delegado resolverá notificar a los propietarios o poseionarios de bienes inmuebles que incurran en las causales de expropiación previstas en la ley y que cuenten con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, para que procedan a edificar, urbanizar o reconstruir el inmueble según corresponda dentro del plazo establecido en la ley.

Dicha notificación estará a cargo de la entidad requirente y deberá realizarse en la forma prevista en el procedimiento ordinario de expropiación.

La boleta de notificación, deberá contener un detalle de la causal de expropiación que afectaría el inmueble, y la indicación clara del plazo legal establecido dentro del cual el

propietario debe proceder a edificar en el inmueble, urbanizarlo o reconstruirlo, además deberán adjuntarse a la misma copias certificadas de los informes antes descritos.

Art. ...(37).- Informe anual: Con el objeto de dar seguimiento a los trabajos de edificación, urbanización o reconstrucción del inmueble realizados con posterioridad a la notificación, la Administración Zonal correspondiente, en coordinación con la entidad requirente, emitirá un informe anual del avance de estos trabajos.

Art. ...(38).- Informes actualizados: Una vez cumplido el plazo determinado en el artículo 594 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se solicitarán informes actualizados a la Dirección Metropolitana de Catastro, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, a la Procuraduría Metropolitana.

De constatarse que no se han concluido los trabajos de edificación, urbanización o reconstrucción del inmueble, y contando con el informe y solicitud actual de la entidad requirente se iniciará el proceso de expropiación para vivienda de interés social.

Art. ...(39).- Financiamiento: El financiamiento del proyecto correrá a cargo de la entidad requirente.

Art. ...(40).- Procedimiento: Para que la máxima autoridad administrativa del Municipio de Quito o su delegado resuelva declarar de utilidad pública e interés social con fines de expropiación para vivienda de interés social un inmueble, se observará el procedimiento descrito para la Expropiación Ordinaria, pero se agregarán los siguientes requisitos:

- a) Informe sobre la necesidad y el interés social del programa;
- b) Acreditación de la capacidad económica o de financiamiento para la ejecución de la obra proyectada y para el pago de las indemnizaciones necesarias; y,
- c) Detalle de las notificaciones efectuadas al propietario del inmueble.

Sección IV

Expropiación de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico

Art. ...(41).- Procedimiento: El procedimiento para la expropiación de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico, será el establecido para la expropiación ordinaria.

Art. ... (42).- Procedencia.- La solicitud de expropiación se enmarcará de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza que regula las Áreas Históricas y el Patrimonio Cultural, en el Distrito Metropolitano de Quito, y referirán en especial a causas de descuido en el mantenimiento, reposición de edificaciones o incuria en la conservación de los bienes inmuebles inventariados, que deberá ser verificada por la Agencia Metropolitana de Control y posteriormente comunicada al Instituto Metropolitano de Patrimonio, quien solicitará la expropiación del bien inmueble a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, sin perjuicio de la expropiación directa que puede efectuar el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Art. ...(43).- Conocimiento en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: Con fines netamente informativos, el requerimiento de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico deberá ser

puesto en conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Concejo Metropolitano.

Capítulo II

DEL ESTABLECIMIENTO DE SERVIDUMBRES FORZOSAS

Sección I

Generalidades

Art. ... (44).- Servidumbres.- Con el fin de ejecutar una obra pública destinada a la prestación de un servicio público, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá imponer servidumbres reales sobre predios de propiedad privada y municipales.

Art. ... (45).- Servidumbres gratuitas y onerosas.- Serán servidumbres gratuitas, aquellas impuestas sin obligación de pago; y, onerosas aquellas que requieran el pago de una indemnización al propietario del bien sirviente.

Habrà lugar al pago de una indemnización por la interposición de servidumbre cuando:

- a) Se ocupe más del diez por ciento de la superficie total del bien afectado; y/o,
- b) Se afecte o desmejore visiblemente las construcciones existentes.

Art. ... (46).- Certificación presupuestaria.- En caso que la servidumbre sea onerosa, la misma deberá contar con la certificación presupuestaria correspondiente.

Sección II

Del Procedimiento para la imposición de Servidumbres

Art. ... (47).- Procedimiento.- Para la imposición de servidumbres forzosas se seguirá el mismo procedimiento establecido para la expropiación ordinaria con las siguientes variaciones:

- a) El proyecto debidamente aprobado se sustituirá con el informe técnico emitido por la entidad requirente;
- b) El informe de valoración de la Dirección Metropolitana de Catastro, a más de determinar el valor a cancelarse en servidumbres onerosas, será el justificativo técnico de que la servidumbre que se ejecuta es gratuita;
- c) No se requerirá el informe emitido por el órgano técnico de gestión del territorio; y,
- d) El competente para la imposición de servidumbres reales forzosas será el Administrador General o quien haga sus veces.

Art. ... (48).- Inscripción de servidumbres reales en el Registro de la Propiedad.- La resolución de imposición de servidumbres reales será notificada al Registro de la Propiedad a fin de que realice la inscripción del gravamen en el predio sirviente.

Art. ... (49).- Procedimiento posterior a la notificación de la resolución de interposición de servidumbre forzosa.- Efectuada la notificación de la resolución de imposición de servidumbre forzosa se aplicarán las normas que regulan la expropiación ordinaria otorgando al administrado los mismos derechos que tienen los expropiados.

Disposición Derogatoria.- Se deroga el Título I del Libro Segundo del Código Municipal incorporado por la Ordenanza Metropolitanas No. 181, expedida el 29 de mayo de 2006, así como todas las disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza.

Disposición Final.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XX de 2016.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX y XX de XX de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

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