



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Informe N° IC-2015-241

**COMISIÓN DE PROPIEDAD  
Y ESPACIO PÚBLICO**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión ordinaria realizada el día 9 de diciembre de 2015, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el Proyecto de Reforma de Ordenanza que contempla el Procedimiento abreviado de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno para los lotes susceptibles del proceso de expropiación especial con fines de regularización, para los asentamientos humanos de hecho y consolidados: Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 1 de abril del 2015, en atención al pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana sobre del referido Proyecto Normativo.

**2.- INFORME LEGAL:**

Mediante oficio referencia expediente Nro. 04480-14 de 30 de noviembre de 2015, el Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano, remite su pronunciamiento del respectivo proyecto normativo, mismo que en su parte pertinente señala:

*"(...) Examinando el texto del proyecto de ordenanza reformativa, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable condicionado, para que se continúe con el trámite de aprobación en razón de que la propuesta es constitucional y legalmente viable, se encuentra dentro de las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como gobierno autónomo descentralizado y es necesaria para regular y establecer un procedimiento abreviado y específico que se encuentra dispuesto y enunciado de manera general en el COOTAD, respecto a la diferencia de áreas que se detectan en los inmuebles que van a entrar a un procedimiento de expropiación especial.*

*Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza y que condicionan el presente criterio legal:*

- 1. En el considerando tercero, en la primera línea, eliminar la palabra "autónomos".*
- 2. En el considerando décimo segundo, aclarar que se trata del artículo 10 de la Ordenanza 296, lo cual si bien se puede colegir, debe estar expresamente indicado.*
- 3. En el literal a) del título "EN CASO DE EXCEDENTE", se deberá añadir un texto que establezca que el área de excedente no corresponde a propiedad municipal ni de terceros sino que se verifica por errores de cálculo y medición.*
- 4. En el literal b) del título "EN CASO DE EXCEDENTE", a continuación de la palabra "resolución" se añadirá la palabra "motivada", por tratarse de una condición común a toda decisión administrativa de conformidad con el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador.*
- 5. Respecto a los temas de pago del precio de adjudicación y demás impuestos que genere la regularización del excedente de área, deberán pronunciarse las instancias técnicas competentes.*
- 6. A efectos de observar los deberes constitucionales como el de motivación, establecido en el Art. 76, numeral 7), literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, se deberá contar necesariamente con los informes de las instancias involucradas en el proceso administrativo, como son la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana Financiera y Tributaria y Registro de la Propiedad.*
- 7. Se aclarará en la parte final del proyecto, que las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables y regirán única y exclusivamente para aquellos casos de asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial. Y, que, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará los términos y el flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medición e impartirá las instrucciones administrativas para la efectiva ejecución de la presente Disposición Transitoria.*
- 8. El señor Registrador de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos tiene autonomía registral y administrativa, en este sentido se deberá contar con su informe de pertinencia respecto a las responsabilidades que asumiría con la aplicación de la propuesta de ordenanza materia de análisis.*
- 9. Realizar una revisión general de los errores tipográficos. (...)"*

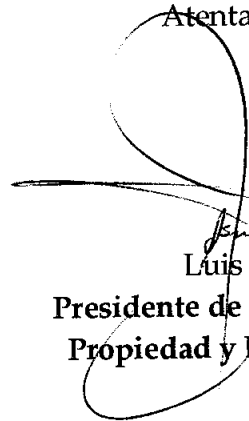
#### **4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 9 de diciembre de 2015, con fundamento en los artículos 57 literales a) y d), 87, literales a) y d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano debata el Proyecto de Reforma de Ordenanza que contempla el Procedimiento abreviado de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno para los lotes susceptibles del proceso de expropiación especial con fines de

regularización, para los asentamientos humanos de hecho y consolidados: Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 1 de abril del 2015.


Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



Luis Reina

Presidente de la Comisión de  
Propiedad y Espacio Público



Renata Salvador  
Concejal Metropolitano



Ivonne Von Lippke  
Concejala Metropolitana

Adjunto Proyecto.  
Abg. Renato Delgado Merchán  
(03220-2014)

**PROYECTO DE REFORMA DE ORDENANZA QUE CONTEMPLA EL PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO PARA LOS LOTES SUSCEPTIBLES DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL CON FINES DE REGULARIZACIÓN, PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS, REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA 055 DE 01 DE ABRIL DEL 2015.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Al momento se encuentran varios expedientes de la Unidad Especial Regula Tu Barrio que versan sobre los procesos de expropiación especial a aplicarse en los lotes de terreno en los cuales se ubican Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados sujetos al proceso de expropiación especial. En el decurso del trámite administrativo, que dispone la Ordenanza No. 0055 del 2015, se ha determinado la existencia de errores técnicos de cálculo o medición que están discordantes con el área constante en los títulos de dominio de los predios, situación que dificulta la declaratoria de utilidad pública al Concejo Metropolitano conforme dispone el Art. 596 del COOTAD y la Ordenanza citada. Ante esto se tiene la necesidad de corregir en forma legal, expedita y precisa dichas diferencias y excedentes existentes, previo a continuar con el proceso antes indicado.

Si bien es cierto existe la Ordenanza No. 269 del 2012 que establece el Error Técnico Aceptable de Medida (ETAM) y los procedimientos para solución de diferencias y excedentes de áreas en terrenos particulares, al ser el procedimiento de expropiación especial un trámite diferenciado y específico que tiene como fin la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados; siendo claro lo que menciona el Art. 596 del COOTAD en el numeral 2. Indicando textualmente que para efectos de la expropiación especial: "*...Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano...*". Conforme la doctrina y la técnica legislativa menciona que se debe evitar la expedición de normativa DISPERSA, cuando se tiene como objeto regular un solo objetivo. Y teniendo en cuenta que tanto la Ordenanza No. 0055 del 2015 como la demás normativa que regula la expropiación especial con fines de regularización, son cuerpos legales temporales que se dejarán de aplicar una vez que termine el proceso de regularización de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que existan en el Distrito Metropolitano de Quito. En este contexto existe la necesidad de plantear una reforma en la Ordenanza No. 0055 del 2015, que es el Cuerpo Normativo que de manera integral debe establecer el procedimiento completo para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.

Por lo anterior, a fin de dar solución legal a los problemas de titularidad de dominio de los predios en los cuales se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados, para la dotación de servicios, conforme dispone el COOTAD. Sin perjuicio de lo que

contempla la Ordenanza No. 269 de 30 de julio del 2012, en su Artículo...(7). A continuación se plantea un procedimiento abreviado y específico, que contemple términos y excepciones para dar solución inmediata al problema de los excedentes y diferencias de áreas que dificultan se continúe con los procedimientos de expropiación especial con fines de regularización.

La Procuraduría Metropolitana emitió informe en los siguientes términos: “ Examinado el texto del proyecto de ordenanza reformativa, Procuraduría emite criterio legal favorable condicionado, para que se continúe con el trámite de aprobación en razón de que la propuesta es constitucional y legalmente viable ...”

#### 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 una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica.
- Que, el artículo 31 de la Constitución dictamina: *“...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 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 numeral 9 del artículo 264 de la constitución establece que es competencia exclusiva de la municipalidad formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que, el artículo 375 de la Constitución dispone: *“...El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...).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 dice: *“...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 de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”*

- Que, el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización ( en adelante COOTAD), establecen que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: "... c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo 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 481.1 del COOTAD reformado dispone: "Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa...";
- 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, el artículo...(2) de la Ordenanza 0269 de 30 de julio del 2012<sup>7</sup> determina que son las diferencias y excedentes de áreas y el Error Técnico Aceptable de Medida (ETAM) en los casos de predios urbanos y rurales;
- Que, el artículo...(10) de la Ordenanza 0269 de 30 de julio del 2012 en su numeral uno indica: "...Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución,(..) En ambos casos la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito...";

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante la Resolución No. C237 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; y,

Que, la Ordenanza Metropolitana 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho, de interés social en suelo urbano 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0055 DEL 01 DE ABRIL DEL 2015, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.**

**Artículo Único.-** Se agrega la Disposición Transitoria Sexta, misma que dirá lo siguiente:

*“Sexta.- Por única ocasión y en lo que tiene que ver con los excedentes y diferencias de áreas de los lotes de terreno en los que están ubicados los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, y en los cuales la Unidad Especial Regula Tu Barrio determine aplicar la Expropiación Especial con fines de Regularización, contemplada en el Art. 596 del COOTAD, y que no estén dentro del rango ETAM ( Error Técnico Aceptable de Medida), contemplado en la Ordenanza No. 269 de 30 de julio del 2012; se aplicará el siguiente procedimiento abreviado y expedito en cumplimiento del principio indubio pro-administrado determinado en el Art. 2 literal e) de la Ordenanza 055 de 01 de abril del 2015. Para los casos siguientes, la Autoridad Administrativa competente para emitir la resolución de corrección y adjudicación de diferencias y excedentes de áreas será el Director Metropolitano de Catastro.*

#### **EN CASO DE DIFERENCIA:**

*a.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio procederá a remitir a la Dirección Metropolitana de Catastro el expediente en el que se haya determinado la diferencia de área.*

b.- La Dirección Metropolitana de Catastro en el término de cinco días procederá a emitir la resolución respectiva en la cual se corrija el error técnico de medida, y procederá a enviar dicha resolución al Registro de la Propiedad; la misma que deberá ser debidamente protocolizada.

Una vez que la resolución haya sido protocolizada la Dirección Metropolitana de Catastro enviará al Registro de la Propiedad para su inscripción.

c.- El Registro de la Propiedad procederá en el término de tres días a realizar la inscripción de la resolución que corrija la diferencia de áreas.

#### **EN CASO DE EXCEDENTE:**

a.- Se procederá por parte de la Unidad Especial Regula Tu Barrio a remitir el expediente a la Dirección Metropolitana de Catastro. En el expediente deberá constar el informe en el cual se determine el excedente de área en el lote de terreno en el que está ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado; y, la Dirección Metropolitana de Catastro emitirá el informe valorativo de rigor, sin considerar descuentos de ninguna naturaleza.

b.- La Dirección Metropolitana de Catastro en el término de cinco días procederá a emitir la resolución motivada en la cual se disponga la adjudicación del excedente de área a favor del titular del inmueble en el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado. Una vez que la resolución haya sido protocolizada la Dirección Metropolitana de Catastro enviará al Registro de la Propiedad para su inscripción.

c.- El Registro de la Propiedad en el término de tres días procederá con la inscripción de la resolución que adjudique el excedente de área al titular del predio.

d.- Para el pago de la adjudicación de los excedentes de áreas en los lotes de terreno en los cuales se encuentran los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, se aplicará el valor actual catastral, a cargo del propietario. En todos los casos no se aplicará descuento alguno.

f.- El pago del precio de la adjudicación y demás impuestos o tasas que genere la regularización de cada excedente de área se sujetará a las normas vigentes, por excepción y por única ocasión se lo realizará de la siguiente manera: La Autoridad Administrativa competente generará la obligación de pagar el valor de la adjudicación a su beneficiario, y esta obligación se tendrá como título de crédito a favor del Distrito Metropolitano de Quito, el cual se deberá deducir al titular del inmueble en el momento de determinar el justo precio a pagar, al que refiere el numeral 3 del Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). En tal sentido no se podrá detener la inscripción de la resolución de adjudicación del excedente de área en el Registro de la Propiedad, alegando falta de pago.

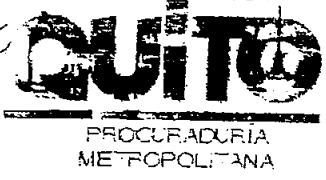
En los dos casos, sea por diferencia o excedente de área, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa competente constituirá justo título para la modificación del historial de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito."



Comunicado

0000. 2015-104295

RECEBIDO	FECHA: 30 NOV 2015
HORA: 15:24	
FIRMA: [Firma]	



Expediente No. 04480-14

30 NOV 2015

Doctor  
Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

**I. SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. SG-2469 de 11 de noviembre de 2015, la Secretaría General del Concejo Metropolitano solicita a Procuraduría Metropolitana emita criterio legal en relación al Proyecto normativo "REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0055" de 1 de abril de 2015, que se adjunta en 5 fojas útiles.

**II. OBJETO DEL PROYECTO DE ORDENANZA:**

El proyecto de ordenanza propone agregar una Disposición Transitoria en la Ordenanza No. 055 de 01 de abril de 2015, que establece el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano.

El propósito de la incorporación de la disposición referida es permitir la aplicación de un procedimiento abreviado de regularización de excedentes o diferencias de áreas que se detectan en inmuebles que van a ser objeto de un proceso de expropiación especial para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

**III. BASE LEGAL:**

Constitución de la República del Ecuador:

"Art. 30.- 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."

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
CONCEJO METROPOLITANO	HORA: 15:57
QUITO	FIRMA: [Firma]
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: -15-

*"Art. 264.- 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.*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. [...]"*

*"Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna [...]"*

**Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):**

*"Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

*[...] b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; [...]"*

*"Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:*

*[...] 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; [...]"*

*"Art. 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- 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. [...]"*

*"Artículo 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuarse una medición municipal por cualquier*

causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectifican y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados."

"Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...]

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."

### **Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito**

"Art. 2.- Finalidad.- Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:

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; [...]"

"Art. 26.- Competencia exclusiva.- La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano. [...]"

#### IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Examinado el texto del proyecto de ordenanza reformativa, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable condicionado, para que se continúe con el trámite de aprobación en razón de que la propuesta es constitucional y legalmente viable, se encuentra dentro de las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como gobierno autónomo descentralizado y es necesaria para regular y establecer un procedimiento abreviado y específico que se encuentra dispuesto y enunciado de manera general en el COOTAD, respecto a la diferencia de áreas que se detectan en los inmuebles que van a entrar a un procedimiento de expropiación especial.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza y que condicionan el presente criterio legal:

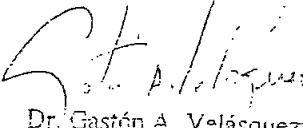
1. En el considerando tercero, en la primera línea, eliminar la palabra "autónomos".
2. En el considerando décimo segundo, aclarar que se trata del artículo 10 de la Ordenanza 269, lo cual si bien se puede colegir, debe estar expresamente indicado.
3. En el literal a) del título "EN CASO DE EXCEDENTE", se deberá añadir un texto que establezca que el área de excedente no corresponde a propiedad municipal ni de terceros, sino que se verifica por errores de cálculo o medición.
4. En el literal b) del título "EN CASO DE EXCEDENTE", a continuación de la palabra "resolución" se añadirá la palabra "motivada", por tratarse de una condición común a toda decisión administrativa de conformidad con el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador.
5. Respecto a los temas de pago del precio de adjudicación y demás impuestos que genere la regularización del excedente de área, deberán pronunciarse las instancias técnicas competentes.
6. A efectos de observar los deberes constitucionales como el de motivación, establecido en el artículo 76, numeral 7), literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, se deberá contar necesariamente con los informes de las instancias involucradas en el proceso administrativo, como son la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana Financiera y Tributaria y Registro de la Propiedad.
7. Se aclarará en la parte final del proyecto, que las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables y regirán única y exclusivamente para aquellos casos de asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso expropiación especial. Y, que, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará los términos y el flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de

medición e impartirá las instrucciones administrativas para la efectiva ejecución de la presente Disposición Transitoria.

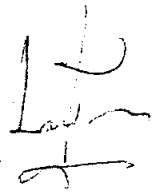
3. El señor Registrador de la Propiedad, de acuerdo con artículo 13 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos tiene autonomía registral y administrativa, en este sentido se deberá contar con su informe de pertinencia respecto a las responsabilidades que asumiría con la aplicación de la propuesta de ordenanza materia de análisis.
9. Realizar una revisión general de los errores tipográficos.

De esta forma dejo expuesto el criterio de Procuraduría Metropolitana.

Atentamente,

  
Dr. Gastón A. Velásquez Villanar  
PROCURADOR METROPOLITANO





Adj. proyecto de ordenanza

Elaborado por:	Cristina Raza	20.11.15	
Revisado por:	Carlos Guerrero Edison Yépez		