

Informe No. IC-O-2016-114

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- El señor Concejal Carlos Páez Pérez, con oficio No. 297-CPP-2015 de 28 de octubre de 2015, remite el proyecto de "Ordenanza que Declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y establece el Proceso Integral para su Regulación", preparado por el bloque de Concejales de Quito por el Movimiento Alianza PAIS.

1.2.- Luego de conocer y discutir el referido proyecto en varias reuniones; en sesión ordinaria de 21 de enero de 2016, conoció los informes técnico y legal respecto de la iniciativa presentada, así como el texto de la propuesta normativa.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. 661 de 13 de noviembre de 2015, la Dirección Metropolitana Tributaria remite las observaciones al proyecto de Ordenanza y sugiere que el proyecto se reformule en varios aspectos.

2.2.- Con oficio No. UERB-059-2016 de 19 de enero de 2016, la Directora de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" remite el informe preliminar efectuado por la dependencia a su cargo el mismo que contiene observaciones y en su parte final emite criterio desfavorable sobre el referido proyecto.

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente No. 2015-02950, de 10 de diciembre de 2015, el Dr. Édison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), luego de las consideraciones

jurídicas correspondientes, remite sus observaciones y emite criterio legal favorable respecto del proyecto normativo antes citado.

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

4.1.- DICTAMEN DE MAYORÍA DE LA COMISIÓN:

Los miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial, abajo suscritos, en sesión extraordinaria realizada el 20 de julio de 2015, con fundamento en los artículos 57, literal a), y 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 39 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, emite **DICTAMEN DE MAYORÍA DESFAVORABLE**, para que el Cuerpo Edilicio conozca, en primer debate, el proyecto de "Ordenanza que Declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y establece el Proceso Integral para su Regulación".

Dictamen que los miembros de la Comisión abajo suscritos ponen a su consideración del Concejo Metropolitano.

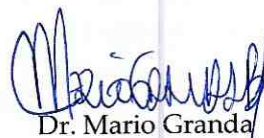
Atentamente,



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana



Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

4.2.- DICTAMEN DE MINORÍA DE LA COMISIÓN:

Los miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial, abajo suscritos, en sesión extraordinaria realizada el 20 de julio de 2015, con fundamento en los artículos 57, literal a), y 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 39 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, emite **DICTAMEN DE MINORÍA FAVORABLE**, para que el Cuerpo Edilicio conozca, en primer debate, el proyecto de "Ordenanza que Declara de Interés Social a los


Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y establece el Proceso Integral para su Regulación”.

Dictamen que los miembros de la Comisión abajo suscritos ponen a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



Sra. Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión



Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana

Adjunto proyecto normativo y expediente.
Abg. JMP

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proceso constituyente que vivió recientemente el Ecuador ha implicado entre otras cosas la reorganización del ejercicio de la gestión pública, principalmente a través del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), que es la norma legal que define las competencias y ámbitos de acción de cada nivel de gobierno. En el caso de los municipios, el COOTAD permite a sus órganos legislativos establecer mediante ordenanza los procedimientos de regularización, titularización y desarrollo de infraestructura a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito y de acuerdo a las condiciones de uso y ocupación del suelo que rigen en cada cantón.

La irregularidad en la tenencia de la tierra, es un problema que tiene más de 40 años en la ciudad de Quito, y pese a los esfuerzos desplegados tanto por el Gobierno Nacional como por el Municipio, todavía persisten dificultades que han provocado que miles de familias de estratos sociales pobres, se hayan asentado en barrios sin ninguna planificación, con poco o ningún tipo de infraestructura básica y fundamentalmente sin ningún tipo de reconocimiento legal, situación que les condena a la marginalidad y cuestiona la vigencia de los derechos constitucionales a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de los ciudadanos.

Para superar esta situación, en la administración municipal anterior, se hicieron importantes avances para el reconocimiento de estos asentamientos, es así que mediante Resolución No. 0178, emitida el 19 de marzo del 2010, se creó la Unidad Especial "Regula tu Barrio", con el fin de iniciar procesos de regularización cuyos beneficiarios directos serían miles de familias de escasos recursos económicos, agrupadas en 439 barrios irregulares que se determinaron inicialmente como no regularizados que se encuentran ubicados en el área urbana y rural. Se iniciaron importantes cambios a los procedimientos administrativos vinculados al proceso, acompañando a los administrados hasta la inscripción de la ordenanza. También se fortaleció el proceso socio-organizativo y se levantó la información legal en los barrios que deberían regularizarse a través de expropiación especial y de partición administrativa.

Sin embargo, como ya se ha dicho, los problemas persisten y se hace necesario profundizar los avances, aprovechando la experiencia adquirida, a fin de establecer herramientas mejor adecuadas y más eficientes en los aspectos legales, técnicos y sociales, que faciliten la regularización de los barrios que lo requieran, garantizando así el reconocimiento de sus derechos de propiedad y convirtiendo a estas familias de simples

ORDENANZA No.

poseedores a propietarios plenos, lo que incide directamente en el mejoramiento de sus condiciones vida.

Este proceso de regularización favorece el desarrollo del hábitat y preserva las condiciones adecuadas de intervención en el territorio, impidiendo fraccionamientos que ocurran sin intervención municipal y garantizando las cesiones gratuitas y contribuciones obligatorias, según disponen los artículos 424 y 487 del COOTAD.

Actualmente, el proceso de regularización de un barrio toma aproximadamente dos años desde su inicio hasta la obtención de la ordenanza. Sin embargo el objetivo final del proceso de regularización no solo es el reconocimiento del asentamiento ante la municipalidad, sino que debe incluir dos aspectos de suma importancia como son la titulación de estos predios a favor de sus legítimos poseedores y la dotación de obras de infraestructura para el barrio, lo que significa una solución integral a la problemática de irregularidad de la tenencia de la tierra y de la dotación de servicios e infraestructura necesaria en Quito, garantizando el derecho a la ciudad para los sectores más vulnerables.

PRIMER DEBATE

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos el Informe No. IC-O-2016-114, de 21 de enero de 2016, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República (en adelante "Constitución"), determina que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*.
- Que**, el artículo 31 de la Constitución, determina que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía"*.
- Que**, el artículo 66 de la Constitución, determina que: *"Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios."*
- Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral 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"; numeral 14 inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales"*.
- Que**, el artículo 375 de la Constitución establece que el Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna.
- Que**, el artículo 376 de la Constitución, determina 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**, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: que: *"Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.-"*

ORDENANZA No.

Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 determina entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en su literal *“i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.”*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 297, determina sobre los objetivos del ordenamiento territorial que: *“El ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos:*

- a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos;*
- b) El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio; y.*
- c) La definición de los programas y proyectos que concreten estos propósitos. Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, en la ejecución de su competencia de uso y control del suelo, tendrán en cuenta los objetivos contenidos en este artículo.”*

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 15, determina la reforma del primer inciso del artículo 186, sobre la facultad tributaria, de la siguiente manera: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 481, determina: *“Los*

ORDENANZA No.

terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda."

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala *"Control de invasiones y asentamientos ilegales.- Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables."*

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece inciso segundo *"Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada"*.

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece *"Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente los hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados"*.

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala *"Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan...."*

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece: *"Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto*

ORDENANZA No.

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 poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes..."

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 60, determina la reforma del artículo 596, determina que: *"Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades."*

Que, la Ley Orgánica de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, determina: *"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"*.

Que, la Ley Orgánica de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 26, determina: *"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."*

Que, el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 078, de 11 de septiembre del 2013, determina: *"Objetivo 2.- Auspiciar la igualdad, la cohesión, la inclusión y la equidad social y territorial en la diversidad. 2.12*

- c) Impedir el desarrollo de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y en zonas ambientalmente sensibles y generar acciones de mitigación en los territorios vulnerables.*
- d) Facilitar la legalización y consolidación de los asentamientos humanos irregulares con criterios de planificación territorial participativa, corresponsabilidad e inclusión económica y social, con énfasis en estrategias locales que permitan la prevención y la mitigación de riesgos.*

ORDENANZA No.

- e) *Promover la reubicación con corresponsabilidad de los asentamientos humanos que se encuentran en zonas de riesgo no mitigable y en zonas ambientalmente sensibles, de acuerdo a la Estrategia Territorial Nacional y generar acciones de mitigación de riesgos en los territorios vulnerables.*
- f) *Generar e implementar mecanismos y estrategias de coordinación entre entes gubernamentales implicados en la planificación, el ordenamiento territorial y la gestión de riesgos de los asentamientos humanos."*

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 331, sancionada el 14 de abril del 2011, emitió las directrices que regula el proceso de valorización y financiamiento para la relocalización de familias damnificadas y en alto riesgo no mitigable.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 396, sancionada el 15 de abril del 2013, introdujo reformas al regula el proceso de valorización y financiamiento para la relocalización de familias damnificadas y en alto riesgo no mitigable.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 090, sancionada el 27 de junio del 2011, fija la tabla de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 7, 57, letra a) y 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 QUE DECLARA DE INTERÉS SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECE EL PROCESO INTEGRAL PARA SU REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto.- El objeto de la presente Ordenanza es establecer los procesos y procedimientos para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza rige en el ámbito territorial del Distrito Metropolitano de Quito para asentamientos humanos de hecho y consoli-

ORDENANZA No.

dados no regularizados, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento territorial aplicados a los principios del buen vivir.

Artículo 3.- Definiciones.- Con el propósito de homogeneizar el entendimiento y la aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Asentamiento humano de hecho y consolidado.-** Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, independientemente del número de lotes, trama vial y eventual distribución de las áreas verdes y de equipamiento, no han sido aprobados por la administración municipal, que tienen un nivel de consolidación establecido en esta Ordenanza y cuyos poseedores no cuentan con título de propiedad individual o global que individualice el predio en el cual se encuentran asentados. Estos asentamientos una vez regularizados serán declarados de interés social.
- b) **Áreas verdes y de equipamiento.-** Son espacios destinados a la recreación o a la instalación de servicios comunales, mismas que pasarán a ser de propiedad municipal
- c) **Bienes inmuebles.-** Predio, finca o terreno, son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que se adhieren permanente a ellas, como los edificios y los árboles.
- d) **Colindante.-** Son predios que están ubicados uno junto al otro. Que tiene un lindero común junto a otro.
- e) **Copropiedad.-** El dominio de una cosa tenida en común por varias personas.
- f) **Declaración juramentada.-** Manifestación que uno dice ante autoridad bajo juramento sobre un asunto.
- g) **Enajenar.-** La enajenación es la consecuencia jurídica de una obligación de dar, que es precisamente aquella que busca transferir el dominio o constituir un derecho real en su favor.
- h) **Equipamiento.-** Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.
- i) **Infraestructura.-** Son todos los servicios básicos y complementarios con los que cuenta un sector o zona.
- j) **Jurisdicción.-** Territorio en el cual una autoridad ejerce sus atribuciones legales.

ORDENANZA No.

- k) **Levantamiento plani-altimétrico.-** Estudio que realiza un profesional para determinar una unidad física como un terreno con todas sus características de linderos, superficie, ubicación, etc.
- l) **Lindero.-** Es la línea que separa una propiedad de otra. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.
- m) **Márgenes de protección.-** Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de ríos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión y otros que puedan densificar la calidad de vida y salud de los habitantes.
- n) **Persona jurídica.-** Ente ficticio u organización de personas que tiene un reconocimiento legal como organización.
- o) **Persona natural.-** Es el ser humano que tiene derechos y obligaciones dentro de la organización de un Estado.
- p) **Poseedor.-** Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario.
- q) **Poseción.-** Tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y nombre.
- r) **Proindiviso.-** Significa sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes especiales determinados a dos o más personas.
- s) **Protocolizar.-** Acto por medio del cual un notario público da fe y hace público un acto o contrato.
- t) **Regularización.-** Es el conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar la ocupación no autorizada de la tierra, procurando la titularización y el desarrollo de infraestructura.
- u) **Zonas de protección ecológica.-** Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros y en algunos casos con pronunciada pendiente.
- v) **Zonas de riesgo.-** Se denominan zonas vulnerables a todas aquellas que se encuentran expuestas a eventos naturales o antrópicos (hechos por el hombre), como pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar si no a la integridad y vida humana.

ORDENANZA No.

Artículo 4.- Componentes del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá tres componentes:

- a) **Regularización.-** Es el proceso cuyo objetivo es el reconocimiento del asentamiento, lo que incluye la aprobación del loteo del asentamiento, trama vial y distribución de las áreas verdes y de equipamiento. Este proceso busca disminuir la ocupación informal del suelo, regularización administrativa de la tierra, mejoramiento barrial, mitigación y reubicación de familias asentadas en zonas de riesgo.
- b) **Titularización individual de los predios.-** Es el proceso mediante el cual se otorga las escrituras individuales a los poseedores del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad deberá realizar el acompañamiento respectivo, a fin de que los títulos de propiedad legalmente otorgados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean entregados a sus beneficiarios en el plazo máximo de tres años contados a partir de la inscripción de la respectiva ordenanza de regularización.
- c) **Desarrollo de infraestructura.-** Es el conjunto de procesos tendiente a dotar de obras de infraestructura al asentamiento regularizado mediante gestión municipal o pública, gestión directa de los propietarios o cogestión.

CAPÍTULO II

DE LA REGULARIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

Artículo 5.- Censo de los asentamientos.- La dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, en coordinación con la unidad técnica especializada en procesos de regularización, deberá identificar los asentamientos humanos, a fin de que se incluyan en el proceso. El resultado de este censo será presentado ante el Concejo Metropolitano, para su aprobación hasta el 31 de diciembre del 2016. Sobre esta base se realizarán los procesos de regularización, no pudiendo incluirse más sectores en este proceso.

Artículo 6.- Programación anual.- La dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, en coordinación con la unidad técnica especializada en procesos de regularización, deberá determinar una programación anual de los asentamientos a ser regularizados, sobre la base de: (i) nivel de consolidación; (ii) factibilidad de servicios básicos; (iii) población; y, (iv) riesgos. Esta programación será presentada dentro del primer mes del año, para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial y posteriormente del Concejo Metropolitano.

ORDENANZA No.

Artículo 7.- Casos de aplicación.- La presente Ordenanza será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en predios urbanos o rurales, que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo y las condiciones que se expresaren en la presente Ordenanza, de acuerdo a los siguientes casos:

- a) asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente, sin importar el número de lotes;
- b) asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones, sin importar el número de lotes; y,
- c) asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona natural o jurídica, del cual el titular haya solicitado por escrito su regularización, así como su compromiso de una vez obtenida la ordenanza de regularización, entregar las escrituras individuales a cada uno de sus posesionarios, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se interpongan en su contra por el incumplimiento de la ley, sin importar el número de lotes.

En el caso de asentamientos en comunas; en primer lugar, el sistema de catastro del Distrito Metropolitano de Quito, contemplará en su estructura, como propiedad regular, las formas de propiedad colectivas constituidas como comunas. A partir de ello, por iniciativa del cabildo comunal se podrán realizar procesos de regularización y zonificación complementarias, que establezcan formas combinadas de ocupación y propiedad del suelo.

Para el caso de asentamientos cuyo origen sea habilitaciones de suelo autorizadas por el ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán convalidadas por la dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, previo informe favorable que contenga: análisis de riesgos, levantamiento plani-altimétrico con trama vial, áreas verdes y borde superior de quebrada.

Los asentamientos ubicados en predios de propiedad particular, donde no sea posible la transferencia de dominio a favor de sus posesionarios se acogerán al procedimiento de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, conforme lo dispuesto en el artículo 596 del COOTAD y la ordenanza metropolitana correspondiente.

Artículo 8.- Asentamientos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados,

ORDENANZA No.

ubicados en áreas verdes, los declarados de utilidad pública o interés social y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores al 45%, las áreas correspondientes a riberas de los ríos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

Artículo 9.- Relocalización de posesionarios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.- En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado, se tenga zonas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial y cuya legalización entrañe riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas, se procederá de inmediato a su reubicación, de ser posible, dentro del mismo predio, de tal manera que en los lotes que se encuentre sin construcción se reubiquen los posesionarios ubicados en zona de riesgo, de no ser posible la reubicación in situ, a las familias afectadas se les iniciará el proceso de relocalización conforme lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 10.- Tiempo de posesión y porcentaje de consolidación.- El tiempo de posesión y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:

- a) para efectos de aplicación de la presente Ordenanza la posesión del predio objeto de regularización será de mínimo cinco años de posesión material pública, pacífica e ininterrumpida y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de uso o habitación. El plazo mencionado deberá ser cumplido hasta antes de la sanción de la presente ordenanza
- b) el nivel de consolidación que tiene un asentamiento se determina dividiendo el número de lotes con construcción para el número de lotes existentes. Se procederá a regularizar un asentamiento si tiene al menos el 35% de consolidación.

Artículo 11.- Planificación urbana.- La trama vial, el establecimiento de zonificación y uso y ocupación de suelo del asentamiento, será aprobado de acuerdo a la realidad del sitio y de ser posible deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial vigente o criterios de sustentabilidad ambiental y acceso al espacio público de calidad.

Artículo 12.- Cambio de zonificación.- Si el asentamiento humano de hecho y consolidado, se ubica en un sector cuya zonificación no permita la división de los predios que de hecho ya se encuentre realizada, el Concejo Metropolitano de Quito, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio sujeto de regularización. La propuesta de cambio de zonificación deberá constar en el informe que la unidad técnica

ORDENANZA No.

ca especializada en procesos de regularización, presente para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo, la misma que por ser procesos de regularización de forma excepcional conocerá estos cambios de zonificación.

Artículo 13.- Áreas verdes y de equipamiento comunal.- El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento comunal para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberá ser en lo posible respetando el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación; en cuyo caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

Artículo 14.- Iniciativa de los procesos de regularización.- Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de la siguiente forma:

- a) iniciativa pública: los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrá hacer por iniciativa del Municipio, cuando sea de interés social en las zonas ocupadas informalmente, a fin de proveer mejoras de infraestructura urbana y otorgar títulos de propiedad atendiendo a la planificación anual de la unidad técnica especializada en procesos de regularización.
- b) iniciativa a petición de parte: los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrá hacer por iniciativa de los interesados, previo el cumplimiento de los requisitos y la categorización que se le asigne de acuerdo a lo estipulado en la presente Ordenanza.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y REQUISITOS PARA LA REGULARIZACIÓN

Artículo 15.- Solicitud inicial.- Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada al alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado; cuyo documento contendrá lo siguiente:

- a) nombre de la organización social o sector del asentamiento respaldado de la lista de beneficiarios con teléfonos o dirección, con las firmas de los poseedores del asentamiento irregular.

ORDENANZA No.

- b) identificación clara y precisa del asentamiento irregular, indicando linderos, área y colindantes, de acuerdo a la(s) escritura(s).
- c) petición concreta, indicando la forma de tenencia y servicios básicos y complementarios existentes.

Para justificar la posesión, verificar el estado socioeconómico y determinar las obras de infraestructura existentes y más de cada asentamiento humano de hecho y consolidado, será necesario adjuntar la siguiente documentación:

a) Documentos socio-organizativos:

1. Inscripción y aprobación de la personería jurídica por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o el organismo regulador que corresponda, en caso de que la escritura esté a nombre de una organización social.
2. Listado de socios de la organización social reconocido por el MIDUVI u organismo regulador.

b) Documentos legales:

1. Escritura(s) del terreno a regularizar o certificado del Registro de la Propiedad.
2. Certificado de gravámenes del predio actualizado.
3. Facturas de pago de servicios básicos.

Artículo 16.- Calificación.- Una vez recibida la solicitud, la unidad técnica especializada en procesos de regularización, dispondrá el inicio del procedimiento; así como también, resolverá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el Registro de la Propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, en caso de predios que se encuentren en derechos y acciones. En caso de que la solicitud esté incompleta o adolezca de claridad, se pedirá a los interesados que se aclare o complete la misma.

Artículo 17.- Tipo y secuencia de los informes.- A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones u omisiones innecesarias, se establece la siguiente secuencia para la elaboración de los informes por parte de la unidad técnica especializada en procesos de regularización:

1. Información inicial: una vez admitida a trámite la solicitud se procederá a determinar el estado de consolidación del sector; y para levantar la información de campo que se considere pertinente (servicios básicos, vías, obras ejecutadas, topografía del terreno, posibles afectaciones del terreno por quebradas y otros) y se contará con la

ORDENANZA No.

colaboración obligatoria de los interesados y órganos de la administración municipal.

2. Informe socio-organizativo: a partir de la información inicial se realizará el informe socio-organizativo, donde conste el análisis de la situación socioeconómica del sector, la historia del asentamiento, determinación de la edad del asentamiento mediante la revisión de los documentos e inspecciones de campo.
3. Informe legal: con la información inicial, más el informe socio-organizativo, se levanta el informe legal donde se determine la vía legal a seguir.
4. Informe técnico: con el informe socio-organizativo y legal favorable, se procede a realizar el informe técnico que contenga el levantamiento topográfico del asentamiento, con los datos técnicos necesarios, así como la determinación de cada poseionario, tanto en su individualización como en la determinación exacta de su ubicación dentro del asentamiento. Adicionalmente en este mismo acto se determinarán los linderos de cada predio, procediéndose a la linderación de cada lote.

Artículo 18.- Mesa Institucional para el Proceso de Regularización.- Para el cumplimiento de la presente Ordenanza se crea la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización en cada zona administrativa; compuesta con delegados de: (i) unidad técnica especializada en procesos de regularización de la Zona; (ii) Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda; (iii) Dirección Metropolitana de Catastros; (iv) Dirección de Riesgos; y, (v) Dirección Jurídica de la Zona. Esta Mesa Institucional será responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, tendrán despacho preferencial en cada uno de sus procesos.

La Mesa Institucional para el Proceso de Regularización, sesionará obligatoriamente por lo menos una vez cada 15 días y de ser necesario por la cantidad de expedientes que deban conocer deberán tener reuniones semanales, hasta que se evacuen los procesos de regularización puestos en su conocimiento.

Con los informes socio-organizativos, legales y técnicos, la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización, procederá a emitir en unidad de acto y el mismo día en que conozca el proceso, el informe motivado para la aprobación del asentamiento, el mismo que será remitido a la unidad técnica especializada en procesos de regularización, con todos sus anexos socio-organizativos, técnicos y jurídicos, en el término máximo de cinco días contados a partir de la fecha de la sesión de la mesa, para trámite pertinente

Artículo 19.- Elaboración y aprobación del proyecto de ordenanza.- Con los informes correspondientes, más el informe de la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización, la unidad técnica especializada en procesos de regularización, en el término de

ORDENANZA No.

cinco días contados de la recepción del proceso, remitirá para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo, el expediente debidamente organizado que deberá contener los informes correspondientes, la exposición de motivos y el proyecto de ordenanza de regularización, la cual deberá contener la declaratoria de asentamiento humano de interés social.

Una vez conocido el expediente por parte de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con el dictamen respectivo y en el término de cinco días, lo remitirá para conocimiento y resolución del pleno del Concejo Metropolitano de Quito.

Artículo 20.- Partición administrativa.- Una vez que el Concejo Metropolitano haya resuelto, mediante ordenanza, la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado y no existiendo acuerdo sobre su partición, el alcalde a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, de oficio o a petición de parte, queda facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento determinado en la ley.

Artículo 21.- Ingreso al catastro.- Sancionada la ordenanza de regularización, los beneficiarios deberán elevarla a escritura pública y presentarla ante la Dirección Metropolitana de Catastro, para la realización del catastro individual. La emisión de los predios individuales, se hará en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la petición de catastro por parte de los beneficiarios, sin requerir ningún otro documento que la ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los valores pendientes de pago de los predios globales de los barrios beneficiarios de las ordenanzas de regularización, serán prorrateados para cada uno de los predios catastrados, de tal forma que a partir del catastro de la ordenanza la obligación tributaria sea individual para cada beneficiario.

Artículo 22.- Notificación y plazo para inscribir la ordenanza en el Registro de la Propiedad.- Una vez sancionada la ordenanza de regularización la Secretaría General del Concejo, procederá a notificar a: (i) Procuraduría Metropolitana; (ii) Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; (iii) unidad técnica especializada en procesos de regularización; (iv) Dirección Metropolitana de Catastros; (v) Registro de la Propiedad; y, (vi) los beneficiarios con lo resuelto por el Concejo Metropolitano; para tal efecto se adjuntará a la ordenanza los planos correspondientes.

Los beneficiarios deberán protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad, la ordenanza de regularización correspondiente, en el plazo no mayor de 90 días. Esta ordenanza será título suficiente que justifique la transferencia de áreas verdes y de

ORDENANZA No.

equipamiento a favor de la Municipalidad, así como de entrega de garantías, en caso de que la garantía sea bajo la modalidad de hipoteca.

En el caso de que sea necesario una ampliación del plazo de la ordenanza, esta deberá ser autorizada por la unidad técnica especializada en procesos de regularización.

La inscripción de la ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad no generará ningún tipo de tributo, en consecuencia su inscripción será gratuita.

Artículo 23.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.- En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado, se evidencie por medio del levantamiento plani-altimétrico, la existencia de una diferencia en el área del terreno, que no supere el error técnico aceptable, se rectificará y regularizará a favor del propietario o propietarios del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros.

Si el excedente supera el error técnico aceptable, dichas diferencias se adjudicarán a los propietarios tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socioeconómicas del propietario del lote principal.

Este procedimiento se realizará de oficio o a petición de la parte interesada, la Municipalidad procederá a efectuar la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El Registro de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Artículo 24.- Obligaciones de los beneficiarios.- Cuando haya finalizado el proceso de regularización, los beneficiarios deberán cumplir con los plazos y condiciones determinadas en la ordenanza de regularización correspondiente.

Una vez legalizado los títulos los beneficiarios deben proceder inmediatamente a la legalización de las construcciones y mejoras que se tengan en el predio.

Artículo 25.- Excepción de caducidad.- Las ordenanzas de regularización que se hallen dentro del plazo para ejecución de las obras, no caducarán.

SECCIÓN TERCERA

DE LA UNIDAD TÉCNICA ESPECIALIZADA EN PROCESOS DE REGULARIZACIÓN

ORDENANZA No.

Artículo 26.- Responsabilidad sobre el proceso de regularización.- Para el cumplimiento de los objetivos de la presente Ordenanza, se asignará la responsabilidad a una unidad técnica especializada en procesos de regularización, la cual será el organismo operativo encargado del todo el procedimiento previo al conocimiento del órgano legislativo.

Artículo 27.- Funcionamiento básico de la unidad técnica especializada en procesos de regularización.- La unidad actuará en forma concentrada y coordinada, a través de un equipo técnico, jurídico y socio-organizativo; el cual tendrá las siguientes responsabilidades:

- a) **técnica:** elaborar los informes técnicos; revisar de los planos presentados, colaborar en la elaboración de ordenanzas; realizar inspecciones de campo; presentar los informes del levantamiento a la unidad de catastros, para actualización catastral; y, asesorar y atender consultas de funcionarios, autoridades y público en general.
- b) **jurídico:** elaborar los informes jurídicos; establecer acuerdos con otras instancias municipales; realizar inspecciones de campo; y, asesorar y atender consultas jurídicas de funcionarios, autoridades y público en general.
- c) **socio-organizativa:** elaborar los informes socio-organizativo; realizar censos socio-económicos; actuar como facilitador del proceso; socializador; recabar información; representar al Municipio en la organización del asentamiento; realizar inspecciones de campo; encargado de las notificaciones; y, asesorar y atender consultas de funcionarios, autoridades y público en general.

Artículo 28.- Financiamiento del proceso.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la unidad técnica especializada en procesos de regularización, asignará al inicio de cada año fiscal, en base a su planificación anual, los recursos económicos necesarios para su efectiva ejecución.

SECCIÓN CUARTA

DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS UBICADOS EN PARROQUIAS RURALES

Artículo 29.- Regularización de barrios ubicados en parroquias rurales.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, ubicados en parroquias rurales, podrán regularizarse a través de la elaboración de un plan especial cuyas finalidades específicas serán:

- a) el ordenamiento territorial mediante la planificación del uso del suelo, infraestructura vial, saneamiento y recuperación ambiental.

ORDENANZA No.

- b) los planes especiales de regularización podrán precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento uso y ocupación del suelo y edificaciones se establecen en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigentes.

El plan especial de regularización se realizará por iniciativa de la municipalidad o a petición de los interesados, será elaborado por la unidad técnica especializada en procesos de regularización en coordinación con la dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat.

La unidad técnica especializada en procesos de regularización, coordinará la emisión de los informes preceptivos: socio-organizativo, legal y técnico del proyecto de plan especial que se llevara a la Mesa Institucional, a la que asistirá además la dependencia municipal rectora en temas de ambiente, quienes emitirán el informe final para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial y posterior aprobación del Concejo Metropolitano.

Artículo 30.- Sobre las obras de infraestructura.- Los asentamientos ubicados en parroquias rurales, planificarán y ejecutarán las redes de infraestructura básica; agua potable, alcantarillado energía eléctrica y vialidad en función de los diferentes usos y actividades; en el centro poblado las obras se realizarán de forma regular, acorde a lo establecido por la norma técnica de arquitectura y urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito; en el área periférica rural, según la densidad poblacional, las obras de infraestructura básica se planificarán y ejecutarán, observando métodos alterativos de ejecución.

Los predios en proceso de regularización ubicados en las áreas rurales periféricas acorde al uso de suelo y por su vocación agrícola, ganadera, forestal o extracción de recursos naturales no serán sujetos de multas por solar no edificado, específicamente en el área no urbanizada.

Artículo 31.- Convalidación de planos referentes del plan especial de regularización.- Las convalidaciones realizadas de la forma establecida en esta Ordenanza servirán de referencia para la elaboración del plano del fraccionamiento que aprueba el plan especial.

Artículo 32.- Áreas verdes y comunales en las que no sea posible identificar propietario.- En parroquias rurales donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC o ex INDA, que hayan considerado áreas verdes o comunales y que no tienen propietario, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización territorial Auto-

ORDENANZA No.

nomía y Descentralización. El proceso de individualización y catastro de estos predios será de competencia del MDMQ.

CAPÍTULO III

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA TITULARIZACIÓN

Artículo 33.- Plazo de escrituración individual.- Una vez que se haya inscrito la ordenanza de regularización y se tengan los números de predio individuales, los beneficiarios de los procesos de regularización tendrán el plazo de tres años contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha ordenanza de regularización, para el otorgamiento de las escrituras de transferencia de dominio a favor de cada uno de los poseedores de acuerdo al listado constante en la ordenanza aprobada, caso contrario se procederá conforme la potestad de ejecución y en consecuencia la Municipalidad adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas pudiendo, inclusive, solicitar el auxilio de la Policía Nacional, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes tendientes a sancionar a los responsables que hayan retardado injustificadamente el otorgamiento de las escrituras individuales

El plazo para el otorgamiento de las escrituras individuales podrá ser prorrogado por un plazo máximo de un año, siempre que se justifique documentadamente la necesidad de su ampliación y que las causas de su retardo no son imputables a los beneficiarios.

Artículo 34.- Atención preferente en trámites tributarios.- La Dirección Metropolitana Tributaria, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima, tendrá atención preferente para las personas beneficiarias de los procesos de regularización, en consecuencia procederán previa la presentación de los requisitos a correspondientes a realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados, la liquidación de los valores que por este concepto se realicen deberán emitirse en un término máximo de 24 horas, contados a partir de la presentación de los documentos solicitados, así como deberán de forma inmediata una vez realizado el pago correspondiente a emitir los comprobantes de pago y las hojas de rentas que haya lugar, sin más trámite que la presentación del recibo de pago correspondiente.

De existir inconsistencias o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio estos deberán ser devueltos a los usuarios en igual término.

Los documentos que se deberán adjuntar para efectuar la transferencia de dominio son:

ORDENANZA No.

1. Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual
2. Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello del notario, debidamente lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones
3. Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia
4. Copia de cédula y certificado de votación de los intervinientes.
5. Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.
6. Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones
7. En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de no poseer bienes, emitido por el Registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio.

A más de los documentos detallados no se exigirá la presentación de ningún otro documento adicional.

Artículo 35.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Atendiendo a la facultad tributaria que tiene la Municipalidad, se establece que los títulos traslativos de dominio de predios resultantes de los procesos de regularización, así como sus ordenanzas, particiones administrativas, constitución o cancelación de hipotecas o resoluciones de diferencias de área están exentas del pago por servicios de inscripción en el Registro de la Propiedad de tal forma que estos procesos de inscripción serán gratuitos.

CAPÍTULO IV

DEL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 36.- De los procedimientos para desarrollo de servicios e infraestructura.- La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados en su ordenanza de regularización, sin embargo su plazo de ejecución no será mayor a diez años, pudiendo este plazo prorrogarse por un periodo más, siempre y cuando se haya justificado un avance de obra de por lo menos un 50% de las obras que debía ejecutarse.

Las obras de infraestructura al asentamiento regularizado, podrán hacerse de forma en gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades:

ORDENANZA No.

1. **gestión municipal o pública:** obra de infraestructura pública realizada por la Municipalidad, junta parroquial, consejo provincial o cualquier entidad del gobierno central. La Municipalidad de forma obligatoria deberá colocar en su presupuesto anual un rubro específico que cubra la dotación de servicios básicos para los sectores que han sido sujetos de proceso de regularización.
2. **gestión directa:** obra de infraestructura pública, ejecutada con el aporte exclusivo de los beneficiarios de la obra, sin participación del sector público, en cuyo caso dichas obras una vez concluidas serán entregadas a la municipalidad, además no serán sujetos de pago de contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en el artículo 570 del COOTAD.
3. **cogestión:** obra de infraestructura que cuenta con la participación de la comunidad sea en aportación económica, materiales o mano de obra. En este caso a los aportantes se aplicará lo dispuesto en el artículo 281 del COOTAD, en consecuencia habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras.

Artículo 37.- Incentivos.- Aquellos beneficiarios del proceso de regularización que cumplan con el desarrollo de la infraestructura, antes de los plazos establecidos en su propia planificación inicial, serán incluidos en la planificación de las obras a ser ejecutadas dentro del mecanismo de presupuestos participativos, de la siguiente manera:

- aquellos que lo hagan dentro del 50% del plazo por tres años
- aquellos que lo hagan entre el 50 y el 75% del plazo por dos años
- aquellos que lo hagan entre el 75 y el 100% del plazo por un año

Estos incentivos de ninguna manera excusarán a las entidades municipales de realizar la inversión pública para servicios básicos en estos asentamientos.

Artículo 38.- De la prohibición de enajenar.- Los lotes individuales resultantes de los procesos de regularización, quedarán prohibidos de enajenar por un lapso de cinco años o hasta que se haya ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura, lo que ocurra primero.

Esta prohibición de enajenar se impondrá en la segunda transferencia de dominio y deberá constar obligatoriamente en la escritura individual de cada predio resultante del proceso de regularización.

Cuando un asentamiento humano de hecho y consolidado, que tengan ejecutadas el 100% de sus obras de infraestructura no deberán rendir garantía alguna ni deberá constituirse prohibición de enajenar sobre los lotes regularizados.

ORDENANZA No.

CAPÍTULO V

DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 39.- Reclamos de terceros interesados.- Los actos administrativos emitidos por la Municipalidad tienen presunciones de legitimidad y ejecutoriedad y están llamados a cumplirse.

Si un tercero interesado conociere del proceso de regularización y no estuviere de acuerdo, presentará su reclamo debidamente sustentado ante el alcalde quien dispondrá a la unidad técnica especializada en procesos de regularización se subsane o suspenda el trámite, procedimiento que deberá ser debidamente motivado y siempre y cuando de continuarse el proceso este provoque daños irreparables; una vez resuelto el reclamo, se continuará con el proceso de regularización.

Si el tercero interesado se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien tendrá que acudir a la justicia ordinaria.

Artículo 40.- Recursos administrativos.- Si la resolución es en contra del solicitante, éste podrá intentar el recurso de reposición o revisión en la vía administrativa en los términos establecido en el COOTAD.

Artículo 41.- Impugnación judicial.- Es derecho de terceros y solicitantes, según el caso, impugnar las decisiones administrativas en la vía judicial respetando lo establecido en las leyes pertinentes.

Artículo 42.- Reserva municipal.- El Concejo Metropolitano se reserva el derecho de declarar la extinción o reforma de una resolución de partición, adjudicación o regularización, por razones de legitimidad en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios u otros vicios que no pueden ser convalidados o subsanados. El acto administrativo que declara extinguido un acto administrativo por razones de legitimidad tiene efectos retroactivos.

Artículo 43.- Sanción.- En caso de encontrar irregularidades en el proceso del asentamiento, se impondrá las sanciones correspondientes, establecidas en las leyes y ordenanzas pertinentes, sin perjuicio de las acciones judiciales que ameriten.

En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que la benefició, el municipio le sancionará al infractor con una multa equivalente a 100% del avalúo del predio.

ORDENANZA No.

Disposiciones Generales:

Primera.- Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución municipal de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; se observará y respetará los derechos adquiridos bajo vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

Segunda.- Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

Tercera.- En caso de que los representantes de los asentamientos beneficiados con el proceso de regularización, decidan instaurar acciones legales contra quienes hayan sido presuntos responsables de estafas por la venta de lotes, el Municipio a través de las instancias pertinentes brindará apoyo y asistencia legal.

Disposiciones Transitorias:

Primera.- En un plazo de 60 días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, presentará para conocimiento del Concejo Metropolitano, el plan para la realización del censo de asentamientos del que se habla en el artículo 5 de esta Ordenanza. Dicho plan debe contener como mínimo el equipo responsable, el cronograma, con actividades principales y señalamiento de los territorios a incluir, y el presupuesto

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

Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

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

Abg. Daniela Chacón Arias
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

ORDENANZA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretario 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 xxxx 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 DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

Comisión 2015 - 180664



SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO	ALCALDÍA
HORA: 03 MAY 2016	
FIRMA: IR	
NÚMERO DE HOJA: 1h	

PROCURADURÍA METROPOLITANA

Expediente No. 2015-02950

03 MAY 2016

Quito,

Señora
 Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito.

Señora Concejala:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y el encargo efectuado por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acción de personal No. 51-751 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Procurador Metropolitano encargado, para emitir el siguiente escrito.

Mediante Oficio No. SG 0203 de 27 de enero de 2015, se manifiesta lo siguiente:

“La Comisión de Ordenamiento Territorial (...) resolvió: solicitar a usted, (...), remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe respecto a la factibilidad de poner con conocimiento del Concejo un informe de minoría favorable, existiendo a su vez uno de mayoría desfavorable, conforme se norma en la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 2 de mayo de 2014 y el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.”.

Respecto de la solicitud planteada, tómesese en cuenta:

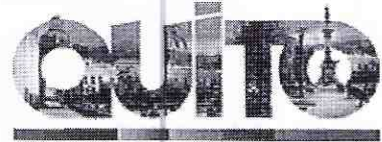
El literal c) del artículo 58 en concordancia con lo previsto en literal c) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica que es atribución de los concejales o concejalas intervenir en las comisiones del concejo municipal y metropolitano, respectivamente.

El artículo 326 *ibidem*, manifiesta que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.

El artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, Sustitutiva de las Ordenanzas Metropolitanas No. 140, 194, 197 y 297, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las comisiones del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta que las comisiones son órganos asesores del Concejo Metropolitano, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano.

El artículo 37 de la Ordenanza No. 003, señala que todos los informes, resoluciones y dictámenes de las comisiones serán aprobados por mayoría simple de votos; no obstante, el artículo 39 de la

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: Alexa
	FECHA: 04-05-2016
	HORA: 15:37
IVONE VON LIPPE R. CONCEJALA	FIRMA:



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente No. 2015-02950

referida ordenanza prevé que cuando no haya unidad de criterio, se podrán entregar informes razonados de mayoría y minoría, siendo el Concejo Metropolitano (cuerpo edilicio) quien decida, tomando en cuenta los informes presentados.

En concordancia con lo dicho, el literal d) del artículo 13 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. 074 de 08 de marzo de 2016, indica que luego de la revisión y consideración de las observaciones que hubieren en los informes técnicos y o el informe jurídico, los integrantes de la Comisión procederán a elaborar y suscribir el informe que habilite el tratamiento del proyecto de Ordenanza en el pleno del Concejo; y, que en el caso de existir discrepancias totales o parciales sobre el texto, podrán existir informes de mayoría y de minoría, debidamente suscritos.

Adicionalmente, corresponde señalar que el informe de la Comisión contendrá el dictamen respectivo (artículo 39 de la Ordenanza No. 003).

En virtud de lo expuesto, es factible que el Concejo Metropolitano, cuando no exista unidad de criterio, conozca los informes razonados de minoría y mayoría de los integrantes de una Comisión, respecto de un asunto debatido y que haya sido sometido a votación; para lo cual se deberá adjuntar el dictamen de la Comisión, de conformidad a lo señalado en el último inciso del artículo 39 de la Ordenanza No. 003.

La oportunidad, mérito y conveniencia sobre las decisiones que se tomen en este caso son de competencia de las autoridades responsables del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente.

Dr. Gianni Frixone Enriquez.
Procurador Metropolitano (e).

CC. Abogada
María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

Adjunto Oficio SG-0203 de 27 de enero de 2016.

	Nombre y Apellido:	Sumilla:
Elaborado por:	Bruno Andrade Gallardo.	

Comisión

7 10/12/15



Expediente No. 2015-02950

Concejala
Ivone Von Lippke

10 DIC 2015

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Doctor

Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SG 02406 de 05 de noviembre de 2015, solicitó informe legal respecto al proyecto de ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y establece el Proceso Integral para su regularización,

OBJETO DEL PROYECTO DE RESOLUCIÓN:

Declarar de interés social a los asentamientos humanos de hecho y consolidados y establecer un proceso para su regularización.

BASE NORMATIVA:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA:

“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. [...]”

“Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: *f*

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 10 DIC 2015 14:56
QUITO ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: IR.
	NÚMERO DE HOJA: -12-h.



[...] 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios. [...]"

“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:

“Art. 4.- **Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.**- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: [...]" f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias; [...]"

“Art. 54.- **Funciones.**- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

- [...] i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; [...]"

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. [...]”

CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada que le faculta al Concejo Metropolitano para regular el uso y ocupación del suelo en el Distrito, y considerando que la propuesta es legal y constitucionalmente viable, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite para la aprobación del proyecto de ordenanza que declara de interés social a los asentamientos humanos de hecho y consolidados y establece el proceso integral para su regularización.

Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes recomendaciones de carácter legal:

1. En el penúltimo considerando a la palabra “regula” aumentar la letra “r”.
2. En el texto del proyecto cambiar la palabra “*regulación*” por “*regularización*”, esto para que el texto esté acorde con su título.
3. En el artículo 7, primera línea eliminar la palabra “*sobre*”.

En el inciso segundo del referido artículo, que tiene relación con las comunas, se deberá tomar en cuenta que estas tienen un régimen jurídico especial con procedimiento y requisitos propios que deberán observarse antes de entrar en un proceso de regularización. Respecto a establecer como propiedad regular a las comunas en el catastro, necesariamente se deberá contar con el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro respecto a su procedencia.

El inciso tercero del mismo artículo, deberá ser reformulado tomado en cuenta los siguientes aspectos: i) Si la habilitación de suelo otorgada por el INDA o IERAC en su momento llegó a perfeccionarse con su inscripción en el Registro de la Propiedad. ii) Si la ocupación actual refleja lo que fue autorizado en su momento. iii) Si la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda podría convalidar un acto que no emitió. iv) Como requisitos para análisis de cada caso se deberá solicitar el plano y la autorización de fraccionamiento del INDA o IERAC debidamente certificada por la institución que asumió sus competencias, porque a partir de dichos documentos se puede realizar el análisis respectivo. *pu*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

4. En el artículo 8 incluir áreas comunales de acuerdo al artículo 479 del COOTAD; e, incluir las áreas detalladas en el inciso segundo del artículo 423 del COOTAD.
5. En el artículo 10, literal a), se deberá especificar a qué fecha deben estar cumplidos los cinco años de posesión.
6. Respecto al cambio de zonificación establecido en el artículo 12 deberá coordinarse con la Comisión de Uso de Suelo para establecer la competencia de cada comisión respecto a este tema.
7. En el artículo 13 considerar que su texto corresponde a lo establecido por la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del COOTAD y que la misma dispone un limitante en su aplicación, y este es el que se refiere a los asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del COOTAD.
8. En el artículo 15 se establecerá que la petición debe estar suscrita por los propietarios del predio.
Además se especificará que los documentos deben ser originales o copias certificadas.
9. En el artículo 23 se especificará que para la regularización de excedentes o diferencias de áreas se aplicará la ordenanza metropolitana correspondiente.
10. En el artículo 25 el tema de no caducidad debería estar relacionado con el tema de la formalización de la ordenanza que aprueba el asentamiento humano de hecho en el plazo que le otorgan para la inscripción, y no con el plazo para la ejecución de obras; conforme lo señalado por el artículo 381.1 del COOTAD.
11. Reformular el artículo 32 considerando que las áreas verdes y comunales por mandato del artículo 417 del COOTAD constituyen bienes de dominio y uso público.
12. Los artículos que corresponden al Capítulo V, se podrían condensar en una disposición que diga que los reclamos, recursos e impugnaciones se realizarán de acuerdo al ordenamiento legal.
13. El texto que se encuentra a continuación de los literales, iniciar con mayúscula.
14. Se deberá contar con los informes de las instancias técnicas relacionadas con el objeto y trámite establecido en el proyecto de ordenanza. (Administración General, Dirección Metropolitana Tributaria y Financiera, Unidad Regula tu Barrio, Secretaría de

Territorio. Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro, Registro de la Propiedad).

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. proyecto de resolución para la Secretaría General del Concejo Metropolitano

Comisión

Oficio No. UERB - 059 - 2016

Quito, 19 de enero de 2016

Abogada
María Elisa Holmes R.
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
Presente.

De mi consideración:

En atención a lo acordado en la sesión extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, realizada el miércoles 13 de enero del presente año, tengo a bien remitir el Informe Preliminar efectuado por parte de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", al Proyecto de Ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y establece el proceso integral para su regularización.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

K. S. Subía D.
Abg. Karina Subía D.
DIRECTORA DE LA UNIDAD
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Adj. Lo indicado.

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Geovanna Vivero	19-01-2016	

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 12:00 19 ENE 2016 FIRMA RECEPCIÓN: <i>[Firma]</i> ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: -58-
--	--

INFORME PRELIMINAR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO (UERB)

AL "PROYECTO DE ORDENANZA QUE DECLARA DE INTERÉS SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECE EL PROCESO INTEGRAL PARA SU REGULARIZACIÓN"

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 30 establece que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";

Igualmente el artículo 31 manifiesta que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

El artículo 240 de dicho cuerpo normativo establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";

El artículo 264, numeral 1 de la Carta Magna manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural";

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

El artículo 2, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la

competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Con estos antecedentes, el 19 de marzo de 2010 Mediante Resolución No. A0010, El Concejo Metropolitano de Quito crea e incorpora a la estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adscrita a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana a la **"Unidad Especial Regula Tu Barrio" (UERB) en la cual se dispone que la Unidad** será la encargada de **procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo**, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios, dentro del marco de la planificación y ordenamiento de la ciudad.

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

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

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

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

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

regularización, y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social, en la cual La UERB es la entidad encargada de gestionar dichos procedimientos.

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente se ha identificado que en el proyecto de ordenanza no tiene concordancia con la normativa vigente, a continuación algunas observaciones:

1. Existencia de la Unidad Especializada.- De acuerdo a los antecedentes mencionados se determina que existe la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que se creó mediante Resolución No. A0010 de fecha 19 de marzo de 2010, con el objetivo de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para regularizar la ocupación informal del suelo, en el marco de la planificación y ordenamiento de la ciudad.
 2. Proceso Dinámico de regularización.- No se puede establecer un tiempo específico para la regularización de un AHHyC ya que este varía de acuerdo a la complejidad social, legal y técnica; y además del tiempo de entrega de los informes de las instancias municipales involucradas en el proceso.
 3. Normativa existente.- Los planes especiales y parciales de subdivisión o restructuración parcelaria están bajo la competencia de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda.
 4. Contraposición de normativa: En el proyecto de Ordenanza no se establece un número mínimo de lotes a regularizar, cabe aclarar que existen procesos establecidos en la ordenanza No. 172 que contempla mecanismos de subdivisión con once lotes mínimos en zonas urbanas y veinte lotes mínimos en área rurales; También existe el procedimiento de Propiedad Horizontal contemplado en la Ordenanza 172, que se constituye en un mecanismo alternativo a la obtención de títulos de propiedad individuales
 5. Contraposición de normativa .- En el caso de Asentamientos en Comunas, se debe tener presente que la Ordenanza está por debajo de la Constitución y por lo tanto las Comunas no podrían ser regularizadas por un Ordenanza, ya que la Constitución prohíbe expresamente la división de las mismas, como lo establece el artículo 57 que nos habla de los Derechos Colectivos: "Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y Nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos: (...)
 4. Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos.
6. Contradicción a la Ordenanza 0055 de Expropiación Especial.- En el proyecto de Ordenanza establece que los asentamientos ubicados en predios de propiedad particular donde no sea posible la transferencia de dominio a favor de sus posesionarios se acogerán al procedimiento de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social, cabe aclarar que este texto se contrapone a la Ordenanza Metropolitana No. 0055 de 1 de abril de 2015, transitoria cuarta, que establece: "Se prohíbe la generación de nuevos

asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la Agencia Metropolitana de Control; conforme al Artículo 458 del COOTAD.

7. Proceso Actual: En el proyecto de Ordenanza establece que: .- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes, los declarados de utilidad pública o interés social y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica, zonas de protección especial, etc, cabe aclarar que sí es posible regularizar estos predios cuando no están afectados en su totalidad.
8. Proceso actual: En el proyecto de Ordenanza establece que la solicitud deberá ser dirigida al Alcalde cabe aclarar que para agilizar el proceso esta solicitud debe ser presentada a la UERB toda vez que es la entidad especializada en realizar el análisis respectivo para determinar si es viable o no la regularización.
9. En el proyecto de ordenanza existen definiciones que no tienen concordancia con los conceptos establecidos en las ordenanzas u otros cuerpos normativos los cuales son utilizados para realizar los procedimientos de regularización.

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

Atentamente,


Ab. Karina Subía D.

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

Comisión

7 16/11/15



SECRETARÍA GENERAL CONSEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 13 NOV 2015 JSAS
QUITO ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: JR
	NÚMERO DE HOJA: 38h

661

Oficio No.

Fecha: 13 NOV. 2015

Doctor
Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Presente.-

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SG 2406 de fecha 05 de noviembre del 2015, suscrito desde su despacho, mediante el cual se solicita remitir las observaciones pertinentes al **Proyecto de Ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece el Proceso Integral para su Regularización**, tengo a bien manifestar 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 Consejo 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.

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria realizada el jueves 29 de octubre del 2015, luego de conocer la presentación de la Concejala Prof. Luisa Maldonado, sobre el **Proyecto de Ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece el Proceso Integral para su Regularización**, solicita a esta Dirección pronunciarse técnicamente, dentro del ámbito que le compete.

De acuerdo a la revisión efectuada al **Proyecto de Ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y**

Página 1 de 11

48
Mauricio

Establece el Proceso Integral para su Regularización, se manifiesta lo siguiente:

II. Normativa legal aplicable.-

El Artículo 35 de la Constitución de la República, sobre los grupos de atención prioritaria dice:

"Art. 35.- Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad."

El numeral 2 del Artículo 11 y numeral 4 del Artículo 66 de la Constitución de la República, sobre los derechos de libertad manifiesta:

"Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: ...

4. Derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación. ..."

El Artículo 300 de la Constitución de la República detalla los principios del régimen tributario, manifestando:

"Art. 300.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables." (Lo subrayado me pertenece).

El Artículo 1 del Código Orgánico Tributario, sobre el ámbito de aplicación de las normas tributarias, establece:

"Art. 1.- Los preceptos de este Código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos, entre los sujetos activos y los contribuyentes o responsables de aquellos. Se aplicarán a todos los tributos: nacionales, provinciales, municipales o locales o de otros entes acreedores de los mismos, así como a las situaciones que se deriven o se relacionen con ellos.

Para estos efectos, entiéndese por tributos los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales o de mejora." (Lo subrayado me pertenece).

Los Artículos 5 y 32 del Código Orgánico Tributario dicen:

"Art. 5.- Principios tributarios.- El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad." (Lo subrayado me pertenece).

"Art. 32.- Previsión en ley.- Sólo mediante disposición expresa de ley, se podrá establecer exenciones tributarias. En ellas se especificarán los requisitos para su reconocimiento o concesión a los beneficiarios, los tributos que comprenda, si es total o parcial, permanente o temporal." (Lo subrayado me pertenece).

Por otra parte, los Artículos 142, 186, 225, 226, 489 y 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen:

"Art. 142.- Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad.- La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales."

"Art. 186.- Facultad tributaria.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías. ..."

"Art. 225.- Capítulos básicos. Los ingresos tributarios comprenderán las contribuciones señaladas en este Código y se dividirán en los tres capítulos básicos siguientes:

Capítulo I. Impuestos, que incluirán todos los que corresponden a los gobiernos autónomos descentralizados, por recaudación directa o por participación.

Capítulo II. Tasas, que comprenderá únicamente las que recaude la tesorería o quien haga sus veces de los gobiernos autónomos descentralizados, no incluyéndose, por consiguiente, las tasas que recauden las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados.

Capítulo III. Contribuciones especiales de mejoras y de ordenamiento, que se sujetarán a la misma norma del inciso anterior."

"Art. 226.- Clasificación. Los ingresos no tributarios se clasificarán en los siguientes capítulos:

Capítulo I. Rentas patrimoniales, que comprenderán los siguientes grupos:

- a) Ingresos provenientes del dominio predial (tierras y edificios);*
- b) Utilidades provenientes del dominio comercial;*
- c) Utilidades provenientes del dominio industrial;*
- d) Utilidades de inversiones financieras; y,*
- e) Ingresos provenientes de utilización o arriendo de bienes de dominio público.*

Capítulo II. Transferencias y aportes con los siguientes grupos:

- a) Asignaciones fiscales;*
- b) Asignaciones de entidades autónomas, descentralizadas o de otros organismos públicos; y,*
- c) Transferencias del exterior.*

Capítulo III. Venta de activos, con los siguientes grupos:

- a) De bienes raíces; y,
- b) De otros activos.

Capítulo IV. Ingresos varios, que comprenderán los que no deben figurar en ninguno de los grupos anteriores incluidas donaciones."

"Art. 489.- Fuentes de la obligación tributaria. Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana:

- a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales o metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente;
- b) Las leyes que facultan a las municipalidades o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,
- c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley." (Lo subrayado me pertenece).

"Art. 507.- Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 %) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.
Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general." (Lo subrayado me pertenece).

La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en el Artículo 33 dice:

"Art. 33.- Aranceles.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá anualmente el valor de los servicios de registro y certificaciones mediante una tabla de aranceles acorde a las cuantías de los actos a celebrarse, documentos de registro y jurisdicción territorial.

En el caso del registro de la propiedad de inmuebles será el municipio de cada cantón el que con base en el respectivo estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste. (Lo subrayado me pertenece).

III. Análisis.-

El Proyecto de Ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece el Proceso Integral para su Regularización, en su Artículo 1 señala el objeto de la misma es establecer los procesos y procedimientos para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el Distrito Metropolitano de Quito.

Los ingresos tributarios como parte de los ingresos presupuestarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, conforme lo manifiesta el Artículo 225 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, comprenden los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales de mejoras y de ordenamiento, en concordancia con el Artículo 1 del Código Orgánico Tributario.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y distritos metropolitanos tienen facultad para que, mediante ordenanza, se cree, modifique, exonere o suprima, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, atento lo señalado en el Artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

IV. Sobre la exención al pago de la inscripción en el Registro de la Propiedad.-

Los Artículos 22 y 35 del Proyecto de Ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece el Proceso Integral para su Regularización plantea la gratuidad de la inscripción de la ordenanza de regularización, según se cita a continuación:

***Artículo 22.- Notificación y plazo para inscribir la ordenanza en el Registro de la Propiedad.-** Una vez sancionada la ordenanza de regularización la Secretaría General del Concejo, procederá a notificar a: (i) Procuraduría Metropolitana, (ii) Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; (iii) unidad técnica especializada en procesos de regularización; (iv) Dirección Metropolitana de Catastros; (v) Registro de la Propiedad; y, (vi) los beneficiarios con lo resuelto por el Consejo Metropolitano; para tal efecto se adjuntará a la ordenanza los planos correspondientes.

Los beneficiarios deberán protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad, la ordenanza de regularización correspondiente, en el plazo no mayor de 90 días. Esta ordenanza será título suficiente que justifique la transferencia de áreas verdes y de equipamiento a favor de la Municipalidad, así como de entrega de garantías, en caso de que la garantía sea bajo la modalidad de hipoteca.

En el caso de que sea necesario una ampliación de plazo, ésta deberá ser autorizada por la unidad técnica especializada en procesos de regularización.

La inscripción de la ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad no generará ningún tipo de tributo, en consecuencia su inscripción será gratuita."

"Artículo 35.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Atendiendo a la facultad tributaria que tiene la Municipalidad, se establece que los títulos traslaticios de dominio de predios resultantes de los procesos de regularización, así como sus ordenanzas, particiones administrativas, constitución o cancelación de hipotecas o resoluciones de diferencias de área están exentas del pago por servicios de inscripción en el Registro de la Propiedad de tal forma que estos procesos de inscripción serán gratuitos."

Observaciones.- El Artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y distritos metropolitanos para que, mediante ordenanza, creen, modifiquen, exoneren o supriman, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas.

En el presente proyecto de Ordenanza se plantea que la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad sea gratuita, configurándose en materia tributaria la exclusión o dispensa de la obligación tributaria por razones de orden económico, público y social, conforme lo establece el Artículo 31 del Código Orgánico Tributario.

El Artículo 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en concordancia con el Artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, faculta a las municipalidades el establecer anualmente la tabla de aranceles por servicios de registro y certificación que preste, motivo por el cual, mediante Ordenanza No. 0090 de 27 de junio del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 496 de 21 de julio del 2011, se expide la Ordenanza Metropolitana que fija la tabla de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, cuya Disposición General manifiesta que los conceptos de arancel o tarifa se considerarán como sinónimos, según su sentido natural, obvio y uso general de las palabras en el lenguaje común. Se produjo una reforma mediante Ordenanza No. 0185 de 2 de febrero del 2012, en la cual se sustituye la tabla de aranceles y se determina el valor a ser cobrado por el servicio de entrega puerta a puerta de documentos.

El literal i) del Artículo 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, faculta a que los Gobiernos Autónomos

Descentralizados cobren tasas por otros servicios de cualquier naturaleza. Cabe resaltar que el término arancel es aplicable por lo general a la tributación del comercio exterior, siendo el derecho de aduana que se cobra sobre el valor de una mercancía cuando se importa o exporta; y, la tarifa es la cantidad o porcentaje que debe aplicarse a la base imponible para determinar el tributo. En el Glosario de Términos de la Resolución No. DMF-2011-001 de 12 de octubre del 2011, expedida por la Dirección Metropolitana Financiera se conceptualiza como "derecho" al valor, tarifa o arancel que puede cobrar el Registro de la Propiedad por cada unidad de bien de que se trate la certificación.

Por lo tanto, al ser el arancel que se describe en el Proyecto de Ordenanza de naturaleza administrativa conforme la normativa antes expuesta, no es de competencia de la Dirección Metropolitana Tributaria el referirse en este aspecto; sin embargo, en criterio no vinculante se considera que esta temática debería remitirse al Artículo 2 de la Resolución No. DMF-2011-0001, en la cual se da el carácter de no tributario a los aranceles o tarifas que recaude la Tesorería del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por los servicios que presta el Registro de la Propiedad Metropolitano, debiéndose entenderse arancel no tributario como la tarifa fijada para el pago de derechos en ciertos ramos, por diversos motivos o circunstancias.

De considerarse que los beneficiarios de los procesos para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados no deban pagar los aranceles o tarifas por inscripción de la ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, previo el análisis técnico del impacto que implicaría dejar de recaudar esos aranceles o tarifas y la motivación jurídica del por qué este grupo de personas debe ser beneficiario, considerando que todas las personas tienen los mismos, derechos, deberes y oportunidades, garantizándose el derecho a la igualdad formal igualdad material y no discriminación, conforme lo establece el numeral 2 del Artículo 11 y numeral 4 del Artículo 66 de la Constitución de la República, debería reformarse la Ordenanza No. 0090 de 27 de junio del 2011, sugiriéndose se lo haga en otro Proyecto de Ordenanza, ya que por disposición del Artículo 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos del Ecuador, previo estudio técnico-financiero, la municipalidad establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que presten, a fin de que la reforma planteada sea incluida en esta revisión anual.

V. Sobre el no pago del recargo anual del dos por mil (2%) a inmuebles no edificados en áreas rurales periféricas.-

El Artículo 30 del **Proyecto de Ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece el Proceso Integral para su Regularización** plantea el no pago del recargo anual del dos por mil (2%) a inmuebles no edificados en áreas rurales periféricas, según se cita a continuación:

"Artículo 30.- Sobre las obras de infraestructura.- Los asentamientos ubicados en parroquias rurales, planificarán y ejecutarán las redes de infraestructura básica; agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y viabilidad en función de los diferentes usos y actividades; en el centro poblado las obras se realizarán de forma regular, acorde a lo establecido por la norma técnica de arquitectura y urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito; en el área periférica rural, según la densidad poblacional, las obras de infraestructura básica se planificarán y ejecutarán, observando métodos alternativos de ejecución.

Los predios en proceso de regularización ubicados en las áreas rurales periféricas acorde el usos de suelo y por su vocación agrícola, ganadera, forestal o extracción de recursos naturales no serán sujetos de multas por solar no edificado."

Observaciones.- El literal a) del Artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que el recargo anual del dos por mil (2%) a los inmuebles no edificados sólo afectará a inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas que cuenten con los servicios básicos como agua potable, canalización y energía eléctrica.

No es pertinente indicar que la exoneración en el recargo anual del dos por mil (2%) a los inmuebles no edificados sea aplicable a predios ubicados en áreas rurales periféricas.

VI. Sobre la atención preferente en trámites tributarios.-

El Artículo 34 del **Proyecto de Ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece el Proceso Integral para su Regularización** plantea atención preferente en trámites tributarios, según se cita a continuación:

"Artículo 34.- Atención preferente en trámites tributarios.- La Dirección Metropolitana tributaria, atendiendo a los principio de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima, tendrá atención preferente para las personas beneficiarias de los procesos de regularización, en consecuencia procederán previa la presentación de los requisitos a correspondiese a realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados, la liquidación de los valores que por este concepto se realicen deberán emitirse en el término máximo de 24 horas, contados a partir de la presentación de los documentos solicitados, así como deberán de forma inmediata una vez realizado el pago correspondiente emitir los comprobantes de pago y las hojas de rentas que haya lugar, sin más trámite que la presentación del recibo de pago correspondiente.

De existir inconsistencia o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio estos deberán ser devueltos a los usuarios en igual término.

Los documentos que se deberán adjuntar para efectuar la transferencia de dominio son:

1. Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual.
2. Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello de notario, debidamente lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones.
3. Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia.
4. Copia de cédula y certificado de votación de los intervinientes.
5. Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia.
6. Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.
7. Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones.
8. En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de no poseer bienes, emitido por el registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio.

A más de los documentos detallados no se exigirá la presentación de ningún otro documento adicional."

Observaciones.- El Artículo 300 de la Constitución de la República y Artículo 5 del Código Orgánico Tributario detallan los principios del régimen tributario, entre ellos los de eficiencia y simplicidad administrativa, siendo únicamente éstos principios los que se deben tomar en consideración dentro del texto del artículo analizado.

El principio de eficiencia busca que los tributos cumplan su finalidad recaudatoria, con fines de interés general, procurando el menor esfuerzo posible para el sujeto activo y sujetos pasivos, debiendo obtenerse el máximo de resultados posibles al mínimo costo; el principio de simplicidad administrativa implica el proporcionarle al obligado del pago de un tributo un sistema simple, evitándose a la ciudadanía todos aquellos gastos adicionales en los que debe incurrir para el pago de la obligación tributaria.

En base a los principios anteriormente detallados y considerando que la generalidad de ciudadanos que accederán a la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados no pertenecen a los grupos de atención prioritaria señalados en el Artículo 35 de la Constitución de la República, se recomienda reformular el encabezado y primer inciso del artículo.

Adicionalmente se establece en el artículo el lapso de 24 horas para la liquidación de los valores, sin embargo, no se presenta un análisis técnico que permita afirmar si la carga de trabajo que se presenta en la recepción de todas las peticiones pueda ser atendida en el lapso de 24 horas, ni tampoco se desarrolla en la motivación y considerandos del Proyecto de Ordenanza las razones del por qué este grupo de personas debe ser beneficiario, teniendo en cuenta que todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y

14
C/7/04/02

oportunidades, conforme lo señala el numeral 2 del Artículo 11 de la Constitución de la República, reconociéndose y garantizándose a las personas el derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación establecido en el numeral 4 del Artículo 66 del texto constitucional. Por lo expuesto, se debería eliminar el término de 24 horas.

Dentro de la tramitación de solicitudes, el treinta por ciento de las mismas no se liquidan de manera inmediata debido a errores en la información catastral, debiéndose corregir ésta previo a la liquidación del respectivo impuesto. Este es un hecho importante que se debe considerar al momento de analizar los plazos de liquidación de impuestos, ya que si de parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se establece un plazo máximo de entrega, mismo que no puede ser cumplido porque se tienen que corregir errores en la información catastral, se puede generar un nivel de insatisfacción alto en la ciudadanía.

Los servidores públicos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se encuentran en la obligación de cumplir los principios tributarios de eficiencia y simplicidad administrativa, sin embargo, de atenderse preferentemente al grupo de personas potencialmente beneficiarias del proceso de regularización complicaría el proceso operativo, alargándose los tiempos de atención en general de la Dirección Metropolitana Tributaria.

Se hace notar la repetición del texto constante en los numerales 3 y 5 del artículo, existiendo duplicidad de requisitos.

VII. Conclusiones.-

En atención a las consideraciones expuestas, el **Proyecto de Ordenanza que declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece el Proceso Integral para su Regularización** debería reformularse en los siguientes aspectos:

- Los Artículos 22 y 35 del Proyecto de Ordenanza no cumplen con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Código Orgánico Tributario para el otorgamiento de exenciones de carácter tributario, por tener el arancel o tarifa el carácter de no tributarias, conforme el Artículo 2 de la Resolución No. DMF-2011-001 de 12 de octubre del 2011, expedida por la Dirección Metropolitana Financiera.
- El Artículo 30 del Proyecto de Ordenanza incluye en su inciso final una disposición que es incompatible a la señalada en el literal a) del Artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

- El Artículo 34 del Proyecto de Ordenanza debe ajustarse a los principios del régimen tributario de eficiencia y simplicidad administrativa señalados en el Artículo 300 de la Constitución de la República, debiéndose eliminarse el término de 24 horas para la atención a los ciudadanos que se acojan al proceso de regularización, ya que es imprescindible tener en cuenta el hecho de que los servidores públicos se encuentran en la obligación de cumplir los principios tributarios de eficiencia y simplicidad administrativa y, que por lo tanto de atenderse preferentemente al grupo de personas potencialmente beneficiarias del proceso de regularización, este hecho implicaría una complicación en el proceso operativo, produciéndose una demora y extensión en los tiempos de atención en general de la Dirección Metropolitana Tributaria.

Además que se debe tomar en cuenta en cuanto al hecho referido en el párrafo anterior que todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades, conforme lo señala el numeral 2 del Artículo 11 de la Constitución de la República, reconociéndose y garantizándose a las personas el derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación establecido en el numeral 4 del Artículo 66 del texto constitucional, por lo tanto no podría haber preferencia para un grupo de personas y discrimen para otras.

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente,



Ing. Santiago Betancourt Vaca
Director Metropolitano Tributario
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

CC. Dra. Renata Montero
Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial (E)



Carlos Páez Pérez

CONCEJAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Comisión

28/10/15

Oficio No. 297-CPP-2015
Quito, 28 de octubre del 2015

Doctor
Mauricio Bustamante
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
Presente

De mi consideración:

Adjunto remito para el tratamiento correspondiente el Proyecto de Ordenanza que Declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece el Proceso Integral para su Regularización, preparado por el bloque de concejales de Quito por el Movimiento Alianza PAIS, con la finalidad de atender de manera integral uno de los principales problemas que enfrenta nuestra ciudad, desde una perspectiva de inclusión y justicia social.

De acuerdo a la asignación temática, este Proyecto debe ser tratado por la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo.

Seguro de su atención, anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,

Carlos Páez Pérez
Concejal Metropolitano
Coordinador del bloque de concejales de Quito por el Movimiento Alianza PAIS

adjunto: lo indicado

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS FECHA: 28 OCT 2015 12:32 FIRMA RECEPCIÓN:
QUITO ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 1/1