

**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.- ANTECEDENTE:**

En sesión extraordinaria realizada el día 13 de junio de 2018, las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y de Ordenamiento Territorial, analizaron el expediente relacionado con la declaratoria de utilidad pública, de interés social y ocupación para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "El Conde Camino del Inca IV", ubicado en los predios No. 605976, clave catastral 32803-02-003 y No. 605977, clave catastral 32803-02-002 de la parroquia Turubamba.

**2.- INFORMES TÉCNICOS:**

**2.1.-** Mediante oficio No. 14 4243 de 22 de diciembre de 2014, a fojas 105 del expediente, el Administrador Zonal Quitumbe, Dr. Ramiro Cobos Zabala, emite su criterio respecto del cumplimiento de requisitos, mismo que en su parte pertinente señala:

*"Revisado los requisitos formales, normas legales, certificación y disponibilidad de la asignación presupuestaria para el pago de la indemnización, la administración zonal Quitumbe, ha verificado los habilitantes del expediente, el cual cumple con todos los requisitos formales y legales, por lo cual emito **CRITERIO FAVORABLE** para la expropiación especial del predio No. 605976 y 605977 para declarar de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores."*

**2.2.-** Mediante oficio No. DMF-DIR-0923-2014, de 8 de diciembre de 2014, a fojas 176 del expediente, la Ing. María Eugenia Lemarie, 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
739	Asentamiento Humano "Conde 4"	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	1.596.181,51

2.3.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-0004970 de 24 de noviembre de 2014, a fojas 192 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 N°. 605976, clave catastral 32803-02-003; 605977, clave catastral 32803-02-002 y 605978, clave catastral 32803-02-001, 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".*

2.4.- Mediante certificado DDZC 150228 de 5 de junio de 2015, a fojas 189 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. EPMAPS-GTI-2015-131 de 29 de mayo de 2015, a fojas 191 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 en Suelo Urbano, tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado".*

2.6.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3563 de 28 de julio de 2015, a fojas 193 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:



“(...)

COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO: Conde IV		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: * 18 años		
PUOS AÑO 1997		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	*50.78 %
** B203 COS TOTAL (CUS) 150%	RESIDENCIAL RUI (VIVIENDA UNIFAMILIAR)	***Z2(ZC)	AREA DE PROMOCIÓN	

\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

\*\* DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1997 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

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

2.7.- Mediante oficio No. 15 3153, de 13 de octubre de 2015, a fojas 223-225 del expediente, el Sr. Julio Cesar 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 consolidado “Conde IV” emito **CRITERIO FAVORABLE** para la expropiación especial de los predios No. 605976 y No. 605977 (...).”

2.8.- Mediante oficio No.DMC-GEC-920, de 13 de febrero de 2017, a fojas 276-273 del expediente, el Ingeniero Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro, remite las fichas técnicas valorativas – expropiación especial, conforme los siguientes datos y el siguiente señalamiento:

“Se ha determinado que la afectación total de los predios No. 605976 y 605977 de propiedad de UNION AFPV ADMINISTRADIRA DE FONDOS Y, donde se encuentra el asentamiento “Conde IV” que tiene un avalúo de USD 7.373,58 y USD 54.263,35 [sic]<sup>1</sup> respectivamente 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 y 2, remitida por la Unidad Especial Regula tu Barrio con oficio UERB-333-2014 con fecha julio 04 del 2014 y la ficha 1 y 2.

<sup>1</sup> Aparentemente en el oficio existe un error de transcripción en el valor señalado, mismo que en la ficha técnica valorativa 2 de 2 adjunta al referido oficio, el valor correcto es USD 5.426,34

2.8.1.- Predio Número: 605976

Clave Catastral: 32803-02-003

(...)

AVALÚO TOTAL DE AFECTACIONES
USD. 7,373.58

2.8.2.- Predio Número: 605977

Clave Catastral: 32803-02-002

(...)

AVALÚO TOTAL DE AFECTACIONES
USD. 5.426,34

### 3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente No. 04556-2014, de 21 de mayo de 2018, a fojas 371-374 del expediente, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"Con fundamento en la norma legal citada y en los informes técnicos indicados, Procuraduría Metropolitana actualiza el informe legal emitido en el presente trámite, tomando en consideración la entrada en vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 055 (sancionada el 01 de abril de 2015); y, la ficha catastral actualizada que se refiere a una afectación total. En tal sentido, se emite **informe legal favorable** para que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial, alcancen del Concejo Metropolitano la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total del predio No. 506976 y No. 506977 [sic]<sup>2</sup> de propiedad del FIDEICOMISO DEL CONDE representado por su fiduciaria la COMPAÑÍA "A.F.P.V" Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A." (...).*

### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


Las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión conjunta extraordinaria realizada el 13 de junio de 2018, acoge los informes técnicos y legal, con fundamento en los artículos 84 literal c), 87 literales d), 147, 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, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de resolución por la cual se declara de utilidad

<sup>2</sup> Existe un evidente error de transcripción pues el expediente en su integridad se refiere a los predios 605976 y 605977.



pública y de interés social con fines de expropiación especial total, a los predios 605976 605977, en los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV" a favor de sus copropietarios.

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


  
Abg. Miguel Coro  
Concejal Metropolitano

  
Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en trescientos ochenta y nueve (389) fojas.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	R. Delgado	GC	2018-07-11	

(2017-136636)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Econ. Luis Reina	18-07-2018	f.	21-07-2018	f.
Sra. Ivone Von Lippke	24-07-2018	f.	25-07-2018	f.
Abg. Renata Salvador	09-08-2018	f.	09-08-2018	f.
Dra. Renata Moreno	24-07-2018	f.	01-08-2018	f.
Abg. Miguel Coro	14-08-2018	f.	14-08-2018	f.
Dr. Mario Granda	14-08-2018	f.	15-08-2018	f.
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha 15-08-2018 f.		Recepción 	



**PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "EI CONDE CAMINO DEL INCA IV".**

**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 establece: *"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 numeral 1 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 señala: *"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,** 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 norma ibídem sobre el 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 norma ibídem sobre la 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 numeral 2 del Art. 113 ibídem, determina que las Infracciones Graves son: *“...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),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....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 Art. 481.1 inciso segundo del COOTAD 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 artículo 596 numeral 4 del COOTAD determina: *“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 poseionarios 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.”;*

- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen del 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 Orgánica de Régimen del 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 derivadas 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,** de la certificación del señor Administrador Zonal Quitumbe, mediante Oficio No. 15-3153 del 13 de octubre del 2015 emite criterio favorable para la expropiación especial de los predios 605976 y 605977 referente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV";
- Que,** la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GEC-920, recibido el 17 de febrero del 2016, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV", de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.
- Que,** la Procuraduría Metropolitana mediante Expediente No. 04556-2014, recibido el 21 de mayo del 2018, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial, su dictamen "*...emite informe legal favorable para la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total de los predios en referencia...*" donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV".

**En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 87, literal a); 57 literal a); y art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, art. 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 total de los predios de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores de los inmuebles.

**Artículo 2.-** Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV" que tiene el 50.78% de consolidación en sus 384 lotes, estando en posesión 18 años.

**Artículo 3.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV", nace de la ex hacienda El Conde, situado en la parroquia de Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signados con los números prediales 605976 y 605977, claves catastrales 32803-02-003 y 32803-02-002

387-

respectivamente, siendo las áreas del proyecto 73.735,84 m<sup>2</sup> y 54.263,35 m<sup>2</sup> respectivamente, cuyos avalúos son de 7.373,58 y 5.426,34 USD conforme los datos de las fichas técnicas catastrales que a continuación se detalla:



*1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE		6.- ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: UNIÓN AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y		
CLAVE CATASTRAL	: 32803-02-003		
PREDIO NÚMERO	: 605976		
*2.- UBICACIÓN		7.- UBICACIÓN DEL PREDIO	
ZONA	: QUITUMBE		
PARROQUIA	: TURUBAMBA		
SECTOR	: CAMPO ALEGRE		
CALLE	: CAMINO DE LOS INCAS		
*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA		8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACIÓN	
NORTE	: VARIOS COLINDANTES EN	249.81 m.	
SUR	: COOPERATIVA DE VIVIENDA	305.62 m.	
ESTE	: MUSCULOS Y RIELES EN	274.52 m.	
OESTE	: CAMINO DE LOS INCAS EN	258.92 m.	
	: UNIÓN AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y EN		
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN		9.- ELABORADO POR	
4.1.- TERRENO		 Ing. Erwin Arroba COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL TICKET : 2014-082666	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO **	: 73,735.84 m²		
ÁREA DE TERRENO (escritura)	: 73,735.84 m²		
**ÁREA TOTAL AFECTADA	: 73,735.84 m²		
VALOR c/m² ****	: USD. 0.10		
AVALÚO TOTAL TERRENO	: USD. 7,373.58		
4.2.- CONSTRUCCIÓN		10.- REVISADO POR	
ÁREA	: 0.00 m²	 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO FECHA: 01 de febrero del 2017	
Valor m²	: USD. 0.00		
AVALÚO	: USD. 0.00		
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	: USD. 0.00		
Detalle:			
ÁREA	: 0.00 m²		
VALOR m²	: USD. 0.00		
Coefficiente Corrección	: 0.00		
VALOR m² corregido	: USD. 0.00		
AVALÚO	: USD. 0.00		
AVALÚO DE MEJORAS	: USD. 0.00		
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	: USD. 7,373.58		
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0.00		
MEJORAS	: USD. 0.00		
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	: USD. 7,373.58		
4.8.- VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECTACIÓN			
5% del avalúo de bien a ser enajenado, Art. 449 Literal e) y Art. 451 COOTAD.			
(*)	: USD. 0.00		
5.- OBSERVACIONES			
Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q) ***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-333-2014 de julio 4 de 2014, indica el área global del barrio, más no del predio en estudio. ****Valor c/m² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformativa al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 9. 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. *****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.			

- 386 -



PROCESO GESTIÓN CATASTRAL ESPECIAL  
GESTIÓN DE PROYECTOS PÚBLICOS  
FICHA TÉCNICA VALORATIVA (AFECTACIÓN TOTAL)  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "CONDE 4"  
REFERENCIA: OFICIO No. 264-CE-2017

No. 2 de 2

*1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE		6.- ESTADO ACTUAL			
PROPIETARIO	: UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y				
CLAVE CATASTRAL	: 32803-02-002				
PREDIO NÚMERO	: 605977				
*2.- UBICACIÓN		7.- UBICACIÓN DEL PREDIO			
ZONA	: QUITUMBE				
PARROQUIA	: TURUBAMBA				
SECTOR	: CAMPO ALEGRE				
CALLE	: CALLE S/N				
*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA					
NORTE	: PROPIEDAD PARTICULAR EN			193.09	m.
SUR	: COOPERATIVA DE VIVIENDA MUSCULOS Y RIELES EN			256.16	m.
ESTE	: UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y EN			258.92	m.
OESTE	: UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y EN			64.78	m.
OESTE	: FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDAS PICHINCH EN			211.12	m.
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN					
4.1.- TERRENO					
AREA TOTAL DEL TERRENO **	:			54,263.35	m <sup>2</sup>
AREA DE TERRENO (escritura)	:				m <sup>2</sup>
**AREA TOTAL AFECTADA	:	54,263.35	m <sup>2</sup>		
***VALOR c/m <sup>2</sup> corregido	:	USD.	0.10		
AVALÚO DEL TERRENO	:	USD.	5,426.34		
4.2.- CONSTRUCCIÓN.					
AREA	:	0.00	m <sup>2</sup>		
Valor m <sup>2</sup>	:	USD.	0.00		
AVALÚO	:	USD.	0.00		
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0.00		
Detalles:					
AREA	:	0.00	m <sup>2</sup>		
VALOR m <sup>2</sup>	:	USD.	0.00		
Coefficiente Corrección	:	0.00			
VALOR m <sup>2</sup> corregido	:	0.00			
AVALÚO	:	USD.	0.00		
AVALÚO DE MEJORAS	:	USD.	0.00		
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS					
TERRENO	:	USD.	5,426.34		
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0.00		
MEJORAS	:	USD.	0.00		
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	USD.	5,426.34		
4.5.- PLUSVALIA					
Valor descontado por intervenciones públicas en sector desde 2005. Art. 449. literal b) COOTAD.					
(-)	:	USD.	0.00		
4.6.- VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECTACIÓN					
5% del avalúo de bien a ser expropiado. Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD.					
(+)	:	USD.	271.32		
4.7.- VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO					
	:	USD.	5,697.66		
5.- OBSERVACIONES		9.- ELABORADO POR			
<p>*Datos tomados del sistema SIREC-Q.</p> <p>***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-333-2014 de julio 4 de 2014, indica el área global del barrio, mas no del predio en estudio.</p> <p>****Valor c/m<sup>2</sup> determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformativa al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 9. Según Expediente No. 1631-2016 del 15 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 595 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.</p> <p>*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.</p>		<p>Ing. Erwin Arroba COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL</p>			
10.- REVISADO POR		<p>Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO</p>			

IMPRESO: 19/14 09:56:00

CEPUB:

01 de febrero del 2017



**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 4 de febrero de 1997 ante el doctor Marco Vela notario vigésimo primero del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, FIDUCIARIA, en su calidad de Administradora del FIDEICOMISO EL CONDE e inscrita en el Registro de la propiedad el 18 de marzo del 1997.

**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.

385



4556-14

105  
QUITUMBE

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

## ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE

Oficio No.  
Quito,

14 4243

22 DIC 2014

Doctor  
Rómulo García Sosa  
**PROCURADOR METROPOLITANO**  
Presente.

De mi consideración:

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 4 y siguientes de la ordenanza 181 que regula el procedimiento expropiatorio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en relación al expediente de expropiación especial de los predios No. 605976 y 605977 expongo y solicito.

**BASE LEGAL**

Artículo 447 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- Declaratoria de utilidad pública.- *“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.”*

Artículo 596.- 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 poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.”*

Numeral 5 del artículo 8 de la ordenanza 181 de 29 de mayo de 2006 “Ordenanza Metropolitana que contiene el Procedimiento Expropiatorio y de Establecimiento de Servidumbres en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”, establece que *“La entidad requirente emitirá su informe sobre el cumplimiento de los requisitos formales, normas legales, certificación y disponibilidad de la asignación presupuestaria para el pago de la indemnización con el criterio de la máxima autoridad, y remitirá el expediente debidamente foliado, en orden cronológico a la Procuraduría Metropolitana”*

## ANTECEDENTES

- 1.- Mediante oficio No.0008089 de fecha 26 de Agosto de 2014 la Dirección Metropolitana de Catastro expidió el informe técnico No. 798-GCPP-2014 que contiene los datos catastrales y valorativos según lo establecido en el artículo 596 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización
- 2.- La Dirección Metropolitana Financiera mediante oficio DMF-DIR-0923-2014 del 08 de diciembre de 2014 remitió la disposición de financiamiento para las certificaciones presupuestaria del asentamiento Humano denominado "Conde IV"
- 3.- Certificado de gravámenes e hipotecas No. C240240685001 de fecha 28 de noviembre de 2014.
- 4.- Mediante oficio STHV-DMGT- 0004970 de fecha 24 de noviembre de 2014 la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitió el criterio técnico favorable a la expropiación especial del asentamiento humano de hecho y consolidado "Conde IV"

## CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS


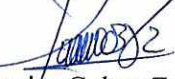
Revisado los requisitos formales, normas legales, certificación y disponibilidad de la asignación presupuestaria para el pago de la indemnización, la administración zonal Quitumbe, ha verificado los habilitantes del expediente, el cual cumple con todos los requisitos formales y legales, por lo cual emito **CRITERIO FAVORABLE** para la expropiación especial de los predios No. 605976 y 605977 para declarar de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores.

## SOLICITUD

Por los antecedentes expuestos y en mi calidad de entidad requirente de la expropiación especial de los predios No. 605976 y 605977 al amparo del numeral 5 del artículo 8 de la ordenanza 181 de 29 de mayo de 2006 remito el expediente foliado cronológicamente y solicito se emita el criterio legal para que posteriormente se analice en la Comisión pertinente.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Dr. Ramiro Cobos Zavala.  
**ADMINISTRADOR ZONAL**

Adj. 1 carpeta  
Detalle de cantidad de documentos



176  
Cuento selecciona y sus



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  
poseedores 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



Quito, 24 NOV 2014

Oficio STHV-DMGT-004970

GDOC-2014-148267 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-705-2014 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 "El Conde 4", ubicado en la parroquia Turubamba, predios Nros. 605976, clave catastral 32803-02-003; 605977, clave catastral 32803-02-002 y 605978, clave catastral 32803-02-001.


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 de los predios Nros. 605976, clave catastral 32803-02-003; 605977, clave catastral 32803-02-002 y 605978, clave catastral 32803-02-001, 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

## CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150228  
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:

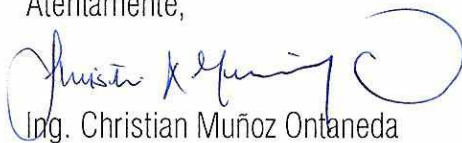
En atención al oficio UERB-332-2015 de 3 de junio de 2015, en el que solicita FACTIBILIDAD DE SERVICIO ELÉCTRICO, para el asentamiento CONDE IV, ubicado en Turubamba en el cantón Quito.

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]*  
Firma: *[Firma]*  
Fecha: 10 JUN 2015



**Oficio n° EPMAPS-GTI -2015-131**

Quito D.M., 2<sup>9</sup> 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-257-2015 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 "EL CONDE 4" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia Chillogallo; 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.

Atentamente,

Ing. Alfredo De La Cruz

**JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS**

H.C: SG-6249-15

Revisado por:	Ing. Patricio Cueva. 
	Ing. Galo Rivadeneira. 
Elaborado por:	Sr. John Perugachi. 

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
Recibido por:   
Firma: .....  
Fecha: 03 JUN 2015

28 JUL 2015

Quito

Oficio STHV-DMGT-

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

3563

**TU BARRIO**  
UNIDAD ESPECIAL REGULA  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *García*

Firma: .....

Fecha: 28 JUL 2015

REFERENCIA GDOC: 2015-114447

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 Conde IV ubicado en la parroquia Turubamba en el lote con No. predial 605976 y 605977, 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 y en base a la norma precitada informa:

COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO: CONDE IV		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *18 AÑOS		
PUOS AÑO 1997		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	*50.78 %
**B203 COS TOTAL (CUS) 150 %	RESIDENCIAL RU1 (VIVIENDA UNIFAMILIAR)	***Z2(ZC)	AREA DE PROMOCIÓN	

\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.

\*\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1997 QUE CONTIENE EL PLAN DE 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.




AREA DE PROMOCIÓN: La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

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	2015-07-10	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada	2015-07-10	

2016-011603  
UERB-078-2016

Comisión

9 14/10/15



15 3153

Oficio No.  
Quito, 13 de octubre del 2015

Doctor  
Mauricio Bustamante  
**Secretario General del Concejo Metropolitano**  
Presente.-

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS FECHA: 14 OCT 2015 11:45 HORA: 11:45 FECHA RECEPCIÓN: NÚMERO DE HOJA: 213h.
---	---

De mi consideración:

Con fecha 13 de octubre del 2015 mediante oficio No. 849 -UERB-2015, la Unidad Especial Regula tu Barrio remite el expediente de Expropiación Especial de los predios No. 605976 y No.605977 donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Conde IV", que consta de 213 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 poseedores, 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"*.



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-3563, del 28 de julio del 2015.
2. Informe Técnico favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-0004970 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 N° EPMAPS-GTI-2015-131 del 29 de mayo del 2015.
4. Informe Técnico N° 179-AT-DMGR-2015, del 28 de octubre del 2015, 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 N° 798-GCPP-2014, del 20 de agosto del 2014.
7. Certificación Presupuestaria para el proceso de Expropiación Especial, según Oficio N° DMF-DIR-0923-2014, del 08 de diciembre del 2014.
8. Informe Legal favorable, emitido por de la Procuraduría Metropolitana de fecha 30 de diciembre del 2014.
9. Informe de Borde de Quebrada Oficio N° 0001164, de fecha 03 de febrero del 2014, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
10. Certificado de hipotecas y gravámenes N° C240240685001, convalidado al 18 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 "Conde IV", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial de los predios No. 605976 y No.605977, y solicito de la manera más comedida que siguiendo el trámite respectivo se ponga en conocimiento a la Comisión de Propiedad y

Espacio Público; y a la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano.

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 (213 fojas)

	NOMBRES	FECHA	FIRMA / SUMILLA
REVISADO POR:	Arq. Miguel Hidalgo	13/10/2015	
ELABORADO POR:	Ing. Ana Montalvo	13/10/2015	



2017-017803  
Decisión sobre el caso 276

CONSEJOS PROPIEDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA:	16 FEB 2017 15:35
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 275-1

16/02/2017



Oficio No. DMC-GEC-920

Quito D.M., 3 FEB 2017

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.

2015-000384.

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 Conde IV, y señaló que la ficha técnica valorativa contiene el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitana 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. Marco Antonio Santiana, Representante Legal del Comité Pro mejoras del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "**Conde IV**", del 30 de septiembre de 2016, ante el Notario Sexagésimo Segundo del Cantón Quito, Dr. Raúl Cevallos Pérez, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue el 2002.
- Con oficio STHV-DMGT-3563 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 1997, el coeficiente de ocupación del suelo total era 150% que correspondía a B203, y el uso del suelo era Residencial RU1 (Vivienda Unifamiliar). Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total correspondía a Z2 (ZC); y el uso del suelo era Área de Promoción. 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, la norma de valoración para el año 2002 fue la *Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito*, con la cual se han calculado nuevamente los avalúos de los dos inmuebles, con base de lo determinado en el Art. III.1, letras a, b, c y d de esa norma y a lo determinado por Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016.

## CONCLUSIÓN

Se ha determinado que la afectación total de los predios No. 605976 y 605977 de propiedad de UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y, donde se encuentra el asentamiento "**Conde IV**" que tienen un avalúo de **USD. 7.373,58** y **USD. 54.263,35** respectivamente 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 y 2, remitida a la Unidad Especial Regula Tu Barrio con oficio No. UERB-333-2014 con fecha julio 04 del 2014. y la ficha 1 Y 2

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 "Conde IV" 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 Ordoñez  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

Revisado por:	Ing. Erwin Arroba	
Oficio No.	264-CE-2017	
Ticket No.	2014-098274	

Adjunta. Expediente completo

Asociación sectorial  
culto 274



**PROCESO GESTIÓN CATASTRAL ESPECIAL  
GESTIÓN DE PROYECTOS PÚBLICOS  
FICHA TÉCNICA VALORATIVA (AFECTACIÓN TOTAL)**  
PROYECTO: ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "CONDE 4"  
REFERENCIA: OFICIO No. 264-CE-2017

No. 1 de 2

<b>*1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE</b>		<b>6.- ESTADO ACTUAL</b>	
PROPIETARIO	: UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y		
CLAVE CATASTRAL	: 32803-02-003		
PREDIO NÚMERO	: 605976		
<b>*2.- UBICACIÓN</b>		<b>7.- UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	
ZONA	: QUITUMBE		
PARROQUIA	: TURUBAMBA		
SECTOR	: CAMPO ALEGRE		
CALLE	: CAMINO DE LOS INCAS	<b>8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION</b>	
<b>*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA</b>			
NORTE	: VARIOS COLINDANTES EN 249.81 m.		
SUR	: COOPERATIVA DE VIVIENDA MUSCULOS Y RIELES EN 305.82 m.		
ESTE	: CAMINO DE LOS INCAS EN 274.52 m.	<b>10.- REVISADO POR</b>	
OESTE	: UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y EN 258.92 m.		
<b>4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN</b>			
<b>4.1.- TERRENO</b>			
AREA TOTAL DEL TERRENO **	: 73,735.84 m <sup>2</sup>	Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO	
AREA DE TERRENO (escritura)	: 73,735.84 m <sup>2</sup>		
**AREA TOTAL AFECTADA	: 73,735.84 m <sup>2</sup>		
VALOR c/m <sup>2</sup> ****	: USD. 0.10	TICKET : 2014-082666	
AVALÚO TOTAL TERRENO	: USD. 7,373.58		
<b>4.2.- CONSTRUCCIÓN.</b>			
AREA	: 0.00 m <sup>2</sup>	FECHA: 01 de febrero del 2017	
Valor m <sup>2</sup>	: USD. 0.00		
AVALÚO	: USD. 0.00		
AVALÚO CONTRUCCIÓN	: USD. 0.00		
Detalle1:			
AREA	: 0.00 m <sup>2</sup>		
VALOR m <sup>2</sup>	: USD. 0.00		
Coefficiente Corrección	: 0.00		
VALOR m <sup>2</sup> corregido	: 0.00		
AVALÚO	: USD. 0.00		
AVALÚO DE MEJORAS	: USD. 0.00		
<b>4.4.- RESUMEN DE AVALUOS</b>			
TERRENO	: USD. 7,373.58		
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0.00		
MEJORAS	: USD. 0.00		
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	: USD. 7,373.58		
<b>4.6.- VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECCIÓN</b>			
5% del avaluo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD.			
(+)	: USD. 0.00		
<b>5.- OBSERVACIONES</b>			
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).			
***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-333-2014 de julio 4 de 2014, indica el área global del barrio, mas no del predio en estudio.			
****Valor c/m <sup>2</sup> determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 9. 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.			
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.			
<b>9.- ELABORADO POR</b>			
Ing. Erwin Arroba COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL			





*Documentos satelitales* 273

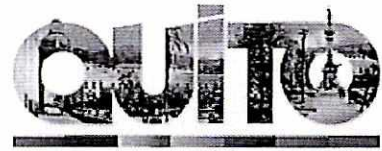
**PROCESO GESTIÓN CATASTRAL ESPECIAL**  
**GESTIÓN DE PROYECTOS PÚBLICOS**  
**FICHA TÉCNICA VALORATIVA ( AFECTACIÓN TOTAL )**  
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "CONDE 4"**  
**REFERENCIA: OFICIO No. 264-CE-2017**

No. 2 de 2

<b>*1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE</b>		
PROPIETARIO	:	UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
CLAVE CATASTRAL	:	32803-02-002
PREDIO NÚMERO	:	605977
<b>*2.-UBICACIÓN</b>		
ZONA	:	QUITUMBE
PARROQUIA	:	TURUBAMBA
SECTOR	:	CAMPO ALEGRE
CALLE	:	CALLE S/N
<b>*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA</b>		
NORTE	:	PROPIEDAD PARTICULAR EN 193.09 m.
SUR	:	COOPERATIVA DE VIVIENDA 256.16 m. MUSCULOS Y RIELES EN
ESTE	:	UNION AFPV ADMINISTRADORA DE 258.92 m. FONDOS Y EN
OESTE	:	UNION AFPV ADMINISTRADORA DE 64.78 m. FONDOS Y EN
OESTE	:	FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDAS 211.12 m. PICHINCH EN
<b>4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN</b>		
<b>4.1.- TERRENO</b>		
AREA TOTAL DEL TERRENO **	:	54,263.35 m <sup>2</sup>
AREA DE TERRENO (escritura)	:	_____ m <sup>2</sup>
**AREA TOTAL AFECTADA	:	54,263.35 m <sup>2</sup>
***VALOR c/m <sup>2</sup> corregido	:	USD. 0.10
AVALÚO DEL TERRENO	:	USD. 5,426.34
<b>4.2.- CONSTRUCCIÓN.</b>		
AREA	:	0.00 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup>	:	USD. 0.00
AVALÚO	:	USD. 0.00
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	:	USD. 0.00
Detalle1:		
AREA	:	0.00 m <sup>2</sup>
VALOR m <sup>2</sup>	:	USD. 0.00
Coefficiente Corrección	:	0.00
VALOR m <sup>2</sup> corregido	:	0.00
AVALÚO	:	USD. 0.00
AVALÚO DE MEJORAS	:	USD. 0.00
<b>4.4.- RESUMEN DE AVALUOS</b>		
TERRENO	:	USD. 5,426.34
CONSTRUCCIÓN	:	USD. 0.00
MEJORAS	:	USD. 0.00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	USD. 5,426.34
<b>4.5.-PLUSVALIA</b>		
Valor descontado por intervenciones públicas en sector desde 2006. Art. 449, literal b) COOTAD.		
(-)	:	USD. 0.00
<b>4.6.-VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFEECIÓN</b>		
5% del avaluo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD.		
(+)	:	USD. 271.32
<b>4.7.- VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO</b>		
	:	USD. 5,697.66
<b>5.-OBSERVACIONES</b>		
*Datos tomados del sistema SIREC-Q.		
***Area afectada establecida con base de datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-333-2014 de julio 4 de 2014, indica el área global del barrio, mas no del predio en estudio.		
****Valor c/m <sup>2</sup> determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 9. 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.		
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.		
<b>9.- ELABORADO POR</b>		
 Ing. Erwin Arroba COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL		

<b>6.-ESTADO ACTUAL</b>
 TURUBAMBA
<b>7.-UBICACIÓN DEL PREDIO</b>
 AREA REQUERIDA 193,09 256,16 258,92 64,78 211,12 N 32803-02-002
<b>10.- REVISADO POR</b>
 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO





PROCURADURIA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO No. 04556-2014  
GDOC: 2017-136636  
DM QUITO, 21 MAY 2018

*Manuel de Posada*  
*Diego Cevallos Salgado*  
*Diego Cevallos Salgado*

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **21 MAY 2018** Hora **15:30**

Nº. HOJAS **-374-**  
Recibido por: *[Signature]*

De mi consideración:

**ANTECEDENTES:**

1. Mediante Oficio No. 44-LR de 24 de febrero de 2017, el Eco. Luis Reina Chamorro, en calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, manifiesta que en razón de la Comisión conjunta de Ordenamiento Territorial y Espacio Público, resolvió solicitar criterio legal a la Procuraduría Metropolitana individualizado de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado, sujetos al proceso de expropiación especial del Asentamiento denominado El Conde Camino del Inca IV; para lo cual se adjunta el Proyecto de resolución respectiva.

Además, menciona que su criterio personal es que el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana de fecha 19 de septiembre de 2016, con referencia al expediente No. 1631-2016, es bastante extenso y explícito que determina el criterio legal para ajustarse a todos los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados sujetos a este proceso de expropiación especial.

2. Mediante Oficio 4556-2014 de 30 de diciembre de 2014, Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable para que el Concejo Metropolitan resuelva la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación especial (total) de los predios No. 605976 y 605977 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado El Conde Camino del Inca IV, en los siguientes términos:

*"[...] 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 Metropolitan 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.*

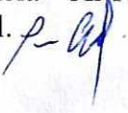
*[Signature]*



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.

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

3. Con oficio Exp. No. 04556-2014 de 06 de junio de 2017, Procuraduría Metropolitana convocó a una mesa de trabajo a la Dirección Metropolitana de Catastros, con el fin de revisar la información constante en las Fichas Técnicas.
4. Con fecha 26 de junio de 2017, Procuraduría Metropolitana solicita al Presidente del Comité Pro- Mejoras El Conde Caminos del Inca IV, previo a emitir el criterio legal presente los certificados de gravámenes actualizados de los Lotes UNO y DOS, para posteriormente requerir a la DMC actualice las fichas técnicas.
5. El señor Joaquín Males Burga, en su calidad de Dirigente del Comité Pro- Mejoras El Conde Caminos del Inca IV, remite los certificados de gravámenes actualizados.
6. El 11 de julio de 2017, Procuraduría Metropolitana remite a la Dirección Metropolitana de Catastro, los certificados de gravámenes de los lotes UNO y DOS, con la finalidad de que se verifique la información constante en las fichas técnicas de los predios No. 605976 y 605977.
7. La Dirección Metropolitana de Catastro, con oficio No. DMC-GEC-7776 de 07 de agosto de 2017, previo a la actualización de los datos constantes en las fichas técnicas, solicita a Procuraduría Metropolitana se esclarezca la titularidad de dominio, razón social de las Fiduciarias y porcentajes de derechos y acciones de los lotes UNO y DOS.
8. Con oficio Exp. No. 04556-2014 de 22 de agosto de 2017, Procuraduría Metropolitana devuelve el expediente a la Dirección Metropolitana de Catastros, con la finalidad de que las dependencias responsables del proceso solventes las observaciones emitidas en oficio No. DMC-GEC-7775, para lo cual se menciona que deberá coordinar con la Unidad Regula Tu Barrio; y, posteriormente remita el expediente completo con los informes debidamente sustentados.
9. La Agencia Metropolitana de Control, con oficio No. AMC-DRYE-Ns-2018-01 de 02 de enero de 2018, en base al requerimiento de la Unidad Regula Tu Barrio, solicita a la Administración Zonal Manuela Sáenz: “...proceda a ordenar a quien corresponda se levante la afectación que pesa sobre los predios 605977 y 605976 del propietario FIDEICOMISO DEL CONDE representado por su fiduciaria la COMPAÑÍA “A.F.P.V” administradora de fondos y fiduciaria S.A.”.
10. Con Memorando No. 0146-UFAC-2018 de fecha 23 de febrero de 2018, suscrito por la Ing. Geovanna Chávez, Coordinadora de gestión Territorial Catastral, el que menciona que se ha procedido a levantar la afectación catastral del predio No. 605976, según lo acordado en providencia AMC-SRYE-NS-2018-02, emitida por la Agencia Metropolitana de Control. 





PROCURADURIA  
METROPOLITANA

11. Con Oficio No. DMC-GEC-03755 de 05 de abril 2018, la Dirección Metropolitana de Catastros, informa que se procedió a actualizar el nombre del propietario de los predios 605976 y 605977, según los Certificados de Gravámenes No. 98312 y 101985 de 14 de marzo de 2018 y 16 de marzo de 2018, respectivamente.

**INFORMES TÉCNICOS:**

1. Mediante Oficio No. 15-3153 de 13 de octubre de 2015, el Administrador Zonal de Quitumbe, emite Criterio Favorable para la Expropiación Especial de los predios No. 605976 y No. 605977.
2. Con Oficio No. UERB-217-2016 de 26 de febrero de 2016, la Directora Ejecutiva de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", remite el expediente íntegro en proceso de expropiación especial, con documentación original, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Conde 4", ubicado en la parroquia Turubamba.
3. Mediante Oficio No. DMC-GEP-920 de 13 de febrero de 2017, el Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha técnica de afectación total de los predios: No. 605976 con un área de terreno total de 73,735.84 m<sup>2</sup> y avalúo de terreno de USD \$ 7,373.58; y, el predio y 605977 con un área de terreno total de 54,263.35 m<sup>2</sup> y avalúo de terreno de USD \$ 5,426.34, con el fin de continuar con el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.
4. Con Oficio No. DMC-GEC-10362 de 20 de septiembre de 2017, la Dirección Metropolitana de Catastro remite las fichas técnicas de los predios 605977 y 605976 corrigiendo el nombre del propietario que corresponde a FEDEICOMISO EL CONDE representado por la fiduciaria, LA COMPAÑÍA "A.F.P.V" ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA S.A.

Además indica que se rectifica el Oficio No. DMC-GEC-920 en cuanto a que la declaración juramentada sobre el año del asentamiento fue realizada por el señor Edgar Neftalí Cajas Jara ante el Notario Sexagésimo del Cantón Quito el 30 de septiembre de 2016.

5. Con fecha 10 de abril de 2018, la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", remite el expediente a Procuraduría Metropolitana del predio Fideicomiso El Conde representado por la Fiduciaria la Compañía "AFPV" Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A., con la documentación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Caminos del Conde IV", a fin de que se continúe con el proceso de expropiación especial correspondiente.
6. Con Oficio No. DMC-GEC-03755 de 05 de abril 2018, la Dirección Metropolitana de Catastros, informa que se procedió a actualizar el nombre del propietario de los predios



605976 y 605977, según los Certificados de Gravámenes No. 98312 y 101985 de 14 de marzo de 2018 y 16 de marzo de 2018, respectivamente.

## **BASE LEGAL:**

### **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

*“Artículo 596.- 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 poseedores, 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;*

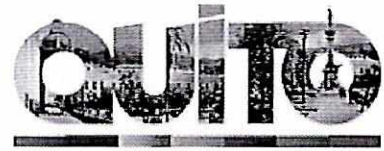
*2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseedores de buena fe 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. (Reformado por el num. 7 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- 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*





PROCURADURIA  
METROPOLITANA

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

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 055, (sancionada el 01 de abril de 2015)**



*“Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización territorial, autonomía y Descentralización, reformado, con el propósito de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en la circunscripción territorial del distrito Metropolitano de Quito.”*

*“Artículo 5.- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.- Las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, con los informes técnicos y legales establecidos en esta ordenanza emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un bien inmueble de propiedad privada sobre el cual se encuentran asentamientos de interés social con el objeto de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores. [...]”*

*“Artículo 12.- Unidad Especial Regula tu Barrio.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.”*

#### **CRITERIO LEGAL:**

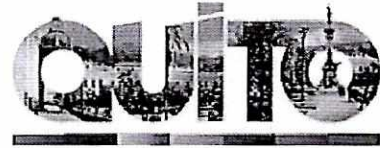
Con fundamento en la norma legal citada y en los informes técnicos indicados, Procuraduría Metropolitana actualiza el informe legal emitido en el presente trámite, tomando en consideración la entrada en vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 055 (sancionada el 01 de abril de 2015); y, la ficha catastral actualizada que se refiere a una afectación total. En tal sentido, se emite informe legal favorable para que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial, alcancen del Concejo Metropolitano la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total de los predios No. 506976 y No. 506977 de propiedad del FIDEICOMISO DEL CONDE representado por su fiduciaria la COMPAÑÍA “A.F.P.V” Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A.”; por encontrarse dentro de la competencia que le otorga el COOTAD al Concejo Metropolitano.

Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes puntualizaciones respecto al expediente remitido:

1. Con relación al Certificado del Registro de la Propiedad, es necesario indicar que el artículo 596, inciso tercero, del COOTAD, señala que, de manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código, con ciertas particularidades.

El COOTAD en su sección VII que se refiere a expropiaciones, en el artículo 447, inciso último, establece que para los aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.





PROCURADURIA  
METROPOLITANA

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en su artículo 58, inciso quinto, establece lo siguiente:

*“La declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes.*”

2. Respecto a la valoración del predio, que consta en la ficha actualizada emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, es necesario precisar que las disposiciones relacionadas con la valoración, se encuentran en el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria en lo dispuesto por la Ordenanza Metropolitana No. 055 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, sancionada el 01 de abril de 2015; y, la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 22 de diciembre de 2017, asunto que por ser de carácter técnico es de competencia exclusiva de la Dirección Metropolitana de Catastro.
3. Con relación al proyecto de resolución me permito poner a su consideración las siguientes sugerencias:
  - a) En el considerando octavo, en lugar de referirse a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, debería referirse al artículo 481.1, inciso segundo del COOTAD (Reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales) ✓
  - b) Se debería eliminar el considerando décimo sexto, en razón de que el artículo 297 del COOTAD, al que se refiere, fue derogado por la Disposición Derogatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016. ✓
  - c) Se debería eliminar el considerando décimo séptimo, en razón de que el artículo 466 del COOTAD, al que se refiere, fue derogado por la Disposición Derogatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016. ✓
  - d) Se debería reformular el considerando décimo octavo, en el sentido de citar el artículo 596 vigente, cuyo numeral 4, fue reformado por el numeral 7 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016. ✓
  - e) En los considerandos décimo noveno y vigésimo se debería aclarar que la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito es orgánica. ✓
  - f) En el considerando vigésimo primero, se deberá tener en cuenta que la Ordenanza No. 093 fue derogada por la Ordenanza Metropolitana No. 0196 sancionada el 22 de diciembre de 2017. ✓  
*[Handwritten signature]*



- g) En el párrafo que consta a continuación del último considerando se debería eliminar el literal k) del artículo 87 del COOTAD, porque este no se refiere a la expropiación especial para asentamientos humanos de hecho y consolidados. Además se debería sustituir el literal d) del artículo 87 por el literal a) del mismo artículo; e, incorporar el literal a) del artículo 57, y el artículo 596 del COOTAD. ✓
- h) En el proyecto de resolución, conforme lo establece el artículo 20 de la Ordenanza Metropolitana No. 055, se determinará el plazo a pagar.
- i) Se deberá tomar en cuenta que la declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Quito; y, a la misma, obligatoriamente, se acompañará en censo de posesionarios emitidos por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) ✓

Atentamente,



Dr. Gianni Flixoza Enriquez

**PROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto: Expediente completo.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mónica Guzmán	PRO		#
Revisión	Carlos Guerrero	PRO		#
Aprobación	Edison Yépez	PRO		#

Ejemplar 1: Secretario General del Concejo Metropolitano (370 fojas)

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo