

Memorando Nro. AN-SMFO-2024-0067-M

Quito, D.M., 12 de marzo de 2024

PARA: Srta. Rebeca Viviana Veloz Ramírez
Primera Vicepresidenta de la Asamblea Nacional

ASUNTO: PRESENTACIÓN DE PROYECTO DE REFORMA

De mi consideración:

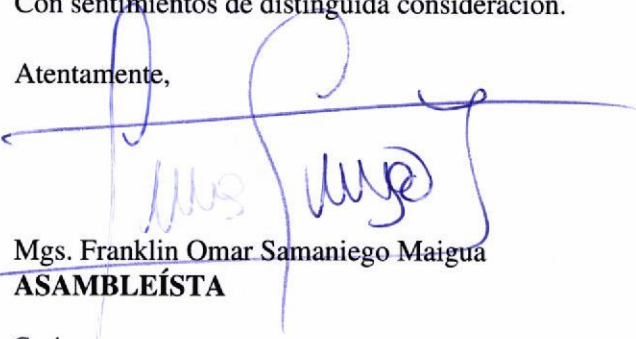
El número 1 del artículo 134 de la Constitución de la República del Ecuador y el número 1 del artículo 54 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, disponen que las y los asambleístas cuentan con iniciativa para presentar proyectos de ley, con el apoyo de una bancada legislativa o de al menos el cinco por ciento de los miembros de la Asamblea Nacional.

El artículo 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa dispone que: "Los proyectos de ley serán presentados a la Presidenta o al Presidente de la Asamblea Nacional, quien ordenará a la Secretaría General de la Asamblea Nacional: distribuya el proyecto a todas y todos los y las asambleístas; difunda públicamente su contenido en el portal web oficial de la Asamblea Nacional; envíe a la Unidad de Técnica Legislativa para la elaboración del informe no vinculante; y, remita dicho informe al Consejo de Administración Legislativa

Al tenor de lo dispuesto en la normativa previamente citada, pongo en su consideración el "**PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD**"

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,


Mgs. Franklin Omar Samaniego Maigua
ASAMBLEÍSTA

Copia:

Sr. Mgs. Alejandro Xavier Muñoz Hidalgo
Secretario General

**PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION
TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN
COOTAD**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La normativa internacional de los derechos humanos reconoce al derecho a una vivienda adecuada como un elemento integrante del derecho a un nivel de vida digno. Así por ejemplo La Nueva Agenda Urbana implementada por la ONU en 2016 mediante su programa Hábitat III, responde a la necesidad de delinear estándares para el establecimiento de procesos de urbanización sostenibles. Por lo cual la aplicación de los principios del derecho internacional de los derechos humanos se convierte en responsabilidad de cada Estado; posicionando así a legisladores, defensores públicos, jueces y otras autoridades como actores fundamentales en la proyección, implementación y monitoreo de los principios urbanos.

En Ecuador, los asentamientos humanos de hecho son un fenómeno urbano extendido, generalmente surgen como resultado de migraciones internas, falta de acceso a viviendas formales, pobreza y otros factores socioeconómicos. Numerosas familias en Ecuador residen en asentamientos de hecho, donde enfrentan condiciones precarias de vida, inequidad, segregación, exclusión y constantes amenazas de desalojo. La consecuencia directa de esto consiste en un crecimiento urbano no planificado y sin desarrollo integral, que además en muchos casos fomenta el aislamiento y exclusión de grupos vulnerables.

Conforme se indica en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecer el procedimiento para regularizar asentamientos humanos de hecho e interés social mediante la expedición de ordenanzas; sin embargo, el procedimiento actual se enfrenta a numerosos obstáculos, incluyendo trámites burocráticos excesivos y falta de claridad en los plazos para culminarlos. Estas barreras dificultan significativamente la capacidad de los ocupantes para obtener seguridad jurídica sobre sus viviendas y limitan el potencial de desarrollo de los territorios.

Es imperativo reformar la legislación vigente para simplificar el proceso de regularización de los asentamientos de hecho e interés social en suelo urbano y de expansión urbana, esto incluye la implementación de procedimientos claros y transparentes, mediante la definición de un marco legal y administrativo que permita resolver estos conflictos de manera justa y equitativa. La agilización de este procedimiento se daría concediéndole a la primera autoridad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, la potestad de partición administrativa, la potestad de emitir la declaratoria de utilidad pública e interés social, así como la potestad de modificar la naturaleza de una parroquia rural a urbana o sus delimitaciones, mediante un solo acto administrativo, con el fin de que los asentamientos humanos allí identificados puedan ser regularizados mediante expropiación especial; adicionalmente, el procedimiento de expropiación especial será más eficiente al establecer un término para continuar con los procesos correspondientes de manera inmediata tras la emisión de la resolución de declaratoria pública e interés social.

Atender esta problemática, no solo representará un beneficio para los ocupantes, sino que puede impulsar el desarrollo económico al formalizar la tenencia de la tierra y facilitar la inversión en infraestructura, impulsar el desarrollo económico local, facilitar la identificación de necesidades, agilizar la implementación de políticas públicas dirigidas a mejorar la calidad de vida en estas áreas y promover la integración social de comunidades históricamente marginadas. Además, puede contribuir a la protección del medio ambiente al promover prácticas de urbanismo sostenible y ordenado, conciliando la formalización urbana con la protección de los derechos de las comunidades más vulnerables, generando beneficios tangibles para todos los sectores de la sociedad.

Otro aspecto de este procedimiento que debe ser regulado, es la determinación del justo precio. Es necesario que al establecer este valor no se considere únicamente al lotizador o propietario, sino también las condiciones socio económicas de los ocupantes, su afectación en aquellos casos en los que debieron acreditar valores para acceder a los predios, el valor al momento que se produjo el asentamiento, sin tomar en cuenta el uso actual, ni la plusvalía; esto lógicamente sin perjudicar al propietario del predio, ni dar cabida a un enriquecimiento ilícito de su parte.

En conclusión, la modificación de la ley para facilitar la regularización de los asentamientos de hecho en Ecuador es una medida urgente y necesaria para promover la justicia social, el desarrollo urbano sostenible y el respeto a los derechos humanos.

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su primer artículo señala que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.

La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución.

Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.

Que, el artículo 30 de la Carta Magna establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el artículo 31 de la norma *ibidem* reconoce que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y



financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 242 expresa que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, la Carta Magna en su artículo 264 señala que entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales se encuentran las siguientes:

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; 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y, 4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley. [...]

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

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

Que, el artículo 415 de la Carta Magna indica que 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. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.

Que, el artículo 25.1 de la Declaración Internacional de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Que, el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales señala que los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Que, el artículo 25 del Código Orgánico de Organización Territorial establece que corresponde al respectivo concejo metropolitano o municipal la creación o modificación de parroquias rurales, mediante ordenanza que contendrá la delimitación territorial y la identificación de la cabecera parroquial. El proyecto contendrá la descripción del territorio que comprende la parroquia rural, sus límites, la designación de la cabecera parroquial y la demostración de la garantía de cumplimiento de sus requisitos. En caso de modificación, el concejo metropolitano o municipal actuará en coordinación con el gobierno autónomo descentralizado parroquial rural, garantizando la participación ciudadana parroquial para este efecto.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 32 sobre los Planes Parciales señala que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de



asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que un asentamiento de hecho es aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

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

Que, el artículo 76 de la norma ibidem sobre la declaratoria de regularización prioritaria, indica que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.



En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Que, el artículo 84 de la Carta Magna dispone que la Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.

Que, el artículo 120 de la Constitución de la República del Ecuador en su numeral 6, señala que una de las atribuciones y deberes de la Asamblea Nacional es expedir, codificar, reformar y derogar las leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio.

Que, el numeral 1 del artículo 134 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que la iniciativa para presentar proyectos de ley corresponde a las asambleístas y los asambleístas, con el apoyo de una bancada legislativa o de al menos el cinco por ciento de los miembros de la Asamblea Nacional.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, la Asamblea Nacional expide el siguiente:

**PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION
TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN
COOTAD**

Artículo 1.- Agregar al literal z) del artículo 57 sobre las atribuciones del consejo municipal dos incisos de la siguiente manera:

En caso de identificarse asentamientos humanos de hecho e interés social en predios que se encuentren en los linderos entre una parroquia rural y una parroquia urbana, el alcalde tendrá la potestad de emitir un acto administrativo para modificar la delimitación de las parroquias, con el fin de que el asentamiento se encuentre en su totalidad sobre suelo considerado urbano; de manera que sea incluido en el plan parcial de uso y gestión de suelo como zonas de regularización prioritaria y que posteriormente sean regularizados mediante expropiación especial.

De la misma forma, en caso de identificarse asentamientos humanos de hecho e interés social en predios que se encuentren en los linderos dentro de una parroquia rural que colinda con una parroquia urbana, el alcalde tendrá la potestad de emitir un acto

administrativo para modificar la naturaleza de la parroquia rural a urbana, con el fin de que el asentamiento se encuentre sobre suelo considerado urbano; de manera que sea incluido en el plan parcial de uso y gestión de suelo como zonas de regularización prioritaria y que posteriormente sean regularizados mediante expropiación especial.

Artículo 2.- Agregar al literal x) del artículo 87 sobre las atribuciones del consejo metropolitano dos incisos de la siguiente manera:

En caso de identificarse asentamientos humanos de hecho e interés social en predios que se encuentren en los linderos entre una parroquia rural y una parroquia urbana, el alcalde tendrá la potestad de emitir un acto administrativo para modificar la delimitación de las parroquias, con el fin de que el asentamiento se encuentre en su totalidad sobre suelo considerado urbano; de manera que sea incluido en el plan parcial de uso y gestión de suelo como zonas de regularización prioritaria y que posteriormente sean regularizados mediante expropiación especial.

De la misma forma, en caso de identificarse asentamientos humanos de hecho e interés social en predios que se encuentren en los linderos dentro de una parroquia rural que colinda con una parroquia urbana, el alcalde tendrá la potestad de emitir un acto administrativo para modificar la naturaleza de la parroquia rural a urbana, con el fin de que el asentamiento se encuentre sobre suelo considerado urbano; de manera que sea incluido en el plan parcial de uso y gestión de suelo como zonas de regularización prioritaria y que posteriormente sean regularizados mediante expropiación especial.

Artículo 3.- Refórmese en el artículo 486 sobre la Potestad de Partición Administrativa de la siguiente manera:

Art. 486.- Potestad de Partición Administrativa.- Cuando se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio de este procedimiento en el término de dos (2) días posteriores a la emisión de la resolución de declaratoria de utilidad pública y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

b) El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así

como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en las redes sociales del GAD o en un medio de comunicación de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres (3) días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo en un plazo máximo de cinco (5) días posteriores al plazo para la presentación de observaciones.

c) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;

d) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

e) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;

f) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez (10) años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.

g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.

Artículo 4.- Refórmese en el artículo 596 sobre la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana de la siguiente manera:

Art. 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho e interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y de interés social, de ocupación pública y pacífica por un plazo mínimo de cinco (5) años, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, será declarada la utilidad pública e interés social de los predios, mediante acto administrativo emanado por la primera autoridad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados metropolitanos o municipales; la dotación de los sistemas públicos de soporte, definición de la situación jurídica de los poseionarios y la adjudicación de dichos lotes, será efectuada por la Unidad Administrativa correspondiente, conforme al procedimiento expropiatorio especial establecido en este Código.

Los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que se requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social, serán definidos por la primera autoridad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados metropolitanos o municipales, considerando las circunstancias específicas y la realidad de cada jurisdicción.

Artículo 5.- Agregar el artículo 596.1 sobre el procedimiento de la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana de la siguiente manera:

596.1.- Procedimiento de expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho y de interés social en suelo urbano y de expansión urbana. Toda expropiación, parcial o total de lotes que se encuentran ocupados por asentamientos humanos de hecho y que cumplen con los requisitos establecidos en este código para ser regularizados mediante la expropiación especial, deberá ejecutarse mediante el siguiente procedimiento:

1. Mediante acto administrativo emanado de la primera autoridad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados metropolitanos o municipales, se declarará la utilidad pública de los inmuebles sujetos a expropiación especial, disponiendo su ocupación

inmediata. No es menester que se realice ningún pago o consignación previa para lo que deberá adjuntarse. Como anexos al acto administrativo deberán incluirse los siguientes:

- a. El avalúo municipal o metropolitano de bien sujeto a expropiación especial, correspondiente al año en que se inició el asentamiento o lotización sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.
- b. El informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado sustituirá al certificado de disponibilidad presupuestaria.
- c. El informe de individualización del inmueble sujeto de expropiación especial emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado, en el que se establecerá la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano, pudiendo ser total o parcial.
- d. El informe emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado respecto al censo socioeconómico de los poseedores asentados en el inmueble sujeto de expropiación especial;
- e. El informe del órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado que verificará la calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión de los beneficiarios del proceso de expropiación especial, considerando lo prescrito en el literal anterior y el registro histórico de compradores de buena fe poseedores de los lotes que no sean registrados en el censo socioeconómico, si los hubiese.
- f. El certificado del registrador de la propiedad del inmueble sujeto a la expropiación especial.

La resolución de declaratoria de utilidad pública para expropiación especial se inscribirá en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón. El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social.

2. Los propietarios del inmueble a ser expropiado, los poseedores y los acreedores hipotecarios deberán ser notificados en el término de tres (3) días contados a partir de la fecha de la inscripción de la declaratoria de utilidad pública para expropiación especial en el Registro de la Propiedad.

3. La valoración del justo precio deberá establecerse en el término de veinte (20) días contados desde el acto de declaratoria de utilidad pública para expropiación especial. Para ello deberá considerarse lo siguiente:

- a) El avalúo catastral del predio al año en que se inició el asentamiento o lotización, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.
- b) La deducción de créditos a favor de los gobiernos autónomos descentralizados por conceptos tributarios y no tributarios imputables al propietario del bien sujeto de expropiación especial.

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 de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y además considerar lo prescrito en este numeral:

a) La condición socioeconómica y capacidad de pago real de los poseedores del bien.

b) Las deducciones correspondientes por pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del bien, siempre que aquellos fueran acreditados con documentos que justifiquen el pago.

Cualquier indicio de prácticas especulativas sobre el uso de suelo de los bienes inmuebles sujetos a expropiación especial identificados por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal, deberán ser puestos en conocimiento de la Fiscalía General del Estado, mediante la denuncia pertinente y adjuntando una copia del expediente.

4. El propietario podrá impugnar el acto administrativo de expropiación especial ante las y los jueces de lo contencioso administrativo, exclusivamente en cuanto al justo precio, de conformidad con el trámite para el juicio de expropiación.

5. En caso de existir impugnación judicial del justo precio, el juez en su resolución fijará el justo precio definitivo en base a las circunstancias establecidas en el numeral 3 de este artículo.

Una vez emitida la Resolución de la declaratoria utilidad pública, no se reconocerán las obras realizadas por el propietario, tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad a la declaratoria de utilidad pública cuando se realizarán sin autorización, ni aún aquellas anteriores, siempre que en este último caso se haya evidenciado mala fe.

Por pedido de las partes, el juez podrá solicitar al órgano rector del catastro nacional georreferenciado un informe que establezca la idoneidad de la metodología empleada por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal para el avalúo del inmueble expropiado. En caso de el informe concluya en la no idoneidad de la metodología, deberá reflejar el avalúo del inmueble sujeto de expropiación especial a la fecha en que se inició el asentamiento humano o, la lotización, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse, lo hubiere urbanizado o lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, será sancionado según la infracción que corresponda, en cuyo caso los rubros favorables al Gobierno Autónomo Descentralizado se deducirán del justo precio a ser cancelado al propietario en los términos determinados en este artículo.

6. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco (25) años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados.

El mecanismo y forma de pago será decidido por el órgano legislativo en un solo debate de entre las alternativas que presente la o el alcalde.

Sí se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

Los títulos de crédito emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de:

- a. Oposición del titular.
- b. Dominio esté en disputa.
- c. Desconocimiento del domicilio de los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez (10) años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Los lotes que en el censo socioeconómico de los poseedores asentados en inmueble sujeto de expropiación especial no cuenten con poseedor, servirán para completar el porcentaje de áreas verdes y comunales requerido en la ordenanza, para la relocalización de las familias en situación de riesgo e implementación de equipamiento.

7. El financiamiento de pago de justo precio se establecerá teniendo en consideración la deducción de los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del bien siempre que estos presenten la documentación correspondiente para su acreditación y justificación.

Una vez finalizado el proceso descrito en este artículo, el Informe de Expropiación Especial deberá emitirse en un término máximo de noventa (90) días por la unidad administrativa responsable de los bienes inmuebles de cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

La máxima autoridad deberá emitir la resolución administrativa que establezca la venta directa de lotes individuales a favor de los poseedores en un término máximo de noventa (90) días de emitido el Informe de Expropiación Especial.

8. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano será responsable de la presentación de la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el Registro de la Propiedad y deberá dar inicio a este trámite en el término de dos (2) días posteriores a la partición administrativa. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente será nula.

9. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio, considerando el avalúo



catastral del predio a año en que se inició el asentamiento o la lotización, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

10. En el caso de la expropiación especial no cabe solicitud de reversión alguna, excepto en el caso de un proceso ante juez competente.

La continuidad del proceso de expropiación especial de asentamientos humanos de hecho y de interés social no se verá afectada por la acción ante juez competente.

La máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal dispondrá que se proceda a registrar en la base de datos de la Dirección de catastros correspondiente el levantamiento que contenta el fraccionamiento sujeto a regularización, así como a crear las nuevas catastrales.

Artículo 6.- Agregar el artículo 596.2 sobre los sistemas públicos de soporte de la siguiente manera:

596.2.- Sistemas públicos de soporte.- Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Artículo 7.- Agregar al artículo 558 sobre el control de invasiones y asentamientos ilegales un segundo inciso de la siguiente manera:

En caso de que hayan pasado más de 5 años desde el inicio del asentamiento humano, se deberá proceder con la expropiación especial para regularizar el asentamiento, declarándolas zonas de regulación prioritaria conforme lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y gestión del Suelo.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- Podrán acogerse al trámite descrito en esta norma los predios en los que se encuentren asentamientos humanos de hecho e interés social que al momento se encuentren en proceso de regularización, en cualquiera de sus etapas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, tendrán el plazo de 30 días contados a partir de la publicación en el Registro Oficial, para que reformen o adecuaran sus ordenanzas de conformidad con esta ley.

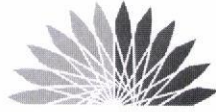
DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente norma entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial.



ASAMBLEA NACIONAL
REPUBLICA DEL ECUADOR

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 12 días del mes de marzo de 2024.



ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

Las y los abajo firmantes respaldamos la presentación del "PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD".

PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD

ASAMBLEÍSTA	FIRMA
Ab. Mónica Salazar H.	
Arístely Porrales Gabard	
Mabel Méndez Rojas	
MARIUXI QPACUISZ	
EUSTAQUIO TUALA	
PATRICIA NÚÑEZ	
ANA HERREDA GONZALEZ	
Cristela Carraz (Macedo)	
Rosa Mujorga	
Hector Valladonez	
CRISTINA VILLO QUENADA	
Jhajarra L. Virella	

FICHA DE VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN INICIATIVAS LEGISLATIVAS

Nombre del Proyecto de Ley y/o reforma: PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD
Proponente de la iniciativa legislativa: FRANKLIN OMAR SAMANIEGO MAIGUA

I. NECESIDAD DEL PROYECTO O INICIATIVA LEGISLATIVA

1. ¿Responde este proyecto de Ley y/o reforma a una necesidad jurídica?
- Necesidad de modificar o extinguir una normativa anterior
2. ¿Responde este proyecto de Ley y/o reforma a una necesidad programática y/o derecho?
- Hábitat y vivienda
3. ¿Qué normas legales vigentes se verían afectadas o deberían derogarse o reformarse con la aprobación de la norma propuesta?
CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

II. ALINEACIÓN PROGRAMÁTICA

4. ¿El ámbito de la propuesta de Ley y/o reforma y sus principios están previstos dentro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo?
¿A qué objetivo del PND se alinea más su contenido?
- Objetivo 1, Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social
5. ¿La propuesta de Ley y/o reforma viabiliza, apoya o complementa de alguna manera los Objetivos de Desarrollo Sostenible (Agenda 2030)?
¿A qué objetivo del Agenda 2030 se alinea más su contenido?
- Objetivo 3, Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades.
- Objetivo 6, Garantizar la disponibilidad de agua y su ordenación sostenible y el saneamiento para todos.
- Objetivo 7, Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos.
- Objetivo 11, Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

III. REPERCUSIONES ECONÓMICAS Y PRESUPUESTARIAS

6. ¿La propuesta de Ley y/o reforma da lugar a alguna carga y/o impacto económico en:
- _Ninguno

IV. REPERCUSIONES SOCIALES

7. ¿Qué población se vería beneficiada?
- Población nacional

V. EFECTOS Y/O REPERCUSIONES POLÍTICAS

8. ¿Qué función/es y/o entidad/es se encargarán de implementar la propuesta de Ley y/o reforma?
- Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonal
9. ¿Es posible identificar posibles efectos secundarios negativos, conflictividad o consecuencias no deseadas de su propuesta?
NO