**RESOLUCIÓN No. C ---2021**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante “Constitución”, reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;

**Que,** el artículo 31 de la Constitución dice: “*(…) las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a la diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía*”;

**Que,** el artículo 264 de la Constitución dispone: “*los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural...”;*

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

**Que,** el artículo 375 de la Constitución dice: “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*”;

**Que,** el artículo 376 de la Constitución de la República dispone lo siguiente: *“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 58.5 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece: “*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*”.

**Que,** mediante oficio No. 02925 de 7 de marzo de 2019, el Dr. 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”;*

**Que,** el artículo 13 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado con relación de la Absolución de Consultas determina que: *“Sin perjuicio de las facultades de la Función Legislativa, del Tribunal Constitucional y de la Función Judicial, determinadas en la Constitución Política de la República y en la ley, el Procurador General del Estado asesorará y absolverá las consultas jurídicas con carácter de vinculantes, sobre la inteligencia o aplicación de las normas constitucionales, legales o de otro orden jurídico, a pedido de las máximas autoridades de los organismos y entidades del sector público y de los representantes legales o convencionales de las personas jurídicas de derecho privado con finalidad social o pública, excepto cuando se trate de asuntos que hayan sido resueltos por jueces o tribunales de la República o que estén en conocimiento de los mismos, hallándose trabada la litis, "incluyéndose acciones y recursos que se sustancien o deban sustanciarse en el Tribunal Constitucional";*

**Que,** mediante oficio No. STHV-2020-0916-O el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en relación al criterio del señor Procurador General del Estado, respecto de la propuesta de reglamentación indica, que de conformidad con lo que dispone el artículo 8 y siguientes de la Ley de Inquilinato, es competencia del Jefe de Catastro Municipal, expedir la reglamentación solicitada;

**Que,** mediante oficio No. GADDMQ-PM-2020-1773-O de 30 de julio de 2020, Procuraduría Metropolitana, de conformidad con la letra e) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, con oficio No. 02925 de 07 de maro de 2019, en relación a la consulta efectuada por la EPMMQ, señaló: “… *se observa que, el artículo 58.5 de la LOSNCP establece que 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 rectos de la competencia de vialidad y los diferentes nieles 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 ocupación 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 terreno, por se aquello necesario para ejecutar una obra, debe reglamentar el procedimiento e instrumentar 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 LOSNIVIT cuando se trate de obras civiles”*.

Que, al no estar establecida una metodología que permita el cálculo del justo precio para el proceso de ocupación temporal, se ha verificado que la ley que más se ajusta para el cálculo del valor por ocupación temporal es la ley de inquilinato en su artículo 17, que establece: “*La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el catastro municipal y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana”;*

**Que,** los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD, que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, disponen: “*Al Concejo Metropolitano le corresponde: (…) a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*; *(…);* y *v)* *Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra. (…)”*; y, en virtud del criterio vinculante emitido por el señor Procurador General del Estado, el Conejo Metropolitano de Quito:

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**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.**

**Artículo 1. -** Apruébase la metodología de cálculo para establecer el Justo Precio por la 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, conforme al siguiente detalle:

*“Para la determinación del valor por ocupación temporal se tomará cuenta el avalúo que consta en el Catastro del Distrito Metropolitano de Quito, y con el cual se pagó el impuesto predial del año anterior a la ocupación del inmueble, valor que no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo, dividiendo dicho valor para 30 días, resultando un valor diario, el mismo que se multiplicará por el número de días de ocupación.*

*Para el cálculo se aplicará la siguiente fórmula:*

***POT= ((( Av / 12 )0.1) / 30 \*d)***

*Siendo:*

***POT****: Pensión Ocupación temporal*

***Av:*** *Avalúo catastral*

***d:*** *Número de días ocupado*

Cuando la ocupación temporal no sea de la totalidad del predio se deberá realizar el cálculo de la parte equivalente del terreno y/o construcción, de acuerdo al avalúo establecido para los mismos, tomando de base los avalúos registrados en la cédula catastral informativa.

**Artículo 2.-**Cuando las Empresas Públicas Metropolitanas, Administraciones Zonales u otra entidad competente del Distrito Metropolitano de Quito, requieran ocupar terrenos en áreas que no correspondan a la obra pública, pero necesarias para su desarrollo mientras dure su construcción, mediante informe técnico determinarán el inmueble y la superficie que requieren para la ocupación temporal.

**Artículo 3.-** La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, emitirá la ficha valorativa de los inmuebles conforme a lo establecido en el artículo primero de esta resolución, en base de la cual los órganos requirentes calcularán el valor de indemnización por la ocupación temporal del terreno.

La Dirección Metropolitana de Catastro en el término de cinco días de recibida la solicitud por parte del órgano requirente, emitirá la ficha valorativa correspondiente.

**Artículo 4.-** Los órganos requirentes suscribirán un convenio con el propietario del inmueble, instrumento en el cual se hará constar el monto de la indemnización a pagar por la ocupación temporal, conforme a la metodología que se aprueba en esta resolución.

**Disposición General.-** De la aplicación de esta metodología encárguese a la Administración General, a las Empresas Públicas Metropolitanas, a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, a las Administraciones Zonales del Distrito Metropolitano de Quito.

**Disposición Final. -** La presente resolución entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.