



INFORME LEGAL

RESOLUCIÓN QUE APRUEBA LA METODOLOGÍA DE CÁLCULO PARA ESTABLECER EL JUSTO PRECIO DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL DE LOS TERRENOS O PREDIOS EN ÁREAS QUE NO CORRESPONDAN A LA OBRA PÚBLICA, PERO NECESARIAS PARA SU DESARROLLO, MIENTRAS DURE SU CONSTRUCCIÓN.

Antecedentes:

Con oficio Nro. 02925 de 7 de marzo de 2019, el doctor Íñigo Salvador Crespo, Procurador General del Estado, ante dos consultas realizadas por el Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito (EPMMQ), emite su Pronunciamiento en el siguiente sentido respecto de la Ocupación Temporal indicando: *“Del análisis jurídico efectuado se observa que, el artículo 58.5 de la LOSNCP establece el régimen jurídico general para la ocupación temporal en las contrataciones sujetas a su ámbito; mientras que la LOSNIVTT y su Reglamento, contienen el régimen jurídico particular aplicable por el Ministerio rector de la competencia de vialidad y los diferentes niveles de GADs, normas que tienen el carácter de especiales para la materia de infraestructura vial. En consecuencia, en atención a los términos de su primera consulta, se concluye que el artículo 58,5 de la LOSNCP es aplicable a los casos de ocupación temporal de terrenos o predios, que prive transitoriamente de su uso y goce al titular de dominio del inmueble, durante la ejecución de una obra pública. Por tanto, respecto de su segunda consulta se concluye que, de acuerdo con el segundo inciso del artículo 58.5 de la LOSNCP, la entidad pública que ocupa temporalmente un predio de un tercero, por ser aquello necesario para ejecutar una obra, debe reglamentar el procedimiento e instrumentar la metodología de cálculo de la valoración que compense dicha ocupación temporal. En el caso de municipalidades, corresponde al respectivo Concejo establecer la metodología de cálculo, en ejercicio de su potestad normativa prevista en los artículos 5, 7, 55 y 322 del COOTAD, debiendo considerar lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento a la LOSNIVTT cuando se trate de obras viales”.* [énfasis agregado]

Base Normativa Relacionada:

- 1. Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008, reformada el 25 de enero de 2021:**

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 (...);*



Artículo 323.- *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación”.*

Artículo 375: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...) 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano”.*

Artículo 376: *“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”.*

2. Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, publicada en el Registro Oficial suplemento No. 395 de 04 de agosto de 2008, reformado el 17 de febrero de 2021:

Artículo 58.5: *“Ocupación temporal. La ocupación temporal consiste en el uso y goce de los terrenos o predios en áreas que no correspondan a la obra pública, pero necesarias para su desarrollo, mientras dure su construcción.*

Cuando la entidad competente requiera la ocupación temporal, determinará el monto de la indemnización a pagar, aplicando los principios de equidad y justo precio”.

3. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial suplemento No. 303 de 19 de octubre de 2010, reformado el 19 de octubre de 2021:

Art. 322.- *“Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros (...)”.*



Art. 323.- “Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...)”.

4. Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en el Registro Oficial suplemento Nro. 1615 del 14 de junio de 2021, reformado el 15 de diciembre de 2021:

Art. 2278.- “Corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones:

[...]

2. Establecer las políticas, normas y procedimientos generales del catastro inmobiliario, su control y evaluación [...]”.

Consideraciones Previas:

1. La Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a la seguridad jurídica –Art. 82-, tutelando el cumplimiento de las normas y los derechos a través de principios, entre ellos, el principio de legalidad –Art. 226–, mismo que compele a que quienes actuamos en virtud de una potestad estatal ejerzamos exclusivamente las competencias y facultades atribuidas por la Constitución de la República del Ecuador y las Leyes.
2. Al no existir base legal que establezca una metodología que permita realizar el cálculo del justo precio para el proceso de ocupación temporal de los terrenos o lotes en áreas que no correspondan a la obra pública, pero necesarios para su desarrollo, mientras dure su construcción; y al no contar con un cuerpo normativo y procedimental que recoja y reglamente dicho cálculo, dado el vacío normativo existente es necesario reglamentar dicho procedimiento.
3. La Dirección Metropolitana de Catastro dentro de sus facultades contempla la de establecer políticas, normas y procedimientos generales del catastro inmobiliario, su control y evaluación de conformidad a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2278 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, atribución que le faculta al Director Metropolitano de Catastro el establecer la metodología de cálculo para establecer el justo precio de la ocupación temporal de los terrenos o predios en áreas que no correspondan a la obra pública, pero necesarias para su desarrollo, mientras dure su construcción.



Conclusión:

Una vez expuesta la necesidad de crear la metodología que permita realizar el cálculo del justo precio para el proceso de ocupación temporal de los terrenos o lotes en áreas que no correspondan a la obra pública, el Director Metropolitano de Catastro mediante Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0724-M de 14 de diciembre de 2021, aprueba la metodología propuesta en el memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2021-1137-M, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2278 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Adjunto al presente informe, se servirá encontrar la Resolución que aprueba la Metodología de Cálculo para Establecer el Justo Precio de la Ocupación Temporal de los Terrenos o Predios en Áreas que no correspondan a la obra pública, pero necesarias para su desarrollo, mientras dure su construcción.

Acción	Responsable	Fecha	Firma
Elaborado por:	Abg. Virginia Molina P.	17/12/2021	
Aprobado por:	Dra. María Luisa Paredes	17/12/2021	