

Informe No. IC-O-2014-144

**COMISIONES DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO; Y, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido en sesión conjunta realizada por las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

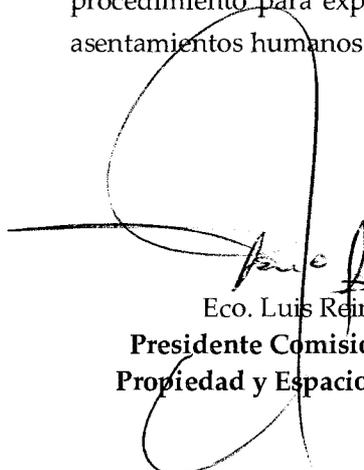
**1.- ANTECEDENTES:**

En sesiones conjuntas realizadas el 11 y 16 de diciembre de 2014, las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial conocieron el proyecto de Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para expropiación especial, adjudicación de predios y regularización de los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana.

**2.- DICTAMEN DE LAS COMISIONES:**

Las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial, en sesión conjunta de 16 de diciembre de 2014, con fundamento en los artículos 57 literales d) y x), 87 literales d) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca, en primer debate, el proyecto de Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para expropiación especial, adjudicación de predios y regularización de los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana.

Atentamente,



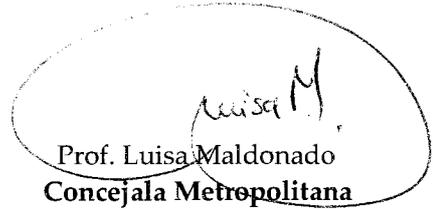
Eco. Luis Reina  
**Presidente Comisión de  
Propiedad y Espacio Público**



Sra. Ivone Von Lippke  
**Presidenta Comisión de  
Ordenamiento Territorial**



Lic. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**



Prof. Luisa Maldonado  
**Concejala Metropolitana**



Juan José Arias  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto proyecto de Ordenanza.  
Abg. Diego Cevallos Salgado

## 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 hacia una visión reguladora del ordenamiento territorial que cambia el concepto de tierra, concebida anteriormente como mercancía, y concibe al suelo urbano como sustento del derecho a la vivienda y al desarrollo equilibrado de la familia, en particular, y del ser humano, en general.

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

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

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 Partición Administrativa contenido en los artículos 486 y la Expropiación Especial, determinada en el artículo 596, figuras legales 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 COOTAD, normativa que en parte modifica lo establecido en los artículos antes señalados con el fin de facilitar, los procedimientos tanto de Partición Administrativa como de Expropiación Especial.

Desde la vigencia del COOTAD del año 2010 se regularizaron en Quito alrededor de 300 barrios, convirtiéndose en el pionero en la aplicación del COOTAD. Sin embargo se evidencian la necesidad de detallar de mejor manera el procedimiento para la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de Hecho, en

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

suelo urbano y expansión urbana, de tal suerte que los funcionarios sepan como aplicar la norma legal sin escudarse en su desconocimiento en la posible confusión con una expropiación normal, la misma que tiene otros fines y otros ámbitos de aplicación.

Esta propuesta de ordenanza permite desarrollar paso a paso cada uno de los componentes del artículo 596 del COOTAD, 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. Permite, además, instaurar el estado de derecho y construir el buen vivir en el Distrito Metropolitano de Quito; valorar el predio en condiciones favorables para los poseionarios; ordena el procedimiento para la expropiación especial y en un solo acto se entregaran escrituras individuales a los poseionarios. Finalmente, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito pasaría a ser temporalmente el propietario y por lo tanto asumiría la responsabilidad de realizar las obras de urbanización.

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

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2014-144, de 16 de diciembre de 2014, expedido en sesión conjunta de 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: *"las personas tiene derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a la diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía"*;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución dispone: *"los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural"*;
- Que,** el artículo 375 de la Constitución dice *"el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano"*;
- Que,** el artículo 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"*;

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Que,** el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD") que se refiere a las atribuciones del Concejo Metropolitano dispone: *"al Concejo Metropolitano le corresponde a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones"*;
- Que,** el artículo 84 del COOTAD señala como una de las funciones del gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano: *"Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*;
- Que,** el artículo 87 del COOTAD, establece como una de las atribuciones del Concejo Metropolitano: *"v) regular y controlar el uso del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*;
- Que,** el artículo 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del artículo 375 de nuestra constitución, dispone: *"El estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. (...) El gobierno central a través del Ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, un catastro nacional integrado 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 público, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad"*;
- Que,** el artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, a), lo siguiente: *"la definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos"*;

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- 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 Reformativa del COOTAD, en su segundo inciso determina: *"cada gobierno autónomo descentralizado, municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de los asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades."*;
- Que,** la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante "LRDMQ"), establece como finalidad lo determinado en el numeral uno del artículo dos: *" 1) Regulara 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 LRDMQ establece, lo siguiente: *"Artículo 26 .- competencia exclusiva .- La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito."*; y,
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución Nro.237 de 20 de noviembre del 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial , elaboren y presenten conjuntamente para conocimiento del Concejo Metropolitano la Ordenanza que contenga los parámetros y procesos para la ejecución del artículo 596 del Código Orgánico de

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, conforme faculta le Ley , pudiendo para el efecto realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias , para agilizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

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

### CAPÍTULO I

#### ELEMENTOS GENERALES

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en predios urbanos y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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.

**Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.-** Esta ordenanza se aplicará a los asentamientos humanos de hecho en predios urbanos y de expansión urbana de propietarios particulares, dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que se encuentren en situación de irregularidad jurídica y que cumplan con los requisitos y condiciones previstos en la presente ordenanza.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

En los casos en que los asentamientos humanos de hecho se encuentren en zonas rurales, el Concejo Metropolitano dentro del mismo procedimiento expropiatorio procederá a cambiar la zonificación del predio que ocupa el asentamiento humano de hecho como zona de expansión urbana.

**Artículo 3.- Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado.-** Para los efectos de la presente ordenanza se define el asentamiento humano de hecho como el espacio ocupado con fines habitacionales en predios de propietarios particulares en forma irregular, y que cumplen las siguientes características: a) al menos el 20 % de consolidación residencial de la superficie del predio, y, b) Por lo menos cinco años de ocupación, posesión y residencia continua.

Los posesionarios son las personas que han ocupado el predio con ánimo de señor y dueño, en el lapso de cinco años o más, y que constan en el censo de verificación de posesionarios.

**Artículo 4.- Barrios Beneficiarios.-** La entidad encargada de la Regularización del Distrito Metropolitano de Quito continuará el trámite de expropiación especial, de todos los procesos y expedientes iniciados con anterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza; así como también los que se llegaren a aperturar.

**Artículo 5.- Expropiación, Adjudicación y Regularización del Asentamiento Humano de Hecho.-** Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho de propietarios particulares en el Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el primer inciso del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito mediante ordenanza individual específica declarará de utilidad pública e interés social a los predios no regulares, la adjudicación a los legítimos posesionarios y regularización y aprobación de planos del asentamiento humano de hecho.

En el caso de que se requiera un cambio de zonificación se contará con el dictamen respectivo de la comisión de Ordenamiento Territorial, que en forma excepcional y solo para los casos de cambio de uso de suelo en asentamientos humanos de hecho y consolidados en procesos de regularización, será competente para emitir dictamen respectivo sobre el cambio de uso de suelo.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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

La ordenanza individual específica, deberá contener todos los elementos necesarios para lograr el efecto legal señalado, disponiendo al Alcalde que emita las resoluciones y realice las acciones necesarias hasta entregar las escrituras individuales.

**Artículo 6.- Adjudicación Obligatoria.-** De conformidad con el primer inciso del artículo 596 del COOTAD se autoriza al Concejo Metropolitano de Quito a adjudicar y vender los predios objeto de la expropiación especial, exclusivamente a los actuales poseedores de los mismos, transferencia que se realizará de modo directo, sin el requisito de pública subasta, ni autorización alguna, de forma que en el mismo acto de promulgación de la ordenanza el predio expropiado se convertirá de bien de dominio público a bien de dominio privado para su adjudicación y venta. Los lotes que de acuerdo con el censo socioeconómico no tengan adjudicatario servirán para relocalizar a familias asentadas en zonas de riesgo no mitigable y que se encuentren afectados por la planificación urbana.

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

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

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

**Artículo 9.- Justo precio.-** De acuerdo con el inciso segundo del numeral 4 del artículo 596 del COOTAD, 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 METROPOLITANA No.

ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para calcular, la Dirección Metropolitana de Catastros del DMQ podrá aplicar de acuerdo a cada caso, una de las dos siguientes fórmulas:

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

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

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

### **Artículo 10.- Procedimiento para deducciones a favor de los adjudicatarios.-**

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

2.- Una vez notificados los futuros adjudicatarios, en el término de 30 días presentarán los documentos que acrediten el pago al propietario del predio que serán los siguientes: promesas de compraventa, cesión y venta de derechos posesorios, facturas, actas de mediación y sentencias ejecutoriadas, autos resolutivos y diligencias pre- procesales y cualquier documento legalmente reconocido.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

La Dirección Financiera Metropolitana realizará el informe respectivo de éstos documentos, mismo que será aprobado por el órgano legislativo.

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

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

**Artículo 11.- Expropiación con pago igual a cero.-** En concordancia con el cuarto inciso del numeral 4 del artículo 596 del COOTAD, se considerará como una infracción administrativa muy grave, 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 como sanción una multa igual al valor del predio a ser expropiado, otorgando al infractor el derecho al debido proceso, de forma que los adjudicatarios no pagarán valor alguno por el predio expropiado.

En estos casos la ordenanza individual específica de expropiación, adjudicación y regularización entrará en vigencia, pero el pago del justo precio o el pago igual a cero quedarán suspenso hasta que la entidad sancionadora administrativa o judicial correspondiente determine la culpabilidad o inocencia del presunto lotizador informal.

**Artículo 12.- Costo de los estudios y trámites.-** El valor correspondiente a los costos que demande la realización de los estudios técnicos, legales y socio económicos; así como también los trámites administrativos, para alcanzar la regularización de los asentamientos humanos de hecho contemplados en la presente ordenanza, serán cubiertos con el presupuesto de la Unidad Especial Regula tu Barrio y no tendrán costo alguno para los beneficiarios.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Artículo 13.- Jerarquía normativa.-** Las disposiciones del artículo 596 del COOTAD, 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.

**Artículo 14.- Diferencias y Excedentes de áreas y rellenos de Quebradas.-** En lo relativo a las diferencias o excedentes que puedan existir en los terrenos de los asentamientos humanos de hecho, a causa de las mediciones inexactas o por relleno de quebradas, etc., se procederá a adjudicar directamente a los poseisionarios al mismo precio por metro cuadrado del valor del predio expropiado.

### CAPÍTULO II

#### INSTITUCIONALIDAD RESPONSABLE

**Artículo 15.- Unidad Especial Regula tu Barrio.-** La Unidad Especial Regula Tu Barrio – UERB- será la encargada de impulsar, procesar, canalizar, 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 barrios susceptibles del proceso de expropiación especial.

**Artículo 16.- Entidades de apoyo.-** Los órganos y dependencias metropolitanas, especialmente la Dirección Metropolitana de Catastros, Dirección Metropolitana Financiera, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, Transferencia de Dominio, Procuraduría Metropolitana, Registro de la Propiedad, y Administraciones Zonales deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la UERB, que para efectos de la expropiación especial se requerirán, dentro del marco de la planificación y ordenamiento territorial de la ciudad.

**Artículo 17.- Comisiones del Concejo Municipal.-** Las Comisiones de Ordenamiento Territorial, de Uso de Suelo y de Propiedad y Espacio Público del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, analizarán y aprobarán en forma conjunta el informe emitido por la UERB, el mismo que contendrá el expediente de regularización de cada asentamiento, con la documentación respectiva. El informe suscrito de manera conjunta por las dos o tres Comisiones de ser el caso, será enviado al Pleno del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito para su discusión y aprobación de acuerdo al procedimiento respectivo.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### CAPITULO III

#### DEL PROCEDIMIENTO

**Artículo 18.- Solicitud de trámite.-** De oficio o a petición de parte de los poseedores de los asentamientos humanos de hecho en predios particulares existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, la UERB dará inicio al trámite para calificar al asentamiento para el proceso de expropiación especial, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos :

Los poseedores debidamente representados por la organización social, deberán presentar los siguientes documentos:

- Solicitud.
- Nombre del asentamiento.
- Número de lotes.
- Número de poseedores.
- Número de predio.
- Clave Catastral.
- Nombre de la organización social
- Personería jurídica y directiva actualizada de la organización social.
- Declaración juramentada realizada por el presidente de la organización social sobre la antigüedad de la ocupación, la misma que no podrá ser menor a cinco años.

La UERB presentará:

- Análisis del porcentaje de ocupación, el mismo que no podrá ser menor al 20% ,
- Certificado del Registrador de la Propiedad de que los poseedores no son copropietarios del bien,
- Certificado municipal de no tener otro predio dentro del Distrito Metropolitano de Quito.
- Censo de poseedores
- Informe socioeconómico de cada uno de los adjudicatarios,
- Levantamiento planialtimétrico geo-referenciado del predio o predios donde se encuentra el asentamiento humano de hecho, (cabida, superficie, linderos, lotes, vías, servicios, áreas verdes, cuadro de área, etc.). en el que se grafican los lotes con la numeración respectiva.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Artículo 19.- De la Admisión a Trámite.-** Con los documentos señalados en el artículo anterior, el Director de la UERB emitirá la resolución motivada de aceptación a trámite expropiatorio especial del predio.

**Artículo 20. Estudios sociales, técnicos y jurídicos:** Con la resolución de procedencia a trámite, la UERB procederá a realizar los siguientes estudios pertinentes para la regularización del predio, pudiendo contratarlos si fuera necesario en caso de no existir:

- Estudio Planialtimétrico (cabida, superficie, linderos, lotes, vías, servicios, áreas verdes, cuadro de área, etc.).
- Censo socio económico y estudio de legítimos poseedores.

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

- Informe de borde de quebrada y de talud y en caso de existir relleno de quebrada, estudio de suelo.
- Informe de valoración del predio, de acuerdo al artículo 9 de esta Ordenanza ;

La Dirección Metropolitana Financiera emitirá a la UERB informe de:

- Informe de financiamiento.

La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) entregará a la UERB:

- El informe de factibilidad para la dotación de servicios, agua potable y alcantarillado.
- La Dirección de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad emitirá el informe respectivo.

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

- El informe en el que se indique que el plan urbanístico del barrio no se contrapone con la planificación territorial.
- Las Administraciones Zonales entregarán a la UERB toda la documentación que se requiera para el proceso.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Artículo 21.- Informe Financiero.-** Con el informe de valoración del bien realizado por la Dirección de Catastros y el informe de la situación socioeconómica de cada uno de los adjudicatarios, el Director Financiero del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá de la siguiente forma, aplicando las disposiciones de esta Ordenanza:

1. Si el poseionario ha cancelado la totalidad del valor al propietario la Dirección Financiera elaborará el informe respectivo, de lo contrario procederá a emitir las tablas individuales de amortización en físico y en digital que deberá cancelar cada uno de los poseionarios, incorporando los valores prorrata de áreas verdes y equipamientos comunales. En el caso que corresponda se aplicará el artículo 11 de la presente ordenanza .
2. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario;
3. Con los títulos de crédito a favor del Distrito Metropolitano, debidamente suscritos por los adjudicatarios, elaborará y aprobará el informe de financiamiento. La fecha de inicio de los plazos de pago de los títulos crediticios deberá coincidir con la de aprobación de la ordenanza individual específica;
4. Una vez aprobado el informe y posteriormente a la declaratoria de utilidad pública la Dirección Metropolitana Financiera deberá iniciar el proceso de cobro de los valores;
5. Los adjudicatarios irán cancelando obligatoriamente los valores, de manera periódica, sin perjuicio de lo contemplado en el artículo 11 inciso 2 de este cuerpo legal.
6. La Dirección Metropolitana Financiera practicará una liquidación semestral de los valores recaudados.

La Dirección Financiera deberá entregar al propietario los valores recaudados y en el caso de litigio realizará una consignación semestral del valor recaudado en un Juzgado de lo Civil.

**Artículo 22.- Informe de la Procuraduría Metropolitana.-** Con todos los informes y estudios señalados, la Comisión de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

Territorial -deberán pedir a la Procuraduría Metropolitana la elaboración del informe para la declaratoria de Utilidad Pública, cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado, adjudicación de diferencia de área y rellenos de quebradas si lo hubiese y criterio favorable para la entrega individual de escrituras.

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

El Procurador Metropolitano con esta resolución la inscribirá en el Registro de la Propiedad y realizará todos los trámites correspondientes para obtener el bien a nombre del Municipio.

**Artículo 24.- Adjudicación Especial Extraordinaria.-** Las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad de Espacio Público con la escritura del bien a nombre del Municipio y con todos los informes de esta Ordenanza procederán a enviar el proyecto de la Ordenanza individual específica de adjudicación especial extraordinaria de los predios convertidos en propiedad municipal a los legítimos poseedores de los mismos; así como la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, cumpliendo todos los parámetros legales y técnicos del caso.

Una vez aprobada y sancionada esta Ordenanza, la Procuraduría Metropolitana la protocolizará y realizará la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales.

**Artículo 25.- Declaratoria de Patrimonio Familiar.-** Los lotes adjudicados a través de la Ordenanza individual específica quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación, lo cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. Transcurrido este período el Municipio ordenará el levantamiento de la prohibición y el lote quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Distrito Metropolitano de Quito.

Excepcionalmente las Administraciones Zonales podrán levantar la prohibición de enajenar en los siguientes casos: a) si el propietario es de la tercera edad; b) si el

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

propietario /a sufre de enfermedades catastróficas y c) si el propietario /a va a adquirir otro bien vendiendo el predio de su propiedad.

**Artículo 26.- Lotes sin Legítimos Posesionarios.-** Los lotes que en el informe socio-económico se determinen que no tienen legítimo poseedor, o en los que se demuestre que el poseedor tiene otro bien inmueble en el Distrito Metropolitano servirán para la relocalización de las familias en situación de riesgo no mitigable; quien aduzca tener derechos sobre el predio podrá impulsar las acciones legales que crea conveniente.

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

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo al COOTAD, pudiendo descontarse de estos valores, los convenios de aportes de contraparte y autogestión.

**Artículo 28. Venta directa de lotes.-** En los casos de asentamientos humanos consolidados de hecho, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que hayan pasado a manos del Distrito Metropolitano de Quito por los procesos administrativos señalados en la presente Ordenanza u otros, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito, de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en la presente Ordenanza.

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

**Disposiciones Generales.-**

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Primera.-** Principios de aplicación de la ordenanza:

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

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

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

**Obligatoriedad e Inmediatez:** Todas las dependencias del Municipio Distrito Metropolitano que intervengan en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, deberán atender los requerimientos administrativos, técnicos, financieros y legales que les compete de forma obligatoria y en los plazos establecidos por la Ley.

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

**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, a través de supuestas lotizaciones, urbanizaciones, etc. En los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho en predios particulares, se desconocerá cualquier intervención oficial u oficiosa de funcionarios del Distrito Metropolitano en negociaciones entre los supuestos propietarios o lotizadores con los posesionarios o perjudicados a excepción de los procesos de

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

mediación y arbitraje gestionados por ellos en los centros de mediación y arbitraje legalmente autorizados, conforme al artículo 7 de esta Ordenanza.

### **Disposición derogatoria**

Desde la entrada en vigencia de esta Ordenanza, quedan automáticamente derogadas todas las disposiciones legales y administrativas que de algún modo contradigan el contenido de la misma.

### **Disposiciones transitorias:**

**Primera.-** Se reconoce la legalidad y legitimidad de todos los actos administrativos efectuados por parte de la UERB 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. No podrá aludirse la aprobación de esta Ordenanza como justificación para desconocer todo lo que anteriormente se hubiere avanzado en el proceso de regularización.

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

**Tercera.-** Encárguese al Director de la Unidad Especial Regula tu Barrio para que en treinta días presente al Concejo del Distrito Metropolitano de Quito el plan de ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial. El plazo para la finalización de la expropiación especial no podrá exceder de un año de aprobada y sancionada esta Ordenanza.

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

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

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2014.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
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 de xxx y xx de xxxx de 2014.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**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,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Concejo  
Adminis  
Expedient

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 10H45
17 DIC 2014	
QUITO	FIRMA RECEPCIÓN: KSTM
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 03

Qito, 16 de diciembre de 2014  
Oficio No. UERB-819-2014

Economista

**Luis Reina Chamorro**

**Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público**

**Del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**

Presente:

De mis consideraciones:

En atención al oficio circular No. 001- LR de fecha 15 de diciembre de 2014, en la cual nos solicita emitir el criterio correspondiente de conformidad a su competencia del "PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, ADJUDICACIÓN DE PREDIOS Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA", debo manifestarle lo siguiente:

#### **COMPETENCIA DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO.**

Artículo 1 de la Resolución C 171 de fecha 05 de marzo de 2013, "*Encargar a la Unidad Especial Regula Tu Barrio el procesamiento y canalización de los documentos técnicos y legales a los órganos y dependencias metropolitanas necesarias, previo a la declaratoria de interés social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en el marco de la expropiación especial para dotarlos de los servicios básicos y precisar la situación jurídica de sus poseionarios.*"

Artículo 2 de la Resolución No. A 0010 de fecha 19 de marzo de 2010 "*Regula tu Barrio será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad.*"

#### **SUGERENCIAS E INQUIETUDES AL PROYECTO NORMATIVO.**

Con el afán de apoyar con el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho manifiesto las siguientes sugerencias e inquietudes al proyecto que deben ser subsanadas a.

fin de expedir este proyecto de ordenanza que detalle de mejor manera el procedimiento para la expropiación especial determinando procedimiento, competencias y funciones.

- 1.- El veinte por ciento de consolidación (20%) como criterio técnico para definir el requisito para acceder en el proceso de expropiación especial puede generar inconvenientes para el ordenamiento territorial y promover asentamientos humanos de hecho.
- 2.- ¿Cuál es la fecha oportuna para considerar los cinco años de antigüedad del asentamiento? cual sería el análisis técnico para que no se originen nuevos asentamientos humanos de hecho y consolidado.
- 3.- Es necesario que se desglosen los criterios legales y técnicos para considerar como poseionario de buena fe, sin que con esto contraponga con los principios del Código Civil.
- 4.- Es indispensable establecer el procedimiento a detalle de los casos en los cuales no se encuentre poseionario y se realice el proceso de relocalización, en la cual se determine competencias y funciones.
- 5.- Para deducir los créditos tributarios y no tributarios en la valoración del inmueble es necesario que se determine pormenorizadamente como se va a deducir dichos créditos y si se encuentra impugnados y se hallan en litigio si se va o no a deducir.
- 6.- Es necesario que se establezca el procedimiento para realizar la deducción de los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado; es decir que documentos se consideraran para la deducción siendo que muchos de los documentos no han sido exigidos judicialmente por lo cual legalmente se torna complicado justificar dicho pago. ¿Cuál sería el procedimiento de validación de pago de los documentos que acrediten el pago al propietario?
- 7.- Para la diferencia y excedentes de áreas y rellenos de quebrada se encuentra normativa vigente para la aplicación de estos casos, por lo cual es necesario que se determine si se derogan o se reforman las normas que se encuentran en vigencia.
- 8.- Debido a que el artículo 596 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización es con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios ¿Cuál va a ser el tratamiento si existen dos o más organizaciones sociales en el predio, si la solicitud del trámite debe ser generado por la organización social?

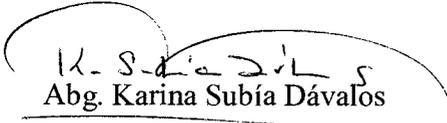
9.- Es indispensable que se establezca el procedimiento a seguir si las personas que han sido identificados como poseionarios no cumplen con la obligación de cancelar por el valor del predio.

10.- Es necesario que se establezca la factibilidad presupuestaria de dotar de servicios básicos de parte del Distrito Metropolitano de Quito a los asentamientos humanos de hecho y consolidado, en el presente proyecto,

11.- Debido a que en artículo 2 de la Resolución No. A 0010 de fecha 19 de marzo de 2010 establece que Regula tu Barrio será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, adicionalmente en el artículo 4 de la Ordenanza 181 de 29 de mayo de 2006 que contiene el proceso expropiatorio y establecimiento de servidumbres en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito establece los entes competente para requerir el proceso expropiatorio "Competencia: Son competentes para tramitar los expedientes expropiatorios, la Administración Central a través de la Procuraduría Metropolitana, las Administraciones Zonales a través de las Subprocuradurías, las Empresas Metropolitanas, el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural "FONSAL", las Corporaciones y Fundaciones creadas por la Municipalidad, que necesiten expropiar bienes para brindar servicios, ejecutar obras públicas, para las construcción de vivienda de interés social o programas de reasentamiento." Por lo antes expuesto no sería parte de las competencias de la Unidad Especial Regula Tu Barrio emitir una resolución motivada de la aceptación a trámite expropiatorio especial del predio

### CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, antes de emitir el criterio de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, es necesario que se solventen las inquietudes anteriormente detalladas, con los informes y/o criterios de Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana Financiera, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, a fin de consensuar los criterios en una mesa de trabajo o en la comisión pertinente.

  
Abg. Karina Subía Dávalos

**DIRECTORA EJECUTIVA**

**UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**



**Luis Reina Chamorro**  
CONCEJAL  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 15 de diciembre del 2014  
**Oficio Circular No. 001 - LR**

Econ. Gustavo Chiriboga  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Abg. Karina Subía  
**DIRECTORA EJECUTIVA DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**  
Presente

De mi consideración:

En la Comisión Extraordinaria Conjunta entre las Comisiones de Ordenamiento Territorial y Propiedad y Espacio Público realizada el 11 de diciembre del 2014, se les proporcionó la Propuesta de: "ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACION ESPECIAL, ADJUDICACION DE PREDIOS Y REGULARIZACION DE LOS ASENTAMIENTO HUMANOS DE HECHO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA"; por tal razón sírvase emitir el criterio correspondiente de conformidad a su competencia.

Atentamente,

  
~~Luis Reina Chamorro~~  
**PRESIDENTE DE LA COMISION  
DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO**

 Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"  
Geovanna  
Recibido por: \_\_\_\_\_  
Firma: \_\_\_\_\_  
Fecha: **15 DIC 2014** 12:59