

Eckenner Recalde 

Quito, 08 de diciembre de 2025

Señor Magíster
Niel Anthonez Olsen Peet
Presidente
Asamblea Nacional del Ecuador
En su despacho.-

ASUNTO: PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD) PARA FORTALECER EL RÉGIMEN DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS.

De mi consideración:

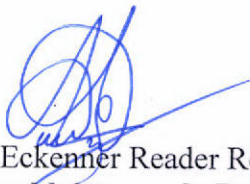
En mi calidad de Asambleísta por la Provincia de Pichincha y, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 134 numeral 1) y 136 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia

con el Art. 54, Numeral 1) de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, me permito remitir:


1. Proyecto de ley reformativa al código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización (COOTAD) para fortalecer el régimen de expropiación especial de asentamientos humanos de hecho y consolidados
2. Firmas de respaldo de las y los asambleístas, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de la Función Legislativa.
3. Ficha de cumplimiento ODS.

Con sentimiento de distinguida consideración

Atentamente,



Dr. Eckenner Reader Recalde Álava
Asambleísta por la Provincia de Pichincha



ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

No. de trámite:
475142

Fecha recepción: **2025-12-08 10:20**

No. de referencia:

Fecha documento: **2025-12-08**

Remitente:
Eckenner Reader Recalde Alava
eckenner.recalde@asambleanacional.gob.ec

Revise el estado de su documento con el usuario **1708654502** en:
<http://dts.asambleanacional.gob.ec>

Oficio: Una página
Anexos: 22 páginas

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

**PROYECTO DE LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN
TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD) PARA
FORTALECER EL RÉGIMEN DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) cumplen un papel esencial en el desarrollo territorial del Ecuador, ya que son los encargados de planificar y ejecutar políticas públicas de manera cercana a la ciudadanía, en función de las realidades y necesidades locales al gozar de autonomía política, administrativa y financiera para gestionar sus competencias de forma local.

Su historia se caracteriza por un proceso gradual de reconocimiento y fortalecimiento de las entidades territoriales, especialmente las parroquiales, que evolucionó desde las asambleas

parroquiales hasta las juntas parroquiales rurales y su posterior reconocimiento constitucional y legal en la década de 1990.

Su evolución histórica refleja un proceso de descentralización progresiva, que buscó otorgar a las comunidades la capacidad de decidir sobre su propio desarrollo; en este marco, los GAD se han convertido en actores estratégicos no solo para la gestión de los servicios básicos y la ordenación del territorio, sino también para articular políticas que potencien el acceso a la educación, la equidad social y el desarrollo económico sostenible, en concordancia con los retos nacionales y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

La vivienda digna y el acceso a un hábitat adecuado constituyen pilares fundamentales para la equidad social, la seguridad jurídica y la sostenibilidad de las ciudades. Garantizar la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados no solo es un mandato constitucional, sino también un requisito indispensable para el desarrollo urbano planificado, el acceso a servicios básicos y el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en particular aquellos relacionados con la reducción de la pobreza, la igualdad y la construcción de ciudades inclusivas, seguras y sostenibles.

ASAMBLEA NACIONAL REPÚBLICA DEL ECUADOR

En América Latina, la urbanización acelerada y las desigualdades socioeconómicas han generado asentamientos informales que, en muchos casos, se consolidan en el tiempo sin reconocimiento legal ni acceso adecuado a infraestructura. El Ecuador no es ajeno a esta realidad: miles de familias habitan en predios ocupados de manera irregular, lo que limita sus derechos, impide la planificación territorial y genera conflictos sociales y jurídicos.

El marco legal vigente, contemplado en el Artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), reconoce la posibilidad de expropiación especial para regularizar asentamientos urbanos. Sin embargo, su aplicación ha evidenciado limitaciones: procedimientos generales poco detallados, vacíos en los mecanismos de valoración del justo precio, ausencia de sanciones frente a prácticas especulativas y dificultades para otorgar seguridad jurídica plena a los poseedores.

Según datos de distintos gobiernos autónomos descentralizados, los procesos de regularización suelen prolongarse durante años, generando incertidumbre tanto para los ocupantes como para los propietarios de los predios. Además, la falta de...

propietarios de los predios. Además, la falta de lineamientos técnicos claros sobre consolidación, avalúos y pagos ha abierto espacio a prácticas discrecionales, conflictos judiciales y especulación sobre el suelo.

En este contexto, se vuelve imperativo establecer una normativa más robusta y detallada que regule la expropiación especial de predios destinados a regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados. La reforma propuesta al Artículo 596 del COOTAD busca:

Delimitar el ámbito de aplicación a los asentamientos de con al menos cinco años de posesión ininterrumpida, evitando abusos y garantizando que los procesos respondan a necesidades reales de vivienda.

Fortalecer la seguridad jurídica de los poseedores mediante la adjudicación formal como título de propiedad, la inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad y la prohibición temporal de enajenación de lotes.

Establecer mecanismos justos de valoración y pago, considerando el avalúo del predio a la fecha de ocupación y deduciendo tributos y pagos acreditados.

ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Prevenir prácticas especulativas, mediante sanciones al propietario que haya fomentado asentamientos irregulares y la obligación de denunciar ante la Fiscalía casos de tráfico de tierras.

Garantizar eficiencia administrativa, como deber de todo funcionario público conforme lo establece el Artículo 226 de la Constitución de la República que establece:

“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”, Artículo 227 de la Constitución de la República que establece; “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”, Artículo 233 de la constitución de la República que establece:

“Ninguna servidora o servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos” (...), Artículo 35 Código Orgánico Administrativo, que establece: “Remoción de los obstáculos en el ejercicio de derechos: Los servidores públicos responsables de la atención a las personas, del impulso de los procedimientos o de la resolución de los asuntos, adoptaran las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de las personas”.

Integrar el proceso a la planificación territorial , armonizando la norma con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

La reforma al Artículo 596 del COOTAD constituye, por tanto, un paso decisivo hacia la construcción de ciudades más inclusivas, el fortalecimiento del ordenamiento territorial y la consolidación de un marco normativo que otorgue certeza a miles de familias que habitan en asentamientos informales, al tiempo que se combate la especulación y se respalda la gestión responsable del suelo, ergo, de acuerdo al estudio situacional realizado por el INEC determina que el Déficit Habitacional en Ecuador se divide de la siguiente manera:

ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

El déficit habitacional en el Ecuador refleja una problemática estructural que ha evolucionado conforme a los cambios metodológicos en su medición. Según la metodología tradicional, basada principalmente en los materiales y el estado físico de las viviendas, el país presentaba en 2020 un déficit total de aproximadamente 2,74 millones de unidades, compuesto por 665.612 viviendas irrecuperables (déficit cuantitativo) y más de dos millones que requerían mejoramiento (déficit cualitativo). Sin embargo, la nueva metodología propuesta por el INEC en 2024 amplía el enfoque al incluir factores como el hacinamiento, el allegamiento de hogares y el acceso a servicios básicos, lo que ofrece una visión más integral del problema. Bajo este enfoque, el déficit total en 2022 supera los 2,5 millones de viviendas, evidenciando que, aunque algunas condiciones materiales han mejorado, persisten graves carencias en espacio, habitabilidad y acceso a servicios. Este escenario coincide con los diagnósticos regionales de la CAF, que advierten que el déficit habitacional en América Latina no solo limita el acceso a una vivienda digna, sino que constituye una barrera estructural para el desarrollo social, especialmente en los sectores de bajos ingresos y en contextos

de alta informalidad urbana.

La vivienda digna está reconocida en el Artículo 25_número 1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948)^[OBJ], que establece: 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 u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Asimismo, en el Artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales vigente desde 1976¹, los Estados Parte reconocen el derecho a un nivel de vida adecuado, que incluye, entre otros aspectos, el derecho a una vivienda adecuada. En 2015, la Asamblea General de las Naciones Unidas adoptó la Agenda 2030, compuesta por 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), los cuales establecen metas universales para promover el desarrollo sostenible en sus tres dimensiones social, económica y ambiental².

¹ Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2024). Un método alternativo para medir el déficit habitacional: Censo Ecuador 2022. INEC.

https://www.censoecuador.gob.ec/wp-content/uploads/2024/12/Propuesta_Deficit_Habitacional_final.pdf

² Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021 - 2025:

https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2024/08/PNHV5_VALIDACION_SNP_VR30-5-2023-SV.pdf

ASAMBLEA NACIONAL REPÚBLICA DEL ECUADOR

El Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11³ propone “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, en respuesta al crecimiento poblacional mundial, estimado en alrededor de 1.500 millones de personas adicionales para el año 2030. Este incremento plantea desafíos significativos en materia de acceso a servicios básicos, como agua, saneamiento y salud pública, así como en la gestión ambiental de los territorios urbanos.

En este contexto, la meta 11.1 del ODS 11⁴ establece el compromiso de “asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, y mejorar los barrios marginales” para 2030, reconociendo la vivienda como un componente esencial del desarrollo urbano sostenible.

A nivel internacional, la Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos, adoptada durante la Conferencia Hábitat II (1996)⁵, consolidó un marco normativo orientado a la planificación urbana sostenible y al reconocimiento de los derechos humanos vinculados al hábitat. La Agenda Hábitat derivada de esta conferencia promueve el derecho de todas las personas a una vivienda adecuada,

impulsando la mejora de los asentamientos humanos mediante la sostenibilidad, la participación comunitaria, la descentralización de soluciones habitacionales locales y la cooperación internacional, con el fin de abordar de manera integral los desafíos de la urbanización.

En el ámbito nacional, la Constitución de la República del Ecuador consagra un sólido marco jurídico sobre el derecho a una vivienda digna y un hábitat seguro. El Artículo 30 garantiza 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”.

El Artículo 31 establece 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”.

³ Ibid., p. 125

⁴ Secretaría Nacional de Administración Pública y Planificación. Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029: https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/2025/08/PlanNacionalDeDesarrollo25-29_EcuadorNoSeDetiene.pdf

⁵ Naciones Unidas. Objetivos de Desarrollo Sostenible. Ciudades y comunidades sostenibles: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

De manera complementaria, el Artículo 66 incluye la vivienda, el saneamiento y el agua potable como componentes esenciales del derecho a una vida digna, mientras que el Artículo 276 incorpora el acceso universal a una vivienda adecuada como parte de los objetivos del desarrollo nacional. Finalmente, el Artículo 375 dispone que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, deberá garantizar el acceso a una vivienda digna mediante planes de financiamiento, priorizando a las familias de escasos recursos.

En coherencia con este marco constitucional, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), aprobada en 2016, constituye un instrumento fundamental de política pública. Su finalidad es establecer los principios y directrices para un desarrollo territorial equitativo, planificado y sostenible, promoviendo el acceso a una vivienda adecuada, el ejercicio efectivo del derecho al hábitat seguro y saludable, y la construcción de ciudades inclusivas y resilientes, en consonancia con los principios del ODS 11 y los compromisos internacionales del Ecuador.

Esta ley crea un marco institucional liderado por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo

(CTUGS), encargado de emitir las regulaciones nacionales de ordenamiento territorial, y la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo (SOTUGGS), responsable de supervisar y controlar el uso y gestión del suelo en todos los niveles de gobierno autónomo, con énfasis en el desarrollo urbano inclusivo, la gestión integral del hábitat y la coordinación interinstitucional en función del Buen Vivir.

En el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029⁶, esta política pública de hábitat y vivienda se sitúa en el Eje Social, y se concreta a través de la meta 1.7⁷- Garantizar el acceso a una vivienda adecuada, digna y promover entornos habitables y seguros, que contribuyan al fomento y desarrollo de ciudades y territorios. De esta forma se define el siguiente lineamiento para los niveles descentralizados:

- La implementación de programas de vivienda dirigidos a los grupos en condición de vulnerabilidad.
- Mecanismos de gestión integral del hábitat que consideren suelo, servicios, equipamientos, densidad poblacional, entorno físico-ambiental y la articulación urbano-rural.

⁶ Ibid.

⁷ ibid.

ASAMBLEA NACIONAL REPÚBLICA DEL ECUADOR

- Garantía de seguridad jurídica en la tenencia y transferencia de la propiedad del suelo.
- Planificación territorial que articule densidad poblacional, entorno físico-ambiental, equipamientos y servicios públicos, considerando la meta 1.7 del PND 2025-29.
- Fortalecimiento de la cooperación interinstitucional entre los diferentes niveles de gobierno, para asegurar que el derecho a la vivienda adecuada se cumpla tanto en áreas urbanas como rurales-territoriales, y promover entornos habitables y seguros.

El MIDUVI, como ente rector en la materia, lidera la implementación de este plan, asegurando que las políticas de hábitat y vivienda estén alineadas con los objetivos nacionales de desarrollo y los compromisos internacionales en materia de urbanización sostenible y acceso equitativo a la vivienda. Por lo antes descrito, es posible concluir que la política habitacional en Ecuador prioriza la creación de nuevas soluciones de vivienda, la mejora de las existentes y la seguridad en la tenencia de la tierra. Si bien el Gobierno Central del Ecuador tiene un rol importante en el Gobierno

tenencia de la tierra. Si bien el Gobierno Central define los lineamientos generales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), dentro de sus competencias en ordenamiento territorial y gestión del suelo, los implementan desarrollando políticas locales que se adaptan a las necesidades y realidad de cada territorio.⁸⁻

Según los **datos contenidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2025 - 2029**, el déficit habitacional alcanzó el 53,69% en el año 2022, al cierre de 2023 el porcentaje ascendió a 56,71%, y cerró en 57,34% en el 2024⁹.

En ese sentido, se debe señalar que el déficit habitacional está compuesto por déficit cualitativo y déficit cuantitativo. El déficit cualitativo se refiere a viviendas mejoramientos y ampliaciones de vivienda, mientras que el cuantitativo representa la carencia total de una vivienda por lo que necesita ser reemplazada por una nueva unidad habitacional adecuada y digna. Así, los datos

⁸ Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1976). Artículo 11: 1. 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.

⁹ Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948). Artículo 25.1: 1. 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, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

estadísticos al 2024 el déficit habitacional se conformó por un 44,99% de déficit cualitativo y 12,44% de déficit cuantitativo¹⁰.

Conforme a los datos registrados, el déficit habitacional en la zona rural en 2023 fue de 78,63% y en el área urbana fue de 47,04%. Por otra parte, el déficit habitacional en el área rural en 2024 fue de 76,47% y en el área urbana fue de 49,16%¹¹. En las zonas rurales, donde la dispersión geográfica y la limitada infraestructura dificultan la intervención estatal, muchas familias viven en viviendas construidas con materiales precarios, sin planificación ni normas técnicas.

En este sentido el presente proyecto de ley busca dotar a los ecuatorianos de vivienda digna conforme lo establece la constitución y buscando reducir el déficit habitacional que actualmente aqueja a nuestro país según lo establecen varios estudios como el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029 y el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Esta situación compromete las condiciones de vida de las personas, y acentúa los ciclos de pobreza y exclusión. Por ello, una de las metas primordiales planteadas es la reducción del déficit

ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR:

EL PLENO

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 1 de la Constitución de la República determina que: el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, pluricultural y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;

Que el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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.*

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid., p. 125

¹² Plan Nacional de Desarrollo, p. 89

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

”

Que el Artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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 establece 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 el Artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“El régimen de*

Que el Artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo.”*

Que el Artículo 240 de Constitución de la República establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*

Que el Artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*

Que, el Artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“Este código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los*

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, _administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial”

Que el Artículo 2 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece los siguientes objetivos:

- a) La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano;*
- b) La profundización del proceso de autonomías y descentralización del Estado, con el fin de promover el desarrollo equitativo, solidario y sustentable del territorio, la integración y participación ciudadana, así como el desarrollo social y económico de la población;*
- c) El fortalecimiento del rol del Estado mediante la consolidación de cada uno de sus niveles de*

gobierno, en la administración de sus circunscripciones territoriales, con el fin de impulsar el desarrollo nacional y garantizar el pleno ejercicio de los derechos sin discriminación alguna, así como la prestación adecuada de los servicios públicos;

Que el Artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su parte pertinente expone:

Principios. - *El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:*

a) ***Unidad.*** - *Los distintos niveles de gobierno tienen la obligación de observar la unidad del ordenamiento jurídico, la unidad territorial, la unidad económica y la unidad en la igualdad de trato, como expresión de la soberanía del pueblo ecuatoriano.*

La unidad jurídica se expresa en la Constitución como norma suprema de la República y las leyes, cuyas disposiciones deben ser acatadas por todos los niveles de gobierno, puesto que ordenan el proceso de descentralización y autonomías.

La unidad territorial implica que, en ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá el fomento de la separación y la secesión del territorio nacional.

ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

La unidad económica se expresa en un único orden económico-social y solidario a escala nacional, para que el reparto de las competencias y la distribución de los recursos públicos no produzcan inequidades territoriales.

La igualdad de trato implica que todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades, en el marco del respeto a los principios de interculturalidad y plurinacionalidad, equidad de género, generacional, los usos y costumbres.

c) Coordinación y corresponsabilidad. - *Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos.*

Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán suscribir acuerdos de cooperación interinstitucional, asociatividad, mancomuna miento, entre otros, conforme con lo que establece este Código.

otros, conforme con lo que establece este Código.

d) Subsidiariedad. - La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos.

En virtud de este principio, el gobierno central no ejercerá competencias que pueden ser cumplidas eficientemente por los niveles de gobierno más Cercanos a la población y solo se ocupará de aquellas que le corresponda, o que por su naturaleza sean de interés o implicación nacional o del conjunto de un territorio.

Se admitirá el ejercicio supletorio y temporal de competencias por otro nivel de gobierno en caso de deficiencias, de omisión, de desastres naturales o de paralizaciones comprobadas en la gestión, conforme el procedimiento establecido en este Código.

e) Complementariedad. - Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

f) Equidad interterritorial. - La organización territorial del Estado y la asignación de competencias y recursos garantizarán el desarrollo equilibrado de todos los territorios, la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios públicos.

h) Sustentabilidad del desarrollo. - Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país.

Que el Artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su contenido establece: *“Expropiación especial para regularización de asentamientos urbanos.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y*

consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, podrán declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada gobierno autónomo metropolitano o municipal 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 asentamientos humanos en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio con las siguientes variaciones:

- a) El financiamiento del pago del justo precio a quien se pretenda titular del dominio del inmueble a ser expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del gobierno descentralizado autónomo;*
- b) En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberán deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios;*

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

c) *El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, éstos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo gobierno autónomo descentralizado.*

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 para estos casos será determinado por la dirección de avalúos y catastros de cada gobierno municipal o metropolitano, con base en el valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía; y,

d) *Los títulos de crédito así emitidos, serán entregados al titular del inmueble si fuere conocido según los registros públicos o consignados ante un juez civil, en caso de oposición del titular o en*

el caso de que el dominio estuviere en disputa o no fueren conocidos los titulares del bien expropiado

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Artículo 120 número 6 de la Constitución de la República expide la siguiente:

PROYECTO DE LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD) PARA FORTALECER EL RÉGIMEN DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Sustitúyase el Art. 596, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por el siguiente texto:

Artículo 596. - Expropiación Especial en Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.-

La expropiación especial tiene por objeto única y exclusivamente regular los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que cumplan con un mínimo de cinco (5) años de posesión ininterrumpida, **con ánimo de señor y dueño**, debiendo adjuntarse la sentencia ejecutoriada

ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

favorable por expropiación especial en asentamientos humanos de hecho y consolidados, y siempre que no se contrapongan con la planificación territorial, de uso y gestión del suelo de la circunscripción territorial del cantón al que pertenezcan, que serán aquellos que se encuentren ubicados en predios en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana.

Cuando se haya identificado la existencia previa de asentamientos humanos en los que poseionarios no cuenten con un título de propiedad, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, mediante ordenanza aprobada por su órgano legislativo respectivo, establecerán procedimientos para la declaratoria de utilidad pública de los predios de dichos asentamientos.

En tal virtud, la máxima autoridad ejecutiva del gobierno municipal o metropolitano, o su delegado, emitirá la respectiva resolución de adjudicación, la cual podrá emitirse posterior a la declaratoria de utilidad pública siendo este un requisito para la misma.

La resolución de adjudicación y su inscripción en el Registro de la Propiedad constituirán título de propiedad dominio del predio, debiendo pagarse además al justo precio de este, el cual será fidei-

propiedad-dominio del predio, debiendo pagarse además el justo precio de este, el cual será fijado por el GAD correspondiente para la mencionada inscripción.

El dominio pleno sobre el predio se perfeccionará únicamente con la inscripción de dicha resolución en el Registro de la Propiedad.

A continuación del artículo 596, incorpórese un nuevo artículo:

Artículo 596.1.- Para la expropiación especial, la declaratoria de utilidad pública será requisito previo para que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano pueda fraccionar el predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado, de acuerdo con su real consolidación física y forma de ocupación en cada área, cumpliendo con los procedimientos técnicos y permisos establecidos por la ley. Así también el Gobierno Autónomo Descentralizado definirá el valor del justo del precio del predio donde se encuentra el asentamiento humano y el precio de los lotes resultantes de su fraccionamiento conforme a la ordenanza aprobada y la normativa legal de avalúos y catastros vigente.

–Artículo 596.2. Prohibición de enajenar los predios. - Una vez realizada y notificada al adjudicatario la declaratoria de utilidad pública y cumpliendo los procedimientos técnicos por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal que hayan sustentado la expropiación especial

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

y permisos establecidos por la ley, se prohíbe al propietario la enajenación de los lotes que hayan sido declarados de expropiación especial, con excepción de las transferencias de dominio que se realicen a favor de los posesionarios definidos mediante la ordenanza.

Artículo 596.3. Juicio de Expropiación. - En los procesos de expropiación especial previstos en la presente ley, cuando exista oposición al valor determinado como justo precio, la parte interesada podrá accionar el procedimiento judicial correspondiente, conforme lo establece el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

Artículo 596.4. Determinación del Justo Precio en Sentencia. - El valor que se determine en la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de expropiación constituirá el justo precio definitivo, y será el monto que deberán cancelar los adjudicatarios de los lotes individuales al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

En los casos en que el valor fijado mediante sentencia sea igual al monto determinado y consignado previamente por la municipalidad o el distrito metropolitano, se continuará con la ejecución del proceso administrativo conforme a los pagos, informes técnicos y disposiciones emitidos para el efecto, observando lo establecido en el artículo 596 de esta ley y en la ordenanza municipal o metropolitana respectiva.

Artículo 596.5.- En ningún caso en que el predio haya sido adquirido mediante prescripción adquisitiva de dominio declarada en sentencia judicial, el gobierno autónomo descentralizado no podrá exigir el fraccionamiento del mismo para su inscripción en el registro de la propiedad.

La inscripción podrá realizarse con la sola presentación de la sentencia ejecutoriada ante el registro de la propiedad; y cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1) Presentación de la sentencia ejecutoriada.
- 2) Se adjunte el levantamiento planimétrico, en caso de haberlo, que consta en la sentencia.
- 3) Pago de alcabala y plusvalía.

ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

No podrán ser beneficiarios de la adjudicación quienes hayan participado en prácticas de tráfico de tierras, especulación o fraude en la ocupación del predio

DISPOSICIONES GENERALES

(INNUMERADA). - Realizada la expropiación especial e inscrita la ordenanza respectiva en el registro de la propiedad, los adjudicatarios de los lotes individuales deberán de forma obligatoria cancelar la totalidad del valor que le corresponda por la misma a la municipalidad, sin que pueda eximirse de dicho pago por ningún motivo. En caso de que el adjudicatario no cancele el valor del predio adjudicado, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano iniciará el proceso coactivo en contra del incumplido, pudiendo embargar el predio a su favor.

(INNUMERADA). - La unidad administrativa competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano será responsable de garantizar la tramitación oportuna y

continua del proceso de expropiación especial. En consecuencia, no podrá suspender, retardar ni omitir injustificadamente las actuaciones administrativas necesarias para su desarrollo.

Los actos administrativos emitidos dentro del proceso deberán ser convalidados cuando presenten vicios subsanables, conforme a lo previsto en el artículo 102 del Código Orgánico Administrativo, sin que proceda su anulación indebida.

El incumplimiento de estas disposiciones constituirá falta administrativa muy grave del servidor público responsable, conforme a la normativa que regula el régimen disciplinario del servicio público.

(INNUMERADA). - Como excepción, en los procesos de expropiación especial sujetos al Artículo 596 del COOTAD, no serán aplicables las reglas de expropiación establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, sino las establecidas en la presente norma y las pertinentes para la tramitación del juicio de expropiación contenidas en el Código Orgánico General de Procesos.

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR



DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a partir de la publicación de la presente reforma en el registro oficial tendrán un plazo de ciento veinte días (120) días improrrogables para reformar o emitir las ordenanzas municipales correspondientes a la expropiación especial de asentamientos humanos de hecho y consolidados que armonicen el ordenamiento jurídico vigente.

Dado y suscrito a lo xxxx días del mes



**PROYECTO DE LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN
(COOTAD) PARA FORTALECER EL RÉGIMEN DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE
ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS**

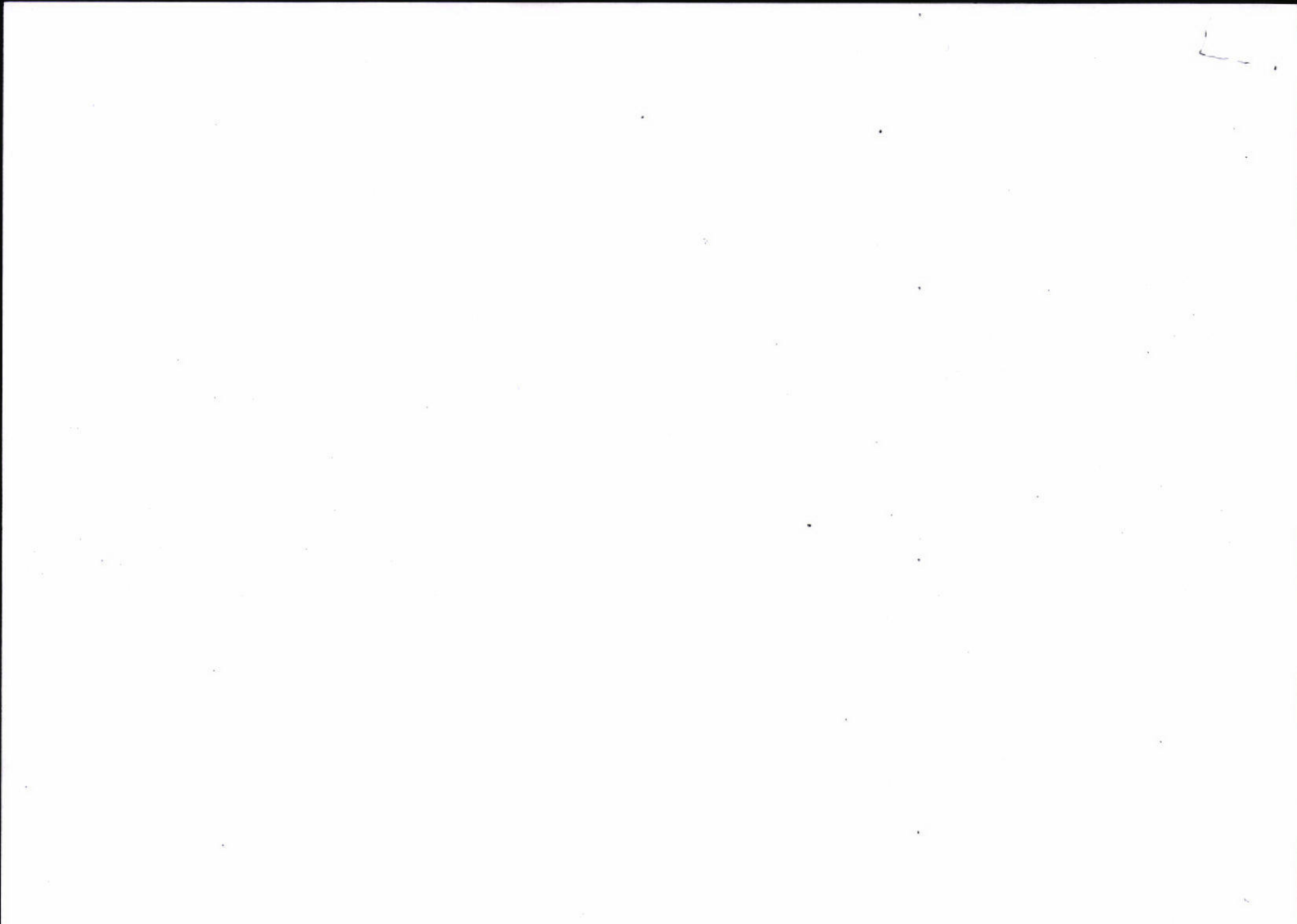
PROPONENTE : AS. ECKENNER READER RECALDE ÁLAVA

No.	NOMBRE DEL ASAMBLEÍSTA	CÉDULA	FIRMA
1	Domingue Serrano	4754490439	
2	Pablo Turado	1001295011	

3	Fernando Nantipila	1900069061	
4	Juan Mario Gonzalez	2100146073	
5	Cristian Benavides	0401485305	
6	Miguel Angel Flores	2000054730	
7	Victoria Quintana	1203575616	

8	Tenina Rizzo Alvarez	0914504468	
9	Mario Amado Zambrano	1311414013	
10	Elizabeth Vega	1207592799	
11	Steve Villacoro Salazar	2100936354	
12	Jaese G. Ojamba E.	0906718135	
13	Maria Paula Villacreses	1804398897	

14	Diana del Cosme Molina Oro	1720647856	
15	Luis Fernando Jacome	1722941448	
16	Diego Franco	1307982321	
17	Seide Antich	171962822	
18	María Cristina Acuña	1600518441	





19	Nathaly Farinango Delgado	1755815998	
20	Esperanza Rojas	1104458052	
21	Lorena Rosado Sanchez	0919615864	
22	Isaac Sdao Calle	0925478371	
23	Eduardo Mendoza	1708804572	
24	Johnny Tenor	1713066688	

25	OTTO UTERA	0914550330	
26	John Polanco L.	0801535529	
27	HERNAN ZAPATA	1713473237	
28	Jorge Luis Guerrero	1104948170	
29	Alfredo Serrano V.	2000019618	

✓

30	Edwin Jerrin	140019415 →	
31	HENRY DOSQUEZ	0201378098	
32	Diego Bossero	01101521665	
33			
34			
35			

36			
37			
38			
39			
40			

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 REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD) PARA FORTALECER EL RÉGIMEN DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Proponente de la iniciativa legislativa: Eckennner Reader Recalde Álava

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?

Artículo 596 del 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 el bienestar social y la calidad de vida de la población, para garantizar el goce efectivo de los derechos y la reducción de las desigualdades.

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 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:

- Ciudadanía en general

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
- Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquial
- Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales

9. ¿Es posible identificar posibles efectos secundarios negativos, conflictividad o consecuencias no deseadas de su propuesta?

NO