

Memorando Nro. AN-PR-2022-0642-M

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2022

PARA: Sr. Abg. Álvaro Ricardo Salazar Paredes
Secretario General

ASUNTO: Difusión del Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial - COOTAD

De mi consideración:

Según lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, envío el **"PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL - COOTAD"**, de iniciativa de la asambleísta Marcela Priscila Holguín Naranjo, presentado a través del Oficio Nro. 617-AN-MH-2022 de 15 de noviembre de 2022, signado con número de trámite 428603 en la misma fecha; a fin de que sea distribuido a las y los asambleístas, difundido su contenido por medio del portal web oficial de la Asamblea Nacional, se envíe a la Unidad de Técnica Legislativa para la elaboración del informe no vinculante y se remita al Consejo de Administración Legislativa (CAL), para el trámite correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Javier Virgilio Saquicela Espinoza
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL

Referencias:
- 428603

Anexos:
- OFICIO 1 FOJA ANEXOS 10 FOJAS

sp/ás



Firmado electrónicamente por:
**JAVIER VIRGILIO
SAQUICELA
ESPINOZA**

No. de trámite:

428603

Fecha recepción: **2022-11-15 09:44**

No. de referencia:

617-AN-MH-2022

Fecha documento: **2022-11-15**

Remitente:

Marcela Priscila Holguín Naranjo
marcela.holguin@asambleanacional.gob.ec

Revise el estado de su documento
con el usuario **1801774702** en:

<http://dts.asambleanacional.gob.ec>

*Oficio: 1 hoja
Anexa: 10 hojas*

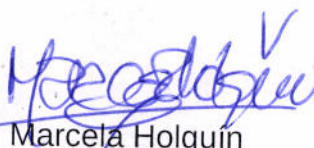
Of. No.617-AN-MH-2022
Quito, 15 de noviembre de 2022

Doctor
Virgilio Saquicela Espinoza,
Presidente de la Asamblea Nacional
De mi consideración. -

Con un atento saludo, me dirijo a Usted, de conformidad con el numeral 1 del artículo 134 de la Constitución de la República del Ecuador y en concordancia con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 54 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, remito el "PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD", para el respectivo trámite de Ley.

Por la atención favorable, expreso mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,


Marcela Holguín

PRIMERA VICEPRESIDENTA DE LA ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR

PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL COOTAD

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial vigente, que establece la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, así como está estipulado ha generado confusión por los dos procesos sugeridos en el mismo artículo: las particularidades del artículo 596 y las generalidades del proceso ordinario de regularización, son imposibles de articular, desde su concepción no ha permitido ningún proceso de regularización, ni conseguir se cumpla con el fin superior de hacer posible la titularidad de la tierra a favor de los legítimos poseedores y con esto el derecho constitucional a la vivienda. Por otro lado, los procesos administrativos y judiciales que se generan de este artículo para el proceso de expropiación especial para la regularización de los asentamientos humanos de hecho, son imposibles de realizar y costosos para la comunidad.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos tienen la obligatoriedad de reglamentar este proceso a través de ordenanzas, si la ley es clara el desarrollo de la normativa local será fácil y se podrá garantizar el derecho de la ciudadanía.

Así mismo el artículo establece el justo precio, pero su determinación se ha convertido también en un nudo crítico que ha provocado el llevar el trámite a un proceso judicial posterior a la declaratoria de utilidad pública y a la expropiación especial que realiza el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, ya que el juez tiene la potestad de establecer el precio en favor del lotizador, fijando un valor al predio que se determina para una expropiación regular, sin que sea lo que establece la norma actualmente, que es el valor al momento que se produjo el asentamiento, sin tomar en cuenta el uso actual, ni la plusvalía.

Para la ciudadanía, realizar un procedimiento administrativo de esta índole en el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, y llevar después un proceso judicial, desmotiva la regularización de los asentamientos de hecho y de interés social, esto sumado a la rotación del personal en las unidades judiciales y la carga laboral del sistema judicial, da como resultado la insatisfacción en los ciudadanos, ya que a más de afectar el deseo de obtener la regularización de sus predios, afecta a su economía, ya que representa la pérdida de recursos financieros que no son fácilmente recuperables.

Por lo que la propuesta tiene como objetivo, que una vez que se realice la declaratoria de utilidad pública y se expida la resolución de expropiación especial, esta se convierta en el título de dominio, sin que sea necesario acudir posteriormente al juicio expropiatorio, de esta manera el proceso se daría por terminado administrativamente, y con este título de dominio se podría continuar con el siguiente paso que es la regularización del asentamiento humano de hecho, para que a continuación se realice la venta directa, permitiendo concretar vía administrativa el proceso.

CONSIDERANDOS

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador señala 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 Constitución de la República del Ecuador 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 [...];

Que, el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, sobre la autorización de transferencia señala que los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público;

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, sobre la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana señala que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

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 asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socioeconómico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble 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 Autónomo Descentralizado;

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o 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, estos 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 por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la

base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseсионarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

5. Los títulos de crédito así 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 oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez 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.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. 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 es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. 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 poseсионarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Que, el artículo 127 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que las asambleístas y los asambleístas ejercerán una función pública al servicio del país, actuarán con sentido nacional, serán responsables políticamente ante la sociedad

de sus acciones u omisiones en el cumplimiento de sus deberes y atribuciones, y estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes;

Que, el numeral 6 del artículo 120 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que la Asamblea Nacional tendrá las siguientes atribuciones y deberes, además de las que determine la ley: expedir, codificar, reformar y derogar las leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio, y;

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

Artículo 1. Reformar el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, de la siguiente manera:

Artículo 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y de interés social de ocupación pública y pacífica por el plazo no menor a cinco (5) años, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, dotarlos de servicios básicos, definir la situación jurídica, y avanzar en el proceso de adjudicación de los lotes, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos a través de la unidad administrativa correspondiente seguirá el procedimiento específico detallado en este artículo:

- a) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y de interés social, pudiendo ser total o parcial.
- b) A efectos de determinar el valor de la expropiación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se realizará el respectivo informe de valoración del predio global o parcial sobre la base del valor catastral del predio considerando el año en que se realizó el asentamiento o lotización, con fines de regularización, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

De este valor se deberá deducir los créditos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano por conceptos tributarios y no tributarios que adeude quien aduce ser el propietario del inmueble.

c) Para proceder con la expropiación especial la máxima autoridad o su delegado deberá disponer administrativamente mediante resolución, debidamente motivada, la declaratoria de utilidad pública, de interés social, de ocupación inmediata del inmueble por parte de los ocupantes, y de expropiación especial del bien inmueble, adjuntando el certificado del Registrador de la Propiedad, el informe de valoración del bien y datos técnicos, el censo socio-económico de los habitantes allí asentados, la verificación de su calidad de posesionarios de buena fe y la certificación de disponibilidad presupuestaria.

d) Los valores determinados en este artículo por la expropiación especial serán consignados por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a quien demuestre legalmente ser propietario de la tierra.

e) Para proceder con la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, éste notificará con la resolución de declaratoria de utilidad pública, de interés social y ocupación inmediata al propietario y en el término de treinta (30) días suscribirán e inscribirán la escritura de transferencia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad.

En caso de no perfeccionarse la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el Concejo municipal o metropolitano emitirá la resolución de expropiación especial en la que dispondrá la consignación de los valores determinados en el literal b) de este artículo en el Tribunal de lo Contencioso Administrativo a favor del propietario y además autorizará que el predio ingrese al proceso de regularización integral del asentamiento humano de hecho y de interés social.

Esta resolución se constituirá en título de dominio del predio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano debiendo ser inscrita en el Registro de la Propiedad por parte de la unidad administrativa correspondiente del Gobierno Autónomo Descentralizado, y notificada al propietario y a los ocupantes.

f) El pago del justo precio al Gobierno Autónomo descentralizado municipal o metropolitano, por parte de los ocupantes, por concepto de la venta directa de los lotes individuales, será el establecido en este artículo, sobre la base del valor catastral del predio, considerando el año en que se realizó el asentamiento o lotización sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

En caso de que existan ocupantes que no hayan sido censados inicialmente por la unidad especializada en regularización, previo a la transferencia de dominio del bien inmueble sujeto a expropiación especial, ésta resolverá a través de un informe debidamente motivado que fueron posesionarios o compradores históricos de buena fe, contrastando el historial del listado de ocupantes de la organización con la información del censo inicial. El ocupante identificado será incorporado en los listados de posesionarios censados. El nuevo listado se inscribirá en el Registro de la Propiedad, la unidad administrativa correspondiente del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano actualizará los cuadros anexos al plano.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano al encontrar indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía General del Estado.

La existencia de procesos penales, administrativos, judiciales o de otra índole no paralizarán la continuidad del proceso de expropiación especial de asentamientos humanos de hecho y de interés social.

Una vez finalizado el proceso establecido en este artículo la unidad que administra los bienes inmuebles de cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano en un término no mayor a tres (3) meses deberá emitir el informe correspondiente.

En el término no mayor a tres (3) meses, de emitido el informe correspondiente, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá la resolución en la que se establezca la venta directa de lotes individuales a favor de los ocupantes.

En caso de impugnación de los actos emitidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, no impedirá continuar con el proceso de expropiación y regularización del asentamiento humano de hecho.

Artículo 2.- Agregar al artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, el siguiente inciso:

Los asentamientos humanos de hecho y de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, se sujetarán al valor según lo establecido en el artículo que trata sobre la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, de la presente ley.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- Podrán acogerse al proceso de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y de interés social en suelo urbano y de expansión urbana descrito en esta norma los lotes en los que se encuentren asentamientos humanos de hecho y de interés social que, por otros procesos administrativos, hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, así como también los iniciados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

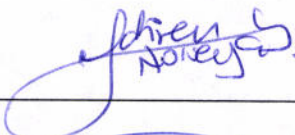
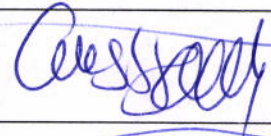
ÚNICA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, tendrán el plazo de 30 días contados a partir de la publicación en el Registro Oficial, para que reformen o adecuaran sus ordenanzas respecto de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana 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.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 15 días del mes de noviembre de 2022.

**PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE
 ORGANIZACIÓN TERRITORIAL”
 COOTAD**

NOMBRE Y APELLIDO	CÉDULA	FIRMA
Johiren Noriega Bonoso	1721921359	
Dña Herrera Gómez	0502869787	
Mireya Pazmiño Bragui	0201430766	
Cristela Carrasquero	173169444	
José Agudelo	069860638	
Francisco Estarellas Solís	0909909020	
Jhapiira L. Urreola	1721878930	
Blasco Luna Prieto	0301515391	

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 COOTAD

Proponente de la iniciativa legislativa: Marcela Priscila Holguín Naranjo

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?
 - Descentralización y autonomía
3. ¿Qué normas legales vigentes se verían afectadas o deberían derogarse o reformarse con la aprobación de la norma propuesta?
CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL COOTAD

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 5, Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión 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 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