

**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 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."