

Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1196-O

Quito, D.M., 20 de diciembre de 2023

Asunto: Resolución de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. SC-EXT-002-COT-001

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señora Secretaria:

1. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-4990-O de 12 de diciembre de 2023 la Secretaría General del Concejo Metropolitano envió el “Proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS INGRESADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO” (el “Proyecto de Ordenanza”). El Proyecto de Ordenanza fue remitido para que la Administración General envíe sus comentarios en el término de 5 días.

2. En cumplimiento de lo solicitado por la Secretaría General del Concejo Metropolitano, en adelante, se presentan los siguientes comentarios y sugerencias:

1. Comentarios y observaciones en relación con el articulado del Proyecto de Ordenanza

3. Desde la perspectiva técnica y jurídica, los artículos del Proyecto de Ordenanza que se tratan en lo posterior, podrían ser reconsiderados (reformados o no, según el caso) para garantizar su coherencia y armonía con las disposiciones legales correspondientes. Asimismo, con los comentarios y sugerencias que se exponen a continuación, la Administración General procura plantear consideraciones que puedan contribuir y, de ser el caso, enriquecer el Proyecto de Ordenanza propuesto.

1.1. Sugerencia en relación con el artículo 1 del Proyecto de Ordenanza

Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1196-O

Quito, D.M., 20 de diciembre de 2023

Texto del Proyecto de Ordenanza	Propuesta
<p>Artículo 1. Objeto. - El objeto de esta ordenanza es establecer un procedimiento ágil y específico para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito.</p>	<p>Artículo 1. Objeto. - El objeto de esta ordenanza es establecer un procedimiento ágil y específico para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados inmuebles proindiviso que son propiedad de los que pretenden beneficiarse del procedimiento de regularización en el Distrito Metropolitano de Quito.</p>

4. *Justificación.* Se sugiere incorporar en el texto del Proyecto de Ordenanza, en consideración a que, la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social (los “AHHC”) puede ser efectuada sobre (i) bienes inmuebles que son de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano (el “GAD”); (ii) bienes inmuebles que son de propiedad de terceras personas, en cuyo caso el GAD deberá efectuar un procedimiento expropiación especial previo al procedimiento de regularización; o, (iii) sobre bienes inmuebles que son de propiedad de los mismas personas que serán beneficiarias del procedimiento de regularización, pero esta no se encuentra fraccionada.

5. Según se desprende del articulado del proyecto de ordenanza, únicamente se pretende normar sobre la regularización de los AHHC en los que ni el GAD DMQ ni terceras personas tienen propiedad. Esto se verifica en los artículos 9 y 17 del Proyecto de Ordenanza.

1.2. Sugerencia en relación con el artículo 2 del Proyecto de Ordenanza

Texto del Proyecto de Ordenanza	Propuesta
<p>Artículo 2. Ámbito de aplicación. - Esta ordenanza aplica a los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados o ingresados hasta el 11 de noviembre de 2022 (fecha de publicación en el Registro Oficial N° 602 de la Ordenanza Metropolitana N° 044-2022 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito)</p>	<p>Artículo 2. Ámbito de aplicación. - Esta ordenanza aplica a los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan las siguientes condiciones: (i) exista resolución de inicio de procedimiento antes del 11 de noviembre de 2022 (fecha de publicación en el Registro Oficial N° 602 de la Ordenanza Metropolitana N° 044-2022 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito); y, (ii) Se regularizará bienes que son de propiedad de los que pretenden beneficiarse del procedimiento.</p>

Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1196-O

Quito, D.M., 20 de diciembre de 2023

6. *Justificación.* Se sugiere incorporar en el texto del Proyecto de Ordenanza la propuesta, en consideración al comentario expresado en el número anterior y a que los procedimientos de regularización, conforme el 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (el “COOTAD”) inician con resolución emitida por el Alcalde Metropolitano o su delegado. Hasta antes de la resolución no existe un procedimiento.

1.3. Sugerencia en relación con el artículo 3 del Proyecto de Ordenanza

Texto del Proyecto de Ordenanza	Propuesta
<p>Artículo 3- Grupos para la regularización. - Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados o ingresados se realizarán de acuerdo a los siguientes grupos:</p> <p>Grupo 1: Los constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, conforme la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Estos asentamientos serán regularizados de manera prioritaria.</p> <p>Grupo 2: Los constituidos entre el 29 de diciembre de 2010 y el 11 de noviembre de 2022, fecha de publicación en el Registro Oficial del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Grupo 3: Los identificados o ingresados con fecha posterior al 11 de noviembre de 2022. Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que formen parte de este grupo serán regularizados aplicando la normativa nacional y metropolitana vigente para la declaratoria de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y mediante la aplicación del instrumento de planificación correspondiente.</p>	<p>Artículo 3- Grupos para la regularización. - Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados o ingresados se realizarán de acuerdo a los siguientes grupos:</p> <p>Grupo 1: en los que existe resolución de inicio previa al 28 de diciembre de 2010, conforme la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Estos asentamientos serán regularizados de manera prioritaria.</p> <p>Grupo 2: en los que existe resolución de inicio entre el 29 de diciembre de 2010 y el 11 de noviembre de 2022, fecha de publicación en el Registro Oficial del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Grupo 3: en los que existe resolución de inicio posterior al 11 de noviembre de 2022. Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que formen parte de este grupo serán regularizados aplicando la normativa nacional y metropolitana vigente para la declaratoria de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y mediante la aplicación del instrumento de planificación correspondiente.</p>

7. *Justificación.* De conformidad con el artículo 486 del COOTAD, el procedimiento para la regularización iniciará con una resolución administrativa y no con la presentación de solicitud por parte de los interesados.

1.4. Sugerencia en relación con el artículo 4 del Proyecto de Ordenanza

Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1196-O

Quito, D.M., 20 de diciembre de 2023

Texto del Proyecto de Ordenanza	Propuesta
<p>Artículo 4. Los grupos 1 y 2 se acogerán al trámite previsto en esta ordenanza y deberán cumplir con las siguientes condiciones y requisitos:</p> <p>1.- Que tengan expediente completo, o;</p> <p>2.- Que se encuentren en un proceso administrativo de cumplimiento de requisitos.</p>	<p>Artículo 4. Los grupos 1 y 2 se acogerán al trámite previsto en esta ordenanza y deberán cumplir con las siguientes condiciones y requisitos:</p> <p>1.- Que tengan expediente completo, o;</p> <p>2.- Que se encuentren en un proceso administrativo de cumplimiento de requisitos.</p> <p>El procedimiento de regularización observará, en todos los casos, el trámite previsto en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.</p>

8. *Justificación.* Se sugiere incorporar en el texto del Proyecto de Ordenanza la propuesta, según el artículo 486 del COOTAD, existe un procedimiento para la regularización de AHHC en el que no se prevén excepciones para su aplicación. Este procedimiento, en lo principal, es el siguiente:

(i) “[e]l ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen”;

(ii) “[e]l órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados [...] emitirá el informe técnico provisional que contendrá **el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios**”;

(iii) para efectuar dicho informe “la administración levantará la información de campo”;

(iv) el informe provisional deberá ser notificado a los interesados y colindantes;

(v) “el órgano responsable del ordenamiento territorial y/o órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas [...] emitirá **el informe técnico definitivo**”;

(vi) finalmente, el Concejo Metropolitano expedirá la “*resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada [en la que] se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los*”

Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1196-O

Quito, D.M., 20 de diciembre de 2023

copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo". Esta "resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad".

1.5. Comentario en relación con el artículo 12 del Proyecto de Ordenanza

Texto del Proyecto de Ordenanza	Comentario
<p>Artículo 12. Áreas verdes y de equipamiento público. - El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados del predio; Sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente según su porcentaje de consolidación. La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, posterior a la inspección de verificación del nivel de consolidación que determine la imposibilidad de la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, en cuyo caso se aplicará la tabla de gradación de la contribución de áreas verdes para los asentamientos humanos de hecho y consolidados elaborada por la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.</p>	<p>En relación al párrafo tercero del artículo 12, la disposición transitoria décimo cuarta del COOTAD no dispone que todos los AHHC de interés social deberán exonerarse de entregar áreas verdes o pagar su valor catastral proporcional en dinerario.</p> <p>El artículo en referencia prevé que esta exoneración se realizará bajo criterio de excepcionalidad.</p> <p>En consecuencia, se recomienda solicitar a la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos el criterio de excepcionalidad para establecerlo en el Proyecto de Ordenanza.</p>

9. *Justificación.* la disposición transitoria décimo cuarta del COOTAD dispone que “[e]xcepcionalmente en los casos de 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.”

1.6. Comentario en relación con el artículo 17 del Proyecto de Ordenanza

Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1196-O

Quito, D.M., 20 de diciembre de 2023

Texto del Proyecto de Ordenanza	Comentario
<p>Artículo 17. Titularización individual de los lotes.- Es la etapa mediante la cual se otorga las escrituras individuales ante el Notario Público o las resoluciones administrativas emitidas por el Alcalde, Alcaldesa o su delegado a los beneficiarios del asentamiento regularizado, previo al pago de todos los tributos establecidos por ley.</p>	<p>Se sugiere modificar artículo que establezca: (i) Que la resolución de partición y adjudicación protocolizada ante notario constituirá título traslativo de dominio (conversar con Registro de la Propiedad por texto de la norma); y, (ii) Que la resolución de partición y adjudicación deberá ser expedida por el Concejo Metropolitano</p>

10. *Justificación.* El artículo 486 del COOTAD dispone que la resolución de partición y adjudicación constituye por sí misma título traslativo de dominio. Esto implica que no se debería suscribir otra escritura pública de transferencia conforme el texto sugerido.

11. Del mismo modo, si bien el artículo 486 del COOTAD dispone que deberá existir una resolución administrativa de partición y adjudicación, esta norma debe ser leída en correlación con el artículo 473 que prevé que la partición debe ser autorizada por el Concejo Metropolitano.

2. Conclusiones y recomendaciones

12. Por lo expuesto, en el marco de las competencias y atribuciones de la Administración General, y en cumplimiento de la solicitud, se concluye y recomienda lo siguiente:

(a) Las consideraciones y comentarios al proyecto de ordenanza han sido propuestos, desde la perspectiva técnica y jurídica. Para ello, en el estudio y análisis del Proyecto de Ordenanza se ha procurado garantizar que las normas del Proyecto de Ordenanza guarden coherencia y armonía con las disposiciones legales correspondientes;

(b) De conformidad con la conclusión precedente, se recomienda presentar la propuesta de reforma de los artículos 1,2,3,4, 12 y 17 del Proyecto de Ordenanza, según los términos manifestados en este documento; y,

(c) Se recomienda remitir el informe y ponerlo en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial; en particular, como un insumo de la Administración General para procurar contribuir y, de ser el caso, enriquecer el Proyecto de Ordenanza propuesto.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1196-O

Quito, D.M., 20 de diciembre de 2023

Documento firmado electrónicamente

Sr. Christian Mauricio Cruz Rodríguez

ADMINISTRADOR GENERAL

**ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2023-4990-O

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diana Vanessa Eras Herrera	dveh	AG-AT	2023-12-20	
Elaborado por: Juan Jose Granja Moreano	jjgm	AG-AL	2023-12-18	
Revisado por: Diana Vanessa Eras Herrera	dveh	AG-AT	2023-12-20	
Revisado por: Esteban Mauricio Garces Cevallos	emgc	AG-AL	2023-12-19	
Aprobado por: Christian Mauricio Cruz Rodríguez	cc	AG	2023-12-20	

