

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 a 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 modifica lo establecido en el artículo antes señalado con el fin de facilitar los procedimientos de la expropiación especial.

En abril de 2015 se planteó la ordenanza 0055 que 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 la transferencia de esa propiedad.

En este sentido, el artículo 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, a favor 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

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Metropolitano de Quito regularice la propiedad del suelo y desarrolle las obras de infraestructuras requeridas.

En estos tres años, desde que se publicó la ordenanza METROPOLITANA 055 hasta la fecha, el proceso de regularización de barrios siguiendo la normativa especial de expropiación especial no ha sido posible.

Después de infinitas mesas de trabajo con los funcionarios y servidores de las diferentes dependencias municipales involucrados con el proceso, se logra determinar algunos problemas, como es el caso de lotes en conflicto o el caso de que los legítimos poseedores que al no encontrarse en el momento del censo, no fueron considerados, y al no constar en este registro, que es habilitante para la adjudicación del lote, la administración municipal no puede avanzar en este proceso, porque se encuentra con este vacío legal.

Este tema, que no contempla la ordenanza metropolitana 055, demanda su modificatoria, solicitud realizada por las autoridades financieras. Esta inclusión o modificatoria de la ordenanza, dará paso a la continuidad del proceso de expropiación especial, así como será el respaldo legal para la actuación de los funcionarios, solventando un problema de vacío legal, o que se preste a interpretaciones jurídicas lo que desembocaría en inseguridad jurídica.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. respectivamente, expedidos por las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial.

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 tiene derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a*

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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 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 415 de la Constitución 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 literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”) señala como una de las funciones del gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano, la siguiente: *“(...) 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, 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*

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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. (...);

- 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 la 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 literal a) del artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente: *“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, 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 Reformatoria 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*

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: "(...) 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, el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece, lo siguiente: "*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.*"; y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante resolución No. 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 COOTAD, conforme faculta la 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, 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 METROPOLITANA QUE MODIFICA LA ORDENANZA METROPOLITANO 055 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

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Modifíquese el Artículo 23.- Lotes sin poseionario identificado.- Los lotes que en el censo de poseionarios 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, así como para los poseionarios que no estuvieron censados y que justifiquen debidamente su posesión, con informe de la directiva del Asentamiento.

Incorpórese el Art. No ... Lotes en conflicto.- Los beneficiarios del proceso de adjudicación, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano, en los procesos de expropiación especial, serán quienes determine el Comité del Asentamiento de Hecho y Consolidado de Interés Social legalmente constituido, bajo informe previamente justificado, y verificación del poseionario por parte de la Unidad Regula Tu Barrio.

Incorpórese una Disposición Transitoria.- En un plazo de 90 días la Procuraduría General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito realizará la transferencia de dominio de los inmuebles declarados de utilidad pública, y en el mismo plazo la Administración General Metropolitana llevará a cabo las mesas de negociación.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el de 2018.

Abg. Diego Cevallos

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones dede ... de 2018; y, ... de de 2018.- Quito,

Abg. Diego Cevallos

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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. Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO