

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### 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 poseionarios de la tierra por décadas, no han podido obtener su título de propiedad, sufriendo en muchos casos presiones de los lotizadores informales 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 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.

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 poseionarios, 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 poseionarios, quienes

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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 poseionarios que ocupan el suelo y han contribuido al pago de dicha propiedad. Para ello, el procedimiento debe garantizar agilidad y justicia para los poseionarios 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 garantizar el derecho a la ciudad que, entre otros resultados, otorgarán las escrituras de las viviendas a los poseionarios 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 no regularizados, garantizando el derecho a la vivienda digna y al hábitat urbano de la población más necesitada en el Distrito Metropolitano de Quito.

Se ha determinado la existencia de errores técnicos de cálculo o medición que están discordantes con el área constante en los títulos de dominio de los predios, un procedimiento abreviado y específico, que contemple términos y excepciones para dar solución inmediata al problema de los excedentes y diferencias de áreas que dificultan se continúe con los procedimientos de expropiación especial con fines de regularización.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### 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 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*

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

*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 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 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...”;*

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- 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,** la Ordenanza No. 126, sancionada el 19 de julio del 2016 Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana 269 establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito mediante resolución No. XX, de 07 de febrero del 2019, dispone el bloque y desbloqueo.
- 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 ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL TOTAL O PARCIAL, PARA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA, SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 055, SANCIONADA EL 01 DE ABRIL DE 2015 Y SU REFORMA CONTENIDA EN LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 099 SANCIONADA EL 04 DE FEBRERO DE 2016**

### **CAPÍTULO I ELEMENTOS GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial total o parcial para regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reformado, con el propósito de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, 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.-

- a) **Jerarquía normativa:** Las disposiciones del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformado, sobre expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidado, prevalecerán sobre las demás normas distritales aplicables para efectivizar el proceso de regularización jurídica de los asentamientos que se encuentran en esta condición.

### Principios de aplicación de la Ordenanza.

- a) **Especialidad:** Las disposiciones de esta norma tendrán jerarquía respecto de la materia, sobre otras normas conexas.
- b) **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 ordenanza, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la misma.
- c) **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.
- d) **Obligatoriedad e inmediatez:** Todas las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que intervengan en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidado, deberán atender los requerimientos administrativos, técnicos, financieros y legales que les compete de forma obligatoria y en los plazos establecidos por la Ley.
- e) **Indubio pro-administrado:** En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de regularización, se aplicarán en el sentido más favorable a los adjudicatarios.
- f) **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, con el debido sustento y contando con los elementos de convicción necesarios.

**Artículo 3.- Ámbito de aplicación.-** Esta ordenanza se aplicará a los asentamientos humanos de hecho y consolidado 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.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Artículo 4.- Definiciones.-** Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se considerarán las siguientes definiciones:

- a) **Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social.-** Se considerará asentamiento humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menor a cinco años, que en uno o más lotes de propiedad privada y ajenos, hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación.
- b) **Posionario o adjudicatarios.-** Persona que, en calidad de representante de su grupo familiar, ha construido su vivienda o se encuentra en posesión física de la proporción del terreno de propiedad privada, de forma pública y pacífica con ánimo de señor y dueño y sin uso de la fuerza, con un tiempo mínimo de posesión de cinco años, siempre que cuenten con documentos que justifiquen el pago realizado.
- c) **Acreencias a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.-** Detalle de obligaciones tributarias y no tributarias, adeudadas por los propietarios de los terrenos a la municipalidad, incluyendo multas a infractores, referentes al predio que se pretende expropiar.
- d) **Censo de adjudicatarios y/o posesionarios.-** Informe técnico que cuenta con el detalle de los adjudicatarios a quienes se les transferirá el dominio del predio expropiado.
- e) **Deducciones.-** Se entienden por el mecanismo que se empleará para deducir del pago del justo precio de las obligaciones pendientes con la administración pública municipal.
- f) **Declaración juramentada.-** Acto voluntario que se efectúa ante Notario Público, quien da fe pública de la declaración del adjudicatario de estar en posesión física del inmueble por más de cinco años de manera pacífica e ininterrumpida; advertido del delito de perjurio que es penado por la ley.
- g) **Expropiación especial.-** Es el procedimiento administrativo ejercido por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, conforme la disposición contenida en el artículo- 596 del COOTAD, cuyo fin último es la regularización de los asentamientos humanos ubicados en los predios de propiedad privada así como la solución de la situación jurídica de propiedad de los posibles adjudicatarios.
- h) **Justo precio.-** Indemnización que busca generar un equilibrio entre el interés general y el del propietario; valor al cual se abonará hasta un 10% por afectación, deduciéndose los conceptos de uso actual del bien y plusvalía, proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario.
- i) **Predio expropiado.-** Superficie de terreno delimitada, cuya propiedad pertenece a una sola persona o grupos de personas en la cual se encuentra un asentamiento humano de hecho y consolidado.
- j) **Propietario/ Expropiado.-** Titular del derecho de propiedad sobre el bien que se expropia.
- k) **Nota de crédito.-** documento que representan obligaciones municipales a favor de particulares
- l) **Acta transaccional.-**
- m) **Juicio de expropiación.-**

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- n) **Título de crédito.**- obligaciones a favor de la administración pública y por su naturaleza son susceptibles de negociación a favor de la misma entidad, ya que se trata de una deuda u obligación que tiene el administrado

### ORDEN ALFABETICO

**Artículo 5.- Valoración del predio y justo precio.**- A fin de evitar el enriquecimiento injusto del propietario, 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 de valoración de la tierra correspondiente al año en que se produjo el asentamiento humano de hecho y consolidado, es decir, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del su uso actual del bien o su plusvalía.

**Artículo 6.- Etapas del proceso de expropiación especial.**- El proceso de expropiación especial total o parcial seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización con las particularidades del proceso expropiatorio especial.

1. **Declaratoria de utilidad pública.**- Es la etapa en la que mediante resolución, el municipio determina que un bien inmueble es necesario para el beneficio social, con el fin de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidado, este acto traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la municipalidad, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13 de la presente ordenanza. En esta etapa se recabaran todos los informes propios del proceso de expropiación y los informes particulares para la expropiación especial.
2. **Negociación.**- Si el propietario no aceptase la Declaratoria de Utilidad Pública emitida mediante Resolución, se iniciará la etapa de negociación en la que intervendrá la comisión negociadora, la cual buscará un acuerdo directo respecto al justo precio, forma de pago poniendo en conocimiento las acreencias a favor del municipio, pagos de poseionarios, la comisión emitirá un acta con el acuerdo o desacuerdo, sin perjuicio de la ocupación inmediata.
3. **Transferencia de dominio a la municipalidad.**- Una vez superada la mesa de negociación con el acuerdo o imposibilidad de acuerdo, el Concejo Metropolitano resolverá, disponer según sea el caso, concluir el proceso mediante la legalización e Inscripción de la escritura de transferencia de dominio a favor de la municipalidad o iniciar el juicio de expropiación correspondiente.

## CAPÍTULO II UNIDADES Y ÓRGANOS RESPONSABLES

**Artículo 7.- Unidad técnica especializada en procesos de regularización.**- La unidad técnica especializada en procesos de regularización, será la responsable de canalizar el proceso de expropiación especial total o parcial desde el inicio hasta su finalización, debiendo coordinar con las áreas involucradas todos los aspectos inherentes a la consecución del objetivo.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

Las actividades incluyen pero no se limitan a: recopilar, analizar y resolver de los documentos técnicos, socio-organizativos y legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás procesos pertinentes

Se faculta a la unidad técnica especializada en procesos de regularización a adoptar medidas necesarias para la consecución del objetivo, siempre que se encuentren debidamente respaldadas en la normativa legal vigente, y en coordinación con la Entidad Requiriente.

**Artículo 8.- Entidad Requiriente.-** La Administración Zonal a cuya circunscripción territorial pertenezca el predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, requerirá, a petición del asentamiento, a la unidad técnica especializada en procesos de regularización, la expropiación total o parcial del predio donde se encuentre dicho asentamiento, esta receptara la solicitud y documentación por parte del asentamiento interesado, además realizara todos los trámites correspondientes a la transferencia del predio a favor de la municipalidad, así como la trasferencia de dominio a favor de loa adjudicatarios.

**Artículo 9.- Entidades de apoyo.-** Los órganos y dependencias metropolitanas, competentes para emitir informes o ejecutar actos o hechos dentro del proceso, deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la unidad técnica especializada en procesos de regularización, que para efectos de la expropiación especial total o parcial se requieran, dentro del marco de la planificación y ordenamiento territorial de la ciudad.

**Artículo 10.- Concejo Metropolitano de Quito.-** El Concejo Metropolitano de Quito mediante resolución, declarará de utilidad pública con fines de expropiación especial total o parcial, el predio o parte de él donde se encuentre el asentamiento humano de hecho y consolidado, así como también aprobará el acta de negociación o imposibilidad de acuerdo previo dictamen emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, quien analizará y aprobará el expediente emitido por la mesa institucional y el acta de negociación de la administración general respectivamente.

**Artículo 11.- Mesa técnica institucional.-** Será la encargada de emitir un informe de factibilidad o improcedencia para conocimiento de la comisión de propiedad y espacio público previo al análisis y elaboración de los informes técnico o estudio necesarios, estará conformada por:

1. Director/a de la unidad técnica especializada en procesos de regularización;
2. Administrador/a Zonal respectivo;
3. Superviso de la Agencia Metropolitana de Control;
4. Secretario/a de Territorio, Hábitat y Vivienda
5. Secretario/a General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana;
6. Secretario de Seguridad y Gobernabilidad;
7. Director/a Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles;
8. Director/a Metropolitano de Catastro;
9. Director/a Metropolitano Financiero;
10. Secretario/a de Inclusión Social;
11. Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; y,
12. Presidente de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción.

Los Gerentes de las Empresa Pública Metropolitanas de Agua Potable y Saneamiento, de Movilidad y Obras Públicas y de cualquier otra empresa proveedora de servicios públicos,

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

podrán ser convocados e invitados a las mesas técnicas según corresponda a efectos de que emitan su criterio técnico.

### CAPITULO III DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS

#### SECCION PRIMERA DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA

**Artículo 12.- Solicitud a inicial.-** Para iniciar el trámite los poseionarios de los asentamientos humanos de hecho y consolidado existentes deberán presentar una solicitud dirigida a la entidad requirente respectiva, solicitando la expropiación especial total o parcial para la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, con el siguiente contenido:

- a) Nombre del asentamiento / organización social bajo la cual se agrupan.
- b) Identificación clara y precisa del bien inmueble en donde se encuentre el asentamiento, determinando la zona, parroquia, barrio y número de predio o predios.
- c) Petición concreta de expropiación especial total o parcial
- d) Identificación del domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.

Esta solicitud deberá estar acompañada de la siguiente documentación:

- a) Personería jurídica y directiva actualizada de la organización social.
- b) Listado de poseionarios donde conste nombres y apellido, número de lote en letras y números (en caso de existir lotes baldíos o lotes destinados a áreas verdes hacer constar).
- c) Certificado de gravámenes actualizado del predio, emitido por el Registro de la Propiedad.
- d) Declaración juramentada individual, en la cual se establezca que los poseionarios hayan estado en posesión física del predio de forma pacífica e ininterrumpida por más de cinco años.

En caso de que la solicitud este incompleta o adolezca de claridad, se pedirá a los interesados que aclaren o completen la misma y no será tramitada mientras no se cumplan con los requisitos mínimos necesarios.

**Artículo 13.- Calificación.-** Una vez analizada la solicitud y documentación del asentamiento por la entidad requirente, esta será remitida a la unidad técnica especializada en procesos de regularización a fin de calificar al asentamiento humano de hecho y consolidado para el proceso de expropiación especial así como el predio, previo a la solicitud y análisis de los siguientes informes:

- a) Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y el uso que tenía el barrio al momento del asentamiento;
- b) Análisis del porcentaje de ocupación;
- c) Informe técnico de factibilidad emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad;
- d) Informe de no oposición a la planificación territorial emitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

De considerarlo pertinente, la unidad podrá solicitar a la entidad municipal encargada de catastros que realice el bloqueo de las claves catastrales correspondientes, mientras la unidad así lo requiera.

**Artículo 14.- Informes sociales, técnicos y jurídicos.-** Con la calificación favorable, la unidad técnica especializada en procesos de regularización convocará a la mesa técnica institucional a efectos de que elabore los siguientes informes, pudiendo contratarlos si fuera necesario.

- a) Informe de identificación del predio o predios, que contenga cabida, linderos, superficie y valoración este último conforme lo determina el artículo 5 de la presente ordenanza, en donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado;
- b) Censo de poseedores donde conste nombres, apellidos, lote con linderos y colindantes, superficie; deberá incluir lotes baldíos y lotes destinados a áreas verdes y comunales en caso de existir, con su respectivo levantamiento plani-altimétrico.
- c) Informe financiero de cada poseedor, que sustituirá la certificación presupuestaria.
- d) Identificación de los propietarios
- e) Informe legal de factibilidad, emitido por el Procurador Metropolitano.
- f) Informe de las licencias de habilitación del suelo como de construcción que se hayan sido emitidas respecto del predio que se pretende expropiar.
- g) Informe de propietario/s, respecto a su condición o no de lotizado irregular, debidamente sancionado ya sea por el GAD o por la justicia.
- h) Informe de procesos coactivos y procesos administrativos sancionadores, en proceso, archivados o suspensos, en contra del asentamiento y propietario
- i) En caso de requerir, regularización de excedentes y diferencias de áreas.

Una vez emitidos y analizados los informes indicados, la mesa técnica institucional emitirá un informe favorable o desfavorable, debidamente motivado, para conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

**Artículo 15.- Del informe financiero.-** La Dirección Metropolitana Financiera elaborará el informe financiero de cada poseedor donde se incluya el financiamiento con su respectiva valoración individual, modalidad de pago y plazos así como el detalle de acreencias y deducciones, para cumplir con el pago del justo precio, conforme los siguientes parámetros y criterios:

- I. Una vez notificados los posibles adjudicatarios, en el término de 30 días hábiles, estos presentarán los documentos que acrediten los pagos realizados al propietario, con el fin de imputar del justo precio del lote expropiado.

En caso de pago parcial por parte de los poseedores al propietario, de corresponder, procederá a emitir las tablas individuales de amortización asumiendo los criterios de las tasas de interés conforme lo establece el artículo 21 del Código Orgánico Tributario y un plazo de hasta 25 años. Estas tablas serán debidamente aceptadas por los adjudicatarios, obligándose a cancelar cada uno de los títulos de forma periódica, so pena de iniciar las acciones de cobro hasta por vía coactiva. Se considerará la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

2. De existir obligaciones que tenga el propietario a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por conceptos tributarios y no tributarios, estos constaran en el informe financiero con el fin de deducir del pago del justo precio.
3. El costo de los estudios y trámites realizados o contratados por la unidad técnica especializada en procesos de regularización, serán deducidos del pago a favor del propietario del predio expropiado.
4. En caso de que existan actas de mediación entre el propietario y posesionarios, llevadas a cabo ante un centro de mediación legalmente reconocido, se respetarán los mecanismos de pago acordado entre las partes por considerarse sentencia de cosa juzgada.

**Artículo 16.- De la regularización de excedentes o diferencias de áreas** - En caso que se evidencie por medio del levantamiento plani-altimétrico la existencia de una diferencia o excedente en el área del terreno, se procederá conforme a la normativa correspondiente, previo al acto normativo.

*• Pensar con 126.*

**Artículo 17.- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.**- La Comisión de Propiedad y Espacio Público, previo análisis de los informes emitidos por las distintas dependencias municipales, emitirá dictamen y solicitará al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial total o parcial dependiendo el caso, de un bien inmueble de propiedad privada sobre el cual se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado con el objeto de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios.

En la Declaratoria de Utilidad Pública el Concejo Metropolitano dispondrá que a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano en el término de tres días, expedida la resolución, se efectúe la notificación a los propietarios, posesionarios e instancia municipales involucradas. En caso de desconocerse el domicilio o residencia de los propietarios se efectuará la notificación por la prensa.

En la misma Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública, corresponderá al Alcalde emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa.

El Concejo Metropolitano dispondrá en la misma Resolución que la Declaratoria de Utilidad Pública se inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Quito; y, a la misma obligatoriamente, se acompañara el censo de posesionarios emitido por la unidad técnica especializada en procesos de regularización.

Si el propietario del predio a expropiarse hubiere incurrido en fraccionamiento, subdivisión o lotización sin autorización municipal, no procederá la negociación, en este caso la Administración General a través de la Administración Zonal correspondiente notificará con el Acto Administrativo de Declaratoria de utilidad pública al propietario determinando el justo precio por expropiación, así como las responsabilidades tributarias y no tributarias pendientes de pago de manera física o mediante dos publicaciones en diferentes fechas en un periódico de mayor circulación, para que se continúe con el trámite propio según la normativa legal vigente

### SECCION SEGUNDA NEGOCIACION

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Artículo 18.- Negociación.-** Con la resolución de declaratoria de utilidad pública debidamente perfeccionada, y determinado el justo precio, la comisión negociadora buscara un acuerdo con el propietario del bien inmueble a expropiar, la primera reunión será en un plazo no mayor a 30 días. La comisión negociadora podrá reunirse hasta por dos ocasiones en diferentes fechas a fin de llegar a acuerdos.

**Artículo 19- Comisión Negociadora.-** Para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse se conformará una comisión negociadora, esta llevara adelante el proceso de negociación, la cual dará a conocer al propietario los antecedentes, propuesta de negociación y acuerdo o imposibilidad de acuerdo, esta acta será conocida y resuelta por el Concejo Metropolitano disponiendo se proceda con la transferencia de dominio a favor de la municipalidad o en su defecto disponer el inicio de juicio de expropiación correspondiente.

### 1. Conformación:

- a) Administrador/a General o su delegado, quien la presidirá;
- b) Asesor/a legal de la Administración General; quien actuará de secretario;
- c) Director/a Metropolitano de la unidad técnica especializada en procesos de regularización;
- d) Administrador/a Zonal, respectivo;
- e) Director/a Metropolitana Financiera; y,
- f) Director/a Metropolitano Tributario.
- g) Director/a Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles;

En calidad de veedores de la negociación actuará el Presidente de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción, así como el representante de la organización social involucrada, el Administrador General podrá requerir la presencia de funcionarios de las distintas dependencias municipales, entre ellos: Coactivas, Procuraduría Metropolitana, Agencia Metropolitana de Control.

En caso de que mediante Acta Transaccional aprobada se haya incrementado hasta un 10% de la valoración del justo precio o por sentencia judicial se deberán modificar las tablas de amortización siendo susceptible su reajuste, lo cual deberá ser acatado por el propietario y por el adjudicatario.

En caso de que la totalidad de los adjudicatarios de un asentamiento, deseen cancelar el justo precio determinado en el Acta Transaccional, se receptorá el depósito en una cuenta denominada fondos ajenos a nombre de la municipalidad a efectos de compensar el pago o de acreditarlo a favor del propietario.

El pago al propietario quedara suspenso en caso de que la entidad sancionadora correspondiente determine la responsabilidad del presunto lotizador informal.

### 2. Contenido del acta

La comisión negociadora se podrá reunir hasta por dos veces en diferentes fechas, donde se trataran los siguientes puntos:

- a) Antecedentes, que contendrá los aspectos relevantes del procedimiento;
- b) Propuesta de negociación, la cual incluirá el detalle de las deducciones y acreencias, modalidad de pago y plazos; entre estas, sanciones pecuniaria, obligaciones

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

tributarias y no tributarias, deducciones por pago de posesionarios, compensación de acreencias y,

- c) Acuerdo Transaccional o Imposibilidad de Acuerdo.

En caso de que el expropiado no reconozca el pago hecho por el poseedor, la comisión negociadora solicitará expresamente al expropiado que reconozca ante Notario Público los valores o pagos realizados por el poseionario.

TRAMITE DE DEDUCCIONES DONDE EMPIEZA UNA VES DECLARADA DE UP O AL NO ACUERDO DE NEGOCIACION – que decimos para logra resolver administrativamente, exigir al propietario para resolver problema social...como hacer para que acepte

### SECCION TERCERA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

**Artículo 20- Aprobación de acta de negociación.-** El Concejo Metropolitano mediante Resolución conocerá y aprobará el acta de negociación, si esta contiene acuerdo entre las partes, dispondrá la notificación en debida forma a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a las partes intervinientes; y, a la Unidad Requirente proceda con la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Si el Acta de Negociación es de imposibilidad de acuerdo del justo precio de expropiación y plazo de pago, el Concejo Metropolitano dispondrá al Procurador Metropolitano el inicio del Juicio de Expropiación correspondiente, la consignación estará a cargo de los adjudicatarios.

La administración general SALVAR ALGUNA EVENTUALIDAD

**Artículo 21.- Juicio de Expropiación.-** El Procurador Metropolitano planteará el Juicio de Expropiación Especial ante el juez competente en los casos en los cuales no se haya llegado a un acuerdo con el propietario, y comunicará al Concejo Metropolitano de Quito de manera trimestral su estado de ejecución.

**Artículo 22- Pago del impuesto predial.-** Para la transferencia de dominio deberán estar cancelados y al día los tributos a favor de la municipalidad que pesan sobre el predio expropiado. Para los casos de expropiaciones parciales, definida el área, el cálculo para el pago de impuestos se lo hará prorrateado.

**Artículo 23- Pago al expropiado.-** La Dirección Metropolitana Financiera deberá entregar al expropiado los valores recaudados semestralmente; en base al plazo acordado con los adjudicatarios y, en el caso de litigio realizará una consignación del valor recaudado en un juzgado de lo civil.

El pago al expropiado podrá efectuarse mediante notas de crédito emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, que serán negociables y podrán ser compensados con las acreencias a favor de la municipalidad o en la forma en que los adjudicatarios vayan pagando el valor de los inmuebles adjudicados.

## CAPITULO III

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

**Artículo 24.- Títulos de crédito.**-Perfeccionada la transferencia de dominio del bien inmueble a favor de la municipalidad, la Dirección Metropolitana Financiera emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario, los mismos que serán exigibles a partir del día siguiente de su vigencia, de constatarse que se ha incumplido con los pagos de al menos dos meses se remitirá a la Procuraduría Metropolitana, la cual formulará recomendación de cobro previo al conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, para que de ser el caso se revierta el proceso.

La Dirección Metropolitana Financiera emitirá una liquidación semestral de los valores recaudados a cada adjudicatario en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de amortización, a efectos de cancelar al expropiado.

**Artículo 25.- Prohibición de ofrecer en venta, enajenar y declaratoria de patrimonio familiar.**- Los adjudicatarios no podrán ofrecer u ofertar en promesa de compra venta o compromiso de compraventa privada los lotes a ser adjudicados, ni en el proceso de expropiación especial ni en el proceso de regularización del Asentamiento humano de hecho y consolidado, el incumplimiento generará automáticamente la suspensión del procedimiento en cualquier etapa que se encuentre, el adjudicatario que incumpla esta prohibición no tendrá derecho a reclamo alguno, pudiendo la administración pública iniciar las acciones legales respectivas.

Los lotes adjudicados a través de la ordenanza de regularización, quedarán con una prohibición de enajenar durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación, luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse; sin perjuicio de que el bien deberá constituir en patrimonio familiar toda vez que el beneficiario haya pagado la totalidad del bien adjudicado.

**Artículo 26.- Lotes sin poseionario identificado o en conflicto.**- Los lotes que en el censo de poseionarios se determine que no tienen poseionario, servirán para completar el 15% de áreas verdes y comunales, para la relocalización de las familias en situación de riesgo e implementación de equipamientos.

Para los casos en que dos o más personas se presenten como poseionarios de un mismo lote, o que no hayan sido censados inicialmente por la unidad técnica especializada en procesos de regularización, esta realizara una actualización del censo posterior a la transferencia de dominio del bien inmueble expropiado a la municipalidad, resolverá a través de informe debidamente justificado, demostrando con documentos que fueron poseionarios o compradores históricos de buena fe, la unidad contrastara el historial del listado de poseionarios de la organización con la información del lote, la superficie de terreno, linderos y demás información complementaria.

Los poseionarios identificados será incorporado en los listados de poseionarios censados, mismo que se inscribirá en el registro de la propiedad y dicha información se actualizara en los cuadros anexos al plano en caso de existir.

**Artículo 27.- Regularización de asentamientos.**- Una vez transferida la propiedad privada a la municipalidad e inscrita en el Registro de la Propiedad, la Comisión de Propiedad y Espacio Público alcanzara del Concejo Metropolitano la respectiva autorización para iniciar el proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, el expediente completo del

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

asentamiento será enviado a la unidad técnica especializada en procesos de regularización, a fin de que continúe y culmine el proceso de regularización y adjudicación final.

**Artículo 28.- 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 las 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pudiendo descontarse de estos valores los convenios de aportes de contraparte y autogestión. En el caso de revertirse la Ordenanza de regularización los valores abonados serán compensados con la inversión realizada por el Municipio.

**Artículo 29.- Venta directa de lotes.-** En los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidado, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que hayan pasado a manos del Municipio 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 poseedores 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 30.- Información falsa y prácticas especulativas del uso del suelo.-** En caso de existir indicios que supongan adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de expropiación especial para regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidado, la entidad requirente o la unidad especializada en procesos de expropiación realizará el informe para que el Concejo Metropolitano de Quito proceda a declarar la nulidad de su resolución de declaratoria de utilidad pública y/o derogar la ordenanza de regularización.

En caso de que se encuentren indicios de prácticas especulativas sobre el uso de suelo ya sea por parte del expropiado o de los adjudicatarios, serán denunciados ante la autoridad respectiva por la entidad requirente o unidad especializada en procesos de expropiación.

### **Disposiciones Transitorias.-**

**Primera.-** Se reconoce la legitimidad de todos los actos administrativos emitidos por parte de la unidad técnica especializada en procesos de regularización y demás instancias del Municipio 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 todas las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que intervengan en el proceso de expropiación especial.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Tercera.-** Se exceptúa la aplicación de la presente ordenanza a los asentamientos humanos de hecho y consolidado que se encuentran en propiedad municipal, correspondiéndole a la unidad técnica especializada en procesos de regularización identificarlos a efectos de aplicar la disposición contenida en el artículo 596, número 6, así como en la presente ordenanza, respecto de la venta directa a los poseesionarios.

**Cuarta.-** La Agencia Metropolitana de Control será la responsable de la vigilancia y cumplimiento de la normativa legal vigente, en ese sentido deberá controlar y sancionar las invasiones y generación de asentamientos ilegales, pudiendo incluso contar con la ayuda de la fuerza pública, conforme el artículo 458 del código de Ordenamiento territorial, Autonomía y Descentralización

**Quinta.-** En los casos en que se encuentren abiertos expedientes administrativos sancionatorios por edificaciones sin permisos de construcción o licencias urbanísticas dentro de los inmuebles que se beneficien por la aplicación de la presente Ordenanza, el expediente quedará archivado; no obstante, una vez que se entreguen las escrituras individuales a los poseesionarios de los predios, deberán realizar el reconocimiento de la construcción informal para poder regularizar sus viviendas.

**Sexta.-** En los casos en que se encuentren abiertos expedientes administrativos sancionatorios por edificaciones sin permisos de construcción o licencias urbanísticas dentro de los inmuebles que se beneficien por la aplicación de la presente Ordenanza, el expediente quedará archivado; no obstante, una vez que se entreguen las escrituras individuales a los poseesionarios de los predios, deberán realizar el reconocimiento de la construcción informal para poder regularizar sus viviendas.

**Séptima.-** Los términos para la entrega de informes, y demás actos administrativos por parte de las instancias pertinentes serán de 15 días, de no presentar los informes en los términos establecidos los servidores públicos que incumplieren se someterán al proceso sumario administrativo sancionador respectivo.

**Octava.-** Para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados que hayan superado la Comisión Negociadora sin resultados positivos, y de requerir una nueva mesa de negociación y notificación las partes involucradas en caso de consenso mutuo, deberán seguir el procedimiento establecido en esta ordenanza.

### **Disposición derogatoria.-**

**Primera.-** Se deroga la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 01 de abril de 2015 y su Reformatoria Ordenanza Metropolitana No. 099 de 28 de enero del 2016, a efectos de la eficaz ejecución de la presente Ordenanza, no se aplicara los procedimientos establecidos en las Ordenanzas que regulan las urbanizaciones sujetas a reglamentación general.

**Disposición final.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial de la Municipalidad y en la página web institucional.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2019.

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

Abg. Diego Cevallos

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

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**

DSCS