



Luis Reina Chamorro
CONCEJAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

2018-189115
Renato Prado
15/02/2019
f

Quito, 15 de febrero del 2019.

Oficio No. 050 -LR.

Ref: Reforma Ordenanza 055.

Señores y señoras Concejales:

Sra. Ivone Von Lippke, Abg. Renata Salvador, Lic. Eddy Sánchez, Abg. Miguel Coro,
Dra. Renata Moreno, Dr. Mario Granda.

**CONCEJALES MIEMBROS DE LA COMISIÓN CONJUNTA DE PROPIEDAD Y
ESPACIO PÚBLICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Presente.-

De mi consideración:

Por medio de la presente, adjunto remito el proyecto de ordenanza que se refiere al Proceso de Expropiación Especial realizada por la proponente Concejala Soledad Benítez, (anexo 1) propuesta que se ha venido tratando en la Comisión Conjunta en diferentes mesas de trabajo con cada uno de los insumos y aportes (anexo 2) que se han hecho hasta la presente por parte de:

1. Ex Concejala Luisa Maldonado.
2. Concejales Sergio Garnica.
3. Sra. María Prado (uso de la silla vacía.)
4. Administración General.

Con lo cual se ha logrado consolidar una propuesta con carácter definitiva que recoge cada uno de los valiosos aportes de los detallados. (anexo 3)

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,


Luis Reina Chamorro
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO.

Adjunto 3 anexos /TH

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: **16 FEB 2019** Hora **09:17**

Nº. HOJAS **TREINTA Y NUEVE**

Recibido por: 

ANEXO 1

PROYECTO DE ORDENANZA **MODIFICATORIA** A LA ORDENANZA
055 QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA
EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN
DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE
INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

PROPUESTA POR LA
CONCEJALA SOLEDAD BENITEZ



Soledad Benítez Burgos
 CONCEJALA
 MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

[Firma manuscrita]
 16/04/2018

Oficio 2018 -101 -CSB - MDMQ
 Quito, 16 de abril de 2018

2018-057921

Abogado
Diego Cevallos
 SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
 MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 Presente

Estimado Secretario:

Acorde a las atribuciones que me son inherentes en mi calidad de Concejala del Distrito Metropolitano de Quito, constantes en el artículo, 88 literal b) del COOTAD, sírvase encontrar adjunto el PROYECTO DE ORDENANZA MODIFICATORIA A LA ORDENANZA 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, con la finalidad de que siga el trámite correspondiente de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

Atentamente,

[Firma manuscrita de Soledad Benítez Burgos]

Soledad Benítez Burgos
 CONCEJALA METROPOLITANA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 RECEPCIÓN

Fecha: 16 ABR 2018 Hora: 15:01

Nº. HOJAS -0010

Recibido por: *[Firma]*

Adj: Proyecto de Ordenanza

Elaborado por: Jessica Narváez

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 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 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

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**

ANEXO 2

PROPUESTAS DE:

1. EX CONCEJALA LUISA MALDONADO.
2. CONCEJAL SERIO GARNICA.
3. VECINOS INVOLUCRADOS EN DICHO PROCESO A TRAVES DE LA SRA. MARIA ISABEL PRADO REPRESENTANTE DE LA AGRUPACION LUCHA ORGANIZACIÓN, TIERRA Y ESPERANZA (LOTE) ACREDITADA A LA SILLA VACIA.
4. ADMINISTRACIÓN GENERAL



2018-159751

Luisa Maldonado M.
Concejala
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Oficio No.0762-LMM-CMQ-2018
Quito, 18 de octubre de 2018

Fecha: 19 OCT 2018 Hora 9:15

RECIBIDO POR: *[Firma]*

[Firma]
19/10/2018
[Firma]

Economista
Luis Reina
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
Presente

De mi consideración:

Reciba usted mi cordial y fraterno saludo. A través de la presente, remito a usted mis aportes para la Modificatoria de la Ordenanza 055, en relación a los predios de expropiación especial, figura que permite a los asentamientos que requieren regularización, y cumplen las condiciones definidas por la ley, con el fin de alcanzar las escrituras individuales que les acredita como propietarios, en cumplimiento de su derecho constitucional a la seguridad jurídica de su vivienda.

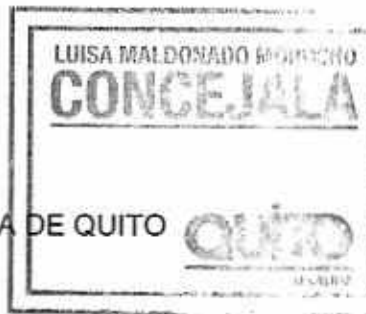
Siendo usted el proponente de la Ordenanza 055, le conmino a que de manera urgente se dé paso a esta reforma, con el fin de posibilitar el ejercicio de este derecho a favor de los ciudadanos que están siendo afectados por la imposibilidad de legalizar sus legítimas posesiones y por algunos pseudo urbanizadores que quieren seguir extorsionando a los ciudadanos, abusando de su necesidad.

Por la atención favorable a la presente, le anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,

[Firma]
Luisa Maldonado M.

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO



Elaborado por:	MAJM
Revisado por:	LMDLT

**REFORMA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA 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 055**

TEXTO ACTUAL. -

Transitoria Tercera. - Encárguese al Director/a Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) para que en el término de 90 días presente al Concejo Metropolitano de Quito el plan de ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial, en donde se precise taxativamente los asentamientos humanos de hecho que serán sometidos a la presente Ordenanza. El plazo para la finalización de la expropiación especial se extenderá hasta la entrega de escrituras individuales a favor de los poseedores de los asentamientos humanos sujetos a expropiación especial.

Los plazos para la entrega de informes, y demás actos administrativos por parte de las instancias pertinentes serán de máximo 15 días.

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

Transitoria 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 Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) como sujetos de expropiación especial.

Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la Agencia Metropolitana de Control, conforme al artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TEXTO PROPUESTO.

Eliminación de dichas transitorias.

JUSTIFICACIÓN

Al ser disposiciones transitorias estas ya deberían haberse cumplido, por lo tanto, su conservación dentro del texto limita el ejercicio del derecho de los poseedores en estado de inseguridad jurídica de solicitar la aplicación del proceso de expropiación especial, que más allá de la ordenanza es un procedimiento determinado en el COOTAD, que es norma suprema, debiendo señalar que la Ordenanza por principio no puede restringir los derechos establecidos en norma superior.

En lo referente a los plazos de finalización del proceso de expropiación especial y de entrega de informes, así como la prohibición de generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y su control, estas disposiciones deberían incluirse dentro del articulado regular y no como una disposición transitoria.



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL

Quito, 05 OCT 2018
Oficio No. 397-SGO-CMQ-2018

Diego
10/10/2018

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

A fin de cumplir con uno de los requerimientos formales para la tramitación de un proyecto normativo, en ejercicio de la atribución prevista en el art. 88 lit.b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, remito a usted el PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0055 SANCIONADA EL 01 DE ABRIL DE 2015, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA, a efectos de que sea puesto a conocimiento de la Comisión Permanente que corresponda, previo a su tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Ab. Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL METROPOLITANO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 10 OCT 2018 Hora 12:05
Nº. HOJAS -CHCO-
Recibido por:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana 0055 sancionada el 01 de abril de 2015, tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios 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 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 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.

Esta ordenanza parte de una reforma de enero de 2014 del COOTAD que modifica el artículo 596 y establece el procedimiento por el cual se puede dar atención a las personas que ya pagaron sus lotes, pero por alguna razón los propietarios no pudieron completar el proceso de escrituración individual.

Mediante oficio de 14 de mayo de 2017, los señores Jorge y Alfredo Casa en calidad de moradores y representantes del Comité Pro Mejoras Brisas de Guamaní y quienes tienen sus bienes inmuebles dentro de la denominada Urbanización Juvenal Garzón, de la parroquia Guamaní solicitan de ser el caso que su barrio sea tomado en cuenta para la Expropiación Especial para su regularización definitiva en base a los argumentos expuestos y *"se pueda analizar y determinar de manera técnica y legal el procedimiento para la regularización de nuestro barrio toda vez que hasta la presente fecha se encuentra con un asentamiento humano de 136 viviendas que da un porcentaje del 54% de consolidación en nuestro barrio, además cuenta con obras de infraestructura pero sin planos aprobados ni ordenanza municipal."*

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 23 de julio de 2018, luego de recibir a los representantes del barrio Brisas de Guamaní (Juvenal Garzón); y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, RESOLVIÓ solicitar a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, un informe que contenga el estado actual del Barrio en referencia.

El Asentamiento Humano denominado Brisas de Guamaní se encuentra ubicado sobre el predio 0163200 de la parroquia de Chillogallo, el mismo que fue adquirido mediante escritura de

donación de fecha 17 de abril de 1989 ante el Notario Décimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 23 de junio de 1989, en la que los cónyuges Juvenal Garzón Carrera y Carmen Amelia Anatoa Charro donan a favor de sus hijos los señores Segundo Fausto y Galo Oswaldo Garzón Anatoa la nuda propiedad de dos lotes de terreno de su propiedad de 125.558, 20 m² el uno y de 184.015, 33 m² el otro, reservándose el usufructo vitalicio; se señala en la misma escritura de donación que existe sobre el segundo lote algunas personas asentadas que han construido sus viviendas, por lo cual donantes y donatarios se comprometen a realizar las respectivas escrituras a favor de los posesionarios.

Mediante Memorando No. 330-UERB-Q-2018, de 27 de junio de 2018, suscrito por el Arq. Pablo Melo, Coordinador UERB Quitumbe, señala:

"Atento a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana 0055 sancionada el 01 de abril de 2015, que menciona: "la presente ordenanza será aplicable exclusivamente a los asentamientos humanos de hecho que a la fecha de su sanción hayan sido identificados por la Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB) como sujetos de expropiación; lamentablemente, el mencionado asentamiento humano no fue identificado conforme las condiciones que indica la norma, sin embargo, según lo prescribe el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), está entre las atribuciones de los Concejales y Concejales Metropolitanas: "la presentación de proyectos de ordenanzas distritales en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo".

Mediante oficio de 10 de septiembre de 2018, suscrito por la Dra. Verónica Cáceres Subprocuradora Metropolitana (e), señala:

"En el caso de que el Barrio Brisas de Guamaní (Juvenal Garzón) no se encuentre identificado como sujeto del procedimiento de expropiación especial conforme lo establece la disposición transitoria cuarta de la ordenanza metropolitana No. 055, no podría ser parte del proceso de expropiación especial. Sin perjuicio de que el Concejo Metropolitano, en uso de su competencia para normar el procedimiento de expropiaciones especiales, autorice una modificatoria de la ordenanza metropolitana No. 055, en lo que respecta a la disposición transitoria cuarta, que permita incluir a los asentamientos humanos de hecho y consolidados que la Unidad Especial Regula tu Barrio, considere deban ser incorporados."

Una mala política de vivienda ha ocasionado la generación de asentamientos producto de la pobreza en ciertos sectores que no pueden acceder a un préstamo, y la proliferación es un problema social ya que las personas son estafadas y no contribuye al ordenamiento territorial.

Mediante oficio No. AZQ-DGT-UTV-2018-1628 de 18 de mayo de 2018, el Arq. Juan Guerrero responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Quitumbe, informa a los señores dirigentes de los barrios en Expropiación Especial Divino Niño, El Dorado, Virgen de la Nube, los Cipreses, Luz y Vida y Sector Nueve que frente a su solicitud de aprobación de trazado vial, les informa que mediante oficio Memorando No. 226-UERB-Q-2018 de 15 de mayo de 2018, la Unidad Especial Regula Tu Barrio señala: "(...) en base a lo expuesto, se determina que para poder aprobar un trazado vial de estos asentamientos deben culminar con el procedimiento de expropiación especial y dar cumplimiento al proceso de regularización[...]"

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece "*la obligatoriedad del levantamiento de información. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto*"

Razón por la que es necesario que la Unidad Especial Regula Tu Barrio, presente un informe actualizado de todos los asentamientos que han solicitado, iniciado o en proceso de expropiación especial a fin de cumplir con el mandato legal, debido a que existen barrios que aún no han culminado su proceso de expropiación especial, o debido a la vigencia de la ordenanza 055, no pudieron acceder a someterse al proceso.

Es indiscutible la necesidad de la regularización, sobre todo en muchas familias que han sido sorprendidas, engañadas, estafadas por los traficantes de tierra, frente a la necesidad de tener un pedazo de terreno donde puedan construir algo para sus hijos.

Con estos antecedentes es importante ver la factibilidad de dar paso a la regularización de asentamientos que manifiesten su interés de someterse a la expropiación especial, a fin de no dejar de atender a las familias que todavía esperan una regularización jurídica definitiva y poder disponer de su terreno, siempre velando por no fomentar la informalidad.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución"), establece que: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."*

Que, el artículo 240 de la Constitución, señala: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)".*

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, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

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."*

Que, el Artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece *"la obligatoriedad del levantamiento de información. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto."*

Que, 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.

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, el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala que está entre las atribuciones de los Concejales y Concejalas Metropolitanas: *"la presentación de proyectos de ordenanzas distritales en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo"*.

Que el Artículo 383 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala: *"Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional de los gobiernos autónomos descentralizados, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad administrativa.*

El ejercicio de la facultad de resolver en el gobierno autónomo descentralizado parroquial rural corresponde al presidente o presidenta de la junta parroquial rural.

Los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos."

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;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en 1 os artículos 57 y 87, literales a) y c), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 2 numeral 1 y 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0055 SANCIONADA EL 01 DE ABRIL DE 2015, 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

Artículo 1.- Refórmese la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 055, por la siguiente:

"Cuarta.- La presente ordenanza será aplicable a los asentamientos humanos de hecho hayan sido identificados por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) como sujetos de expropiación especial.

Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la Agencia Metropolitana de Control, conforme al artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."

Artículo 2.- Agréguese una disposición transitoria con el siguiente texto:

La Secretaría de Seguridad en el plazo de 60 días emitirá un instructivo que permita identificar los asentamientos que se encuentran en zonas de riesgo no mitigable, y la zona en que es posible su reubicación.

El propietario del predio a ser expropiado, será responsable solidario con los poseedores de las viviendas, para cubrir las obras de mitigación, por su negligencia.

Art. 3.- Disponer a la Unidad Especial Regula Tu Barrio que en el plazo de 30 días remita para conocimiento del Concejo Metropolitano el listado de asentamientos que pueden ser sometidos a expropiación especial

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO:
	FECHA: 29-11-2018
	HORA: 10:00
	FIRMA: <i>[Firma]</i>
LINA BEGUA CHAMORRO	
QUITO	

APORTES DE REFORMA A LA ORDENANZA 055 POR PARTE DE LAS ORGANIZACIONES SOLICITANTES DE EXPROPIACION ESPECIAL

CAPÍTULO I

ELEMENTOS GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios 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 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 poseionarios, 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, 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, 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,

Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente
 Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

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 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.

Artículo 4.- Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.- Conforme lo establecido en la Disposición General Séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, agregada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0432, de 20 de septiembre de 2013, se considerará asentamiento humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes 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.

Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de la fuerza.

Artículo 5.- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.- Las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, con los informes técnicos y legales establecidos en esta ordenanza emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un bien inmueble de propiedad privada sobre el cual se encuentren asentamientos de interés social con el objeto de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios.

La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito notificará esta resolución a las instancias correspondientes y además, la entidad requirente realizará todos los trámites correspondientes para la transferencia del predio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Quito; al mismo se acompañará el censo de poseionarios emitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), en coordinación con las directivas de las organizaciones.

Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública, corresponderá al Alcalde emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble.

Artículo 6.- Regularización y adjudicación de los lotes a los poseionarios de los asentamientos humanos de hecho.-

El Perfeccionamiento de la transferencia de dominio del inmueble expropiado a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se lo realizara de inmediato previo a la consignación por parte de los poseionarios del valor correspondiente al justo precio, las Comisiones de Ordenamiento Territorial, de Propiedad y Espacio Público, y de Uso de Suelo; esta última en el caso que amerite. Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente
Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

emitirán dictamen sobre el proyecto de ordenanza específica de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado en el cual se establecerá lo siguiente:

- a) La conversión del inmueble expropiado a bien de dominio privado;
- b) La regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado que ha cumplido con todos los parámetros normativos y técnicos del caso; y,
- c) ~~La autorización de partición con venta directa y adjudicación, únicamente a los poseedores debidamente censados en coordinación con las directivas de las organizaciones.~~

Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, la entidad requirente solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los poseedores.

Artículo 7.- Valoración del predio y justo precio.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto 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 correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del su uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

- 1.- Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente;
- 2.- Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época.

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por conceptos tributarios y no tributarios.

Artículo 8.- Modalidad de pago.- El pago al expropiado podrá efectuarse mediante títulos 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, en vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte y cinco años.

Los títulos de crédito emitidos a los adjudicatarios, tendrán vencimientos semestrales o conforme hayan acordado con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, previa autorización del Concejo Metropolitano y conforme a la tabla establecida para el efecto, a un plazo no mayor a veinte y cinco años, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores.

Artículo 9.- Deduciones a favor de los adjudicatarios.-

Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente
Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

1.- A partir de la expedición de la resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Metropolitana Financiera procederá a notificar al sujeto pasivo, el inicio del trámite de deducciones del pago del justo precio a los poseionarios.

2.- Una vez notificados los posibles adjudicatarios, en el término de 30 días hábiles, presentarán los documentos con firma legalmente reconocida que acrediten los pagos realizados que sean imputables al precio del lote expropiado. La Dirección Metropolitana Financiera realizará el informe respectivo de estos documentos siempre que estén debidamente reconocidas las firmas ante Notario Público por las partes debidamente justificadas, ~~según certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito~~, a fin de que determine si son imputables o no al pago del justo precio determinado.

Artículo 10.- Pago por compensación.- Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, la Agencia Metropolitana de Control aplicará la sanción pecuniaria establecida para estos casos en el ordenamiento jurídico municipal, y el título de crédito que la contenga podrá utilizarse para realizar un pago por compensación, en la forma determinada en la ley.

~~El pago quedará suspenso hasta que la entidad sancionadora correspondiente determine la responsabilidad del presunto lotizador informal.~~

Artículo 11.- Costo de los estudios y trámites.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), según su planificación, realizará los estudios técnicos, legales y censo de poseionarios, así como también los trámites administrativos para alcanzar la regularización de los asentamientos humanos de hecho contemplados en la presente ordenanza. Cuando el asentamiento humano de hecho, se haya producido por un lotizador informal los costos serán deducidos del pago a favor del propietario del predio expropiado, salvo que el propietario demuestre mediante sentencia ejecutoriada que su propiedad ha sido objeto de invasión.

CAPÍTULO II

UNIDADES Y ÓRGANOS RESPONSABLES

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.

Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente

Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

Artículo 14.- Entidades de apoyo.- Los órganos y dependencias metropolitanas deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la Unidad Especial Regula Tu Barrio, 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, y de Propiedad y Espacio Público, analizarán y aprobarán en forma conjunta el informe emitido por la entidad requirente, el mismo que contendrá el expediente de regularización de cada asentamiento.

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, acompañado del informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y del informe de la Procuraduría Metropolitana.

CAPITULO III

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 16.- Solicitud a trámite.- A petición de los poseedores de los asentamientos humanos de hecho existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, la Unidad Especial Regula Tu Barrio (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:

- I. La Solicitud deberá estar dirigida a la Dirección Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) y contendrá al menos los siguientes datos:
 - a) Solicitud acompañada de una declaración juramentada en la cual se establezca que los poseedores hayan estado en posesión pacífica e ininterrumpida por más de cinco años,
 - b) Nombre del asentamiento;
 - c) Número de lotes;
 - d) Número de poseedores;
 - e) Nombre de poseedores especificando el lote;
 - f) Número de predio o lotes globales;
 - g) Clave catastral, del lote o lotes globales;
 - h) Nombre de la organización social; y,
 - i) Personería jurídica y directiva actualizada de la organización social.
 - j) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, de quién es el propietario del bien o bienes y la individualización del bien o bienes a ser expropiados.

Artículo 17.- De la admisión a trámite.- Una vez presentada la solicitud a la entidad requirente, esta remitirá a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) a fin de que convoque una mesa técnica institucional para que elabore los siguientes informes:

Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente
Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

- 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 previo de factibilidad de regularización de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; y, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

La mesa técnica institucional estará integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias municipales:

- a) La Administración Zonal que corresponda;
- b) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda;
- c) La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana;
- d) La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad;
- e) La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles;
- f) La Dirección Metropolitana de Catastro;
- g) La Dirección Metropolitana Financiera;
- h) El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; y,
- i) La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

Esta mesa técnica institucional emitirá un informe favorable o desfavorable, debidamente motivado, para conocimiento de las Comisiones en referencia.

Artículo 18.- Estudios sociales, técnicos y jurídicos.- Con el informe favorable del trámite de la mesa técnica institucional, la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) procederá a realizar los siguientes estudios pertinentes para la regularización del predio, pudiendo contratarlos si fuera necesario, aplicando lo dispuesto en el artículo 11 de la presente ordenanza.

La Dirección Metropolitana de Catastro entregará a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) los siguientes informes:

- a) Informe de borde de quebrada, de talud, riberas de río; y, en caso de existir, relleno de quebrada;
- b) Informe de valoración del predio o predios globales de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza.
- c) Informe financiero previo a la declaratoria de utilidad pública: La Dirección Metropolitana Financiera emitirá un informe financiero con el fin de determinar la viabilidad de la expropiación especial del predio en que se encuentra el asentamiento humano,

La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, entregará a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) el informe de factibilidad para la dotación de servicios, agua potable y alcantarillado.

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad emitirá el informe técnico respectivo.

Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente
Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda entregará a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) el informe en el que se indique que el plan especial de regularización del barrio no se contrapone con la planificación territorial; y

Las Administraciones Zonales entregarán a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) toda la documentación que se requiera para el proceso.

Artículo 19.- Informe de financiamiento.- Con la resolución de declaratoria de utilidad pública la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el informe de financiamiento de cada poseionario procediendo de la siguiente forma:

1. Si el poseionario ha pagado la totalidad o parte del valor al propietario del predio, la Dirección Metropolitana 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 artículo 21 del Código Orgánico Tributario, en físico y en digital que deberá pagar cada uno de los poseionarios.~~

En el caso que corresponda se aplicará el artículo 10 de la presente Ordenanza, para luego proceder a emitir las tablas individuales de amortización que deberán cancelar los adjudicatarios.

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

~~**Artículo 20.- 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.~~

~~En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 de lotes individuales

Rango valor lote	Monto	Años	Meses	Cuota máxima a
-------------------------	--------------	-------------	--------------	-----------------------

Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente

Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

					pagar
1 a 4.000	4.000	8	96		41,67
4.001 a 6.000	6.000	9	108		55,56
6.001 a 8.000	8.000	10	120		66,67
8.001 a 10.000	10.000	11	132		75,76
10.001 a 20.000	20.000	12	144		138,89
20.001 a 40.000	40.000	15	180		222,22
40.001 en adelante	60.000	25	300		200,00

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

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, 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 deberá entregar al propietario los valores recaudados semestralmente, en base al plazo acordado con los beneficiarios y, en el caso de litigio realizará una consignación del valor recaudado en un juzgado de lo civil.

Artículo 21- Comisión Negociadora.- Para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse se conformará una comisión negociadora, presidida por el Administrador o Administradora General, e integrada además por el Asesor o Asesora Jurídica de la Administración General, el Director o Directora Metropolitana Financiera o su delegado y el Director o Directora Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles o su delegado, la misma que se encargará de llevar adelante el proceso de negociación con el expropiado.

Para el efecto, de considerarlo necesario, el Administrador General podrá requerir la presencia de funcionarios de las distintas dependencias municipales.

La Comisión Negociadora elaborará un acta, la misma que contendrá lo siguiente:

- a) Antecedentes;
- b) Propuesta de negociación; y,
- c) Acuerdo transaccional.

~~Si el propietario del predio a expropiarse hubiere incurrido en un fraccionamiento sin autorización municipal, no procederá la negociación, en este caso solo se notificará el Acto Administrativo de~~

Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente

Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

Declaratoria de Utilidad Pública, con la determinación del valor correspondiente al justo precio y se continuará con el proceso de regularización.

En caso de existir sanciones pecuniarias o acreencias a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito impuestas al expropiado, el acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio.

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.

Habiéndose elaborado el acta transaccional, esta será sometida a conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano.

Una vez que el Concejo Metropolitano haya conocido y resuelto respecto del acta de negociación, se notificará con dicha resolución a la entidad requirente, con la finalidad de que se continúe con el trámite expropiatorio.

Artículo 22.- Prohibición de enajenar y declaratoria de patrimonio familiar.- 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 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.

Si algún o algunos de los poseionarios de los predios expropiados no constaren en el censo o existiesen inconsistencia en la identificación del lote y /o poseionario, se deberá proceder a actualizar la información constante en el censo, por parte de la unidad competente (UERB) en coordinación con las directivas de las organizaciones solicitantes, en el momento que se genere la ordenanza individual de regularización de cada organización.

En casos de lotes sin propietarios los mismos serán utilizados para áreas verdes y de existir lotes sobrantes pasaran a ser propiedad municipal o se entregaran en perpetua enajenación a las organizaciones sociales para obras de infraestructura necesarias para los poseionarios (salas comunales, UPC, centros médicos, guarderías, etc).

Artículo 24.- 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.

Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente
Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

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 25.- 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 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 poseionarios 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 26.- 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 de regularización

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- Se reconoce la legitimidad de todos los actos administrativos emitidos por parte de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) 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.

Tercera.- Encárguese al Director/a Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) para que en el término de 90 días presente al Concejo Metropolitano de Quito el plan de ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial, en donde se precise taxativamente los asentamientos humanos de hecho que serán sometidos a la presente Ordenanza. El plazo para la finalización de la expropiación especial se extenderá hasta la entrega de escrituras individuales a favor de los poseionarios de los asentamientos humanos sujetos a expropiación especial.

Los plazos para la entrega de informes, y demás actos administrativos por parte de las instancias pertinentes serán de máximo 15 días.

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

Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente

Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

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 Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) como sujetos de expropiación especial.

Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la Agencia Metropolitana de Control, conforme al artículo 458 del Código Orgánico de Organización 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 poseedores de los predios, deberán realizar el reconocimiento de la construcción informal para poder regularizar sus viviendas.

Disposición derogatoria.- A efectos de la eficaz ejecución de la presente Ordenanza, no se aplicarán 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.

Comité Promejoras Barrio Divino Niño

Comité Promejoras Barrio Luz Y Vida

Comité Promejoras Barrio El Conde IV

Comité Promejoras Barrio El Sol

Comité Promejoras Barrio El Dorado del Sur

Comité Promejoras Barrio Once de Mayo

Comité Promejoras Barrio Los Cipreses

Comité Promejoras Barrio Sector Nueve

Comité Promejoras Barrio Virgen de la Nube

Comité Promejoras Barrio Pampa I

Lo que se encuentra sombreado es lo que solicitamos se aumente
Lo que se encuentra tachado es lo que solicitamos retirar

Quito, 22 ENE 2019

Oficio No.  0035

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. ALC-2018-189115

Asunto: "Proyecto de Reforma a la Ordenanza Metropolitana
No. 055, sancionada el 01 de abril del 2015.

De mi consideración:

Adjunto al presente remito a usted el Oficio No. 0002005 de 12 de diciembre de 2018, mediante el cual el señor Eco. Ramiro Viteri Casares, Administrador General del Municipio Metropolitano de Quito, presenta el "Proyecto de Reforma a la Ordenanza No. 055, sancionada el 01 de abril del 2015, para que sea puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano.


Con el antecedente expuesto, en ejercicio de la atribución prevista en los artículos 60, d) y 90 d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, agradeceré se proceda al trámite pertinente conforme en derecho corresponda.

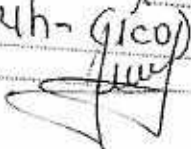
Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,


Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
/mep
Clav.

Adjunto: lo indicado

 SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDIA RECEPCIÓN

Fecha: 22 ENE 2019 Hora 12:15
HOJAS -64h-9100
Recibido por: 

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito con el fin de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en su circunscripción territorial, en aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía o Descentralización, expidió la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 1 de abril de 2015 la cual contiene en procedimiento para la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en el suelo urbano y de expansión urbana.

En cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 01 de abril de 2015 las diferentes áreas de la institución han realizado actividades inherentes a sus cargos a fin de lograr con éxito estos procesos de expropiación especial; sin embargo, pese a los esfuerzos realizados por los órganos ejecutores ha resultado imposible la aplicación de este procedimiento, ya que se encuentran disposiciones contrarias a la normativa legal vigente, así como vacíos legales que se prestan a interpretaciones jurídicas desembocando en inseguridad jurídica.

El afán de la municipalidad es cumplir con lo establecido en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial - COOTAD, y de esta forma solucionar los problemas de carácter social que se han identificado en el territorio, disponiendo expresamente que se aplicará el mismo procedimiento expropiatorio previsto en la normativa legal con las particularidades detalladas y contenidas en el artículo referido, que difieren del procedimiento de expropiación ordinario determinado en la ley.

Resulta importante actualizar la referida ordenanza con los cambios normativos vigentes y de esta manera simplificar el procedimiento a fin de que cada órgano executor pueda actuar con eficacia dentro del marco normativo vigente, además se deberá determinar una dependencia líder en el procedimiento, encargada de coordinar y verificar el cumplimiento de los requisitos legales y técnicos establecidos, con el objeto de atender a los ciudadanos que se encuentran en esta situación irregular.

De los procedimientos de expropiación especial tratados en las mesas de negociación se desprende que cada caso es particular y tiene condiciones especiales, sin embargo, el común denominador es la expectativa de los poseesionarios por obtener su título de propiedad y la manifestación de inconformidad de los propietarios referente al procedimiento, al justo precio determinado y a la declaratoria de utilidad pública por la totalidad del predio. Lo cual también es un tema importante de análisis y de modificación, ya que la municipalidad al declarar de utilidad pública con fines de expropiación especial la totalidad del predio, asume la calidad de propietario sobre los predios en los cuales no existe poseionario identificado, debiendo, además, cumplir con el pago de dichos lotes, sin que para el efecto se cuente con el financiamiento respectivo, y que no se puede trasladar a los demás poseesionarios.

Es preciso indicar que los afectados o propietarios son sujetos de derecho, quienes han manifestado entre otros aspectos que respecto de la determinación del justo precio, esta difiere totalmente de la valoración bianual efectuada por la municipalidad y por la cual se genera el pago

de tributos a sus nombres, además, en otros casos han manifestado su interés de transferir el dominio a los poseedores que cuentan con promesas de compraventa privadas.

En el Registro Oficial No. 966 de 20 de marzo de 2017, se publica la Ley Orgánica para la Eficiencia de la Contratación Pública, la cual deroga sustancialmente el procedimiento expropiatorio establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, por lo que es indispensable realizar una actualización de la Ordenanza en mención; así como normar el procedimiento conforme a la realidad jurídica y operativa de la municipalidad.

En el Registro Oficial Suplemento No. 353 de 10 de octubre del 2018, se publicó la "Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos", la cual determina que todos los trámites administrativos, que son el conjunto de requisitos, actividades, diligencias, actuaciones y procedimientos que realizan las personas ante la Administración Pública o ésta de oficio, con el fin de cumplir una obligación, obtener un beneficio, servicio, resolución o respuesta a un asunto determinado, deberán estar aprobados y autorizados mediante ordenanza debidamente publicada en el Registro Oficial.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 30 de la Constitución de la Republica (en adelante Constitución) establece *"las personas tienen derecho a 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 establece: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las 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 ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que, el artículo 26 de la Constitución establece: *"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 establece: *"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 establece: *"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 Código Orgánico de Organización Territorial en adelante (COOTAD) en su artículo 87 establece: *"Atribuciones del Concejo Metropolitano.- 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 COOTAD en su artículo 147 establece: *"Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y 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 georeferenciado 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 públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.”;

Que, el COOTAD en su artículo 476 establece: *“Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.”;*

Que, el artículo 596 del COTAD, determina: *“Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes (...) De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código”;*

Que, el artículo 18 del Código Orgánico Administrativo, dispone: *“Principio de interdicción de la arbitrariedad. Los organismos que conforman el sector público, deberán emitir sus actos conforme a los principios de juridicidad e igualdad y no podrán realizar interpretaciones arbitrarias. El ejercicio de las potestades discrecionales, observará los derechos individuales, el deber de motivación y la debida razonabilidad.”;*

Que, el artículo 16, Ibidem determina: *“Principio de proporcionalidad. Las decisiones administrativas se adecúan al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses. No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico.”;*

Que, en el Registro Oficial No. 966 de 20 de marzo de 2017, se publica la Ley Orgánica para la Eficiencia de la Contratación Pública, la cual deroga sustancialmente el procedimiento expropiatorio establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial;

Que, el inciso primero del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad: *“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 Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el suplemento Registro Oficial No. 790, de 05 de junio de 2016, reformo parcialmente al Código Orgánico de Organización Territorial, en lo referente a la contribución de áreas verdes y

equipamiento en áreas agrícolas, así como lo relacionado en excedentes de áreas y determina condiciones específicas en los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados;

- Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 55 de 01 de abril del 2015 el Concejo Metropolitano estableció el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 099 de 04 de febrero del 2016;
- Que, Conforme a lo establecido en la Disposición General Séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, agregada Mediante Ordenanza Metropolitana No. 0432 de 20 de septiembre de 2013, 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, mediante Ordenanza Metropolitana No. 147 de 09 de diciembre del 2016 el Concejo Metropolitano, emitió los criterios para declarar de interés social a asentamientos humanos de hecho y consolidados y establecer su proceso integral de regularización; y,
- Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano de Quito regula cada bienio los criterios y procedimientos para la determinación de las obligaciones tributarias del impuesto predial urbano para los asentamientos humanos de hecho y consolidados;

En ejercicio de las atribuciones constantes en los artículos 7, 57 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

EXPIDE LA SIGUIENTE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 055, SANCIONADA EL 01 DE ABRIL DEL 2015, QUE ESTABLECE LOS CRITERIOS PARA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO E INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA Y SU REFORMA CONTENIDA EN LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 099, SANCIONADA EL 04 DE FEBRERO DE 2016.

CAPITULO I ELEMENTOS GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto determinar el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación especial total o parcial

para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares, a través de la aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reformado y normas relativas, 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, 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.

Principios de la 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 norma 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, deberán atender los requerimientos administrativos, técnicos, financieros y legales que les compete de forma obligatoria y en los plazos establecidos por la ley.
- e) **In dubio pro-administrado.-** En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones y reglamentarias en materia de regularización, se aplicaran en el sentido más favorable a los adjudicatarios.
- f) **Prescripción 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.

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) **Posesionario 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, denominada lote, declarado por autoridad competente vía judicial.
- 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 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.
- i) **Predio expropiado.-** Porción de terreno delimitada, cuya propiedad pertenece a una sola persona o grupos de personas en la cual se encuentra un asentamiento humano de hecho.
- j) **Propietario.-** Titular del derecho de propiedad sobre el bien que se expropia.

Artículo 5.- Valoración del predio y justo precio.- Será el determinado en el catastro municipal, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o plusvalía y se adjuntará a la Declaratoria de Utilidad Pública emitida por el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.

Determinado el justo precio, para proceder al pago, se deducirán de este los créditos tributarios y no tributarios que tenga el sujeto pasivo a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del

Distrito Metropolitano de Quito, por cualquier obligación que tenga el o los propietarios sobre el bien expropiado.

CAPITULO II UNIDADES Y ÓRGANOS RESPONSABLES

Artículo 6.- Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización.- Es la unidad especial existente dentro de la estructura orgánica de la institución municipal encargada de los procesos de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados; que para este efecto, será la responsable de la canalización del procedimiento de expropiación especial desde el inicio hasta su finalización, debiendo coordinar con las áreas involucradas todos los aspectos inherentes a la consecución del objetivo de la expropiación especial que es la legalización de los asentamientos susceptibles de expropiación especial.

Las actividades incluyen pero no se limitan a: procesar, analizar, resolver y/o recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás procesos pertinentes para concluir con el proceso de regularización.

Se faculta a la Unidad Técnica Especial a adoptar medidas necesarias para la consecución del objetivo, siempre que se encuentren debidamente respaldadas en la normativa legal vigente, coordinará permanentemente con la Entidad Requirente.

Artículo 7.- 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 hecho y consolidado; y, será esta la entidad encargada de iniciar y concluir el proceso de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial; esto es el trámite para transferir de dominio del bien expropiado a favor de la municipalidad, así como ejecutará la transferencia de dominio a favor de los adjudicatarios.

Se faculta a la Entidad Requirente a adoptar las medidas necesarias para la consecución del objetivo, siempre que se encuentre debidamente respaldada en la normativa legal vigente, debiendo coordinar permanentemente con la Entidad Requirente.

Artículo 8.- Entidades Intervinientes en el proceso.- Los órganos y dependencias metropolitanas competentes para emitir informes o ejecutar actos y 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 expropiación especial se requieran, dentro del marco de la planificación y ordenamiento territorial de la ciudad.

Artículo 9.- Concejo Metropolitano de Quito.- Le corresponderá al Concejo Metropolitano de Quito y a las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público, declarar de utilidad pública con fines de expropiación especial total o parcial, aprobar el acta de negociación, en caso de imposibilidad de acuerdo, remitir el proceso al Procurador Metropolitano

para el inicio del juicio de expropiación o del procedimiento legal que corresponda y expedir la ordenanza de regularización correspondiente.

Artículo 10.- Mesa Técnica Institucional.- Para afrontar la etapa inicial, se conformará una mesa técnica institucional multidisciplinaria que se encargará de la elaboración, obtención y análisis de los informes técnicos o estudios necesarios; además, se encargará de emitir los criterios técnicos de factibilidad o improcedencia, que permitan a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano contar con los elementos de juicio indispensables para la toma de decisiones, las funciones, metodología de trabajo y procedimiento interno de la referida mesa técnica, se establecerá a través de una Resolución emitida por el señor Alcalde Metropolitano.

Su conformación es la siguiente:

1. Director/a de la Unidad Regula Tu Barrio, quien la presidirá;
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, podrán ser convocados e invitados a las mesas técnicas según corresponda a efectos de que emitan su criterio técnico.

CAPITULO III ASPECTOS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 10.- Todas las dependencias y órganos municipales deberán emplear sus recursos humanos y técnicos a efectos de que el procedimiento se desarrolle conforme los principios constitucionales que rigen a la administración pública, debiendo prestar la colaboración y cooperación necesaria con el fin de que el procedimiento resulte exitoso.

Se faculta al Alcalde Metropolitano, emita mediante Resolución Administrativa los aspectos operativos o administrativos que se pudieren haber omitido en el presente procedimiento expropiatorio, siempre que sea referente a la Declaratoria de Utilidad Pública, y que no se opongan a los aspectos generales determinados en la presente Ordenanza o a la normativa respectiva.

SECCIÓN I
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 11.- De la calificación a procedimiento de expropiación.- La petición concreta de expropiación especial y regularización de los posibles adjudicatarios de los lotes que conforman un asentamiento humano de hecho, deberá ser dirigida al Administrador Zonal respectivo, a efectos de que, previo análisis de los documentos, solicite a la Unidad Regula Tu Barrio (UERB), inicie el trámite para calificar al asentamiento para el proceso de expropiación especial, al cual se anexarán los siguientes requisitos y documentación en original:

- a) Nombre del asentamiento;
- b) Nombre de la organización social;
- c) Personería jurídica y directiva actualizada de la organización social;
- d) Número de lotes;
- e) Número de posesionarios;
- f) Detalle, nombres y apellidos de los adjudicatarios, con su respectivo lote, en números o letras según corresponda;
- g) Clave catastral del lote o lotes globales;
- h) Declaración juramentada individual de cada adjudicatario, en la cual se establezca que los adjudicatarios hayan estado en posesión física del predio de forma pacífica e ininterrumpida por más de cinco años;
- i) Certificado actualizado de propiedad y gravámenes existentes emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; del o los lotes debidamente individualizados; y,
- j) De contar, un informe con el levantamiento topográfico o georreferenciado del asentamiento.

Artículo 12.- De la emisión de informes técnicos y jurídicos.- La Unidad Regula Tu Barrio, una vez analizado el expediente de la solicitud, convocará a la mesa técnica institucional a efectos de que se elaboren los siguientes informes:

- a) Informe técnico de factibilidad de declaratoria de asentamiento humano de hecho y consolidado, emitido por el Administrador Zonal correspondiente;
- b) Informe de no oposición a la planificación territorial;
- c) Informe de coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y el uso que tenía el barrio al momento del asentamiento;
- d) Análisis del porcentaje de ocupación;
- e) Informe de borde de quebrada, de talud, riberas de río; y, en caso de existir, relleno de quebrada;
- f) Informe de valoración del predio o predios globales de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza, el cual constituirá el justo precio;
- g) Informe de valoración de lotes individuales;

- h) Informe de factibilidad de dotación de servicios públicos, de las Empresa Públicas que correspondan;
- i) Informe técnico de factibilidad emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad;
- j) Informe de identificación del predio o predios sobre los cuales se encuentra el asentamiento, que contenga cabida, linderos, superficie y valoración en donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado;
- k) Identificación de los poseedores con el respectivo informe socio – económico; y, lotes a ser adjudicados, por cabida, linderos, superficie y valoración;
- l) Identificación de los propietarios;
- m) Informe de propietario/s, respecto a su condición o no de lotizador irregular, debidamente sancionado ya sea en el GAD o por la justicia;
- n) Informe de financiamiento por cada asentamiento humano que sustituirá la certificación presupuestaria;
- o) Informe financiero con detalle de obligaciones tributarias y no tributarias adeudadas por los expropiados a favor de la municipalidad;
- p) Informe legal de factibilidad, emitido por el Procurador Metropolitano.

Una vez emitidos y analizados los informes indicados, la mesa técnica institucional emitirá su informe final favorable o desfavorable, debidamente motivado, para conocimiento de las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público.

Artículo 13.- Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública .- El Concejo Metropolitano emitirá la correspondiente Resolución de declaratoria de utilidad pública de interés social con fines de expropiación especial, para ello las Comisiones del Concejo Metropolitano de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público, analizarán y emitirán dictamen en forma conjunta sobre los informes emitidos por las distintas dependencias que intervienen en el proceso, los cuales conformarán el expediente de regularización de cada asentamiento de acuerdo a los criterios generales y las disposiciones que se emitan para el efecto.

Artículo 14.- Notificación.- En la Declaratoria de Utilidad Pública el Concejo Metropolitano dispondrá que a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano se efectúe la notificación legal a los propietarios; a las Direcciones Metropolitanas de Catastro, Tributario, Financiero, Unidad Regula Tu Barrio, Administrador Zonal y Registrador de la Propiedad. En caso de desconocerse el domicilio o residencia de los propietarios se efectuará la notificación por la prensa.

Artículo 15.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.- El Concejo Metropolitano dispondrá que la Declaratoria de Utilidad Pública sea inscrita en el Registro de la Propiedad, la cual contará con el detalle de adjudicatarios validada por la Unidad Regula Tu Barrio.

Artículo 16.- Orden de ocupación inmediata.- Será facultativo para el Señor Alcalde Metropolitano emitir la orden de ocupación inmediata, conforme lo determina el artículo 596 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

SECCIÓN II

NEGOCIACIÓN, REGULARIZACIÓN Y JUICIO DE EXPROPIACIÓN

Artículo 17.- Informe financiero.- La Dirección Metropolitana Financiera emitirá un informe financiero para cumplir con el pago del justo precio definido en el informe de valoración individual, conforme los siguientes parámetros y criterios:

1. De corresponder, se emitirán tablas de amortización individuales, conforme los siguientes parámetros: plazo de hasta 25 años, el interés se calculará de acuerdo al plazo de pago determinado por el adjudicatario y conforme la tasa de interés fijada en el artículo 21 del Código Tributario.
2. En las tablas de amortización que serán debidamente aceptadas por los adjudicatarios, se determinará la obligatoriedad de cancelar cada uno de los títulos, so pena de iniciar las acciones de cobro hasta por la vía coactiva.
3. Si el propietario ha reconocido ante Notario Público los pagos de la totalidad o parte del valor del lote a ser adjudicado, se deducirán del precio justo y se considerará en el pago del adjudicatario.
4. 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.
5. 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, siempre que no haya sido sancionado como lotizador irregular.
6. La Dirección Metropolitana Financiera practicará una liquidación semestral de los valores recaudados por este concepto, conforme las tablas de amortización a efectos de cancelar al afectado el pago incluyendo los intereses de ley.
7. 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 acordados entre las partes por considerarse sentencia de cosa juzgada.
8. Se podrán emitir notas de crédito por el valor del justo precio determinado en el Acta de Negociación a favor de los propietarios, que se compensarán en las finanzas municipales con el pago que se comprometan a efectuar los adjudicatarios.
9. Una vez sancionada la Ordenanza de Regularización, se emitirán los títulos de crédito para el pago de los dividendos conforme la tabla de amortización, los que serán exigibles a partir del día siguiente de la emisión.

Artículo 18.- Comisión Negociadora.- A efectos de enfrentar la fase de negociación con el propietario se conformará la Comisión Negociadora, la cual únicamente podrá instalarse una vez cumplidos todos los requisitos legales y técnicos determinados en la presente ordenanza; y, estará integrada de la siguiente manera:

- a) Administrador General o su delegado, quien la presidirá;

- b) Asesor Legal de la Administración General; quien actuará de secretario;
- c) Director Metropolitano de la Unidad Regula Tu Barrio;
- d) Administrador Zonal, respectivo;
- e) Directora Metropolitana Financiera; y,
- f) Director Metropolitano Tributario.

En calidad de veedor de la negociación actuará el Presidente de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción. En caso de requerir, el Administrador General podrá convocar a los funcionarios o servidores públicos que considere pertinente.

Artículo 19.- Contenido del Acta Transaccional.- La Comisión Negociadora se podrá reunir hasta por dos veces en diferentes fechas, y tratará los siguientes puntos que serán puestos para aprobación del Concejo Metropolitano:

- a) Antecedentes, que contendrá los aspectos relevantes del procedimiento;
- b) Propuesta de Negociación, la cual incluirá el detalle de las deducciones y acreencias, modalidad y plazos de pago; y,
- c) Acuerdo Transaccional o Imposibilidad de Acuerdo.

Artículo 20.- Aprobación del Acta de Negociación.- El Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito emitirá la Resolución de aprobación del Acta de Negociación, si esta contiene acuerdo entre las partes disponiendo la notificación en debida forma a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a las partes intervinientes; y, se dispondrá a la Unidad Requiriente proceda con la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y a las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público la elaboración, dictamen previo y propuesta del Proyecto de Ordenanza específico de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado.

Para la transferencia de dominio deberán estar cancelados y al día los tributos a favor de la municipalidad que pesan sobre el predio expropiado.

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.

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.

SECCIÓN III OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 22.- Cambio de Uso de Suelo.- En todos los casos en que los asentamientos humanos de hecho requieran cambio de clasificación, partición, zonificación, uso del suelo y adjudicación o venta directa según corresponda, sean urbanos o rurales, el Concejo Metropolitano, dentro del proceso de regularización, procederá a cambiar la zonificación y uso del suelo de 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, acompañado del informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y del informe de la Procuraduría Metropolitana.

Artículo 23.- 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, lo cual generará automáticamente la suspensión del procedimiento de regularización del Asentamiento y la nulidad del acto en el cual se le incorpora en el procedimiento como beneficiario, 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 patrimonio familiar toda vez que el beneficiario haya pagado la totalidad del bien adjudicado.

Artículo 24.- De las obras de urbanización.- Iniciando 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, bordillo, áreas verdes y comunales, y además 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 de Orgánico de Organización Territorial y Autonomía, 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 Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 25.- Declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial.- Previa justificación técnica, financiera y legal se podrá declarar de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial.

En los casos de expropiación total, los lotes que en el censo de posesionarios determine que no tienen adjudicatario, servirán para completar el porcentaje de áreas verdes y comunales; y/o podrán ser propuestos en venta o para la relocalización de las familias en situación de riesgos.

Será responsabilidad de las Administraciones Zonales correspondientes administrar dichos bienes remanentes y proponer su destino o uso, previo cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

Artículo 26.- Venta directa de lotes.- En los casos de predios que por cualquier medio o procesos administrativos, incluyendo las expropiaciones especiales parciales, hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Artículo 27.- 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 regularización de los asentamientos humanos de hecho, la resolución de expropiación y las ordenanzas individuales específicas de regularización serán nulas, la entidad requirente o la unidad especializada en procesos de expropiación realizarán 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 los casos en los que los adjudicatarios utilicen la designación de adjudicatarios proporcionada por la municipalidad, e incorporen a otras personas generando especulación de la tierra, serán denunciados ante las autoridades respectivas por la Unidad especializada en procesos de expropiación o por la Unidad Requirente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Primera.- Se reconoce la legitimidad de todos los actos administrativos emitidos por parte de la Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB) 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.

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 que se detallan en la Resolución Administrativa enunciada en la disposición precedente.

Tercera.- La presente ordenanza será aplicable exclusivamente a los asentamientos humanos de hecho que a la fecha de sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 055 que se sustituye y que fueron identificados por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), como sujetos de expropiación especial.

Se exceptúa los asentamientos humanos de hecho que se encuentran en propiedad municipal, correspondiéndole a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERTB) 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.- Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares; encárguese del control y ejecución de este mandato a la Agencia Metropolitana de Control, conforme al artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- 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 aplicaran los procedimientos establecidos en las Ordenanzas que regulan las urbanizaciones sujetas a reglamentación general.

Disposición Final.- La presente Ordenanza entrara 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.

SECRETARIA 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 Bustamante Holguín, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

Distrito Metropolitano de Quito,

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ANEXO 3

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL TOTAL O PARCIAL, PARA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS 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

PROPUESTA:

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO LUIS REINA.

CON LOS APORTES DE:

1. LA PROPONENTE DE LA ORDENANZA MODIFICATORIA. CONCEJALA SOLEDAD BENITEZ.
2. APORTES DE LOS VECINOS INVOLUCRADOS EN DICHO PROCESO A TRAVÉS DE LA SRA. MARIA ISABEL PRADO REPRESENTANTE DE LA AGRUPACION LUCHA ORGANIZACIÓN, TIERRA Y ESPERANZA (LOTE) ACREDITADA A LA SILLA VACIA.
3. APORTES DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL, PRESENTADO A TRAVÉS DE PROYECTO SUSTITUTIVO.
4. APORTES DE LA EX CONCEJALA LUISA MALDONADO.
5. APORTES DEL CONCEJAL SERIO GARNICA.

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

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 poseedores, 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 poseedores, 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 poseedores que ocupan el suelo y han contribuido al pago de dicha propiedad. Para ello, el procedimiento debe garantizar agilidad y justicia para los poseedores 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.

En estos tres años, desde que se publicó la Ordenanza Metropolitana 055 hasta la fecha, tanto el proceso de declaratoria de utilidad pública, expropiación, transferencia de dominio del bien particular a la municipalidad para finalmente iniciar el proceso de regularización no ha sido posible, los únicos avances concretos, se ven reflejados en la declaratoria de utilidad pública de 14 predios, de los cuales 6 de ellos han pasado a la mesa de negociación con acuerdos fallidos.

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

Después de infinitas mesas de trabajo con los 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 poseionarios 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 servidores públicos, solventando un problema de vacío legal, o que se preste a interpretaciones jurídicas lo que desembocaría en inseguridad jurídica.

Hasta el momento el Distrito Metropolitano de Quito, a través del Concejo Metropolitano ha logrado obtener las Declaratorias de Utilidad Pública para la Expropiación Especial de la mayoría de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, sin que sea posible que los bienes sujetos a expropiación pasen a manos del Municipio para su posterior regularización, adjudicación y escrituración final en favor de los poseionarios.

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 tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a la diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía"*;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución dispone: *"los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional,*

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”;

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

Que, el artículo 375 de la Constitución dice: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...) 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano”;*

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República dispone lo siguiente: *“Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”*

Que, el artículo 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 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*

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

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 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...”;*
- Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 establece: *“Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos. (...) Además esta Ley garantiza la propiedad de las tierras comunitarias, el reconocimiento, adjudicación y titulación de tierras y territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblo montubio, de conformidad con la Constitución, convenios y demás instrumentos internacionales de derechos colectivos.”;*
- Que,** en mediante Registro Oficial No. 966 de 20 de marzo de 2017, se publica la Ley Orgánica para la Eficiencia de la Contratación Pública, la cual modificó en parte y derogó otra parte el procedimiento expropiatorio establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial;
- Que,** el Código Orgánico Administrativo publicado mediante Registro Oficial Suplemento 31 de 07 de julio de 2017, asumió el procedimiento administrativo sancionador que se encontraba

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, la norma ibídem en el Capítulo V artículos 31 al 37, señala como derechos de las personas entre otros el derecho fundamental a la buena administración pública, derecho de petición, el debido procedimiento administrativo y acceso a los servicios públicos.

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicada mediante Registro Oficial No. 353 el 23 de octubre de 2018, tiene por objeto “(...)disponer la optimización de trámites administrativos, regular su simplificación y reducir sus costos de gestión, con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública y entre las entidades que la componen; (...)”;

Que, la norma ibídem en su artículo 3 numerales 1 y 11 señala como principios fundamentales de la actividad administrativa el principio de Celeridad y Simplicidad de la siguiente forma: “(...) Los trámites administrativos se gestionarán de la forma más eficiente y en el menor tiempo posible, sin afectar la calidad de su gestión. Los trámites serán claros, sencillos, ágiles, racionales, pertinentes, útiles y de fácil entendimiento para los ciudadanos. Debe eliminarse toda complejidad innecesaria. (...)”;

Que, el artículo 5 numerales 1, 2 y 3 de la norma ibídem sobre los derechos de las y los administrados señala: “(...) Sin perjuicio de los demás establecidos Constitución de la República y las leyes, las personas, la gestión de trámites administrativos, tienen siguientes derechos:

1. A obtener información completa, veraz, oportuna y motivada acerca los trámites administrativos y al respeto sus garantías al debido proceso. 2. Conocer, en cualquier momento y preferentemente por medios electrónicos y/o cualquier plataforma de fácil acceso, el estado del trámite en el que tengan la calidad de interesados; y a obtener copias, a su costa, de documentos contenidos en ellos.

3. A abstenerse de presentar documentos o cumplir procedimientos que no se encuentren debidamente establecidos en leyes, decretos, ordenanzas y demás normativa publicada en el Registro Oficial, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y, a cumplir requisitos distintos a los expresamente previstos en una norma legal para el ejercicio o reconocimiento de derechos y garantías. (...)”

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,

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

- 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;
- Que,** el artículo 1 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 047, de 18 de enero de 2013 establece: *"Requerir al Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito para que, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, ejerza la potestad de partición administrativa y adjudicación, de los lotes ocupados por Asentamientos Humanos de hecho y consolidados, cuya propiedad se encuentre pro indivisa, a favor de todos los propietarios del asentamiento, el cual deberá estar ubicado dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito";*
- Que,** mediante Resolución de Alcaldía No. 0010, emitida el 19 de marzo del 2010, se creó la Unidad Especial "Regula tu Barrio", como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** en el literal c) del artículo 1 de la Resolución de Alcaldía No. A 0004, de 26 de febrero del 2013, el señor Alcalde delega a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana "(...)suscribir, a nombre y representación del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, previo el cumplimiento de los requisitos legales correspondientes, las resoluciones de Partición Administrativa de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, cuya propiedad se encuentre proindiviso";
- Que,** la Ordenanza No. 0147 sancionada el 09 de diciembre de 2016 en su artículo 1, tiene por objeto "(...) establecer los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y precarios, así como su declaratoria de interés social para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para este efecto, de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Ocupación del Suelo, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el Distrito Metropolitano de Quito.";
- Que,** en la Ordenanza No. 55 sancionada 01 de abril de 2015, se establece la regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, con el fin de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores;
- Que,** la Ordenanza 061 sancionada el 01 de abril de 2015, en su artículo 1 establece el procedimiento para efectuar la re determinación del Impuesto Predial Urbano de los predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido beneficiados o no por una ordenanza de regularización;
- Que,** mediante Ordenanza No. 099 sancionada el 04 de febrero de 2016 reformativa de la ordenanza metropolitana No. 0055, de 1 de abril de 2015, se estableció el procedimiento

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

para regular el tratamiento de excedentes y diferencias de áreas en los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados sujetos Expropiación Especial;

Que, con base en el art. 2 letras d) y e) de la norma ibidem, faculta a la administración Municipal ejercer sus deberes con Obligatoriedad e Inmediatez en favor del Indubio pro-administrado;

Que, la Resolución de Concejo No. XXXX de fecha XXXXX, contiene las disposiciones de bloqueos y desbloqueos de las claves catastrales de los predios donde se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados sujetos al Proceso De Expropiación Especial.

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 Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS 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 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.

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

- 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.

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

- a) **Acta transaccional.** -
- b) **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.
- c) **Adjudicatarios o posesionario.** - Persona que, en calidad de representante de su grupo familiar, ha construido su vivienda o se encuentra en posesión física de la porción 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.
- d) **Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social.** - Se considerará asentamiento humano de hecho y consolidado 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.
- e) **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.

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

- 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) **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.
- h) **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.
- i) **Juicio de expropiación.** -Procedimiento judicial que la entidad requirente del bien declarado de utilidad pública realiza ante un juez de los civil debido al no acuerdo del propietario del bien con el expropiante frente al justo precio del bien a expropiarse.
- j) **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.
- k) **Nota de crédito.** -
- l) **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.
- m) **Propietario/ Expropiado.** - Titular del derecho de propiedad sobre el bien que se expropia.
- 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

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 recabarán todos los informes propios del proceso de expropiación y los informes particulares para la expropiación especial.

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

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 buscara un acuerdo directo respecto al justo precio, forma de pago poniendo en conocimiento las acreencias a favor del municipio, pagos de posesionarios, 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, la máxima autoridad administrativa 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.

Si el propietario del predio a expropiarse hubiere incurrido en fraccionamiento, subdivisión o lotización sin autorización municipal no procederá la negociación

CAPÍTULO II UNIDADES Y ÓRGANOS RESPONSABLES

Artículo 7.- Unidad técnica especializada en regularización. - La unidad técnica especializada en 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.

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 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 Requirente.

Artículo 8.- Entidad Requirente. - 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 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 transferencia de dominio a favor de los 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 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.- Máxima autoridad administrativa. - El alcalde como máxima autoridad administrativa conocerá y resolverá del acta de negociación, de acuerdo o imposibilidad de acuerdo emitido por la administración general

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

Artículo 11.- 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, previo dictamen emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, quien analizará y aprobará expediente emitido por la mesa institucional

Artículo 12.- 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 necesario, estará conformada por:

1. Director/a de la unidad técnica especializada en 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, 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 13.- Solicitud inicial. - Para iniciar el trámite los poseedores 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.

Lo subrayado corresponde a recogido de la ordenanza No 055

Página 11 de 16

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

- 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 pública, 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 14.- Calificación. - Una vez analizada la solicitud y documentación del asentamiento por la entidad requirente, esta será remitida a la unidad técnica especializada en regularización, a fin de calificar el 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) Análisis del porcentaje de ocupación;
- b) Informe técnico de factibilidad emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad;
- c) Informe de no oposición a la planificación territorial emitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

De calificar, la unidad solicitará a la entidad municipal encargada de catastros que realice el bloqueo de las claves catastrales correspondientes.

Artículo 15.- Informes sociales, técnicos y jurídicos.- Con la calificación favorable, la unidad técnica especializada en 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 poseionarios 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 poseionario, que sustituirá la certificación presupuestaria.
- d) Identificación de los propietarios
- e) Informe legal, 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. De no contar tal condición la Agencia Metropolitana de Control, iniciará el proceso sancionatorio de comprobarse dicha calidad, el informe contemplará las acciones emprendidas.
- h) Informe de procesos coactivos y procesos administrativos sancionadores, en proceso, archivados o suspensos, en contra del asentamiento y propietario. De contar con procesos administrativos el departamento coactivo iniciará dicho proceso, el informe contemplará las acciones emprendidas.

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

- i) En caso de requerir, regularización de excedentes y diferencias de áreas.
- j) Regularización de excedentes y diferencias de área en caso de existir.

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 16.- Del informe financiero. - La Dirección Metropolitana Financiera elaborará el informe financiero de cada poseionario 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, el pago se realizará una vez hecha la transferencia de dominio a la municipalidad, conforme el artículo 25, de ser el caso, tomando en cuenta los siguientes parámetros y criterios:

1. 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 poseionarios al propietario, de corresponder, procederá a emitir las tablas individuales de amortización asumiendo los criterios de la 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, el pago se realizará una vez hecha la transferencia de dominio a la municipalidad Se considerará la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios.

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 regularización, serán deducidos del pago del justo precio al propietario del predio expropiado.
4. En caso de que existan actas de mediación entre el propietario y poseionarios, 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 17.- 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.

Artículo 18.- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.- La Comisión de Propiedad y Espacio Público, previo análisis de los informes emitidos por las distintas dependencia 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

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

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 ratificación 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 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, 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

Artículo 19.- Negociación. - Con la resolución de declaratoria de utilidad pública debidamente perfeccionada, y determinado el justo precio, la comisión negociadora buscará un acuerdo con el propietario del bien inmueble a expropiar, siempre que no esté incurso conforme el último párrafo el artículo 17 de la presente ordenanza, 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 20- 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, que incluirá la modalidad de pago y plazos, así como el detalle de acreencias, sanciones, procesos coactivos y deducciones, estos firmarán un acta de negociación de acuerdo o imposibilidad de acuerdo, esta acta será conocida y resuelta por la máxima autoridad administrativa 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 regularización;

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

- 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.

2. Agenda de la negociación

La comisión negociadora se podrá reunir hasta por dos veces en diferentes fechas, donde se tratarán 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 tributarias y no tributarias, deducciones por pago de posesionarios, compensación de acreencias y,

3. Contenido del acta

El acta de negociación contendrá en acuerdo o no acuerdo dispuesto en la mesa de negociación, además de los antecedentes y propuesta de negociación.

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.

SECCION TERCERA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Artículo 21- 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.

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

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.

Artículo 22.- 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. En caso de que el juez no ratifique el justo precio considerando un 10% adicional y el valor juzgado sea desproporcional al justo precio emitido por la municipalidad, el municipio optara por abandonar el juicio.

Artículo 23- 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 24- 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 OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 25.- 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 26.- 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.

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

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 27.- 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 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 actualizará en los cuadros anexos al plano en caso de existir.

Artículo 28.- 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 asentamiento será enviado a la unidad técnica especializada en regularización, a fin de que continúe y culmine el proceso de regularización y adjudicación final.

Artículo 29.- 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 30.- 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 poseionarios 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.

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

Artículo 31.- 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 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.

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.

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 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 poseedores.

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 benefician por la aplicación de la presente Ordenanza, el expediente quedará archivado; no obstante, una vez que se entreguen las escrituras individuales a los poseedores 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 benefician por la aplicación de la presente Ordenanza, el expediente quedará archivado; no obstante, una vez que se entreguen las escrituras individuales a los poseedores 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

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA

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.

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