

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento urbano de Quito desde finales de la década de los años 70 del siglo pasado hasta la primera década del presente, fue desordenado, con la presencia de prácticas mercantilistas de presuntos traficantes de tierra que impulsaron los asentamientos humanos de hecho, eludiendo el control e irrespetando la planificación territorial.

Los compradores de buena fe quienes, pese a ser poseedores de la tierra por décadas, no han podido obtener su título de propiedad, sufriendo en muchos casos presiones de los lotizadores ilegales y lo más penoso aun viviendo sin servicios básicos y en condiciones de irregularidad con las secuelas que esta situación conlleva.

A partir de la nueva Constitución que entró en vigencia en octubre del 2008, el mandato por el derecho a la vivienda, al hábitat y a la ciudad que constan en los artículos 30 y 31 de la misma, nos ha llevado hacia una visión reguladora del ordenamiento territorial que cambia el concepto de tierra, concebida anteriormente como mercancía, y concibe al suelo urbano como sustento del derecho a la vivienda y al desarrollo equilibrado de la familia, en particular, y del ser humano, en general.

El Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización COOTAD, publicado en el Registro Oficial Nro. 303 del 19 octubre del 2010, estableció la figura de la Expropiación Especial, determinada en el artículo 596, figura legal cuya finalidad es la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

El 21 de enero del 2014 es publicada en el Registro Oficial N°166 la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, normativa que en parte modifica lo establecido en el artículo antes señalado con el fin de facilitar los procedimientos de la Expropiación Especial.

Desde la vigencia del COOTAD del año 2010 se regularizaron en Quito alrededor de 300 barrios, convirtiéndose en el pionero en la aplicación del COOTAD. Sin embargo se evidencian la necesidad de detallar de mejor manera el procedimiento para la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho, en suelo urbano y expansión urbana, de tal suerte que los funcionarios sepan cómo aplicar la norma legal sin la posibilidad de confusión con una expropiación normal, la misma que tiene otros fines y otros ámbitos de aplicación.

Esta propuesta de ordenanza permite desarrollar paso a paso cada uno de los componentes del artículo 596 del COOTAD reformado, estableciendo un camino de doble vía: por un lado el cumplimiento de la norma por parte de la administración pública y por otra el seguimiento y control social por parte de los poseesionarios, a los procesos hasta culminar con la entrega de escrituras individuales.

El artículo 596 reformado establece un procedimiento especial frente a una situación de propiedad y posesión de suelo excepcional. Efectivamente, se trata de resolver situaciones en las cuales el propietario y, eventualmente promotores del suelo, iniciaron procesos irregulares de lotización y transferencia de la propiedad a poseesionarios, quienes pagaron por el valor de ese suelo, pero nunca se perfeccionó el traspaso de esa propiedad.

En este sentido el Art. 596 reformado, permite que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito intervenga para desarrollar un proceso de expropiación especial a favor de terceros, esto es de los poseesionarios que ocupan el suelo y han contribuido al pago de dicha propiedad. Para ello, el procedimiento debe garantizar agilidad y justicia para los poseesionarios de dichos bienes, paso preliminar para que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regularice la propiedad del suelo y desarrolle las obras de infraestructuras requeridas.

De esta manera se va cumpliendo el compromiso de realizar una “revolución urbana” que, entre otros resultados, otorgarán las escrituras de las viviendas a los poseesionarios de los asentamientos humanos de hecho realizados en predios particulares y permitirá el pago del justo precio y la dotación de servicios a estos barrios irregulares, garantizando el derecho a la vivienda digna y al hábitat urbano de la población más necesitada en el Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA.....

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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 de la República del Ecuador dice: “las personas tiene 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 de la República del Ecuador 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 375 de la Constitución de la República del Ecuador 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 415 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes”.

Que, el artículo 87 del COOTAD que se refiere a las atribuciones del Concejo Metropolitano dispone: “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”;

Que, el artículo 84 del COOTAD señala como una de las funciones del gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano:

- c) “Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

Que, el artículo 87 del COOTAD, establece como una de las atribuciones del Concejo Metropolitano:

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”;

Que, el artículo 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del artículo 375 de nuestra constitución, dispone:

“El estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas”.

El gobierno central a través del Ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, un catastro nacional integrado geo-referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”.

Que, el artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, que: “a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos”;

Que, el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial metropolitano y municipal, artículo 466, dispone: “...atribuciones en el ordenamiento territorial-corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados...”.

Que, el cumplimiento del artículo 596 del COOTAD, reformado (Art.60), que se refiere a la “expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana” requiere del señalamiento de especificaciones claras según las características y condiciones propias de la circunscripción territorial en la que se aplicará.

Que, el artículo 60 de la Ley Reformativa del COOTAD, en su segundo inciso determina: "...Cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de los asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades...".

Que, la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como finalidad lo determinado en el numeral uno del artículo dos: " 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 de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece, lo siguiente: "Artículo 26 .- competencia exclusiva .- La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito.

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución Nro.237 de 20 de noviembre del 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial , elaboren y presenten conjuntamente para conocimiento del Concejo Metropolitano la Ordenanza que contenga los parámetros y procesos para la ejecución del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, conforme faculta le Ley , pudiendo para el efecto realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias , para agilizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en el artículo 87 de Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, ADJUDICACIÓN DE PREDIOS Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

CAPÍTULO I

ELEMENTOS GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, adjudicación de predios y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,(COOTAD) reformado, con el propósito de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Principios Generales

Primera.- Jerarquía normativa: Las disposiciones del artículo 596 del COOTAD reformado, sobre expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho, prevalecerán sobre las demás normas distritales aplicables para efectivizar el proceso de regularización jurídica de los asentamientos que se encuentran en esta condición.

Segunda.- Principios de aplicación de la Ordenanza.

Especialidad: Las disposiciones de esta norma tendrán jerarquía respecto de la materia, sobre otras normas conexas.

Garantía del derecho a la vivienda digna: Todo asentamiento humano de hecho y consolidado ubicado en predios particulares tendrá derecho a beneficiarse de las disposiciones contenidas en esta norma para alcanzar su derecho a la vivienda digna.

Garantía del derecho al hábitat urbano y de expansión urbana: En todo proceso de expropiación especial y regularización el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito junto con los adjudicatarios deberán construir la infraestructura sanitaria, vial, de servicios básicos y comunitarios con estándares de calidad, establecidos para el uso residencial del suelo urbano, tomando en cuenta las normas técnicas de seguridad y de acceso de los discapacitados.

Obligatoriedad e Inmediatez: Todas las dependencias del Municipio Distrito Metropolitano de Quito que intervengan en el proceso de regularización de los

asentamientos humanos de hecho, deberán atender los requerimientos administrativos, técnicos, financieros y legales que les compete de forma obligatoria y en los plazos establecidos por la Ley.

Indubio pro administrado: En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales, reglamentarias en materia de regularización, se aplicarán en sentido más favorable a los adjudicatarios.

Proscripción: de la especulación del suelo: Los funcionarios y las entidades distritales están obligados a denunciar a los infractores y los actos de presunta especulación con el suelo urbano, rural y de expansión urbana, a través de supuestas lotizaciones, urbanizaciones, etc. En los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho en predios particulares, se desconocerá cualquier intervención oficial u oficiosa de funcionarios del Distrito Metropolitano de Quito en negociaciones entre los supuestos propietarios o lotizadores con los posesionarios o perjudicados a excepción de los procesos de mediación y arbitraje gestionados por ellos en los centros de mediación y arbitraje legalmente autorizados, conforme lo dispuesto en esta ordenanza.

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación.- Esta ordenanza se aplicará a los asentamientos humanos de hecho en predios de suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares, dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que se encuentren en situación de irregularidad jurídica y que cumplan con los requisitos y condiciones previstos en la presente ordenanza.

En todos los casos en que los asentamientos humanos de hecho requieran cambio de clasificación, zonificación, y uso de suelo sean urbanos o rurales el Concejo Metropolitano dentro del proceso de regularización procederá a cambiar la zonificación y uso de suelo del predio acorde a lo previsto en el plan de ordenamiento territorial, para lo cual se requerirá el informe previo de la Comisión de Uso de Suelo y un informe técnico de la Secretaria de Territorio hábitat y Vivienda.

Artículo 4.- Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social.- Para los efectos de la presente ordenanza se define el asentamiento humano de hecho como el espacio ocupado con fines habitacionales en predios de propietarios particulares en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y que cumplen las siguientes características: a) al menos el 20 % de consolidación residencial de la superficie del predio; b) Por lo menos cinco años de ocupación, posesión y residencia continua ; c) previsión de vías , espacios comunitarios ; y d) utilización de algunos servicios básicos de forma provisional.

Los poseionarios son las personas que han estado en la tenencia del predio con ánimo de señor y dueño y lo han ocupado en el lapso de cinco años o más, y que constan en el censo de verificación de poseionarios.

En caso de existir controversia en la posesión, será necesaria sentencia de juez competente.

Artículo 5.- Expropiación, Adjudicación y Regularización del Asentamiento Humano de Hecho.-

Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho de propietarios particulares en el Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el primer inciso del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reformado, el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito mediante ordenanza individual específica declarará de utilidad pública e interés social a los predios en los que se encuentran los asentamientos no regularizados y procederá a la adjudicación a los poseionarios, la regularización y la aprobación de planos respectivos.

En la misma ordenanza individual específica se contemplarán los plazos para que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dote de los servicios básicos y obras, a la cual se adjuntará el informe de factibilidad.

Artículo 6.- Adjudicación Obligatoria.- De conformidad con el primer inciso del artículo 596 del COOTAD reformado, se autoriza al Concejo Metropolitano de Quito a adjudicar los predios convertidos en propiedad municipal, exclusivamente a los actuales poseionarios identificados en el censo de poseionarios, transferencia que se realizará de modo directo, sin el requisito de pública subasta, ni autorización alguna, de forma que en el mismo acto de promulgación de la ordenanza individual específica del predio donde se encuentra el asentamiento humano expropiado se convertirá de bien de dominio público a bien de dominio privado para su adjudicación.

Artículo 7.- Valoración del predio y Justo Precio.- En concordancia con el numeral 3 de la tercera disposición del artículo 596 reformado, para la valoración del inmueble a ser expropiado, a efectos de determinar el pago de justo precio, en el ámbito de la declaratoria de utilidad pública, se deducirán todos los créditos que tenga el propietario a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.

De acuerdo con el inciso segundo del numeral 4 del artículo 596 del COOTAD, a fin de evitar el enriquecimiento indebido del titular, en concordancia con la

prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza individual específica referida en el Art. 5 de esta ordenanza, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para calcular, la Dirección Metropolitana de Catastros del DMQ podrá aplicar de acuerdo a cada caso, una de las dos siguientes fórmulas:

1.- Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente, al cual se le restarán los siguientes valores por concepto de plusvalía: a) los correspondientes a las mejoras realizadas por los poseedores durante su ocupación; b) los valores correspondientes a las inversiones realizadas por el municipio y otras entidades estatales en el predio durante los últimos cinco años; y c) un valor anual equivalente a la tasa de interés activa por el número de años que los poseedores están ocupando el predio.

2.- Cuando se hubiera producido cambios en el uso que tenía el suelo al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará en base al valor actualizado del predio con el tipo de uso que tenía al momento de su ocupación.

De conformidad con el mencionado inciso del artículo 596 del COOTAD reformado, el informe de valoración del justo precio emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, será puesto a consideración en el trámite de la ordenanza individual específica correspondiente, y podrá modificarse en menos, considerando la real capacidad de pago y la condición socio económica de los poseedores.

Artículo 8.- Modalidad de pago.- El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con vencimientos semestrales, a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios hayan acordado con la Dirección Financiera y lo apruebe el órgano legislativo, según lo dispone el artículo 596 numeral 4 del COOTAD reformado.

Si se cancelara con títulos de crédito, éstos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor de la municipalidad.

Artículo 9.- Procedimiento para deducciones a favor de los adjudicatarios.-

1.- A partir de expedida la presente Ordenanza la Dirección Financiera del Distrito Metropolitano de Quito procederá a notificar el inicio del trámite de deducciones del pago del justo precio a los poseionarios.

2.- Una vez notificados los poseionarios, en el término de 30 días presentarán los documentos que acrediten el pago al propietario del predio que serán los siguientes: promesas de compraventa, cesión y venta de derechos posesorios, facturas, actas de mediación y sentencias ejecutoriadas, autos resolutivos, y diligencias pre-procesales, confesión judicial, información sumaria y cualquier documento de validez legal, los cuales serán aceptados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito previo reconocimiento de firma y rúbrica de los pagos realizados al propietario o si previamente estos documentos fueron convalidados ante un Juez.

En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del COOTAD reformado, previo al cálculo que la Dirección Financiera del DMQ efectuará para la elaboración de los convenios de pago que suscribirán los adjudicatarios, éstos podrán deducir del valor total a pagar, los pagos totales o parciales realizados a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el abono efectuado, y que se encuentran detallados en el numeral 2 del presente artículo.

Esta posibilidad podrá aplicarse aún cuando los adjudicatarios ya hubieren suscrito el convenio de pago con el Municipio, en cuyo caso la sentencia judicial que reconozca los valores entregados al presunto propietario, podrán descontarse de los saldos del pago, mediante un recálculo de las tablas de amortización de los adjudicatarios.

Artículo 10.- Expropiación por compensación.- En concordancia con el cuarto inciso del numeral 4 del artículo 596 del COOTAD reformado, si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, los adjudicatarios no pagarán valor alguno por el predio expropiado. Otorgando al infractor el derecho al debido proceso.

En estos casos la ordenanza individual específica de expropiación, adjudicación y regularización entrará en vigencia, pero el pago del justo precio o el pago igual a cero quedará suspenso hasta que la entidad sancionadora administrativa o

judicial correspondiente determine la culpabilidad o inocencia del presunto lotizador informal.

Artículo 11.- Costo de los estudios y trámites.- El valor correspondiente a los costos que demande la realización de los estudios técnicos, legales y censo de posesionarios; así como también los trámites administrativos, para alcanzar la regularización de los asentamientos humanos de hecho contemplados en la presente ordenanza, serán cubiertos por el propietario del predio a ser expropiado y será deducible como compensación del pago.

CAPÍTULO II

INSTITUCIONALIDAD RESPONSABLE

Artículo 12.- Unidad Especial Regula tu Barrio.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio –UERB- será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias; así como realizar los informes y demás trámites pertinentes que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.

Artículo 13.- Entidad Requirente.- La entidad requirente será la administración zonal a cuya circunscripción territorial pertenezca el predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de interés social.

Artículo 14.- Entidades de apoyo.- Los órganos y dependencias metropolitanas, deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la UERB, que para efectos de la expropiación especial se requieran, dentro del marco de la planificación y ordenamiento territorial de la ciudad.

Artículo 15.- Comisiones del Concejo Metropolitano de Quito.- Las Comisiones de Ordenamiento Territorial, de Uso de Suelo y de Propiedad y Espacio Público del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, analizarán y aprobarán en forma conjunta el expediente con la documentación respectiva emitido por la UERB.

El dictamen suscrito de manera conjunta por las dos o tres Comisiones de ser el caso, será enviado al Pleno del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito para su discusión y aprobación de acuerdo al procedimiento respectivo.

Artículo 16.- Comisiones del Concejo Metropolitano de Quito.- Las Comisiones de Ordenamiento Territorial, y de Propiedad y Espacio Público del

Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, analizarán y aprobarán en forma conjunta el informe emitido por la entidad requirente , el mismo que contendrá expediente de regularización de cada asentamiento.

En caso de requerirse el cambio de uso de suelo se contará con la Comisión de Uso de Suelo. El dictamen suscrito de manera conjunta por las dos o tres Comisiones de ser el caso, será enviado al Pleno del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito para su discusión y aprobación de acuerdo al procedimiento respectivo.

CAPITULO III

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 17.- Solicitud de trámite.- A petición de los poseedores de los asentamientos humanos de hecho existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, la UERB dará inicio al trámite para calificar al asentamiento humano de hecho para el proceso de expropiación especial, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

La Solicitud deberá estar dirigida a la Dirección de la UERB y contendrá al menos los siguientes datos.

- Solicitud.
- Nombre del asentamiento.
- Número de lotes.
- Número de poseedores.
- Nombre de poseedores especificando el lote
- Número de predio o lotes globales.
- Clave Catastral, del lote o lotes globales
- Nombre de la organización social
- Personería jurídica y directiva actualizada de la organización social.
- A la solicitud obligatoriamente acompañarán los siguientes documentos:
- IRM (informe de Regulación Metropolitana)
- Certificado del Registro de la Propiedad de quien es el propietario del bien o bienes y la individualización del bien o bienes a ser expropiados.
- Certificado del Registrador de la Propiedad de que los poseedores no son copropietarios del bien.

Artículo 18.- De la admisión a trámite.- una vez presentada la solicitud a la entidad requirente esta remitirá a la UERB para que elabore lo siguiente:

- a) Informe en donde conste el COS total y el uso que tenía el barrio al momento del asentamiento;
- b) Análisis el porcentaje de ocupación;
- c) Censo socioeconómico de cada uno de los poseionarios y determinación de la calidad de tales;
- d) Levantamiento planialtimétrico geo-referenciado del predio o predios donde se encuentra el asentamiento humano de hecho, determinando la cabida, superficie, linderos, lotes, vías, servicios, áreas verdes, cuadro de área, superficie de escrituras ,implantación de bordes de quebrada; en el que se grafiquen los lotes con la numeración respectiva, como parte esencial del plan especial de regularización.

La UERB convocará a mesa técnica institucional, la misma que estará integrada por:

- La Administración Zonal que corresponda ;
- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda;
- La Secretaría de Coordinación Territorial;
- La Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad ;
- La Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles ;
- La Procuraduría Metropolitana ;
- La Dirección Metropolitana de Catastros ; y,
- La Dirección Metropolitana Financiera.

Esta mesa técnica institucional emitirá el informe motivado de aceptación o negación del trámite.

Artículo 19.- Estudios sociales, técnicos y jurídicos.- Con el informe de aceptación a trámite de la mesa técnica institucional, la UERB procederá a realizar los siguientes estudios pertinentes para la regularización del predio, pudiendo contratarlos si fuera necesario, aplicando lo dispuesto en el art.11 de la presente ordenanza.

La Dirección Metropolitana de Catastros entregará a la UERB los informes de:

- Informe de borde de quebrada, de talud, riberas de río y en caso de existir relleno de quebrada.
- Informe de valoración del predio o predios globales de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza.

La Dirección Metropolitana Financiera remitirá a la UERB informe de financiamiento, que reemplaza a la certificación presupuestaria.

La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) entregará a la UERB: El informe de factibilidad para la dotación de servicios, agua potable y alcantarillado.

- La Dirección de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad emitirá el informe técnico respectivo.

La Secretaría Territorial de Hábitat y Vivienda entregará a la UERB:

- El informe en el que se indique que el plan especial de regularización del barrio no se contrapone con la planificación territorial.

Las Administraciones Zonales entregarán a la UERB toda la documentación que se requiera para el proceso.

Artículo 20.- Informe de Financiamiento.- Con el informe de valoración del bien elaborado por la Dirección Metropolitana de Catastros, la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el informe de financiamiento de cada poseionario y el informe de la situación socioeconómica de cada uno de los poseedores. El Director Financiero del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá de la siguiente forma, aplicando las disposiciones de esta Ordenanza:

1. Si el poseionario ha pagado la totalidad o parte del valor al propietario del predio, la Dirección Financiera elaborará el informe respectivo, valor que será descontado del monto establecido para la expropiación especial, de lo contrario procederá a emitir las tablas individuales de amortización asumiendo los criterios de las tasas de interés conforme lo establece el MIDUVI para los planes de vivienda de interés social en físico y en digital que deberá pagar cada uno de los poseedores.
En el caso que corresponda se aplicará el artículo 10 de la presente ordenanza.
2. La Dirección Metropolitana Financiera emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario;
3. Con los títulos de crédito a favor del Distrito Metropolitano de Quito, debidamente suscritos por los poseedores, elaborará y aprobará el informe de financiamiento. La fecha de inicio de los plazos de pago de los títulos crediticios deberá coincidir con la de aprobación de la ordenanza individual específica;
4. Una vez aprobado el informe y posteriormente a la declaratoria de utilidad pública la Dirección Metropolitana Financiera deberá iniciar el proceso de cobro de los valores;

5. Los adjudicatarios irán cancelando obligatoriamente los valores, de manera periódica, de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.
6. La Dirección Metropolitana Financiera practicará una liquidación semestral de los valores recaudados.

Artículo 21.- Procedimiento de Recaudación.- Con la declaratoria de utilidad pública en la que se determina la valoración y el plazo a pagar la Dirección Metropolitana Financiera elaborará la tabla de amortización considerando las reducciones que legalmente correspondan, la cual será susceptible de reajustes en caso de sentencia judicial.

Para efectos de la recaudación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aperturará una cuenta en el Banco Central del Ecuador en la que se depositarán los abonos que realicen los beneficiarios de la expropiación especial, los mismos que no generarán rendimientos financieros de ninguna naturaleza.

En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del COOTAD reformado, el pago del justo precio del predio se efectuará en base al cálculo de la respectiva tabla individual de amortización la que se referirá específicamente al valor que corresponda al área que va a ser adjudicada a cada poseionario, la cual contemplará los intereses fijados en el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, y de conformidad a la siguiente tabla de plazos:

TABLA DE PLAZOS

MONTO	AÑOS
1 a 2.000	4
2.001 a 4.000	5
4.001 a 6.000	6
6.001 en adelante	Hasta 25 años

Bajo ningún concepto se ampliará el plazo de pago establecido por la tabla arriba detallada, no obstante el asentamiento podrá solicitar la reducción del mismo.

La Dirección Metropolitana Financiera emitirá una liquidación semestral de los valores recaudados por cada asentamiento humano de hecho y consolidado, en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de amortización, de constatarse que se ha incumplido con los pagos se remitirá un informe al Concejo Metropolitano de Quito para que se revierta el proceso.

La Dirección Metropolitana Financiera deberá entregar al propietario los valores recaudados semestralmente y en el caso de litigio realizará una consignación del valor recaudado en un juzgado de lo civil.

Artículo 22.- Informe de la Procuraduría Metropolitana.-

La entidad requirente que para los casos de esta ordenanza serán las Administraciones Zonales, emitirán un informe sobre el cumplimiento de los requisitos formales y legales del expediente, posteriormente lo remitirá a la Procuraduría Metropolitana para la elaboración del informe para la declaratoria de utilidad pública, para conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Con todos los informes y estudios señalados, las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial solicitarán a la Procuraduría Metropolitana la elaboración del informe para la declaratoria de utilidad pública y cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado.

Artículo 23.- Declaratoria de Utilidad Pública.- La Comisión de Propiedad y Espacio Público con todos los informes señalados en esta Ordenanza emitirá dictamen y solicitará al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública.

La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito notificará esta resolución al Registro de la Propiedad, adjuntando obligatoriamente el censo de poseedores emitido por la UERB instancia que procederá a la inscripción de la misma.

La Administración Zonal correspondiente realizará todos los trámites para obtener el bien a nombre del Municipio.

Luego de efectuada la declaratoria de utilidad pública en caso de existir un error técnico de medición que supere el rango aceptable, se procederá a adjudicar directamente a los poseedores censados al mismo precio por metro cuadrado del valor del predio expropiado previo al informe de la dirección metropolitana de catastros.

Artículo 24.- Adjudicación.- Las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público con la escritura del bien a nombre del Municipio y con todos los informes contemplados en esta Ordenanza, emitirán el Dictamen correspondiente y remitirán al Concejo Metropolitano de Quito la Ordenanza Individual específica de Adjudicación especial extraordinaria para su conocimiento y aprobación y la autorización de venta o adjudicación directa de los predios a los adjudicatarios.

Una vez aprobada y sancionada la ordenanza individual específica de regularización la entidad requirente la protocolizará y realizará la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales.

Artículo 25.- Declaratoria de Patrimonio Familiar.- Los lotes adjudicados a través de la ordenanza individual específica quedarán constituidos en patrimonio familiar y con prohibición de enajenar durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación, lo cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Transcurrido este período, a petición de parte, el Municipio ordenará el levantamiento de la prohibición de enajenar y de ser el caso autorizará el levantamiento del patrimonio familiar y el lote quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Distrito Metropolitano de Quito.

Las Administraciones Zonales levantarán la prohibición de enajenar en los siguientes casos: a) si el propietario es de la tercera edad; b) si el propietario /a sufre de enfermedades catastróficas y c) si el propietario /a va a adquirir otro bien vendiendo el predio de su propiedad.

Artículo 26.- Lotes sin Posesionario identificado.- Los lotes que en el censo de poseesionarios se determine que no tienen poseionario, servirán para completar el 15 % de áreas verdes y comunales y para la relocalización de las familias en situación de riesgo.

Artículo 27.- De las obras de urbanización.- Iniciado el proceso de regularización y con la Ordenanza individual específica sancionada el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de sus empresas públicas y Administraciones Zonales procederá a incorporar en su planificación las obras para la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, capa de rodadura de las vías, veredas, bordillos, áreas verdes y comunales, y demás necesarias para que sean incluidas en sus presupuestos plurianuales, con un plazo de hasta ocho años.

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo al COOTAD, pudiendo descontarse de estos valores, los convenios de aportes de contraparte y autogestión. En el caso de revertirse la ordenanza individual específica de expropiación los valores abonados serán compensados con la inversión realizada por el Municipio.

Artículo 28.- Venta directa de lotes .- En los casos de asentamientos humanos de hecho, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que

hayan pasado a manos del Distrito Metropolitano de Quito por los procesos administrativos señalados en la presente ordenanza u otros, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los posesionarios del predio, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito ,de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en esta ordenanza.

Artículo 29.- Información falsa y prácticas especulativas del uso del suelo.- En caso de existir adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la resolución de expropiación y las ordenanzas individuales específicas de regularización serán nulas, la entidad requirente realizará el informe para que el Concejo Metropolitano de Quito proceda a derogar la ordenanza individual específica.

Disposiciones Generales

Disposición Derogatoria:

Entrada en vigencia esta ordenanza, quedan automáticamente derogadas todas las disposiciones administrativas que de algún modo contradigan el contenido de la misma.

Disposiciones Transitorias:

Primera.- Se reconoce la legitimidad de todos los actos administrativos efectuados por parte de la UERB y demás instancias del Distrito Metropolitano de Quito, en tiempo anterior a la vigencia de esta Ordenanza para los casos de regularización de asentamientos humanos de hecho, y los susceptibles del proceso de expropiación especial.

Estos procesos deberán continuar desde el punto en que se encuentren de acuerdo al procedimiento señalado en esta ordenanza.

Segunda.- Encárguese de la aplicación de la presente ordenanza a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, en coordinación con la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Administración General.

Tercera.- Encárguese al Director(a) de la Unidad Especial Regula tu Barrio para que en treinta días presente al Concejo del Distrito Metropolitano de Quito el plan de ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial. El plazo para la

finalización de la expropiación especial no podrá exceder de un año de aprobada y sancionada esta ordenanza.

Los plazos para la entrega de informes, y demás actos administrativos por parte de las instancias pertinentes serán de máximo quince días.

De no presentar en los plazos establecidos los funcionarios que incumplieren se someterá al proceso sumario administrativo sancionador respectivo.

Cuarta.- La presente ordenanza será aplicable exclusivamente a los asentamientos humanos de hecho que a la fecha de su sanción hayan sido identificados por la UERB como sujetos de expropiación especial.

Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la entidad controladora, conforme al artículo 458 del COOTAD,

Disposición final.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.