Informe Nº IC-2016-296

COMISIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

En sesión conjunta realizada el día 23 de noviembre de 2016, las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y de Ordenamiento Territorial, analizaron el expediente relacionado con la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Sector Nueve", ubicado en el predio No. 607387, clave catastral No. 31709-08-006, parroquia Chillogallo, de propiedad de COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACIÓN SECTOR 9.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-0004973 de 24 de noviembre de 2014, a fojas 168 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe al respecto, mismo que en su parte más importante señala:

> *"Al respecto, y de acuerdo a lo que establece el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que la expropiación del predio No. 607387, clave catastral 31709-08-006, NO SE OPONE con la panificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite* ***criterio técnico favorable*** *para que continúe el proceso de Expropiación Especial, para lo que remito la documentación recibida".*

2.2.- Mediante oficio No. DMF-DIR-0923-2014, de 8 de diciembre de 2014, a fojas 151 del expediente, la Ing. María Eugenia Lemarie, ex Directora Metropolitana Financiera, remite su pronunciamiento sobre la disponibilidad presupuestaria para los procedimientos de expropiación especial, mismo que en la parte pertinente indica: *"(...)*

EXPROPIACIONES ESPECIALES COOTAD – UERTB			
OF.	*PROPIETARIO*	*PROYECTO*	*VALOR USD*
743	*Asentamiento Humano "Sector 9"*	*Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos*	*166.755,28*

La Dirección Metropolitana Financiera, a través del Departamento de Presupuesto, informa que de acuerdo a reunión mantenida el 05 de diciembre de 2014, se dispondrá del financiamiento para las certificaciones presupuestarias, solicitadas por la Unidad Especial Regula tu Barrio".

2.3.- Mediante oficio No. EPMAPS-GTI-2015-122 de 21 de mayo de 2015, a fojas 166 del expediente, el Ing. Alfredo de la Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS, remite su pronunciamiento sobre la factibilidad de servicio, mismo que en su parte principal señala:

"El sector donde se localiza el Asentamiento de Hecho y Consolidado antes señalado, al estar el Suelo Urbano, ***tiene factibilidad*** *de servicio de agua potable y alcantarillado".*

2.4.- Mediante certificado DDZC 150234 de 5 de junio de 2015, a fojas 163 del expediente, el Ing. Christian Muñoz Ontaneda, Director de Distribución de la Zona Centro de la Empresa Eléctrica Quito S.A., señala:

"Al respecto debemos informar que la Empresa Eléctrica Quito, si dispone de redes de distribución de energía eléctrica para atender con el servicio eléctrico en este sector, y que la carta de disponibilidad de servicio, se emitirá cuando el barrio cumpla con los requisitos para la ejecución del proyecto eléctrico, de acuerdo a los procedimientos internos de esta institución, debiendo realizar este trámite un ingeniero eléctrico registrado en la Empresa Eléctrica Quito".

2.5.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3552 de 28 de julio de 2015, a fojas 170 del expediente, el Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arq. Hugo Chacón Cobo, emite su informe de coeficiente de ocupación de uso de suelo al respecto, mismo que en su parte más importante señala:

"(...)

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO. SECTOR NUEVE		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: * 16 AÑOS		
PUOS AÑO 1999		PUOS AÑO 2015		CONSOLIDACIÓN AÑO 2015
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	*100%
** D304 COS TOTAL 280%	EQUIPAMIENTO	*** D5 (D304-80) COS TOTAL 320%	RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD	

**DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB*
*** DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1997-2001 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.*
**** DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENZANZA 041 DE ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS) AÑO 2015. (...)"*

2.6.- Mediante oficio No. 15-3156, de 12 de octubre de 2015, a fojas 189 del expediente, el Msc. Julio César Añasco, Administrador Zonal "Quitumbe", emite su informe, que en su parte pertinente señala:

> *"(...) una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidad "Sector 9", emito* ***CRITERIO FAVORABLE*** *para la Expropiación Especial del predio No. 607387 (...)".*

2.7.- Mediante oficio No. DMC-GCPP-11045, de 15 de noviembre de 2016, a fojas 259 del expediente, el Ing. Francisco Pachano Ordóñez, Director Metropolitano de Catastro, emite su informe técnico y remite la ficha correspondiente, concluyendo en su informe lo siguiente:

> *"(...) Se ha determinado que la afectación total del predio No. 607387, de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACIÓN SECTOR 9, donde se encuentra el barrio "Sector Nueve" tiene el avalúo de* ***USD 3.587,70*** *de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento. (...)".*

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia varios expedientes, de 20 de diciembre de 2014, a fojas 148-150 del expediente, el Dr. Rómulo García Sosa, ex Procurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

> *"1.- De la documentación analizada y con fundamento en la normativa legal citada y en los artículos 323 de la Constitución de la República ; y, artículos 447 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Procuraduría Metropolitana emite* ***criterio legal favorable****, para que el Concejo Metropolitano resuelva la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación especial, parcial y total, de conformidad a los datos técnicos y de avalúo constantes en las fichas técnicas adjuntas a los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro conforme a las solicitudes realizadas por las entidades requirentes de las expropiaciones.*
>
> *2.- La ocupación inmediata de los inmuebles la dispondrá la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*
>
> *El trámite de escrituración o patrocinio de la acción judicial por expropiación estará a cargo de las Administraciones zonales donde se encuentren los inmuebles expropiados".*

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

Las Comisiones de Ordenamiento Territorial; y, de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión conjunta realizada el 23 de noviembre de 2016, acoge los informes técnicos y legal, con fundamento en los artículos 84 literal c), 87 literal a), 147, 447, 466 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 8 numeral 10) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, así como lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 1 de abril de 2015, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de resolución por la cual se declara de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación total al predio en que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y consolidado denominado "Sector Nueve".

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

Econ. Luis Reina
Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público

Sra. Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Abg. Renata Salvador
Concejala Metropolitana

Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente con documentación constante en ciento ochenta y cuatro (184) fojas.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Mauricio Subía Suárez	Gestión de Concejo	14/12/2016	
Revisado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría	14/12/2016	
Votación aprobado por:	Ximena Andrade	Secretaria Comisión	14/12/2016	

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "SECTOR NUEVE LOTE 1".

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución dice: "*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 Art. 264 de la Constitución dispone: "*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural*";

Que, el Art. 323 de la Constitución dictamina: "*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, el Art. 375 de la Constitución dispone: "*El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano…*";

Que, el Art. 376 de la Constitución dispone: "*…Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en*

particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, o de público a privado";

Que, el Art. 415 de la Constitución dispone: "*El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes…";*

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en la Disposición Reformatoria Segunda dispone: "…*Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad".*

Que, el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su parte pertinente dice: "…Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas…", entre esos instrumentos está la declaración de zona de interés social.

Que, el Art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, bajo el título Asentamiento de Hecho; determina que: "Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido…"

Que, el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo bajo el título Declaratoria de regularización prioritaria, manifiesta 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…"

Que, el Art. 113 ibídem, determina que las Infracciones Graves son::"...2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso…";

Que, el literal c del Art. 84 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la siguiente: "...c) *Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...";*

Que, los literales d), k) y cc) del Art. 87 del COOTAD que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, dispone: *"Al Concejo Metropolitano le corresponde: ...d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares....k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde o alcaldesa metropolitana, conforme la ley....cc) Las demás atribuciones previstas en la ley y en el estatuto de autonomía, así como las atribuciones previstas para los concejos municipales...".*

Que, el Art. 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del Art. 375 de la Constitución, dispone: "*El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, con información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad";*

Que, el literal a) del artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente: "*a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos...*";

Que, el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial Metropolitano y Municipal, artículo 466, dispone: "*...Atribuciones en el ordenamiento territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados ...*";

Que, el artículo 596 reformado del COOTAD determina: "*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...*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 posesionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o de su plusvalía...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; debido a los costos ocasionados a la municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.";

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: "...1) *Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones...*";

Que, el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dictamina: *"La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito."*;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un inmueble de propiedad privada; y,

Que, el art.7 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los

asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que "...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, sin tomar en consideración las variaciones derribadas de su uso actual del bien o su plusvalía..."

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución N° C 237, de fecha 24 de noviembre de 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias para regularizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.

Que, la certificación del señor Administrador Zonal Quitumbe, mediante oficio 16 2739 del 08 de septiembre del 2016 informa que: "...se ha verificado que NO existe información de fraccionamientos en los predios antes referidos.", en los que se encuentra tipificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Sector Nueve Lote 1, referente al predio número 607387.

Que, la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-11045 recibido el 17 de noviembre del 2016, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Sector Nueve Lote 1, de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 87, literales d) y k) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial al predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Sector Nueve Lote 1" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios del inmueble.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Sector Nueve Lote 1" que tiene el 87.80% de consolidación en sus 41 lotes, estando en posesión 15 años.

Artículo 3.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Sector Nueve Lote 1", desmembrado de una superficie aproximada de 8,332,2 m2, ubicado en la parroquia de Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 607387 y clave catastral 31709-08-006, siendo el área del proyecto 4.572,82 metros cuadrados cuyo avalúo total es de usd 3.587,70 conforme datos de la ficha técnica catastral que a continuación se detalla:

PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA - AFECTACION TOTAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "SECTOR NUEVE"

REFERENCIA: OFICIO No. 929-GCPP-2016

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *

PROPIETARIO	: COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9
CLAVE CATASTRAL	: 31709-08-006
PREDIO NÚMERO	: 607387

2.-UBICACIÓN

ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: CHILLOGALLO
SECTOR	: CHILLOGALLO
CALLE	: FRANCISCO CHIRIBOGA

3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *

NORTE	: CALLE FRANCISCO CHIRIBOGA	54.80 m
SUR	: MUNICIPIO DE QUITO	31.50 m
	: COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	22.10 m
ESTE	: COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	74.10 m
	: MUNICIPIO DE QUITO	31.90 m
OESTE	: NARANJO PAREDES LUIS ALCIVAR	112.50 m

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO			
ÁREA DE TERRENO TOTAL *	:		4,045.20 m²
AREA DE TERRENO (escritura) **	:		4,572.82 m²
AREA AFECTADA ***	:		4,572.82 m²
Valor m² ****		sucres	3,125.00
AVALÚO DEL TERRENO	:	sucres	14,290,062.50
TIPO DE CAMBIO *****		sucres/USD.	3,983.07
AVALÚO DEL TERRENO	:	**USD.**	**3,587.70**
4.2.- CONSTRUCCIÓN			
AREA	:		0.00 m²
Valor m²	:	USD.	0.00
AVALÚO	:	**USD.**	**0.00**
4.2.- ADICIONALES			
AREA	:		0.00 m²
Valor m²	:	USD.	0.00
AVALÚO	:	**USD.**	**0.00**
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	:	USD.	3,587.70
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0.00
ADICIONALES	:	USD.	0.00
AVALÚO TOTAL	:	**USD.**	**3,587.70**
4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN ******			
		USD.	**0.00**

5.-OBSERVACIONES

*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).

**Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 06 de junio del 2016 en la Notaría 61 ante el Dr. Eduardo Aguilar Romero e inscrita el 19 de julio de 2016.

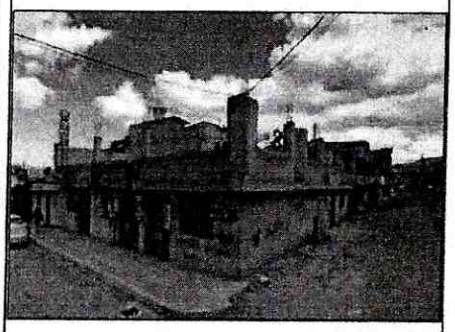
***Area de terreno y área afectada establecida a base de datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-231-2014 de 24 de abril del 2014.

****Valor c/m² determinado con base del documento Tabla de valoración comparativa – Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unipropiedad urbano y parroquias, publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros. Corresponde al sector económico No. 6. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.

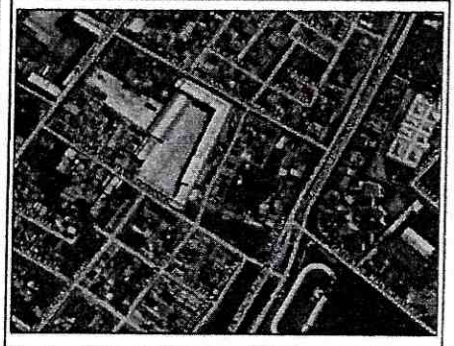
*****Tipo de cambio de sucres por US. dólares para el año 1997, Mercado oficial - promedio compra, publicado por el Banco Central del Ecuador en su página web.

******Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.

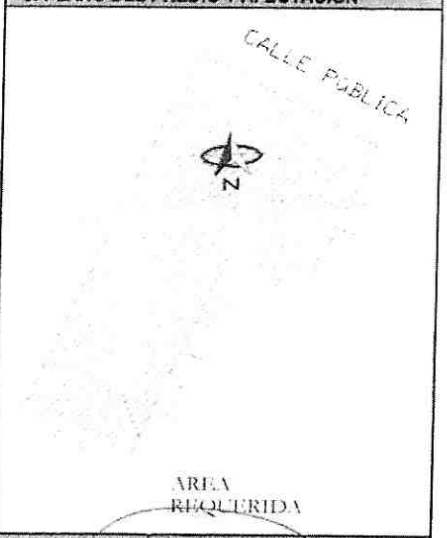
6.-ESTADO ACTUAL



7.-UBICACIÓN DEL PREDIO



8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



9.- ELABORACIÓN

Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS

Ing. Silvana Pilapaña
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISIÓN

Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Ing. Juan Francisco Gallo
JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Ing. Doris Tates
SUPERVISORA

257

Artículo 4.- Disponer al Registrador de la Propiedad que efectúe la inscripción y prohibición de enajenar, correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública del inmueble adquirido mediante escritura celebrada el 11 de febrero del 1999 ante el doctor Gonzalo Román Notario Décimo Sexto del Distrito Metropolitano de Quito, e inscrita en el Registro de la propiedad el 26 de mayo de 1999, y ratificación hecha por la Cooperativa de Vivienda Agrupación Sector Nueve del 18 de noviembre de 1999.

Artículo 5.- Disponer a la Secretaría General del Concejo, notifique a las instancias involucradas y de forma inmediata al Registrador de la Propiedad a fin de que proceda a su inscripción.

Disposición Final.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

24 NOV 2014

Quito,

Oficio STHV-DMGT- 004573

GDOC-2014-148248 del 2014-11-13

Abogada
Karina Subía D.
DIRECTORA EJECUTIVA
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente

Señora Directora Ejecutiva:

En atención al Oficio N°. UERB-703-2014 del 12 de noviembre de 2014, mediante el cual requiere se emita el informe respecto a la Expropiación Especial de los Asentamientos Humanos de Hecho y consolidado, correspondiente al Asentamiento "Sector Nueve", ubicado en la parroquia Chillogallo, predio N°. 607387, clave catastral N°. 31709-08-006.

Al respecto, y de acuerdo a lo que establece el Art. 447 del Código Orgánico de Organización de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que la expropiación del predio N°. 607387, clave catastral 31709-08-006, NO SE OPONE con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite **criterio técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial, para lo cual remito la documentación recibida.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Carpeta con documentación recibida.

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Luis Jácome	2014-11-17	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		

Jeaneth A.
2014-11-17

Unidad Especial "Regula tu Barrio"
Recibido por: Geovanela
Firma:
Fecha: 24 NOV. 2014
168
Ciento sesenta y ocho

QUITO
ADMINISTRACIÓN GENERAL | DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

Oficio No. DMF – DIR–0923-2014
Quito DM, 08 de diciembre de 2014

Abogada
Karina Subía Dávalos
DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL
"REGULA TU BARRIO"
Presente

Me refiero a los oficios N° UERB-735-2014/UERB-739-2014/ UERB-740-2014/UERB-743 - 2014/UERB-748-2014/UERB-751-2014/UERB-752-2014/UERB-753-2014 y UERB-797-2014 de diciembre 08 de 2014, en los cuales se solicita la determinación de la certificación presupuestaria con el fin de conseguir la seguridad jurídica de tenencia legal de la tierra a los posesionarios de asientos humanos conforme el procedimiento de **Expropiación Especial** del COOTAD, de acuerdo al siguiente detalle:

EXPROPIACIONES ESPECIALES COOTAD - UERTB			
OF	PROPIETARIO	PROYECTO	VALOR USD
735	Asentamiento Humano "Divino Niño"	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	415.275,00
739	Asentamiento Humano "Conde 4"		1.596.181,51
740	Asentamiento Humano "Luz y Vida"		386.820,00
743	Asentamiento Humano "Sector 9"		166.755,28
748	Asentamiento Humano "Los Alpes"		69.244,40
751	Asentamiento Humano "Jardines de San Carlos"		289.563,04
752	Asentamiento Humano "Geranios de Marianitas"		160.663,91
753	Asentamiento Humano "Lote A3-5"		1.243.169,55
797	Asentamiento Humano "Cucho Hacienda"		1.662.062,24
TOTAL USD --->			5.989.734,93

La Dirección Metropolitana Financiera, a través del Departamento de Presupuesto, informa que de acuerdo a reunión mantenida el 05 de diciembre de 2014, se dispondrá del financiamiento para las certificaciones presupuestarias, solicitadas por la Unidad Especial Regula tu Barrio.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. María Eugenia Lemarie
DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA

L. Bassante/ G. Ruiz
08/12/2014

Adj. Oficios originales

151
Ciento cincuenta y uno

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO EPMAPS

Oficio n° EPMAPS-GTI -2015-122

Quito D.M., 21 MAYO 2015

Asunto: Factibilidad de servicio

Abogada
Karina Subía
DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"
Ciudad

De mi consideración:

En atención al oficio No. UERB-252-2015 del 15 de mayo de 2015, mediante el cual solicita la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "SECTOR NUEVE CHILLOGALLO" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia Turubamba; al respecto me permito informar lo siguiente:

El sector donde se localiza el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado antes señalado, al estar en Suelo Urbano, tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado a la red más cercana.

Atentamente,

Ing. Alfredo De La Cruz
JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS
H.C: SG-6241-15

Revisado por:	Ing. Patricio Cueva. Ing. Luis Medina.
Elaborado por:	Sr. John Perugachi.

166
Ciento sesenta y seis

EMPRESA ELÉCTRICA QUITO S.A.

CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150234
Quito, 5 de Junio de 2015

Abogada
Karina Subía
DIRECTORA
UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"
MUNICIPIO DE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio UERB-332-2015 de 3 de junio de 2015, en el que solicita FACTIBILIDAD DE SERVICIO ELÉCTRICO, para el asentamiento SECTOR 9, ubicado en Chillogallo en el cantón Quito.

Al respecto debemos informar que la Empresa Eléctrica Quito, si dispone de redes de distribución de energía eléctrica para atender con el servicio eléctrico en este sector, y que la carta de disponibilidad de servicio, se emitirá cuando el barrio cumpla con los requisitos para la ejecución del proyecto eléctrico, de acuerdo a los procedimientos internos de esta institución, debiendo realizar este trámite un ingeniero eléctrico registrado en la Empresa Eléctrica Quito.

El presente documento no está habilitado para efectuar trámites de levantamiento de hipotecas municipales por obras de urbanización.

Esta certificación tiene vigencia de doce meses a partir de la presente fecha.

Atentamente,

Ing. Christian Muñoz Ontaneda
DIRECTOR DE DISTRIBUCIÓN ZONA CENTRO

Trámite 226658

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: .....
Firma: .....
Fecha: 10 JUN 2015
163
Ciento sesenta y tres

Av. 10 de Agosto y las Casas
PBX: 3964-700
Av. 10 de Agosto y Mariana de Jesús
PBX: 2553-010
Casilla 17-01-473 • Quito-Ecuador

CÓDIGO: 08031235

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

Quito 28 JUL 2015

Oficio STHV-DMGT- 3552

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: ...
Firma: ...
Fecha: 28 JUL 2015

Abogada
Karina Subía
DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"
Presente.

REFERENCIA GDOC: 2015-114408

En atención al trámite ingresado el 09 de julio del 2015, mediante el cual solicita se remita: *literal a) Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y uso que tenía el barrio al momento del asentamiento, literal b) Análisis del porcentaje de ocupación. Del asentamiento SECTOR NUEVE ubicado en la parroquia Chillogallo en el lote con No. predial 607387, que se encuentra en proceso de Expropiación Especial.*

NORMATIVA LEGAL VIGENTE.

ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA. *"Art. 17 De la admisión / Una vez presentada a la entidad requirente, esta remitirá a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) a fin de que convoque una mesa técnica institucional."*

CRITERIO TÉCNICO

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda luego de la revisión y análisis del pedido informa:

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO: SECTOR NUEVE		**TIEMPO DE ASENTAMIENTO:** *16 AÑOS		
PUOS AÑO 1999		**PUOS AÑO 2015**		**CONSOLIDACIÓN AÑO 2015**
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	**USO DE SUELO**	**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)**	**USO DE SUELO**	
** D304 COS TOTAL 280%	EQUIPAMIENTO	*** D5 (D304-80) COSTOTAL 320%	RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD	*100 %

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.
**DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT 1997-2001 QUE CONTIENE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.
***DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENANZA 041 DE ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS) AÑO 2015.

170
Ciento setenta

Se requiere que la unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) convoque a una mesa Técnica Institucional, para que elabore los informes respectivos, según el Art. 17 De la admisión del Trámite, de la Ordenanza 0055 que establece el Procedimiento para la Expropiación Especial, Regularización y Adjudicación de predios de los Asentamientos Humano de Hecho de Interés Social en Suelo Urbano y de Expansión Urbana.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Adj. 2 hojas

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Iván Martínez	2015-06-08	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada	2015-06-08	

Comisión
9 14/10/15

2014-171069

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

15 3156

Oficio No.
Quito, 12 de octubre del 2015

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA:
14 OCT 2015 11:45
FIRMA RECEPCIÓN:
ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 186 h.

Doctor
Mauricio Bustamante
Secretario General del Concejo Metropolitano
Presente.-

De mi consideración:

Con fecha 08 de octubre del 2015 mediante oficio No. 843 -UERB-2015, la Unidad Especial Regula tu Barrio remite el expediente de Expropiación Especial del predio No. 607387 donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Sector Nueve", que consta de 186 fojas útiles, constantes en una carpeta Bene, para que se continúe con el proceso de expropiación especial.

Base legal:

En base al art. 596 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que establece: "*Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes (…)*".

Artículo 447 del (COOTAD) "*Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del Registrador de la Propiedad el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación*".

189
ciento ochenta y nueve

Con fecha 01 de abril de 2015 el doctor Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y expansión urbana.

Antecedentes:

El expediente contiene los siguientes informes:

1. Informe que contiene el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y análisis del porcentaje de ocupación, según Oficio STHV-DMGT-3552, del 28 de julio del 2015.
2. Informe Técnico favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-0004973 del 24 de noviembre del 2014, suscrito por el Arquitecto Hugo Chacón Cobos, Director Metropolitano de Gestión de Territorio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
3. Informe de Factibilidad de Servicio, Oficio Nº EPMAPS-GTI-2015-122 del 21 de mayo del 2015.
4. Informe Técnico Nº 136-AT-DMGR-2013, del 28 de octubre del 2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.
5. Informe favorable de la Mesa Técnica Institucional de fecha 9 de septiembre del 2015.
6. Informe Catastral y Valorativo de la Dirección Metropolitana de Catastro Nº 807-GCPP-2014, del 20 de agosto del 2014.
7. Certificación Presupuestaria para el proceso de Expropiación Especial, según Oficio Nº DMF-DIR-0923-2014, del 08 de diciembre del 2014.
8. Informe Legal favorable, emitido por de la Procuraduría Metropolitana de fecha 20 de diciembre del 2014.
9. Informe de Borde de Quebrada Oficio Nº 0011907, de fecha 11 de diciembre del 2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
10. Certificado de hipotecas y gravámenes Nº C50005253001, convalidado al 29 de septiembre del 2015 por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Solicitud:

Con el afán de continuar con los tramites de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en proceso de expropiación especial, y en cumplimiento de la normativa vigente, Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015; y en mi calidad de entidad requirente, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamientos humano de hecho y consolidado "Sector Nueve", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 607387, y solicito de la manera más comedida que siguiendo el trámite

188
ciento ochenta y ocho

Por lo expuesto, remito a usted el expediente en las mismas condiciones, a fin de que sirva de respaldo para su análisis y continuidad del proceso de expropiación especial.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Julio Cesar Añasco
ADMINISTRADOR ZONAL "QUITUMBE"

Adj. 1 carpeta Bene (186 fojas)

	NOMBRES	FECHA	FIRMA / SUMILLA
REVISADO POR:	Arq. Miguel Hidalgo	12/10/2015	
ELABORADO POR:	Ing. Ana Montalvo	12/10/2015	

187 ciento ochenta y siete

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA:
15 NOV 2016 - 10.h
QUITO ALCALDÍA
FIRMA RESPONSABLE:
NÚMERO DE HOJA: 241.h.

QUITO
ADMINISTRACIÓN GENERAL | DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

Oficio No. DMC-GCPP-11045
Quito D.M., 15 NOV 2016

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

Comisiones de Propiedad y Ordenamiento Territorial
16/11/2016

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Con oficio No. 300-LR del 19 de agosto de 2016, el Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, devolvió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el expediente del Asentamiento humano de hecho y consolidado Sector Nueve y señaló que la ficha técnica valorativa contiene el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitano de Catastro, sin tomar en consideración el pronunciamiento del Procurador del 9 de noviembre de 2015 y sin considerar la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 093 que establece "*Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.*"

La Procuraduría Metropolitana, con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, ha contestado el oficio No. 1373 del 11 de agosto de 2016 del Econ. Miguel Dávila, Administrador General del MDMQ, que fue remitido en atención a la solicitud de criterio jurídico efectuada por la Dirección Metropolitana de Catastro con oficio No. 7592 del 4 de agosto de 2016, respecto a cuál sería la normativa aplicable para la valoración de los asentamientos humanos. En el citado documento la Procuraduría Metropolitana ha señalado que "*...se establece que la valoración debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria la Ordenanza Metropolitana No. 055 en razón de la materia que regula; y, la Ordenanza 093 por el valor de la tierra.*"

La Ordenanza Metropolitana No. 055, en el artículo 7 establece que para el cálculo de la valoración del predio y justo precio, la Dirección Metropolitana de Catastro podrá aplicar el siguiente procedimiento:

"1.- Cuando no se hubiere cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente.

2.- Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época."

Lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera inciso cuarto, se ha citado en el primer párrafo.

VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Con base de señalado por la Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, la Dirección Metropolitana de Catastro ha efectuado una nueva valoración del inmueble donde se ubica el asentamiento mencionado, que se ha realizado con sustento en lo siguiente:

- Declaración Juramentada realizada por el Sr. Byron Patricio Borja Naranjo, Presidente del Comité Pro mejoras del Lote Uno de la Agrupación Sector Nueve, realizada el 03 de octubre de 2016, ante el Notario Sexagésimo del Cantón Quito, Dr. Raúl Cevallos Pérez, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue 1997.
- Con oficio STHV-DMGT-3552 del 28 de julio de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial informó a la Unidad Especial Regula tu Barrio que de acuerdo con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 1999, el coeficiente de ocupación del suelo total era 280%, correspondía a D304 y el uso del suelo era Equipamiento. Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 320 %, correspondía a D5(D304-80); y el uso del suelo era Residencial Mediana Densidad. Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana del año 2016.
- Por lo señalado, y de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 055, la valoración del inmueble debe realizarse según el caso indicado en el Art. 7, número 2, es decir cuando han habido cambios en el uso del suelo.
- Según lo anterior, se ha realizado el avalúo con base del documento *Tabla de valoración comparativa – Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unipropiedad urbano y parroquias* publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros para la Valoración del Catastro Predial en el Distrito Metropolitano de Quito, y a lo determinado por Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016.
- Para la conversión del avalúo calculado en sucres a dólares, se ha utilizado la tabla de tipo de cambio de sucres por dólares, Mercado oficial - promedio compra, publicada por el Banco Central del Ecuador en su página web.

CONCLUSIÓN

Se ha determinado que la afectación total del predio No. 607387, de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9, donde se encuentra el barrio "Sector Nueve", tiene un avalúo de **USD. 3587.70** de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento.

El avalúo se realizó con base del criterio de Procuraduría mediante Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, en el que señala la normativa a aplicar para

la valoración de predios sometidos a expropiaciones especiales; por tanto se deja sin efecto la ficha valorativa No. 1, remitida a la Unidad Especial Regula Tu Barrio con oficio No. 8094 de agosto 26 de 2014.

Según lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro pone en consideración de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y, Ordenamiento Territorial, y del Concejo Metropolitano, el avalúo del inmueble en el que se encuentra el Asentamiento humano de hecho y consolidado "Sector Nueve" para su análisis y aprobación, con el fin de continuar el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.

Atentamente,

Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Juan Francisco Gallo Ing. Doris Tates	
Elaborado por:	Juan C. Arboleda Silvana Pilapaña	
Oficio No.	929-GCPP	
Ticket No.	2014-171069	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo

258

ADMINISTRACIÓN GENERAL : DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA - AFECTACION TOTAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "SECTOR NUEVE"

REFERENCIA: OFICIO No. 929-GCPP-2016

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *

PROPIETARIO	: COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	
CLAVE CATASTRAL	: 31709-08-006	
PREDIO NÚMERO	: 607387	

2.-UBICACIÓN

ZONA	: QUITUMBE	
PARROQUIA	: CHILLOGALLO	
SECTOR	: CHILLOGALLO	
CALLE	: FRANCISCO CHIRIBOGA	

3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *

NORTE	: CALLE FRANCISCO CHIRIBOGA	54.80 m
SUR	: MUNICIPIO DE QUITO	31.50 m
	: COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	22.10 m
ESTE	: COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	74.10 m
	: MUNICIPIO DE QUITO	31.90 m
OESTE	: NARANJO PAREDES LUIS ALCIVAR	112.50 m

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO

ÁREA DE TERRENO TOTAL *	:		4,045.20 m²
AREA DE TERRENO (escritura) **	:		4,572.82 m²
AREA AFECTADA ***	:		4,572.82 m²
Valor m² ******		sucres	3,125.00
AVALÚO DEL TERRENO	:	sucres	14,290,062.50
TIPO DE CAMBIO ********		sucres/USD.	3,983.07
AVALÚO DEL TERRENO	:	**USD.**	**3,587.70**

4.2.- CONSTRUCCIÓN

AREA	:		0.00 m²
Valor m²	:	USD.	0.00
AVALÚO	:	**USD.**	**0.00**

4.2.- ADICIONALES

AREA	:		0.00 m²
Valor m²	:	USD.	0.00
AVALÚO	:	**USD.**	**0.00**

4.4.- RESUMEN DE AVALUOS

TERRENO	:	USD.	3,587.70
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0.00
ADICIONALES	:	USD.	0.00
AVALÚO TOTAL	:	**USD.**	**3,587.70**

4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN ********

	USD.	**0.00**

5.-OBSERVACIONES

*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).

**Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 06 de junio del 2016 en la Notaría 61 ante el Dr. Eduardo Aguilar Romero e inscrita el 19 de julio de 2016.

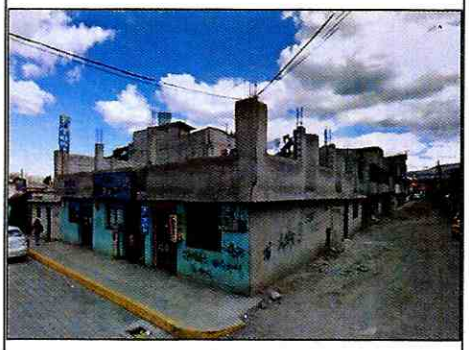
***Area de terreno y área afectada establecida a base de datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-231-2014 de 24 de abril del 2014.

****Valor c/m² determinado con base del documento Tabla de valoración comparativa – Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unipropiedad urbano y parroquias, publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros. Corresponde al sector económico No. 6. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.

*****Tipo de cambio de sucres por US. dólares para el año 1997, Mercado oficial - promedio compra, publicado por el Banco Central del Ecuador en su página web.

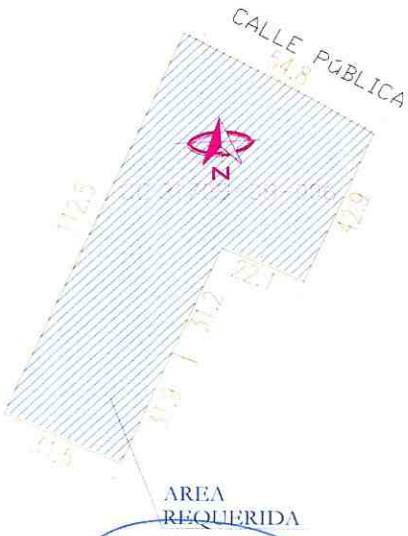
******Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.

6.-ESTADO ACTUAL



7.-UBICACIÓN DEL PREDIO

8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



9.- ELABORACIÓN

Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS

Ing. Silvana Pilapaña
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISIÓN

Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Ing. Juan Francisco Gallo
JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Ing. Doris Tates
SUPERVISORA

257

TICKET: 2014-171069

FECHA: Noviembre 11 de 2016

2014-171069. Mayra.

Comisión

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTES Nos. 4376-2014
4379-2014
4378-2014
4409-2014
4516-2014
4517-2014
4518-2014

4409-14

Doctor
Mauricio Bustamante
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

20 DIC 2014

De mi consideración:

SOLICITUDES:

Mediante Oficio No. 14 4107 de 08 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (parcial) del predio No. 103067 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Pampa 1").

Mediante Oficio No. 14 4109 de 08 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 109725 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Vírgen de la Nube").

Mediante Oficio No. 14 4108 de 08 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 157966 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Cipreses").

Mediante Oficio No. 14 4197 de 16 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 113288 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Luz y Vida").

Mediante Oficio No. 14 4198 de 16 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 607387 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Sector Nueve").

Mediante Oficio No. 14 4199 de 16 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 673690 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Divino Niño").

Mediante Oficio No. 2621 de 10 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 5033487 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Madrigal").

150
Ciento cincuenta

INFORMES TECNICOS:

Cada una de las solicitudes presentadas cuentan con sus respectivos expedientes donde constan los documentos requeridos por los artículos 447 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para las expropiaciones especiales, que son los siguientes:

- Solicitud de la entidad requirente
- Certificado del Registro de la Propiedad
- Informe de la Dirección Metropolitana de Catastro (valoración del bien)
- Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Certificación presupuestaria (informe de financiamiento)
- Censo socio-económico (consultoría URB)

PROYECTO:

Expropiaciones especiales para regularización de asentamientos humanos de interés social.

BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 323 establece:

   "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones de 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"

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 de 19 de octubre de 2010) en el artículo 447, inciso primero, establece que:

   "Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación".

3. El referido cuerpo legal en el artículo 596 manifiesta:

   "Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- 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 socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de posesionarios 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 posesionarios, 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 posesionarios 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; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.

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.

148
Ciento cuarenta y nueve

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

CRITERIO LEGAL:

1. De la documentación analizada y con fundamento en la normativa legal citada y en los artículos 323 de la Constitución de la República; y, artículos 447 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano resuelva la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación especial, parcial y total, de conformidad a los datos técnicos y de avalúo constantes en la fichas técnicas adjuntas a los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro conforme a las solicitudes realizadas por las entidades requirentes de las expropiaciones.

2. La ocupación inmediata de los inmuebles la dispondrá la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El trámite de escrituración o patrocinio de la acción judicial por expropiación estará a cargo de la Administraciones Zonales donde se encuentren los inmuebles expropiados.

La información constante en los expedientes es de exclusiva responsabilidad de las entidades requirentes.

Atentamente,

Dr. Rómulo García Sosa
PROCURADOR METROPOLITANO

Adjunto expedientes completos.

ELABORADO POR:	VERÓNICA CÁCERES/EDISON YÉPEZ/DAVID ALMEIDA	20-12-2014	
REVISADO POR:	EDISON YÉPEZ	20-12-2014	

SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 16:10
20 DIC 2014
FIRMA RECEPTOR:
NÚMERO DE HOJAS:
QUITO ALCALDÍA