

**COMISIÓN DE PROPIEDAD
Y ESPACIO PÚBLICO**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- El Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano Quito, en sesión pública ordinaria de 14 de enero de 2016, conoció en primer debate el Proyecto de Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 1 de abril del 2015;

1.2.- En sesión pública extraordinaria realizada el día 20 de enero de 2016, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el Proyecto de Reforma de 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. 055 de 1 de abril del 2015, acogiendo las observaciones del primer debate y el pronunciamiento del Procurador Metropolitano.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. RPDMQ-*2015-2166*-OF de 8 de diciembre de 2015, a fojas 6 del expediente, el Dr. Pablo Falconí Catillo, Registrador de la Propiedad Encargado, emite su informe respecto del proyecto de reforma a la ordenanza, mismo que en su parte pertinente señala:

"Después de analizar el nuevo texto de la "PROPUESTA DE REFORMA DE 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 0055 DE PRIMERO DE ABRIL DE DOS MIL QUINCE”, y en virtud del artículo 11 de la Ley de Registro, concluimos que el Registro de la Propiedad no presenta observación alguna al contenido de la Disposición Transitoria Sexta que se incorpora en la mencionada Reformatoria.”

2.2.- Mediante oficio No. UERB-1091-2015 de 4 de diciembre de 2015, a fojas 9-10 del expediente, el Lic. Pablo Melo, Director Subrogante de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, emite su informe respecto del proyecto de reforma a la ordenanza, mismo que en su parte pertinente señala:

“Por lo demás estamos de acuerdo en el texto propuesto y quedamos pendientes que con la brevedad que el caso amerita se trate la reforma mencionada, razón por la cual la Dirección Metropolitana de Catastro está a la espera de poder remitir los expedientes de los 16 barrios que estén dentro del proceso de expropiación especial para poder continuar con dicho proceso.”

2.3.- Mediante oficio No. 0012569 de 6 de diciembre de 2015, a fojas 15 del expediente, el Arq. Mario Recalde Maldonado, Director Metropolitano de Catastro, emite sus observaciones al proyecto de Reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 0055, mismo que señala:

“(…) 1.- Se modifique el considerando ocho del proyecto de ordenanza, teniendo en cuenta que el artículo 481 del COOTAD, fue sustituido por el texto del artículo 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD; y, en lo referente a los excedentes y diferencias de propiedad privada, se agregó a continuación del artículo 481 el 481.1.

2.- Se debe cambiar en todo el proyecto de ordenanza el nombre, “DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS” por “DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO”.

3.- Considerando que cada trámite es un universo diferente, para emitir la resolución de excedentes o diferencias de superficie de propiedad privada por parte de la Autoridad Administrativa Competente, para su motivación se debe tener en cuenta la disposición contemplada en el literal l) del numeral 7 del artículo No. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, que imperativamente dispone que: ...“l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.” ... En tal virtud se debería aumentar el tiempo para dictar la resolución se debe emitir el informe perceptivo por parte de la Unidad de Servicios Catastrales.

4.- En la ordenanza Metropolitana No. 269 vigente, en el artículo No. 5 se establece que, a partir de la fecha en que el órgano metropolitano detecte y determine la existencia del excedente a la superficie de terreno que comprenda el excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco para efectos de su adjudicación vía resolución de la Autoridad Administrativa Competente. Al hablar de bien mostrenco conforme lo dispuesto en el artículo no. 419 del COOTAD, constituyen Bienes de Dominio Privado y por tanto de patrimonio del

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, la Autoridad Administrativa Competente para otorgar su adjudicación es el Director de Gestión de Bienes Inmuebles Municipales.

En el inciso primero del artículo 481.1 agregado a continuación del artículo 481 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, se establece que: ...*“Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consten en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas”*... Con la reforma del COOTAD y al determinarse que los excedentes son de propiedad privada, ya no existe la presunción legal de bien mostrenco contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 269 vigente.

5.- *No se especifica en el proyecto de ordenanza, si se cobrará tasas por servicios y trámites administrativos por la regularización de excedentes y diferencias de superficies, valores que si están establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 269.”*

2.4.- Mediante oficio No. DMF-DIR-01187-2015 de 9 de diciembre de 2015, a fojas 21 del expediente, Alfredo Buitrón, Director Metropolitano Financiero, emite su informe respecto del proyecto de reforma a la ordenanza, mismo que en su parte pertinente señala:

“Por lo expuesto, la Dirección Metropolitana Financiera emite informe favorable sobre la inclusión del texto de la Disposición Transitoria Sexta a la Ordenanza Metropolitana No. 055 de fecha 01 de Abril de 2015.”

2.5.- Mediante oficio No. 726 de 8 de diciembre de 2015, a fojas 36 del expediente, el Ing. Santiago Betancourt Vaca, Director Metropolitano Tributario, emite su informe respecto del proyecto de reforma a la ordenanza, mismo que en su parte conclusiva señala:

“En atención a las consideraciones expuestas, la Dirección Metropolitana Tributaria, no se pronuncia sobre el contenido Proyecto de reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 de 26 de marzo 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, en atención a que el contenido del mismo no trata aspectos de carácter tributario.”

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio referencia expediente Nro. 04480-14 de 30 de noviembre de 2015, a fojas 38-42, el Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano, remite su pronunciamiento del respectivo proyecto normativo, mismo que en su parte pertinente señala:

“(...) Examinando el texto del proyecto de ordenanza reformativa, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable condicionado, para que se continúe con el trámite de aprobación en

razón de que la propuesta es constitucional y legalmente viable, se encuentra dentro de las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como gobierno autónomo descentralizado y es necesaria para regular y establecer un procedimiento abreviado y específico que se encuentra dispuesto y enunciado de manera general en el COOTAD, respecto a la diferencia de áreas que se detectan en los inmuebles que van a entrar a un procedimiento de expropiación especial.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza y que condicionan el presente criterio legal:

1. En el considerando tercero, en la primera línea, eliminar la palabra "autónomos".
2. En el considerando décimo segundo, aclarar que se trata del artículo 10 de la Ordenanza 296, lo cual si bien se puede colegir, debe estar expresamente indicado.
3. En el literal a) del título "EN CASO DE EXCEDENTE", se deberá añadir un texto que establezca que el área de excedente no corresponde a propiedad municipal ni de terceros sino que se verifica por errores de cálculo y medición.
4. En el literal b) del título "EN CASO DE EXCEDENTE", a continuación de la palabra "resolución" se añadirá la palabra "motivada", por tratarse de una condición común a toda decisión administrativa de conformidad con el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador.
5. Respecto a los temas de pago del precio de adjudicación y demás impuestos que genere la regularización del excedente de área, deberán pronunciarse las instancias técnicas competentes.
6. A efectos de observar los deberes constitucionales como el de motivación, establecido en el Art. 76, numeral 7), literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, se deberá contar necesariamente con los informes de las instancias involucradas en el proceso administrativo, como son la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana Financiera y Tributaria y Registro de la Propiedad.
7. Se aclarará en la parte final del proyecto, que las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables y regirán única y exclusivamente para aquellos casos de asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial. Y, que, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará los términos y el flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medición e impartirá las instrucciones administrativas para la efectiva ejecución de la presente Disposición Transitoria.
8. El señor Registrador de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos tiene autonomía registral y administrativa, en este sentido se deberá contar con su informe de pertinencia respecto a las responsabilidades que asumiría con la aplicación de la propuesta de ordenanza materia de análisis.
9. Realizar una revisión general de los errores tipográficos. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 20 de enero de 2016, con fundamento en los artículos 57 literales a) y d), 87, literales a) y d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano debata el Proyecto de Reforma de 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. 055 de 1 de abril del 2015.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



Luis Reina

**Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**



Renata Salvador

Concejala Metropolitana



Ivonne Von Lippke

Concejala Metropolitana

Adjunto expediente en cuarenta y siete (47) fojas útiles.
Abg. Renato Delgado Merchán

PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA METROPOLITANA 055 SANCIONADA EL 01 DE ABRIL DEL 2015, 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.

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 sujetos al proceso de expropiación especial. En el decurso del trámite administrativo, que dispone la Ordenanza No. 0055 del 2015, se ha determinado la existencia de errores técnicos de cálculo o 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 cuerpos legales temporales que se dejarán de aplicar una vez que termine el proceso de regularización de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que existan en el Distrito Metropolitano de Quito. En este contexto existe la necesidad de plantear una reforma 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, a fin de 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, 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.

La Procuraduría Metropolitana emitió informe en los siguientes términos: “ Examinado el texto del proyecto de ordenanza reformativa, Procuraduría emite criterio legal favorable condicionado, para que se continúe con el trámite de aprobación en razón de que la propuesta es constitucional y legalmente viable ...”

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 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 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 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 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 artículo 481.1 del COOTAD reformado dispone: “Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa... ”;

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 Reformativa 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 de la Ordenanza 0269 de 30 de julio del 2012 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...”;

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 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; y,

Que, La Ordenanza Metropolitana 055 sancionada el 01 de abril del 2015, 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.

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 DEL 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 (Error Técnico Aceptable de Medida), contemplado en la Ordenanza No. 269 de 30 de julio del 2012; se aplicará el siguiente procedimiento abreviado y expedito en cumplimiento del principio indubio pro-administrado determinado en el Art. 2 literal e) de la Ordenanza 055 de 01 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 Catastro el expediente en el que se haya determinado la diferencia de área.

b.- La Dirección Metropolitana de Catastro en el término de cinco 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 Catastro. En el expediente deberá constar el informe en el cual se determine el excedente de área en el lote de terreno en el que está ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado; y, la Dirección Metropolitana de Catastro emitirá el informe valorativo de rigor, sin considerar descuentos de ninguna naturaleza.

Este excedente de área determinado no debe corresponder a propiedad municipal ni a terceros, sino que se establecerán exclusivamente por errores de cálculo o de medición.

b.- La Dirección Metropolitana de Catastro en el término de cinco días procederá a emitir la resolución motivada en la cual se disponga la adjudicación del excedente de área a favor del titular del inmueble en el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado. 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, se aplicará el valor actual catastral, a cargo del propietario. En todos los casos no se aplicará descuento alguno.

e.- El pago del precio de la adjudicación y demás impuestos o tasas que genere la regularización de cada excedente de área se sujetará a las normas vigentes, 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 del Distrito Metropolitano de Quito, 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 (COOTAD). 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. (Sugerencia del punto 5 de Procuraduría).

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables y regirán única y exclusivamente para aquellos casos de Asentamientos Humanos de Hecho susceptibles del proceso de expropiación especial. Para su operatividad la Dirección metropolitana de Catastro determinará los términos y el flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias de área provenientes de errores de cálculo o de medición, e impartirá las instrucciones administrativas para la efectiva ejecución de la presente Disposición Transitoria

Comun. Sol

0000. 2015-154395

RECIBIDO	FECHA: 30 NOV 2015
HORA: 10:40	
ALCALDIA	QUITO



Expediente No. 04480-14

30 NOV 2015

Doctor
Mauricio Bustamante Holguín
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SG-2469 de 11 de noviembre de 2015, la Secretaría General del Concejo Metropolitano solicita a Procuraduría Metropolitana emita criterio legal en relación al Proyecto normativo "REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0055" de 1 de abril de 2015, que se adjunta en 5 fojas útiles.

II. OBJETO DEL PROYECTO DE ORDENANZA:

El proyecto de ordenanza propone agregar una Disposición Transitoria en la Ordenanza No. 055 de 01 de abril de 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.

El propósito de la incorporación de la disposición referida es permitir la aplicación de un procedimiento abreviado de regularización de excedentes o diferencias de áreas que se detectan en inmuebles que van a ser objeto de un proceso de expropiación especial para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

III. BASE LEGAL:

Constitución de la República del Ecuador:

"Art. 30.- 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."

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO	HORA: 12:53
ALCALDÍA	NÚMERO DE FOLIO: -154-

Página 1 de 5

42

"Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. [...]"*

"Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna [...]"

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

"Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

[...] b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; [...]"

"Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

[...] v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; [...]"

"Art. 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 poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes. [...]"

"Artículo 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier

causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador 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."

"Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...]"

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."

Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

"Art. 2.- Finalidad.- Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:

1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones: [...]"

"Art. 26.- Competencia exclusiva.- La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano. [...]"

IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Examinado el texto del proyecto de ordenanza reformativa, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable condicionado, para que se continúe con el trámite de aprobación en razón de que la propuesta es constitucional y legalmente viable, se encuentra dentro de las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como gobierno autónomo descentralizado y es necesaria para regular y establecer un procedimiento abreviado y específico que se encuentra dispuesto y enunciado de manera general en el COOTAD, respecto a la diferencia de áreas que se detectan en los inmuebles que van a entrar a un procedimiento de expropiación especial.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza y que condicionan el presente criterio legal:

1. En el considerando tercero, en la primera línea, eliminar la palabra "autónomos".
2. En el considerando décimo segundo, aclarar que se trata del artículo 10 de la Ordenanza 269, lo cual si bien se puede colegir, debe estar expresamente indicado.
3. En el literal a) del título "EN CASO DE EXCEDENTE", se deberá añadir un texto que establezca que el área de excedente no corresponde a propiedad municipal ni de terceros, sino que se verifica por errores de cálculo o medición.
4. En el literal b) del título "EN CASO DE EXCEDENTE", a continuación de la palabra "resolución" se añadirá la palabra "motivada", por tratarse de una condición común a toda decisión administrativa de conformidad con el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador.
5. Respecto a los temas de pago del precio de adjudicación y demás impuestos que genere la regularización del excedente de área, deberán pronunciarse las instancias técnicas competentes.
6. A efectos de observar los deberes constitucionales como el de motivación, establecido en el artículo 76, numeral 7), literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, se deberá contar necesariamente con los informes de las instancias involucradas en el proceso administrativo, como son la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana Financiera y Tributaria y Registro de la Propiedad.
7. Se aclarará en la parte final del proyecto, que las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables y regirán única y exclusivamente para aquellos casos de asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso expropiación especial. Y, que, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará los términos y el flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de

medición e impartirá las instrucciones administrativas para la efectiva ejecución de la presente Disposición Transitoria.

3. El señor Registrador de la Propiedad, de acuerdo con artículo 13 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos tiene autonomía registral y administrativa, en este sentido se deberá contar con su informe de pertinencia respecto a las responsabilidades que asumiría con la aplicación de la propuesta de ordenanza materia de análisis.
9. Realizar una revisión general de los errores tipográficos.

De esta forma dejo expuesto el criterio de Procuraduría Metropolitana.

Atentamente,

G. A. Velásquez Villanar
Dr. Gastón A. Velásquez Villanar

PROCURADOR METROPOLITANO QUITO



[Handwritten initials]

Adj. proyecto de ordenanza

Elaborado por:	Cristina Raza	20.11.15	
Revisado por:	Carlos Guerrero Edison Yépez		<i>[Signature]</i>

Oficio No. **726**
Fecha: **08 DIC. 2015**

Señor
Luis Reina Chamorro
Concejal Metropolitano
Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público
Presente.-

De mi consideración:

En atención a su oficio No. 317-LR de fecha 01 de diciembre del 2015, suscrito desde su despacho, mediante el cual se solicita remitir las observaciones pertinentes al **Proyecto de reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 de 26 de marzo 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**, tengo a bien manifestarle lo siguiente:

I. Antecedentes.-

De conformidad con el Artículo 6 de la Resolución No. 0076 de 18 de octubre del 2002 y Artículo Único de la Resolución No. C 0076 de 12 de diciembre del 2007 que establece las competencias y responsabilidades constantes en el Reglamento Orgánico Funcional para las unidades y dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es función específica de la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria, a priori de la aprobación por el Concejo Metropolitano o por el Alcalde Metropolitano, conocer sobre toda propuesta de creación, modificación o eliminación de tributos municipales, así como el de asesorar y emitir criterios e informes jurídicos para la aplicación correcta de la normativa tributaria vigente.

II. Análisis.-

Revisado el **Proyecto de reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0055**, se pretende agregar una Disposición Transitoria que versa sobre un procedimiento abreviado y específico, el cual contempla términos y excepciones para dar una pronta solución al problema de excedentes y diferencias de áreas que dificultan se continúe con los procedimientos de expropiación especial con fines de regularización.

En el texto de la precitada Disposición Transitoria no se trata sobre aspectos de carácter tributario, motivo por el cual no se pronuncia esta Dirección.

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO:
	FECHA: 8/12/15
	HORA: 15:55
	FIRMA: [Firma]
LUIS REINA CHAMORRO CONCEJAL	QUITO

Página 1 de 2

30

III. Conclusión.-

En atención a las consideraciones expuestas, la Dirección Metropolitana Tributaria no se pronuncia sobre el contenido **Proyecto de reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 de 26 de marzo 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**, en atención a que el contenido del mismo no trata aspectos de carácter tributario.

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente,



Ing. Santiago Betancourt Vaca

**Director Metropolitano Tributario
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**

Oficio No DMF-DIR-01187-2015
Quito, 09 de Diciembre de 2015

Concejal

Luis Reina Chamorro

PRESIDENTE DE LA COMISION DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

Con referencia al Oficio No 316 – LR de fecha 01 de Diciembre de 2015 con el que solicita emitir el informe sobre el Proyecto Normativo “REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No 055 sancionada el 1 de Abril de 2015, corresponde informar lo siguiente:

- La ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No 055 DE 01 DE ABRIL DE 2015, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA, en cuyo texto se agrega la Disposición Transitoria Sexta, establece que 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, en los cuales la Unidad Especial Regula Tu Barrio determine aplicar la Expropiación Especial con fines de regularización, con acuerdo con el contenido del Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.
- En cuanto al caso de diferencia y/o de excedentes que no están dentro del rango ETAM contemplado en la Ordenanza No 269 de 30 de Junio de 2012, y respecto de lo cual, se propone de oficio aplicar el procedimiento abreviado y expedito en cumplimiento del principio de indubio pro-administrado determinado en el Art. 2 literal e) de la Ordenanza 055 de 01 de abril de 2015, se considera procedente en razón de que dicho criterio agiliza el proceso expropiatorio.
- Corresponde observar que en cuanto al caso de Excedentes se le adjudicará en forma directa al titular de dominio sin considerar descuentos de ninguna naturaleza en cuanto a las áreas, lo cual, generará una obligación por el valor de la adjudicación mediante la emisión de un título de crédito a favor del Municipio, y él mismo será devengado o deducido del pago determinado como justo precio; pero también se debe considerar en dicho proceso todas las obligaciones tributarias generadas se encuentren debidamente canceladas.

Por lo expuesto, la Dirección Metropolitana Financiera emite informe favorable sobre la inclusión del texto de la Disposición Transitoria Sexta a la Ordenanza Metropolitana No 055 de fecha 01 de Abril de 2015.

Atentamente,


Alfredo Buitrón C.
DIRECTOR METROPOLITANO FINANCIERO

115
AD. COPIAS T/C
CUADRO DEUDA
C.C. ADMINISTRADOR GENERAL

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: <i>Juan</i>
	FECHA: <i>09/12/2015</i>
	HORA: <i>14:39</i>
	FIRMA: <i>[Signature]</i>
LUIS REINA CHAMORRO CONCEJAL	QUITO

21

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO:
	FECHA: 8-12-2015
	HORA: 16:47
URS. REINA CHAMORRO CONCEJAL	SIGNA: <i>Reina</i>
	QUITO



Señor
Luis Reina Chamorro
CONCEJAL METROPOLITANO
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
Presente.-

0012569

De mi consideración:

En atención a su Oficio No. 315-LR de 1 de diciembre de 2015, en el que solicita que, de conformidad con las recomendaciones emitidas por el señor Procurador Metropolitano, y de acuerdo a las competencia de la Dirección Metropolitana de Catastro, se emita un informe respecto del texto del proyecto Normativo "REFORMATORIO DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0055", sobre el particular me permito hacer las siguientes sugerencias:

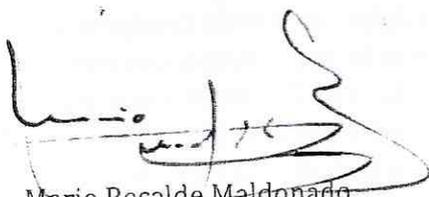
- 1.- Se modifique el considerando ocho del proyecto de ordenanza, teniendo en cuenta que el artículo 481 del COOTAD, fue sustituido por el texto del artículo 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD; y, en lo referente a los excedentes y diferencias de propiedad privada, se agregó a continuación del artículo 481 el 481.1.
- 2.- Se debe cambiar en todo el proyecto de ordenanza el nombre, "DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS" por "DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO".
- 3.- Considerando que cada trámite es un universo diferente, para emitir la resolución de excedentes o diferencias de superficie de propiedad privada por parte de la Autoridad Administrativa Competente, para su motivación se debe tener en cuenta la disposición contemplada en el literal I) del numeral 7 del artículo No. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, que imperativamente dispone que: "...I) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se consideraran nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados."... En tal virtud se debería aumentar el tiempo para dictar la resolución de tres a cinco días, toda vez más que previo a la resolución se debe emitir el informe perceptivo por parte de la Unidad de Servicios Catastrales.
- 4.- En la ordenanza Metropolitana No. 269 vigente, en el artículo No. 5 se establece que, a partir de la fecha en que el órgano metropolitano detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda el excedente se le aplicará la presunción legal

de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la Autoridad Administrativa Competente. Al hablar de bien mostrenco conforme lo dispuesto en el artículo No. 419 del COOTAD, constituyen Bienes de Dominio Privado y por tanto de patrimonio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, la Autoridad Administrativa Competente para otorgar su adjudicación es el Director de Gestión de Bienes Inmuebles Municipales.

, En el inciso primero del artículo 481.1 agregado a continuación de artículo 481 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, se establece que: *... "Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consten en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas"...* Con la reforma del COOTAD y al determinarse que los excedentes son de propiedad privada, ya no existe la presunción legal de bien mostrenco contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 269 vigente.

- 5.- No se especifica en el proyecto de ordenanza, si se cobrará tasas por servicios y trámites administrativos por la regularización de excedentes y diferencias de superficies, valores que si están establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 269.

Atentamente,



Mario Recalde Maldonado
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Pablo Uribe M. Dr. Luis Masabanda
Elaborado por:	Ab. Nelson Muñoz
Oficio Dii. No.	362
Oficio No.	052 NORM.
Fecha	07-12-2015

30 NOV 2015

Doctor
Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SG-2469 de 11 de noviembre de 2015, la Secretaría General del Concejo Metropolitano solicita a Procuraduría Metropolitana emita criterio legal en relación al Proyecto normativo "REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0055" de 1 de abril de 2015, que se adjunta en 5 fojas útiles.

II. OBJETO DEL PROYECTO DE ORDENANZA:

El proyecto de ordenanza propone agregar una Disposición Transitoria en la Ordenanza No. 055 de 01 de abril de 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.

El propósito de la incorporación de la disposición referida es permitir la aplicación de un procedimiento abreviado de regularización de excedentes o diferencias de áreas que se detectan en inmuebles que van a ser objeto de un proceso de expropiación especial para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

III. BASE LEGAL:

Constitución de la República del Ecuador:

"Art. 30.- 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."

SECRETARIA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	NOVA: 10439
	30 NOV 2015
	HH

IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Examinado el texto del proyecto de ordenanza reformativa, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable condicionado, para que se continúe con el trámite de aprobación en razón de que la propuesta es constitucional y legalmente viable, se encuentra dentro de las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como gobierno autónomo descentralizado y es necesaria para regular y establecer un procedimiento abreviado y específico que se encuentra dispuesto y enunciado de manera general en el COOTAD, respecto a la diferencia de áreas que se detectan en los inmuebles que van a entrar a un procedimiento de expropiación especial.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza y que condicionan el presente criterio legal:

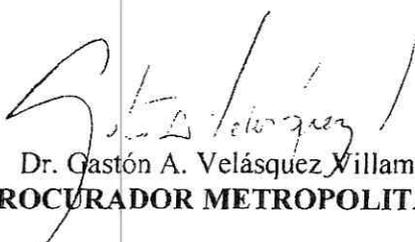
1. En el considerando tercero, en la primera línea, eliminar la palabra "autónomos".
2. En el considerando décimo segundo, aclarar que se trata del artículo 10 de la Ordenanza 269, lo cual si bien se puede colegir, debe estar expresamente indicado.
3. En el literal a) del título "EN CASO DE EXCEDENTE", se deberá añadir un texto que establezca que el área de excedente no corresponde a propiedad municipal ni de terceros, sino que se verifica por errores de cálculo o medición.
4. En el literal b) del título "EN CASO DE EXCEDENTE", a continuación de la palabra "resolución" se añadirá la palabra "motivada", por tratarse de una condición común a toda decisión administrativa de conformidad con el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador.
5. Respecto a los temas de pago del precio de adjudicación y demás impuestos que genere la regularización del excedente de área, deberán pronunciarse las instancias técnicas competentes.
6. A efectos de observar los deberes constitucionales como el de motivación, establecido en el artículo 76, numeral 7), literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, se deberá contar necesariamente con los informes de las instancias involucradas en el proceso administrativo, como son la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana Financiera y Tributaria y Registro de la Propiedad.
7. Se aclarará en la parte final del proyecto, que las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables y regirán única y exclusivamente para aquellos casos de asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso expropiación especial. Y, que, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará los términos y el flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de

medición e impartirá las instrucciones administrativas para la efectiva ejecución de la presente Disposición Transitoria.

8. El señor Registrador de la Propiedad, de acuerdo con artículo 13 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos tiene autonomía registral y administrativa, en este sentido se deberá contar con su informe de pertinencia respecto a las responsabilidades que asumiría con la aplicación de la propuesta de ordenanza materia de análisis.
9. Realizar una revisión general de los errores tipográficos.

De esta forma dejo expuesto el criterio de Procuraduría Metropolitana.

Atentamente,


Dr. Gastón A. Velásquez Willamar
PROCURADOR METROPOLITANO



Adj. proyecto de ordenanza

Elaborado por:	Cristina Raza	20.11.15	
Revisado por:	Carlos Guerrero Edison Yépcz		



Oficio No. UERB-1091-2015
Quito, 04 de diciembre del 2015

Doctor
Luis Reina Chamorro
Concejal Metropolitano de Quito
Presente.-

En atención a su solicitud de oficio No. 314-LR con fecha 01 de diciembre del 2015, al respecto me permito informar lo siguiente:

Solicitud.-

Se solicita emitir el informe correspondiente, según las competencias, del texto de la Reformatoria de a Ordenanza Metropolitana No.0055 sancionada el 01 de abril del 2015.

Objeto del proyecto de ordenanza.-

El proyecto de la reformatoria de la Ordenanza Metropolitana propone establecer 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.

Análisis y Recomendaciones.-

Nos permitimos hacer las siguientes observaciones al texto referido:

- 1.- En el considerando Décimo Segundo se deberá remitir la norma jurídica que se precisa.
- 2.- Se deberá tomar en cuenta y hacer referencia en los considerandos la Ordenanza Metropolitana No.0055 del 01 de abril del 2015, la cual es norma expresa que establece el procedimiento para el expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.
- 3.- En el numeral d) del texto reformativo de la Ordenanza Metropolitana No.0055, *donde se determina que 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 beneficiario se aplicará el valor actual catastral en todos los casos, sin aplicar descuento alguno.* Debería hacerse referencia que el beneficiario es el propietario del predio o expropiado, porque es a él a quien se le deducirá el valor del excedente del área del terreno.

Por lo demás estamos de acuerdo en el texto propuesto y quedamos pendientes que con la brevedad que el caso amerita se trate la reforma mencionada, razón por la cual la Dirección Metropolitana de Catastro está a la espera de poder remitir los expedientes de los 16 barrios que estén dentro del proceso de expropiación especial para poder continuar con dicho proceso.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Lic. Pablo Melo O.
DIRECTOR (S.)
UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

	NOMBRE	FECHA	SUMILLA
ELABORADO:	Carolina Larrea C.	04/12/2015	

Oficio N.- RPDMQ -*2015-2166*-OF
Quito, D.M., 08 de diciembre de 2015

Sr. Luis Reina Chamorro.
CONCEJAL METROPOLITANO
PRESIDENTE DE LA COMISION DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

Presente.-

De mi consideración:

En atención a su oficio No.318 de fecha 01 de diciembre de 2015 recibido en el Registro de la Propiedad el 02 de diciembre bajo el número de trámite interno 2434, en el que solicita un informe correspondiente a la Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana N° 0055, me permito manifestar lo siguiente:

Después de analizar el nuevo texto de la "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 0055 DE PRIMERO DE ABRIL DEL DOS MIL QUINCE", y en virtud del artículo 11 de la Ley de Registro, concluimos que el Registro de la Propiedad no presenta observación alguna al contenido de la Disposición Transitoria Sexta que se incorpora en la mencionada Reformatoria.

Reitero a Usted nuestra disposición a colaborar con aquello que se encuentre dentro del ámbito de nuestra competencia.

Atentamente,



Dr. Pablo Falconí Castillo
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD (E)
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
FRDRIGUEZ/CBENITEZ

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: _____
	FECHA: _____
	HORA: 12:38
LUIS REINA CHAMORRO CONCEJAL	FIRMA: _____

QUITO
ALCALDÍA

Informe N° 015.

Quito, 08 de diciembre de 2015

DE: Dr. Carlos Alberto Benítez A.

Dirección de Inscripciones

PARA: Abg. Fatima Rodriguez Lopez

Director de Inscripciones

Asunto: Informe acerca de la Reforma a la ordenanza Metropolitana N°0055.

En atención a su oficio No.318 de fecha 01 de diciembre de 2015 recibido en el Registro de la Propiedad el 02 de diciembre bajo el número de trámite interno 2434, en el que solicita un informe correspondiente a la Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana N° 0055, me permito manifestar lo siguiente:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito está interviniendo en varias mesas Técnicas institucionales, las cuales están integradas por varios, Órganos y dependencias municipales conforme lo establece la ordenanza metropolitana 0055 ;sancionada el primero (1) de abril del dos mil quince (2015). Las mencionadas mesas emitieron diferentes informes favorables debidamente motivados en relación al tema de aprobación de las declaratorias de utilidad pública para realizar la expropiación especial de varios bienes inmuebles de diversos sectores de la ciudad de Quito, conforme consta en la mencionada ordenanza 0055, para que los mismos lleguen a conocimiento de las respectivas Comisiones.

Al revisar los informes Socio, Organizativo, Legal y Técnico, se verificó y observó varias novedades, las cuales se citan a continuación:

- 1.- En relación al tema referente a las superficies de algunas Organizaciones o Asentamientos, no coincidía la superficie constante en los títulos adquisitivos de Dominio, con la que se señalaba en los levantamientos georeferenciados, por lo que el Registro de la Propiedad y demás Dependencias Municipales observaron que era necesario regularizar la diferencia de áreas en varios casos y de excedente de áreas en otros.
- 2.- Fue analizado además el tema de las Prohibiciones o medidas cautelares que pesan sobre los inmuebles que son objeto de la expropiación especial, llegando a la conclusión de que para continuar con el tema de la Declaratoria de Utilidad pública, es indispensable que el inmueble se encuentre completamente saneado.

3.- Es menester señalar que algunos inmuebles de las Organizaciones o Asentamientos se encuentran en derechos y acciones. Al respecto el Registro de la Propiedad ha manifestado que es necesario que cada inmueble conste como cuerpo cierto para evitar que existan terceros perjudicados.

SEGUNDO.- SOLUCIÓN:

Con los antecedentes expuestos y después de determinar que varias de las organizaciones o asentamientos de Hecho y Consolidados tenían que regularizar los inmuebles de su jurisdicción en base a la ordenanza 269 sancionada el 30 de julio de 2012, en lo que respecta a excedentes o diferencia de áreas, se encontró la solución en base a un procedimiento abreviado en el cual el Registro de la Propiedad brindará su completo apoyo en lo relacionado con la inscripción de la regularización de excedentes y diferencia de áreas para que en el término de tres días según lo acordado pueda culminar con la respectiva inscripción, siempre y cuando sean cumplidos todos los requisitos necesarios para la legalización de este tipo de contratos.

TERCERO.- CONCLUSION: Después de analizar el nuevo texto de la "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 0055 DE PRIMERO DE ABRIL DEL DOS MIL QUINCE", y en virtud del artículo 11 de la Ley de Registro:

"Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador:

- a) *Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley (...);*

Concluimos que el Registro de la Propiedad no presenta observación alguna al contenido de la Disposición Transitoria Sexta que se incorpora en la mencionada Reformatoria.

Atentamente,


Dr. Carlos A. Benítez

Dirección de Inscripciones