

Informe No. IC-2015-228

COMISIONES CONJUNTAS 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 la Comisión Conjunta de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión conjunta realizada el día 24 de noviembre de 2015, 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 Comité Barrial "4 de Abril", ubicado en el predio No. 413339, clave catastral No. 16112-02-005, parroquia San Antonio.

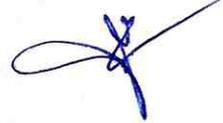
2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. 0009777 de 13 de octubre de 2014, a fojas 105, el Ing. Jaime Gangotena Márquez, ex Jefe del Programa de Servicios Catastrales, emite su pronunciamiento sobre el Borde Superior de Quebrada, en el que señala:

"(...) Al comparar el archivo digital y la cartografía 1:1000 del 2002 y ortofoto 2010, se evidenció que se encuentra correctamente georeferenciado. (...)"

2.2.- Mediante oficio No. 0002178 de 8 de marzo de 2014, a fojas 106, el Ing. Efraín Zurita Pérez, ex Jefe del Programa de Catastro y Cartografía, emite su pronunciamiento sobre el Borde Superior de Quebrada, en el que señala:

"(...) Se indica que los bordes de quebrada graficados de color tomate tiene 45° de pendiente, el borde de quebrada graficado color verde se encuentra rellenada."



Particular que se informa para que se proceda según Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre del 2011, en su sección tercera parágrafo 1, art. 116-117-118 y Registro Oficial N° 303 del 19 de octubre el 2010, art. 417, literal d) (...)"

2.3.- Mediante oficio No. EPMAPS-GTI-2015-142 de 4 de junio de 2015, el Ing. Alfredo de la Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS, a fojas 180, remite su pronunciamiento sobre la factibilidad de servicio, mismo que en su parte principal señala:

"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.(...)"

2.4.- Mediante oficio No. STHV-GT-01676 de 22 de abril de 2014, a fojas 188, el ex Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arq. Patricio Montalvo Tapia, emite su informe al respecto, mismo que en su parte más importante señala:

*"Al respecto, y de acuerdo a lo que dispone el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial de Autonomía y Descentralización COOTAD Reformado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **informe técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial del Predio No. 413339, clave catastral 16112-02-005, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha; en el que se implanta la Cooperativa de Vivienda "Cuatro de Abril".*

2.5.- Mediante oficio No. 549-DMGR-2013, de 27 de noviembre de 2013, a fojas 181-187, el Ing. Ricardo Peñaherrera León, ex Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el informe técnico No. 154-AT-DMGR-2013, correspondiente al barrio Cuatro de Abril, mismo que en las partes concernientes señala:

"(...) 6.- CALIFICACION DE RIESGO

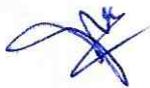
Según los niveles de amenaza y de exposición, se puede establecer que el sector evaluado presenta una condición de riesgo bajo"

7.- RECOMENDACIONES (...)

Construir con sistemas estructurales y sujetándose a las especificaciones técnicas de la Norma Ecuatoriana de la Construcción 2011.(...)

(...) No rellenar la Quebrada Colorada y recuperar su cauce natural donde sea posible para evitar flujos de lodo durante lluvias extraordinarias.

Mantener los retiros respecto de la quebrada según lo establece la Ordenanza No. 172 del Régimen de Suelo. (...)"



2.6.- Mediante oficio No. 0010234 de 22 de octubre de 2014, a fojas 170-175, el Arq. Mario Recalde Maldonado, Director Metropolitano de Catastro remite su informe técnico en el que se adjunta el estudio valorativo de la afectación, mismo que en su parte medular señala:

"(...) Por lo expuesto y a la presente fecha, la dirección Metropolitana de Catastro ha establecido que el avalúo total del área afectada es de USD 393.319,47 al cual se le adicionará USD 19.665,97 como 5% del valor máximo que se podrá adicionar como precio de afección previsto en el Art. 451 del COOTAD, obteniéndose un avalúo consolidado de USD 412.985,44."

2.7.- Mediante oficio No. DMF-DIR-2014-0882, de 24 de noviembre de 2014, a fojas 176, 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
749	Asentamiento Humano "Cuatro de Abril"	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	412.985,44

La Dirección Metropolitana Financiera, a través del Departamento de Presupuesto, informa que de acuerdo a reunión mantenida el 19 de noviembre de 2014, se dispondrá del financiamiento para las certificaciones presupuestarias, solicitadas por la Unidad Especial Regula tu Barrio."

2.8.- Mediante certificado DDZC 150242 de 5 de junio de 2015, a fojas 177, 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."

2.9.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3565 de 28 de julio de 2015, a fojas 189, 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. CUATRO DE ABRIL		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: * 17 años		
PUOS AÑO 1998		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	*98.00 %
** A603 COS 40% COS TOTAL (CUS) 120%	RESIDENCIAL RU3 (ALTA DENSIDAD)	*** A1 (A602-50) COS TOTAL 100%	RESIDENCIAL 1 (BAJA DENSIDAD)	

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

** DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENANZA 008 DE ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS) AÑO 2003.

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

2.10.- Mediante informe de 10 de septiembre de 2015, a fojas 193-198, la mesa técnica institucional del proceso de expropiación especial del predio No. 413339 de propiedad de Enma Piedad Soria Rosero, María Alexandra Vinueza Parra y Francisco Xavier Salazar, en donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Cuatro de Abril" para conocimiento de las comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público, remite su informe, mismo que en su parte pertinente manifiesta:

"(...) En cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015, la mesa técnica institucional una vez revisados los informes anteriormente detallados, emite informe favorable para conocimiento de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial con el fin de continuar con el proceso de Expropiación Especial del predio N° 413339 de propiedad de Enma Piedad Soria Rosero, María Alexandra Vinueza Parra y Francisco Xavier Salazar donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Cuatro de Abril".

2.11.- Mediante oficio No. 3527 de 21 de octubre de 2015, a fojas 206-208, el Administrador Zonal La Delicia, Sr. Humberto Almeida De Sucre, emite su informe al respecto, mismo que en su parte pertinente señala:

*"Con el afán de continuar con los trámites 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 asentamiento humano de hecho y consolidado "Cuatro de Abril" emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación*

Especial Parcial del predio No. 413339 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."

3.- INFORME LEGAL:

3.1.- Mediante oficio, de 30 de diciembre de 2014, a fojas 190-192, 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."

3.2.- Mediante oficio, de 30 de diciembre de 2014, a fojas 218-220, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano encargado, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte medular señala:

"(...)Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ordenanza Metropolitana No. 055 y con el informe de procedibilidad de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, se podrá continuar con el trámite de expropiación especial.(...)"

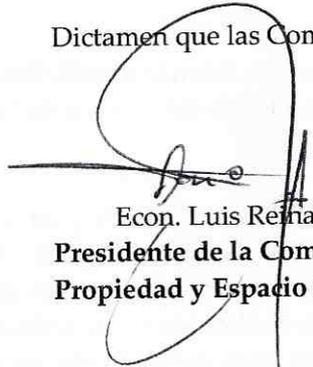
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

Las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión realizada el 24 de noviembre de 2015, acoge los informes técnicos y legal, con fundamento en los artículos 84 literal c), 87 literales d) y k), 147, 249 literal a), 466 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, así como lo dispuesto en las Ordenanza Metropolitana No. 055, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de resolución por la cual se declara de utilidad pública, de interés social y se ratifica la ocupación con fines de expropiación parcial al predio en que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y consolidado denominado "Cuatro de Abril".

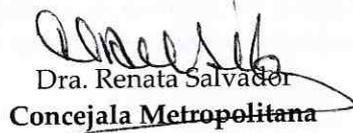


Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia de que el Cuerpo Edificio deberá resolver respecto de la expropiación especial del asentamiento humano de hecho y consolidado, una vez que se haya aprobado la Resolución derogatoria de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 0336, de 16 de abril de 2009.

Dictamen que las Comisiones ponen a su consideración y la del Concejo Metropolitano.



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



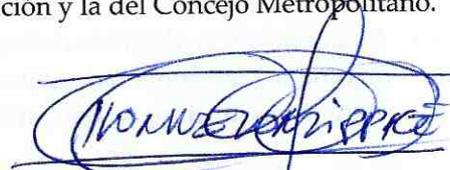
Dra. Renata Salvador
Concejala Metropolitana



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano



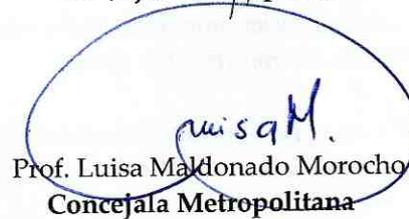
Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano



Ivone Von Lippke
**Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial**



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana



Prof. Luisa Maldonado Morocho
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente con documentación constante en doscientas veinte (220) fojas.
Abg. Renato Delgado Merchán

RESOLUCIÓN No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2015-228, de 24 de noviembre de 2015, emitido por las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial.

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 esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;*
- Que,** el artículo 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 artículo 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 artículo 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”;*

RESOLUCIÓN No.

- Que,** el artículo 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 artículo 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,** literal c) del artículo 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 de 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 k) del artículo 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 artículo 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

RESOLUCIÓN No.

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 geo-referenciado 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 público, 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 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 racionalizaran las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados ...”*
- Que,** el artículo 596 reformado del COOTAD dictamina: *“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.”;*
- 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*

RESOLUCIÓN No.

territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito.”; y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C 237, de 20 de noviembre de 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial..., pudiendo para el efecto realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias para agilizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.”.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Cuatro de Abril”, se encuentra situado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, Cantón Quito, barrio Santo Domingo Alto, calles Catequilla y Julio Cesar Romero; predio signado con el número 413339; y, clave catastral 16112-02-005, en una superficie según levantamiento planialtimétrico de 39.650 metros cuadrados.

Artículo 2.- Mediante la presente Resolución se ratifica la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Cuatro de Abril”, considerando que tiene el 98% de consolidación en sus 118 lotes, estando en posesión 17 años.

Artículo 3.- En aplicación del procedimiento de expropiación especial, con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores del inmueble en el cual se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Cuatro de Abril”, declara de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación parcial al predio de propiedad particular.

Artículo 4.- Se dispone al Registro de la Propiedad que efectúe la inscripción correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública en el inmueble adquirido mediante sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, emitida por el Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha.

RESOLUCIÓN No.

Disposición final.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxx de 2015.-

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxx de 2015; y, suscrita por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el

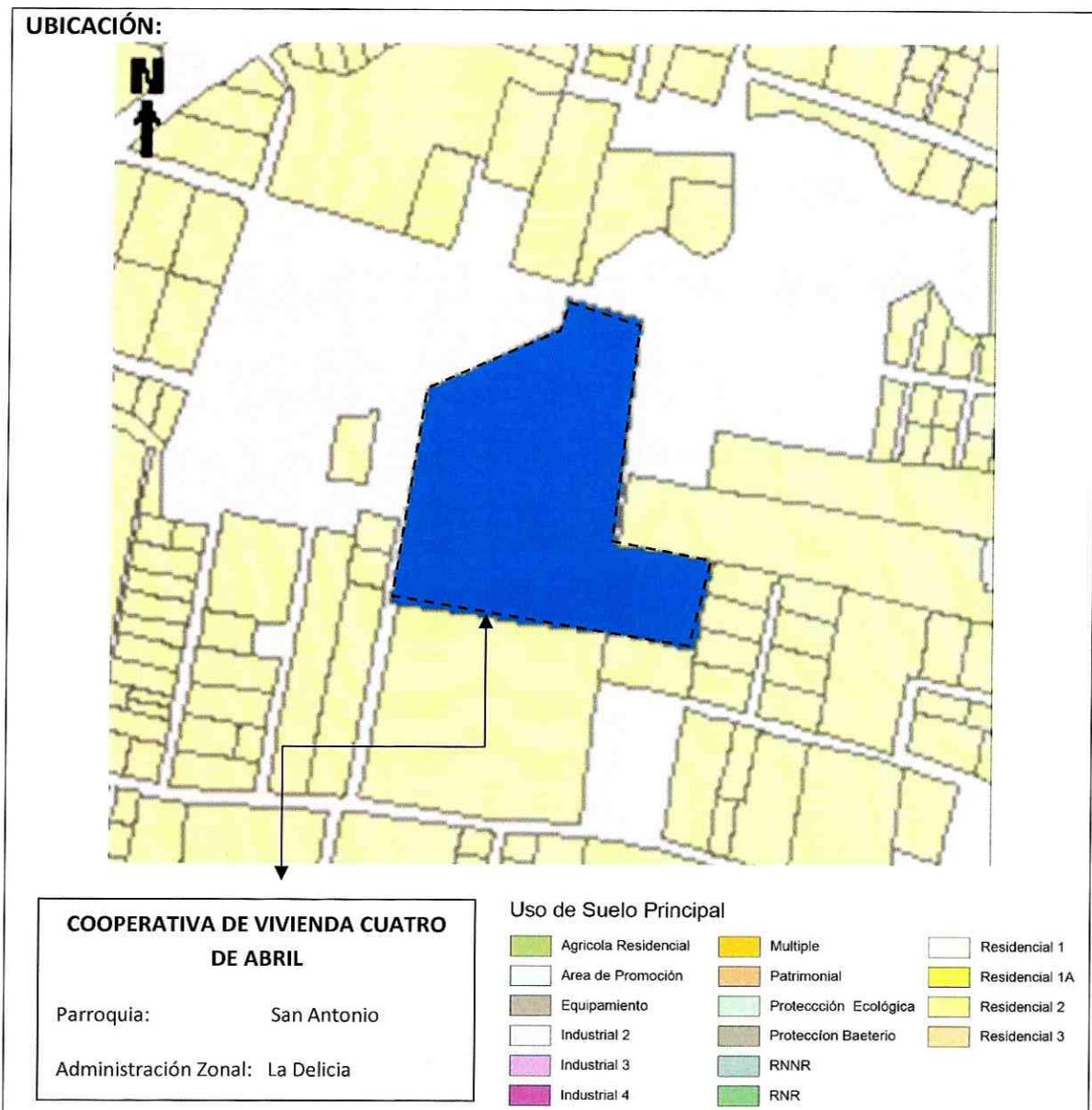
Lo Certifico.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL PREDIO
 NUMERO 413339 A NOMBRE DE ENMA PIEDAD SORIA ROSERO
 Y MARÍA ALEXANDRA VINUEZA PARRA CASADA CON
 FRANCISCO XAVIER SALAZAR DONDE SE ENCUENTRA UBICADO
 EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 DENOMINADO "CUATRO DE ABRIL"**

**EXPEDIENTE Nº 69 – LA DELICIA
 INFORME No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2015**



-123-
 CIENCO UERB
 4
 TRES

"ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO CUATRO DE ABRIL"

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cuatro de Abril", ubicado en la parroquia de San Antonio de Pichincha, se inició hace **17 años** aproximadamente, el problema se suscita por cuanto los propietarios no se han puesto de acuerdo con las familias asentadas en el valor del predio, lo que ha ocasionado un grave problema social sin solución hasta la presente fecha; el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la UERB, ha tratado de mediar e identificar a los dueños de la propiedad, para conjuntamente con los representantes de la organización social, llegar a acuerdos que permita iniciar un proceso de regularización a favor de estas **118 familias** aproximadamente, situación que no se ha dado, por tanto esto ha ocasionado problemáticas sociales entre los moradores de este sector y sobre todo el temor de que su asentamiento se encuentre en riesgo de desalojo.

Cabe mencionar que el predio ha sido fraccionado sin autorización municipal, los lotes producto del fraccionamiento de hecho han sido comercializados a familias de recursos económicos bajos; los mismos que han construido en el sector sus viviendas sin ninguna planificación, ni autorización municipal, gestionando de igual forma servicios básicos como: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Existe una consolidación del asentamiento del **98%**; razón por la cual, existe la necesidad de que este problema sea resuelto por vías legales alternas.

Por lo expuesto, se debe hacer un análisis legal que permita encontrar una alternativa de solución a favor de las ciento dieciocho familias aproximadamente asentadas en propiedad particular..

La preocupación del MDMQ a través de la política de Administración Pública, pensando en mejorar la calidad de vida y con el afán de poner fin a estos conflictos sociales que han existido por décadas dentro de su circunscripción territorial, asume el reto de intervenir amparado a través de las distintas normativas legales vigentes.

- 122 -
CIBASTO VILLON
4 DOS


INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:	ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO CUATRO DE ABRIL
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	17 AÑOS
NO. LOTES	118
PORCENTAJE DE CONSOLIDACION:	98 %
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	472
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> Solicitud de fecha 25 de mayo del 2015 para que se proceda con el trámite de Expropiación especial con fines de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado. Censo de Verificación de Legítimos Posesionarios.-2013

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:

Mediante escritura de Compraventa de Derechos y Acciones, celebrada ante el Notario Cuarto del cantón Quito Dr. Jaime Aillon, el 11 de diciembre de 1997, inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de diciembre de 1997, en la que los cónyuges Luis Alberto Oña Quito y María Rosario Navarrete Heredia, dan en venta a favor de la señora **Enma Piedad Soria Rosero**, viuda, la totalidad de sus derechos y acciones sobrantes, equivalentes **50%**, fincados en el inmueble, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Mediante escritura de Compraventa de Derechos y Acciones, celebrada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Dr. Gonzalo Román Chacón, el 5 de mayo de 1999, inscrita en el Registro de la Propiedad el 2 de agosto de 1999, en la que los señores Enrique Guachamin Collagfuzo y María Juana Chipantashi Chipantashi y otro, dan en venta a favor de la señora Enma Piedad Soria Rosero, viuda, la totalidad de sus derechos y acciones sobrantes, equivalentes al **19.59%**, fincados en el inmueble, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.

"ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO CUATRO DE ABRIL"

-121-
 CIBRTO VERDIE
 4/1/2010


Mediante escritura de Compraventa de Derechos y Acciones, celebrada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Dr. Gonzalo Román Chacón, el 07 de agosto de 2001, inscrita en el Registro de la Propiedad el 3 de octubre de 2001, en la que la señora María Manuela Chipantasig Chipantasig, viuda, da en venta a favor de la señora Enma Piedad Soria Rosero, viuda, la totalidad de sus derechos y acciones sobrantes, equivalentes al catorce punto noventa y uno por ciento de derechos y acciones (**14.91%**), fincados en el inmueble, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Mediante escritura de Compraventa de Derechos y Acciones, celebrada ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elmir, el 08 de junio de 2001, inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de junio de 2001, en la que la señora María Manuela Chipantasig Chipantasig, viuda, da en venta a favor de la señora María Alexandra Vinueza Parra, casada, el quince punto cinco por ciento de derechos y acciones (**15.5%**), de los derechos y acciones sobrantes, fincados en el inmueble, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.

LINDEROS:

NORTE: en 200.20m con quebrada colorada;

SUR: en 67m con propiedad de Silverio Chipantásig, en 162.70m con propiedad de Albina Molina; **ESTE:** en 112.70m con propiedad de Santos Ibáñez, en 95.40m con propiedad de Antonio Tibán, y en 70m con propiedad de Abelardo Muñoz

OESTE: en 167.50m con calle pública sin nombre.

Superficie: 39.650m²

HISTORIAL JUDICIAL DEL BIEN INMUEBLE:

- Mediante Sentencia emitida por la señora Jueza Décimo Sexto de lo Civil de Pichincha el 8 de septiembre de 1997 (Tabacundo), protocolizada en la Notaría Décimo Sexta del cantón Quito del Dr. Gonzalo Román Chacón el 11 de septiembre de 1997 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 3 de octubre de 1997, mediante la cual se concede la **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, a favor de la señora María Manuela Chipantasig Chipantasig, del lote de terreno de una superficie de 39.650 m², ubicado en el Barrio Santo Domingo Alto, de la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha, dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** en 200.20m con quebrada colorada; **POR EL SUR:** en 67m con propiedad de Silverio Chipantásig, en 162.70m con propiedad de Albina Molina; **POR EL ESTE:** en 112.70m con propiedad de Santos Ibáñez, en 95.40m con propiedad de Antonio Tibán, y en 70m con propiedad de Abelardo Muñoz; y; **POR EL OESTE:** en 167.50m con calle pública sin nombre.
- Mediante Sentencia dictada por el señor Juez Décimo Sexto de lo Civil de Pichincha, el 6 de abril del año 2001, notificada al señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito el 20 de noviembre del 2001, en la cual se dispone la declaratoria de nulidad de sentencia, dictada por la señorita Juez Décimo Sexto de lo Civil de Pichincha Abogada Silvia Palomeque titular de esa judicatura, el 8 de septiembre de 1997, en la casusa Nro. 206-97 de **Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio**, seguido por la "ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO CUATRO DE ABRIL"

- RD -
cierto Jueza


seguida
señora María Manuela Chipantasig Chimpatasig, en contra de Segundo Molina y sus Herederos, por lo que se dispone que las cosas vuelvan al estado anterior.

- Mediante Sentencia dictada por el señor Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha, el 6 de febrero del 2002, las 09H00, en la que dispone la restitución inmediata por parte de los demandados señores Daniel Chipantásig, Milton Tadeo, Wilson Mulminacho, María Tasiguano Chipantásig, María Hortencia Ayo Tasiguano y demás personas invasoras, del lote de terreno de una superficie de 39.650 m², ubicado en el Barrio Santo Domingo Alto, de la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha, dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: en 200.20m con quebrada colorada; POR EL SUR: en 67m con propiedad de Silverio Chipantásig, en 162.70m con propiedad de Albina Molina; POR EL ESTE: en 112.70m con propiedad de Santos Ibáñez, en 95.40m con propiedad de Antonio Tibán, y en 70m con propiedad de Abelardo Muñoz; y; POR EL OESTE: en 167.50m con calle pública sin nombre, a favor de sus legítimas propietarias señoras María Manuela Chipantasig Chipantasig y Enma Piedad Soria Rosero, dejando constancia que la mencionada sentencia no ha sido notificada al señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito para los fines legales pertinentes.
- Mediante Sentencia dictada por los señores Jueces de la Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales de la Corte Provincial de Pichincha, el 31 de octubre del año 2008, las 15h10, mediante la cual se rechaza el Recurso de Apelación, interpuesto por María Hortencia Ayo y Daniel Chipantasig, contra la sentencia dictada por el señor Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha, confirmándose la misma. *x cuanto la sentencia se ejecutó*
- Mediante Sentencia dictada por los señores Jueces de la Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia, el 1 de febrero del año 2010, las 15h20, mediante la cual no casa el fallo dictado por La Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha.
- Mediante Auto dictado por los señores Jueces de la Sala de Admisiones de la Corte Constitucional, para el periodo de Transición, el 6 de abril del año 2010, las 15h10, mediante la cual INADMITE a trámite la Acción Extraordinaria de Protección interpuesta por Evelyn Magali Mediavilla Haro y Miguel Alejandrino Zapata Montes, en sus calidades de Presidenta y Gerente, respectivamente, de la Cooperativa de Vivienda "Cuatro de Abril".
- Actualmente en el predio se está ejecutando lo dispuesto por el señor Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha, esto es, la orden de desalojo, en contra de los demandados señores Daniel Chipantásig, Milton Tadeo, Wilson Mulminacho, María Tasiguano Chipantásig, María Hortencia Ayo Tasiguano y demás personas .
- **EI PREDIO SE ENCUENTRA EN DERECHOS Y ACCIONES.**

ANEXO LEGAL: Certificado de gravámenes: No. C310627196001 de 15 mayo 2015.

- 119 -
Ciudad
Mediavilla
Mediavilla

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	413339							
Clave Catastral:	16112 02 005							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A1(A602-50) / A31(PQ)							
Lote mínimo:	600m ²							
Forma de Ocupación del suelo	(A)Aislada							
Uso principal del suelo:	(R1)Residencial Baja Densidad (PE) Protección Ecológica/Áreas naturales							
COS:	50%							
COS total:	100%							
Número de lotes	118							
Consolidación:	98 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	10%	Bordillos	10%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Área Total de levantamiento	39.656,82			m ² .	100%			

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
		28

ÁREA VERDE					
Área Verde	LINDERO	En parte		Total	SUPERFICIE
		Norte:	Área Verde Adicional		
	Lote N° 118		30,16m	103,56m(longitud desarrollada)	2.302,69m ²
	Lote N° 106		20,16m.		
Sur:	Calle Tiwintza		53,24m(longitud desarrollada)		
Este:	Calle Cenepa		0,00m	53,82m	
Oeste:	Calle Cesar Romero				
			0,00m	0,50m	

ÁREA VERDE ADICIONAL (NO COMPUTABLE)					
ÁREA VERDE ADICIONAL (NO COMPUTABLE)	LINDERO	En parte		Total	SUPERFICIE
		Norte:	Área de Quebrada Rellena en Áreas Verdes		

"ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO CUATRO DE ABRIL"

-118 -
CUESTO
EFECTUADO
[Firma]

	Sur:	Área Verde	0,00m.	105,43m(longitud desarrollada)	316,83m ²
	Este:	Calle Cenepa	0,00m	4,13m	
	Oeste:	Calle Cesar Romero	0,00m	3,11m	

INFORMES TÉCNICO:	<ul style="list-style-type: none"> • IRM N° 509301 con fecha 01 de Diciembre del 2014 • Informe Técnico de Riesgos N° 154- AT-DMGR-2013 con fecha 06 de Noviembre del 2013 emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos • Informe técnico catastral y valorativo DMC N° 952-GCPP-2014 del 21 de Octubre del 2014, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros. • Informe de factibilidad de regularización STHV. Oficio N° 001676 con fecha 22 de Abril del 2014, emitido por la secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda. • Informe de Factibilidad EPMAPS. Oficio N° EPMAPS-GTI-2015-142 con fecha 04 de Junio del 2015 <p>REPLANTEO VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memorando N° 628-UZGU-14 con fecha 02 de enero del 2013, emitido por la Dirección de Gestión y Control Zonal Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración la Delicia. <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 0002178 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 08 de Marzo del 2014. • Oficio N° 0009777 que contiene el Informe cabidas, linderos, coordenadas emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 03 de Octubre del 2014. • Oficio N° 154-AT-DMGR-2013 que contiene la evaluación de condiciones de riesgo, emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos, con fecha 06 de Noviembre de 2013. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Ing. Edison Gonzalo Ron con fecha Marzo 2014. • 1 CD con archivo digital.
--------------------------	---

- La zonificación planteada para los 118 lotes es: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80 %, COS total 240 %; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R1) Residencia baja densidad. La zonificación correspondiente a la identificación de BSQ se mantiene A31 (PQ).

Handwritten signature and stamp:
 -J14-
 DIRECTOR
 ASESORIA

- El área verde y comunal corresponde al 8.57 % del área útil de los lotes que el comité entregará al Municipio de Quito.
- Se plantea el ancho de las calles internas del asentamiento humano de hecho y consolidado, de acuerdo al estado de consolidación, años de asentamiento y obras de infraestructura existente de acuerdo al fraccionamiento existente y expresado en el plano de levantamiento planialtimétrico.
- Los lotes N° 72 y 117 se encuentran afectados por la faja de protección del BSQ. Por excepción y estado de consolidación se aprueba el lote N° 28, que no cumplen con la zonificación vigente.

CONCLUSIONES:

- *Del análisis realizado a la documentación que reposa en la UERB se desprende que el asentamiento humano de hecho y consolidado se inició hace 15 años aproximadamente, tiene 98% grado de consolidación, se encuentra a nombre de la Señora Enma Piedad Soria Rosero y María Alexandra Vinueza Parra casada con Salazar Francisco Xavier. En el predio existen demandas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, amparo posesorio y orden de desalojo.*
- *Posee Informe Técnico de Riesgos No.154-AT-DMGR-2013, del 27/11/2013 en el cual establece una calificación de Riesgo bajo.*
- *Cuenta con el Informe Técnico de borde superior de quebrada mediante Oficio No. 002178 del 8 de marzo de 2014 que certifica que el borde superior de quebrada es de 45 grados.*
- *Cuenta con los informes de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.*
- *Cuenta con Informe de trazado Vial mediante Memorando 628-UZGU- 14 el cual detalla que no existe afectación vial.*

Este informe socio organizativo, legal y técnico servirá de insumo para análisis de la mesa técnica institucional quien emitirá informe favorable o desfavorable, debidamente motivado, para conocimiento de las Comisiones respectivas.

RECOMENDACIONES:

Del estudio del informe socio organizativo, legal y técnico el equipo de la Unidad Especial Regula tu Barrio de la Coordinación La Delicia ha identificado que este

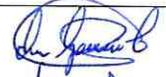
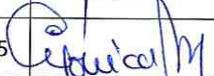
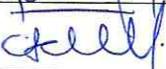
"ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO CUATRO DE ABRIL"

- 116 -
Diciembre
Atenciones

asentamiento humano de hecho y consolidado, puede ingresar al análisis para un proceso de expropiación especial siguiendo el procedimiento que establece la Ordenanza No. 0055 del 01 de abril del 2015.



Ab. Catherine Thur de Koos
Coordinadora "UERB"-La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ING. OMAR GARCÍA CEDEÑO RESPONSABLE SOCIO- ORGANIZATIVO	27/07/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. MÓNICA CARRERA PÉREZ RESPONSABLE TÉCNICO	27/07/2015	
REVISADO POR :	AB. CATHERINE THUR DE KOOS COORDINADORA UERB-DELICIA	27/07/2015	

- 115 -
 CIENZO


Quito,

0009777

13 OCT 2014

Abogada
Karina Subía
**DIRECTORA EJECUTIVA UNIDAD
ESPECIAL REGULA TU BARRIO**
Presente

De mi consideración:

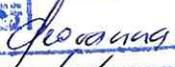
Mediante oficio No. UERB-AZLD-0563-2014, ingresado con ticket Gdoc No. 2014-120197 de septiembre 24 de 2014, La Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), solicita a esta Dirección la actualización gráfica y la revisión de cabidas, linderos, coordenadas y Borde Superior de Quebrada de la Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril, ubicado en la Parroquia San Antonio.

En atención a lo solicitado la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) informa lo siguiente:

- Para el efecto la UERB presentó, el informe legal con firma de responsabilidad del Dr. Luis Verdesoto, Sentencia del Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha del 6 de febrero de 2002 y el levantamiento topográfico con firma de responsabilidad del Ing. Edison Gonzalo Ron.
- A través de la Unidad de Gestión Catastral BIS, la DMC revisó la referida documentación remitida por la UERB encontrándose que existen diferencias de áreas entre el lote global que consta en el levantamiento topográfico 39.656,82 m² y el área de la escritura 39.650,00 m² existiendo una diferencia de 6,82 m².
- Al comparar el archivo digital y la cartografía 1:1000 del 2002 y ortofoto 2010, se evidenció que se encuentra correctamente georeferenciado.
- Del análisis de las escrituras, se determinó que los linderos de las escrituras no coincide con las medidas del levantamiento topográfico de los lotes.

La DMC informa que el plano georeferenciado presentado registra la siguiente información:



Unidad Especial
"Regula tu Barrio"
Recibido por: 
Firma: 
Fecha: 13- octubre - 14

→ 105 -
CATASTRO

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO
PROGRAMA CATASTRO

0002178

Dr.
MARCO ESPINOSA
DIRECTOR EJECUTIVO
UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"
Presente

08 MAR 2014

De mi consideración:

En atención a su pedido, ingresado con oficio N° 612-UERB-2013 que se tramita con el Ticket N° 237784 del 24 de septiembre del 2013, en el cual solicita la definición del Borde Superior de la Quebrada COLORADA, que colinda con el Asentamiento Humano de Hecho y consolidado denominado "COOPERATIVA 4 DE ABRIL" predio N° 413339, clave catastral 16112-02-005, ubicado en la parroquia SAN ANTONIO DE PICHINCHA de este Distrito. Le indicamos lo siguiente:

En base al PROYECTO CUENCAS Y MICROCUENCAS DEL D.M.Q., a la Foto Aérea 35930, Línea 30 de 1.983, a la Foto Aérea 4160, Línea 46 del año 2010 y los archivos cartográficos del sector se certifica el Borde Superior de Quebrada, el que se implanta en los planos enviados de acuerdo a las coordenadas geográficas presentadas.

Se indica que los bordes de quebrada graficados de color tomate tiene 45° de pendiente, el borde de quebrada graficado de color verde se encuentra rellena.

Particular que se informa para que se proceda según Ordenanza Metropolitana N° 172, sancionada el 30 de diciembre del 2011, en su sección tercera párrafo 1, art. 116-117-118 y al Registro Oficial N° 303 del 19 de octubre del 2010, art. 417, literal d.

El sello no certifica ni reconoce legalidad ni legitimidad de medidas, linderos ni superficies, tampoco quita ni da derechos sobre la propiedad del inmueble.

El Jefe de Programa firma esta certificación en base a la delegación recibida por parte del Director Metropolitano de Catastro mediante memorando N° 099-DIR de 22 de octubre de 2013.

Atentamente,


Ing. Efraim Zurita Pérez
JEFE PROGRAMA CATASTRO Y CARTOGRAFIA

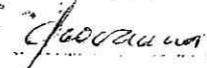

Arg. Marco Quispe
RESPONSABLE UNIDAD BORDES DE QUEBRADA


Arg. Danilo Valarezo
ESPECIALISTA CATASTRAL

OFICIO N° 1755-BQ

Ref. Ticket N° 237784-D.M.C.

Anexo. Documentación recibida y planos sellados
18-11-13


Revisado: 
Firma: _____
Fecha: 10 marzo - 14

106-
CATASTRO
SEIS

Oficio n° EPMAPS-GTI -2015-142

Quito D.M., 04 JUN 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-284-2015 del 19 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 "COOPERATIVA 4 DE ABRIL" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha; 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-6415-15

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

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: 
Firma:
Fecha: ... **08 JUN 2015**

- 180 -
César Damián



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Procuraduría

22 ABR 2014

Quito

Oficio STHV-GT-

001676

Abogada
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Señora Secretaria:

En atención al Oficio N°. SG 0676 del 01 de abril de 2014, ingresado con HC. 2014-041222 del 01 de abril de 2014, mediante el cual requiere se emita el informe técnico sobre el proceso expropiatorio especial del predio sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda "Cuatro de Abril", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha.

Al respecto, y de acuerdo a lo que dispone el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial de Autonomía y Descentralización COOTAD Reformado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **informe técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial del Predio N°. 413339, clave catastral 16112-02-005, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha; en el que se implanta la Cooperativa de Vivienda "Cuatro de Abril".

Atentamente,

Arq. Patricio Montalvo Tapia
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Carpeta con documentación recibida

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Luis Jácome	2014-04-16	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		

Jeaneth A.
2014-04-16



CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 22 ABR 2014

HORA: 11:10

FIRMA RECEPCIÓN: IR

NUMERO HOJA: 8ah

188 -
CONSEJO METROPOLITANO
y ELABORADO



Secretaría de
Seguridad y
Gobernabilidad

Dirección
Metropolitana
de Gestión de Riesgos

Oficio N° 549-DMGR-2013

Quito, 27 NOV 2013

Doctora
Soledad Benítez
ADMINISTRADORA MUNICIPAL ZONA LA DELICIA
Presente.-

Doctor
Jimmy Sánchez
**COORDINADOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO DE LA
ADMINISTRACIÓN LA DELICIA**
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio N°UERB-AZD-613-2013, remito para su conocimiento y fines pertinentes el Informe Técnico N° 0154-AT-DMGR-2013, elaborado por esta Dirección y que contiene la **Evaluación de las Condiciones de Riesgo** del sector **Cooperativa 4 de abril**, a fin de que se sirvan tomar en consideración lo establecido en las conclusiones y recomendaciones del mismo.

Atentamente,


Ing. Ricardo Peña Herrera León
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD-MDMQ.
DSV

Adjunto: Lo indicado.



06-12-2013.
Dra. Anabarro
para su conocimiento y
facilitar el proceso de
Expropiación Especial.
P.



INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de Inspección: 06/11/2013

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 784088; Y: 583 X: 783906; Y: 305	LA DELICIA	San Antonio	Cooperativa 4 de abril

Dirección	Condición del barrio		Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Calles Catequilla y Julio César Romero	Regular		OF. No. UERB-AZD-613-2013	S/N
	Irregular			
	En proceso de regularización	x		
Datos del área evaluada		Número de predio: 413339 Clave catastral: 1611202005		

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción				
Área	1 macrolote con una superficie total de 39 650 m ² (según levantamiento planimétrico facilitado por la UERB).				
PUOS	La zona inspeccionada se encuentra en suelo urbano, de uso Residencial 1, de baja densidad donde se permiten lotes de 600 m ² , y edificaciones de hasta 2 pisos.				
Relieve	Los macrolotes están ubicados sobre un relieve plano.				
Número de edificaciones	El sector tiene una consolidación del 100%. Según el levantamiento topográfico presentado por la UERB, el barrio tiene 128 edificaciones.				
Tipos de edificación :	Casas.				
Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Bueno (%)	Regular (%)	Malo (%)	
		40%	60%		
Materiales predominantes de la edificación	Piso-entrepiso (sistema estructural)		Paredes	Cubierta	
	40% de las viviendas poseen columnas, cimientos y losas de hormigón.		Bloques	Losas y zinc	
Uso de la edificación	Vivienda y casa comunal..				
Existencia de servicios básicos (si/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	x	x	x		
Otro tipo de información física relevante	Por el extremo noroccidental del lote atraviesa una quebrada que ha empezado a rellenarse.				

BSV / RP

- 186 -
 CUERPO OCUPADO
 Y SERVIS

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

Según la Base de datos de la DMGR, entre el período 2005-2013, en un radio de influencia de 1 km desde el barrio, se registraron seis eventos adversos que corresponden a 4 inundaciones y 2 movimientos en masa (hundimiento y derrumbe).

Tipo de evento	Frecuencia
Inundaciones	1 en el 2006
	1 en el 2007
	1 en el 2008
	1 en el 2009
Movimientos en masa	1 en el 2006
	1 en el 2008

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Incendio Forestal	Inundación	Sismicidad	Volcánica	Tecnológica	Otra
	x			x			
Tipo	Hundimiento y flujo de lodo						

4.1 Movimiento en masa

Por el sector norte de la Cooperativa, en sentido occidente-oriente, atraviesa la Quebrada Colorada, que pasa cerca al área comunal del barrio y al lote 117. Según se observó en el terreno, una parte de la quebrada que se encuentra en el barrio aledaño ya ha sido rellenada y por los montículos de tierra que se observaron alrededor del tramo de la quebrada que atraviesa la Cooperativa, se deduce que también va a ser rellenado. Si el relleno no es realizado con la técnica adecuada, podrían presentarse hundimientos en este sector y con lluvias extraordinarias decenales o de mayor período de retorno, podrían producirse flujos de lodo al momento en que el agua busque su curso natural.

4.2 Sismos

Según el Mapa de Amenaza Sísmica de la DMGR, todo el barrio presenta una **amenaza media a baja** (aceleración de 120 a 500 cm/s²), con un período de retorno de 475 años y un período estructural de 0 segundos.

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

128 edificaciones del barrio evaluado están expuestas a sismos, sin embargo, su afectación dependerá de la vulnerabilidad estructural de las viviendas. La exposición a movimientos en masa en la Cooperativa es mínima al momento porque la quebrada atraviesa áreas desocupadas o que son destinadas a equipamiento.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificación: Según la observación de campo, las viviendas en su mayoría se encuentran en estado regular y unas pocas en buen estado, razón por la cual tienen una **vulnerabilidad moderada**.

5.3 Vulnerabilidad socio-económica

Según la observación en el campo, la población del sector presenta una **vulnerabilidad socio-económica baja a media**, si se considera el estado de las viviendas y la dotación de servicios básicos.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

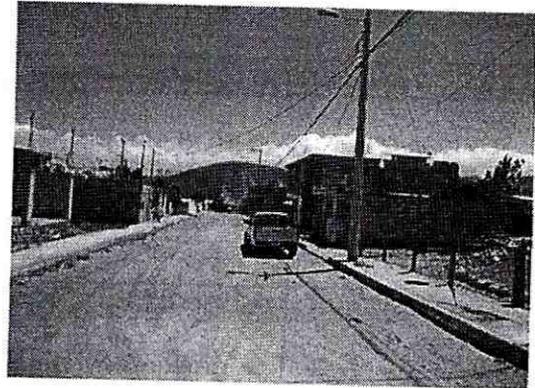
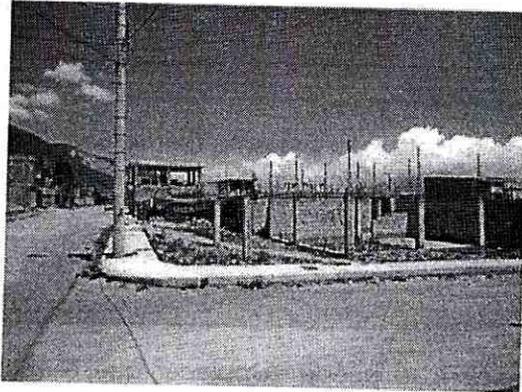
Según los niveles de amenaza y de exposición, se puede establecer que el sector evaluado presenta una **condición de riesgo bajo**.

7 RECOMENDACIONES

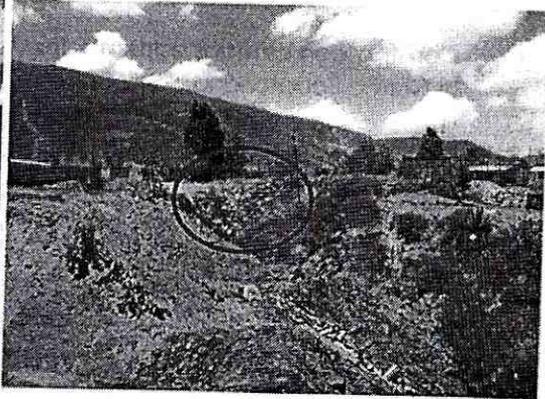
- Construir con sistemas estructurales y sujetándose a las especificaciones técnicas de la Norma Ecuatoriana de la Construcción 2011.
- Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo.
- No rellenar la Quebrada Colorada y recuperar su cauce natural donde sea posible para evitar flujos de lodo durante lluvias extraordinarias.
- Mantener los retiros respecto de la quebrada según lo establece la Ordenanza no. 172 de Régimen de Suelo.

8 SOPORTES Y ANEXOS

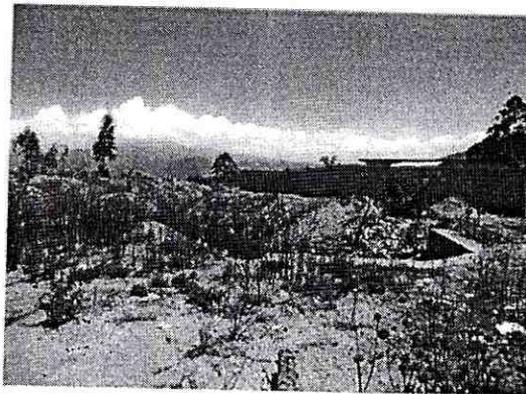
8.1 Respaldo fotográfico



Calles y viviendas de la Cooperativa 4 de abril. Se observan las viviendas de bloque y losas de hormigón.



Área comunal de la Cooperativa 4 de abril. Se observan a la derecha unos montículos de tierra que se han ubicado a lo largo de un tramo de la Quebrada Colorada. En rojo se observan escombros en la quebrada.



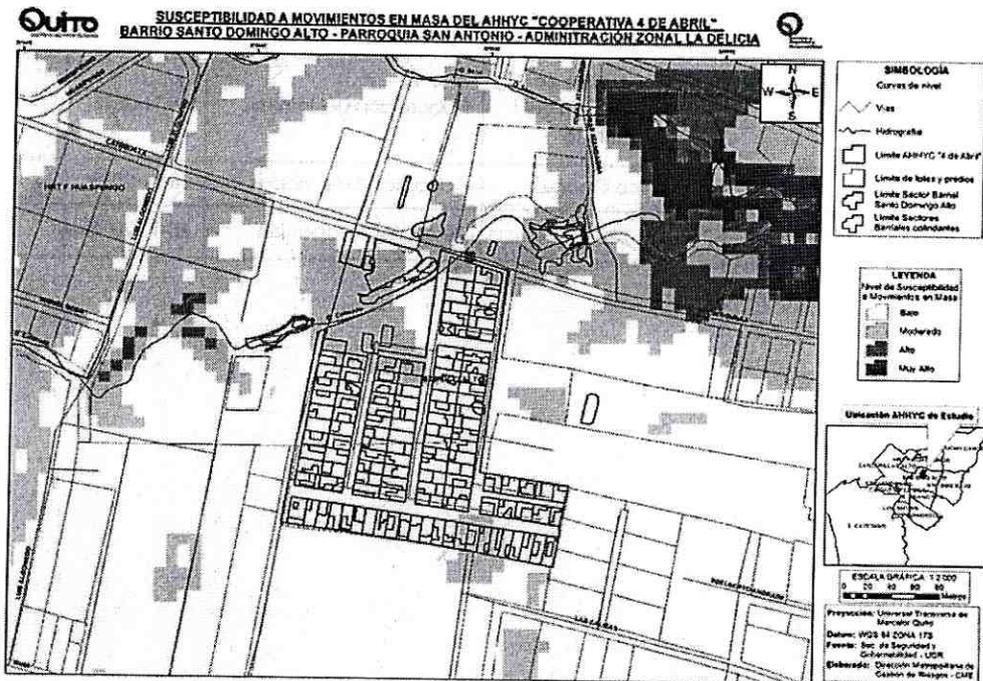
Emballamiento de la Qda. Colorada que continúa hacia el oriente por otros barrios.

8.2 Planos y mapas temáticos

8.2.1 Ubicación

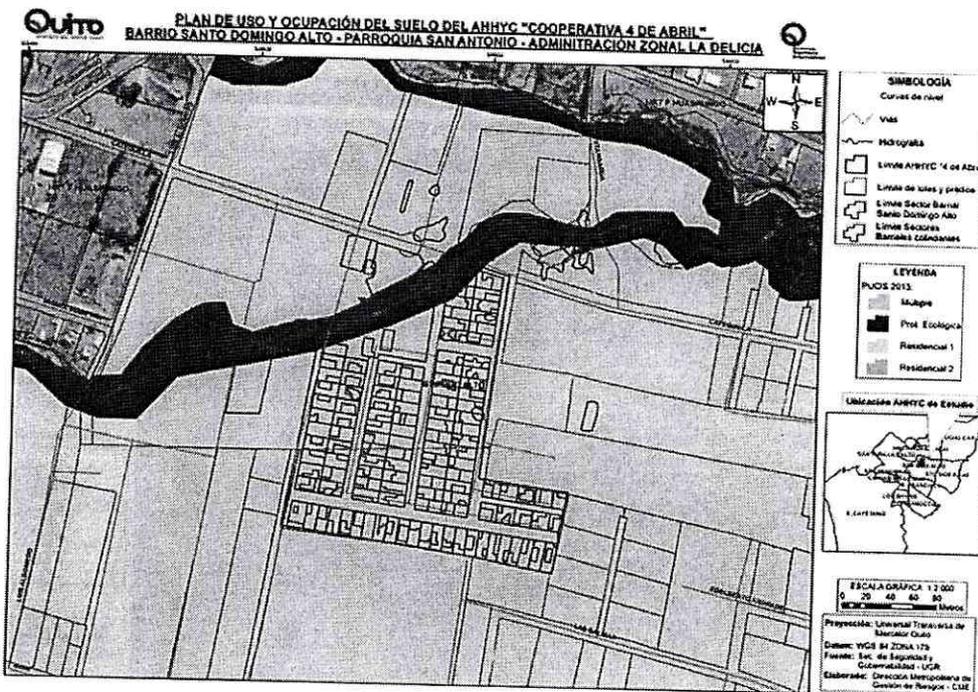


8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



-182-
 CIERRO OCHOENTA
 4 NOS

8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Diana Salazar	Especialista en Planificación del Territorio	Elaboración del Informe	21-11-2013	<i>[Signature]</i>
Ing. Cristián Mogollón	Técnico Geógrafo	Elaboración de mapas	18-11-2013	<i>[Signature]</i>
Ing. Ricardo Peñaherrera	Director DMGR	Revisión y aprobación	25-11-2013	<i>[Signature]</i>

- 180 -
 CRISTO DOMINGO 4
 020

Quito, a

0010234

22 OCT 2014

Doctora
Karina Subia
**DIRECTORA DE LA UNIDAD
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**
Presente.

Señora Directora:

Con oficio N° UERB-AZLD-612-2014 de octubre 13 de 2014 e ingresado con Ticket# 2014-132086, la Unidad Especial Regula tu Barrio "UERB" solicitó a esta Dirección, elaborar la ficha para la Expropiación Especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril" sector Santo Domingo Alto, asentado en el predio 413339 clave catastral 16112-02-005 de la Parroquia San Antonio.

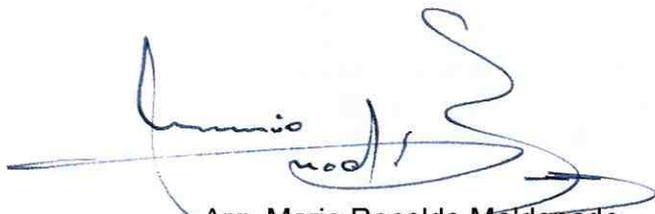
En atención a lo solicitado la Dirección Metropolitana de catastro (DMC) informa lo siguiente:

- Oficio No. UERB-AZLD-612-2014 de octubre 13 de 2014, en el que consta pedido de emisión de ficha de expropiación del asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado "Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril", ubicado en la Parroquia San Antonio.
- Informe Socio-Organizativo No 002-UERB-AZLD-2014 para el proceso de expropiación especial del predio No 413339 donde se asienta el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril, expediente No 69AZLD-LD.
- Certificado de la propiedad No Certificado de Gravámenes No.: C110457655001 del 19 de mayo del 2014 y Sentencia reivindicación celebrada en el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha el 6 de febrero del 2002.
- Plano impreso y archivo digital del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril.

Analizada la documentación remitida por la UERB y de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 152 de Valoración del suelo y ley COOTAD artículo 596 literal "c" Expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos. La Dirección Metropolitana de Catastro adjunta al presente el Informe Técnico No. 952-GCPP-2014, el mismo que contiene el estudio valorativo del área requerida para la expropiación especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril".

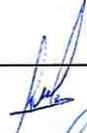
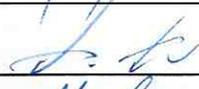
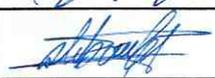
Por lo expuesto y a la presente fecha, la Dirección Metropolitana de Catastro ha establecido que el avalúo total del área afectada es de USD 393.319,47 al cual se le adicionará USD 19.665,97 como 5% del valor máximo que se podrá adicionar como precio de afección previsto en el Artículo 451 del COOTAD, obteniéndose un avalúo consolidado de **USD 412.985,44**.

Atentamente,



Arq. Mario Recalde Maldonado.

DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Jaime Gangotena Márquez Jefe Programa Servicios Catastrales	21/10/2014	
	Ing. Erwin Arroba Padilla Responsable de Proceso GCPP	21/10/2014	
Elaborado por:	Esteban A. Calderón Hidalgo Servidor Municipal	21/10/2014	
Oficio No.	952-GCPP-2014		
Ticket No.	2014-132086		

Anexo: - Documentación completa (46 hojas , 1 plano y 1 CD).

**PROGRAMA SERVICIOS CATASTRALES
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS**

INFORME TÉCNICO CATASTRAL Y VALORATIVO No. 952-GCPP-2014
Octubre 21 de 2014

REQUERIDO POR LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

**PROYECTO EXPROPIACIÓN ESPECIAL “COOPERATIVA DE VIVIENDA CUATRO
DE ABRIL”**

1.- ANTECEDENTES.

Con oficio N° UERB-AZLD-612-2014 de octubre 13 de 2014 e ingresado con Ticket# 2014-132086, la Unidad Especial Regula tu Barrio “UERB” solicitó a esta Dirección, elaborar la ficha para la Expropiación Especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril” sector Santo Domingo Alto, asentado en el predio 413339 clave catastral 16112-02-005 de la Parroquia San Antonio.

Como documentación de respaldo a su pedido la UERB remitió

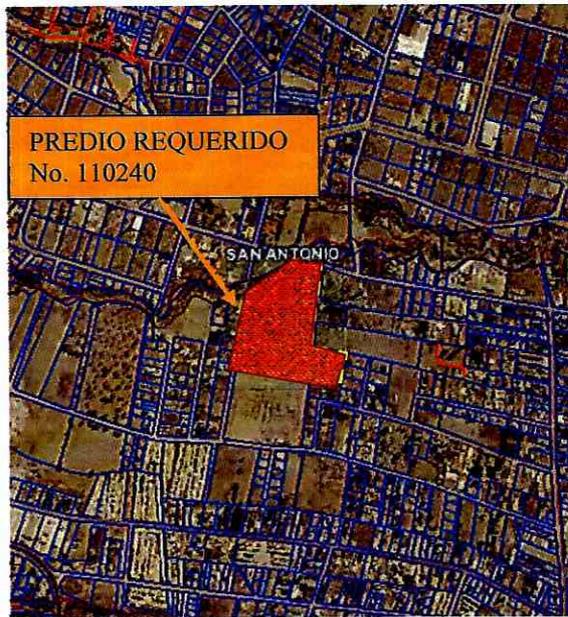
- Oficio No. UERB-AZLD-612-2014 de octubre 13 de 2014, en el que consta pedido de emisión de ficha de expropiación del asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado “Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril”, ubicado en la Parroquia San Antonio.
- Informe Socio-Organizativo No 002-UERB-AZLD-2014 para el proceso de expropiación especial del predio No 413339 donde se asienta el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril, expediente No 69 AZLD-LD.
- Certificado de Gravámenes No.: C110457655001 del 19 de mayo del 2014.
- Plano impreso y archivo digital del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril.
- Sentencia de reivindicación celebrada en el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha el 6 de febrero del 2002.

2. DESARROLLO DEL ESTUDIO

2.1. Investigación y análisis de la información

El presente estudio se inició con:

- ❖ El análisis de la información disponible en el sistema gráfico SICMA y alfanumérico SIREC-Q, del inmueble requerido por UERB, el cual se identifica a continuación



Sector Santo Domingo Alto, Parroquia San Antonio

Cuadro No. 1					
FICHA No	CLAVE CATASTRAL	NÚMERO DE PREDIO	RAZÓN SOCIAL	PARROQUIA	AREA TOTAL DEL TERRENO (m ²)
1	16112-02-005	413339	CHIPANTASIG CHIPANTASIG MARIA MANUELA	SAN ANTONIO	39.650,00

En el siguiente gráfico se observa el plano del lote a ser expropiado.



2.2.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE SOLICITADO.

Se procedió a determinar el valor del inmueble a ser expropiado en su totalidad, siguiendo lo establecido en el Artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, del siguiente modo:

- Se aplicó la Ordenanza Metropolitana 172, parágrafo 1, Art. 117 donde indica que en terrenos conformados por rellenos de quebradas se considerará un retiro de protección de 3 metros a partir del borde. Todo esto aplicado de acuerdo a Memorando 1755-BQ, de marzo 08 de 2014.
- El valor del suelo para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado se determinó en base a la ley COOTAD artículo 596 literal "c" Expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos y estudio valorativo contenido en el memorando No.389 del 27 de agosto de 2013, encontrándose que le corresponde el AIVAU 05080065, cuyo valor por metro cuadrado del suelo aplicando factores de corrección por componentes valorativos al inicio del asentamiento más el factor superficie es de **10,33 USD** según detalle de ficha valorativa que se acompaña como Anexo 1.
- Se ha considerado el valor para suelo en franja de protección **3,10 USD** según disposiciones señaladas en la Ordenanza 152 de Valoración
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 451 y Art. 449 Literal c) del COOTAD, al avalúo comercial de los referidos inmuebles, se le podrá adicionar el 5% del avalúo de bien a ser expropiado como precio de afección máxima.

3.- RESUMEN DE AVALÚO.

En el siguiente cuadro se resumen los datos técnicos y el Avalúo Total de afectación al terreno estudiado en base al levantamiento topográfico remitido a esta Dirección por la Unidad Especial Regula Tu Barrio.

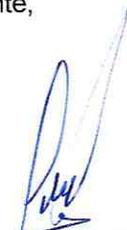
No. Predio		413339
Clave catastral		16112-02-005
Registro Catastral		CHIPANTASIG CHIPANTASIG MARIA MANUELA
Área Total de terreno		39.650,00 m2
Área Útil 1		37.507,06 m2
Valor m2	USD.	10,31
Avalúo 1	USD.	386.697,79
Área Protección Quebrada		2.142,94 m2
Valor m2 (0,3)	USD.	3,09
Avalúo 2	USD.	6.621,68
Avalúo Afectación	USD.	393.319,47
5% Previsto Afección	USD.	19.665,97
Avalúo Total	USD.	412.985,44

4.- CONCLUSIONES

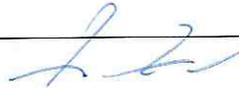
El presente estudio se realizó en base al marco legal vigente; estudio valorativo del suelo realizado por el Programa de Valoración, Normalización y Control de la DMC conforme consta en Ordenanza No. 152; y por tratarse de Expropiación Especial se aplica el Art. 596 literal "c" del COOTAD y la información catastral y valorativa del suelo que se encuentran registrados en el sistema catastral alfanumérico.

Por lo expuesto y a la presente fecha, la Dirección Metropolitana de Catastro ha establecido que el avalúo total de la área afectada es de USD 393.319,47 al cual se le adicionará USD 19.665,97 como 5% del valor máximo que se podrá adicionar como precio de afección previsto en el Artículo 451 del COOTAD, obteniéndose un avalúo consolidado de **USD 412.985,44**.

Atentamente,



Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Erwin Arroba Padilla Responsable de Proceso GCPP	21-10-2014	
Elaborado por:	Esteban A. Calderón Hidalgo Servidor Municipal	21-10-2014	
Oficio No.	952-GCPP-2014		
Ticket No.	2014-132086		

ANEXO 1



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

FICHA: AVALÚO DEL PREDIO-CASO DE EXPROPIACION ESPECIAL PARA
REGULARIZAR ASENTAMIENTOS URBANOS

DATOS GENERALES E IDENTIFICACION					
Nombre del asentamiento		COPERATIVA DE VIVIENDA CUATRO DE ABRIL		Fecha :	
Clave catastral / Geo-clave		1611202005		21/10/2014	
No de predio		413339		Ticket	
No de Ordenanza si se encuentra aprobada				2014-132086	
Año del asentamiento		1997			
UBICACIÓN		PLANO DE UBICACIÓN			
ZONA METROPOLITANA	LA DELICIA				
PARROQUIA	SAN ANTONIO				
CODIGO DEL AIVA	5080065				
DATOS TECNICOS Y AVALUO					
COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA					
SERVICIOS	CALZADAS	Asfaltadas y adoquinadas	26%	3,00	%
		Empedradas	8%		
		Afirmadas y lastradas	3%		
		Tierra	1%		
	VALOR MAXIMO		26%		
	Alcantarillado		6%	7,00	%
	Luz		4%		
Agua Potable		3%			
Teléfono		1%			
VALOR MAXIMO		14%			
AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	AREAS DE VIAS	Áreas urbanas	15%	10,00	%
		Muchas vías	10%		
		Pocas vías	5%		
		Una vía	1%		
	VALOR MAXIMO		15%		
AREAS VERDES	Sector Rural	0%	15,00	%	
	Sector suburbano	15%			
VALOR MAXIMO		15%			
VALOR TIERRA	Valor neto de la tierra		10%	20,00	%
	Cos Total (tabla 2)		30%		
	VALOR MAXIMO		30%		
FACTOR DE CORRECIÓN TOTAL				55,00	%
AIVA BASE DEL CÁLCULO CON TODOS LOS SERVICIOS		NOMBRE AIVA	05080065	25,00	USD/M2
Fta	lote tipo		227,66	0,75	
	area lote		39.650,00		
Valor en usd / m2 de terreno (expropiación especial)				10,31	USD/M2
AVALUO					
Area del barrio en m2				39.650,00	
Avalúo total del Barrio en USD (expropiación especial art. 596 COOTAD) sin considerar disposiciones del 5% del avalúo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD.				393.325,90	
OBSERVACIONES	IRM 2014 COS TOTAL 100% .				
	En el año 1997 el predio No 413339 registra la zonificación A603-R3 de acuerdo a Ordenanza Metropolitana 3050 de 1993				
FIRMA DE RESPONSABILIDAD					
SERVIDOR MUNICIPAL	RESPONSABLE DEL PROCESO		JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO		

5
- 172 -
CIENTO SETENTA
Y DOS

BIEN HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "COOPERATIVA DE VIVIENDA CUATRO DE ABRIL"

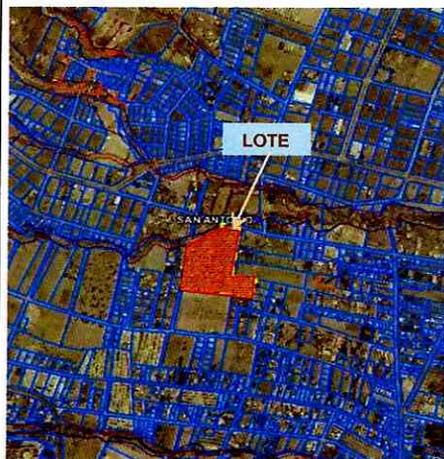
REFERENCIA: INFORME TÉCNICO No. 952-GCPP-2014. (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO")

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE*	
PROPIETARIO	: ENMA PIEDAD SORIA ROSERO Y OTROS
	CHIPANTASIG CHIPANTASIG MARIA M 30,41 %
	SORIA ROSERO ENMA PIEDAD 50,00 %
	GUACHAMIN COLLAGUAZO ENRIQUE 10,59 %
	CHIPANTASI CHIPANTACI GUILLERMO 9,00 %
CLAVE CATASTRAL	: 16112-02-005
PREDIO NÚMERO	: 413339
2.-UBICACIÓN*	
ZONA	: LA DELICIA
PARROQUIA	: SAN ANTONIO
SECTOR	: STO.DGO ALTO
CALLE	: 7068 PASAJE S/N
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA*	
NORTE	: Calle Catequilla en 61,69 m.
	: Propiedad particular en 77,54 m.
SUR	: Propiedad particular en 235,74 m.
	: Calle S/N en 178,40 m.
ESTE	: Propiedad particular en 68,69 m.
OESTE	: Calle S/N en 303,19 m.
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN	
4.1.- TERRENO	
AREA TOTAL DEL TERRENO **	: 39.650,00 m ²
AREA DE TERRENO (escritura)	: ----- m ²
AREA DE PROYECTO	: 39.650,00 m ²
AREA TOTAL AFECTADA**	: 39.650,00 m ²
ETAM (SU)- Según Ord. 269	: (0,49 %) -+192,99 m ²
AREA UTIL 1	: 37.507,06 m ²
VALOR c/m ²	: USD. 25,00
Factor Total de Corrección	: 0,55
Factor Tamaño	: 0,75
VALOR c/m ² corregido***	: USD. 10,31
AVALÚO 1	: USD. 386.697,79
AREA FRANJA DE PROTECCIÓN QUEBRADA****	: 2.142,94 m ²
VALOR c/m ²	: USD. 25,00
Factor Total de Corrección	: 0,55
Factor Tamaño	: 0,75
COEFICIENTE BORDE DE QUEBRADA	: 0,30
VALOR c/m ² corregido***	: USD. 3,09
AVALÚO 2	: USD. 6.621,68
AVALÚO DEL TERRENO 1+2	: USD. 393.319,47
4.2.- CONSTRUCCIÓN.	
AREA	: 0,00 m ²
Valor m ²	: USD. 0,00
AVALÚO	: USD. 0,00
AVALÚO CONTRUCCIÓN	: USD. 0,00
Detalle1:	
AREA	: 0,00 m ²
VALOR m ²	: USD. 0,00
Coefficiente Corrección	: 0,00
VALOR m ² corregido	: 0,00
AVALÚO	: USD. 0,00
AVALÚO DE MEJORAS	: USD. 0,00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS	
TERRENO	: USD. 393.319,47
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00
MEJORAS	: USD. 0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	: USD. 393.319,47
4.5.-PLUSVALIA	
Valor descontado por intervenciones públicas en sector desde 2006. Art. 449, literal b) COOTAD.	
(-)	: USD. 0,00
4.6.-VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECIÓN	
5% del avaluo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD.	
(+)	: USD. 19.665,97
4.7.- VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO	
	: USD. 412.985,44

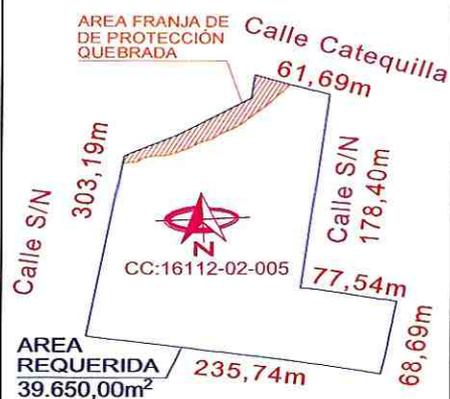
6.-ESTADO ACTUAL



7.-UBICACIÓN DEL PREDIO



8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



- 171 -
Cuentos Serrano
y Uno

5.-OBSERVACIONES

*Datos tomados del sistema SIREC-Q, según certificado número C70289342001 de 25 de julio del 2014 se registra a Enma Piedad Soria Rosero y Otra.

En el archivo de deudas pendientes del MDMQ estan cancelados a nombre de Chipantasig Chipantasig Maria Manuela y Otros

Se ratifica información a nombre de Enma Piedad Soria Rosero por estar registrada en el sistema SIREC-Q con el 50%

**Area de terreno y area afectada establecida en base a datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-AZLD-612-2014 del 13 de octubre del 2014.

***Valor c/m² determinado en base a Memorando No- 389 VAL del 27 de agosto del 2013 y Resolución Administrativa No. 0000003-2013; se mantiene procedimiento ORD. 152 de Valoración

Procedimiento técnico para determinar el valor del m² de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos, encontrándose en el AIVA 05080065

****Se aplico la Ordenanza Metropolitana 172, parágrafo 1, Art. 117 donde indica que en terrenos conformados por rellenos de quebradas se considerará un retiro de protección de 3 metros a partir del borde. Todo esto aplicado de acuerdo a Memorando 1755-BQ, de marzo 08 de 2014.

_Para la elaboración de la presente ficha se contó con Sentencia de reivindicación celebrada en el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha el 6 de febrero del 2002 y Certificado de Gravámenes No.: C110457655001 del 19 de mayo del 2014.

_En el año 1997 el predio No 413339 registra la zonificación A603-R3 de acuerdo a Ordenanza Metropolitana 3050 de 1993

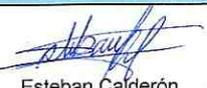
_No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril"

9.- RESPONSABILIDAD TECNICA

10.- REVISADO


Ing. Erwin Arroba P.

RESPONSABLE DE PROCESO


Esteban Calderón

SERVIDOR MUNICIPAL


Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

TICKET: 2014-132086

FECHA: Octubre 21 de 2014

1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE*		6.- ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: CHIPANTASIG CHIPANTASIG MARIA MANUELA		
CLAVE CATASTRAL	: 16112-02-005		
PREDIO NÚMERO	: 413339		
2.- UBICACIÓN*		7.- UBICACIÓN DEL PREDIO	
ZONA	: LA DELICIA		
PARROQUIA	: SAN ANTONIO		
SECTOR	: STO.DGO ALTO		
CALLE	: 7068 PASAJE S/N		
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA*		8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION	
NORTE	: Calle Catequilla en 61,69 m.		
	: Propiedad particular en 77,54 m.		
SUR	: Propiedad particular en 235,74 m.		
ESTE	: Calle S/N en 178,40 m.		
	: Propiedad particular en 68,69 m.		
OESTE	: Calle S/N en 303,19 m.		
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
AREA TOTAL DEL TERRENO **	: 39.650,00 m ²		
AREA DE TERRENO (escritura)	: ----- m ²		
AREA DE PROYECTO	: 39.650,00 m ²		
AREA TOTAL AFECTADA**	: 39.650,00 m ²		
ETAM (SU)- Según Ord. 269	: (0,49 %) -192,99 m ²		
AREA UTIL 1	: 37.507,06 m ²		
VALOR c/m ²	USD. 25,00		
Factor Total de Corrección	: 0,55		
Factor Tamaño	: 0,75		
VALOR c/m ² corregido***	USD. 10,31		
AVALÚO 1	: USD. 386.697,79		
AREA FRANJA DE PROTECCIÓN QUEBRADA****	: 2.142,94 m ²		
VALOR c/m ²	USD. 25,00		
Factor Total de Corrección	: 0,55		
Factor Tamaño	: 0,75		
COEFICIENTE BORDE DE QUEBRADA	: 0,30		
VALOR c/m ² corregido***	USD. 3,09		
AVALÚO 2	: USD. 6.621,68		
AVALÚO DEL TERRENO 1+2	: USD. 393.319,47		
4.2.- CONSTRUCCIÓN.			
AREA	: 0,00 m ²		
Valor m ²	USD. 0,00		
AVALÚO	USD. 0,00		
AVALÚO CONTRUCCIÓN	: USD. 0,00		
Detalle1:			
AREA	: 0,00 m ²		
VALOR m ²	USD. 0,00		
Coefficiente Corrección	: 0,00		
VALOR m ² corregido	USD. 0,00		
AVALÚO	: USD. 0,00		
AVALÚO DE MEJORAS	: USD. 0,00		
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	: USD. 393.319,47		
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00		
MEJORAS	: USD. 0,00		
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	: USD. 393.319,47		
4.5.- PLUSVALIA			
Valor descontado por intervenciones públicas en sector desde 2006. Art. 449, literal b) COOTAD.			
(-)	USD. 0,00		
4.6.- VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECCIÓN			
5% del avaluo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD.			
(+)	USD. 19.665,97		
4.7.- VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO			
	USD. 412.985,44		
5.- OBSERVACIONES			
<p>*Datos tomados del sistema SIREC-Q.</p> <p>**Area de terreno y area afectada establecida en base a datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-AZLD-612-2014 del 13 de octubre del 2014.</p> <p>***Valor c/m² determinado en base a Memorando No- 389 VAL del 27 de agosto del 2013 y Resolución Administrativa No. 0000003-2013; se mantiene procedimiento ORD. 152 de Valoración</p> <p>Procedimiento técnico para determinar el valor del m² de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos, encontrándose en el AIVA 05080065</p> <p>****Se aplico la Ordenanza Metropolitana 172, parágrafo 1, Art. 117 donde indica que en terrenos conformados por rellenos de quebradas se considerará un retiro de protección de 3 metros a partir del borde. Todo esto aplicado de acuerdo a Memorando 1755-BQ, de marzo 08 de 2014.</p> <p>_Para la elaboración de la presente ficha se contó con Sentencia de reivindicación celebrada en el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha el 6 de febrero del 2002 y Certificado de Gravámenes No.: C110457655001 del 19 de mayo del 2014.</p> <p>_En el año 1997 el predio No 413339 registra la zonificación A603-R3 de acuerdo a Ordenanza Metropolitana 3050 de 1993</p> <p>_No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "Cooperativa de Vivienda Cuatro de Abril"</p>			
9.- RESPONSABILIDAD TECNICA		10.- REVISADO	
 Ing. Erwin Arroba P. RESPONSABLE DE PROCESO TICKET: 2014-132086		 Ing. Jaime Gangotena Márquez JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO FECHA: Octubre 21 de 2014	

68

170
CÓDIGO
SERVICIO



EMPRESA
ELÉCTRICA
QUITO S.A.

CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150242

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:

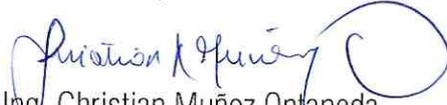
En atención al oficio UERB-332-2015 de 3 de junio de 2015, en el que solicita FACTIBILIDAD DE SERVICIO ELÉCTRICO, para el asentamiento CUATRO DE ABRIL, ubicado en San Antonio de Pichincha en el cantón Quito.

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: *Jedrauna*
Firma:
Fecha: 10 JUN 2015

- 177 -
CREDITO SECRETARIA
4 SIETE
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

28 JUL 2015

Quito

Oficio STHV-DMGT-

3565

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

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *[Firma]*

Firma:

Fecha: 28 JUL 2015

REFERENCIA GDOC: 2015-114297

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 CUATRO DE ABRIL ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha en el lote con No. predial 413339, 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:

COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO: CUATRO DE ABRIL		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *17 AÑOS		
PUOS AÑO 1998		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	*98.00 %
A603 COS 40% COS TOTAL (CUS) 120 %	RESIDENCIAL RU3 (ALTA DENSIDAD)	*A1 (A602-50) COS TOTAL 100%	RESIDENCIAL 1 (BAJA DENSIDAD)	

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.

**DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENANZA 008 DE ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS) AÑO 2003.

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

-189-
CUESTO OCUPADA
Y NUEVO DE

Se requiere que la Unidad Especial Regula Tú 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. 12 hojas

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Iván Martínez	2015-07-10	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada	2015-07-10	

INFORME DE LA MESA TÉCNICA INSTITUCIONAL DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DEL PREDIO N°413339 DE PROPIEDAD DE ENMA PIEDAD SORIA ROSERO, MARIA ALEXANDRA VINUEZA PARRA Y FRANCISCO XAVIER SALAZAR, EN DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO “CUATRO DE ABRIL” PARA CONOCIMIENTO DE LAS COMISIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

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 (COOTAD) (publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre del 2010) en el artículo 447, inciso primero, establece:

“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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 596 manifiesta:

“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 estos 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 (...).

198
Sinto Novata
y ocho

4.- Según lo establece el art. 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015, la Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB) convoca a una mesa técnica institucional que está integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias municipales:

- a) La Administración Zonal La Delicia;
- b) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda;
- c) La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana;
- d) La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad;
- e) La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles;
- f) La Dirección Metropolitana de Catastro;
- g) La Dirección Metropolitana Financiera;
- h) El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; y
- i) La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

INFORMES TÉCNICOS:

En base al art. 17 de la Ordenanza No. 0055 del 01 de abril de 2015, se procede a la revisión, análisis y aprobación de los siguientes informes técnicos:

- a) Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y uso que tenía el barrio al momento del asentamiento;
- b) Análisis del Porcentaje de ocupación;
- c) Informe previo de factibilidad de regularización de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; y, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

1.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMGT-3565 del 28 Julio de 2015 suscrito por Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite el Criterio Técnico, el mismo que señala : "La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, luego de la revisión y análisis del pedido informa:

197
Cinco Novena
y Siete

COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO. CUATRO DE ABRIL		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *17 AÑOS		
PUOS AÑO 1998		PUOS AÑO 2015		CONSOLIDACION AÑO 2015
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	*98.00%
A603 COS 40% COS TOTAL (CUS) 120%	RESIDENCIAL RU3 (ALTA DENSIDAD)	*A1 (A602-50) COS TOTAL 100%	RESIDENCIAL 1 (BAJA DENSIDAD)	

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

**DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENANZA 008 DE ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS) AÑO 2003.

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

2.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo mediante Oficio N° 549-DMGR-2013 del 27 de Noviembre del 2013, suscrito por Ing. Ricardo Peñaherrera León, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, quien remite el Informe Técnico N° 154-AT-DMGR-2013, revisado y aprobado con fecha 25 de Noviembre del 2013, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cuatro de Abril" en el mismo determina que: "según los niveles de amenaza y de exposición, se puede establecer que el sector evaluado presenta una condición de **riesgo bajo**".

3.- Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio N° STHV-GT-001676 del 22 de abril de 2014, suscrito por el Arq. Patricio Montalvo Tapia, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite **informe técnico favorable**, para que continúe el proceso de Expropiación Especial del Predio N°413339, clave catastral 16112-02-005, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha; en el que se implanta el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cuatro de Abril".

4.- Informe de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. Mediante oficio N° EPMAPS-GTI-2015-142 del 04 de Junio de 2015 suscrito por Ing. Alfredo de la Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos, informa que el sector donde se localiza el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Cuatro de Abril" al estar en Suelo Urbano, tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado a la red más cercana.

5.- La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio S/N de fecha 31 de diciembre de 2014 con número de Expediente 4404-2014, suscrito por el Doctor Rómulo García Sosa, Procurador Metropolitano, emite el Criterio Legal: *“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 en 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.”*

RECOMENDACIONES:

Se cuenta con un certificado de gravámenes de fecha 15 de mayo de 2015 solicitan que el Registro de la Propiedad emita un certificado actualizado.

Considerar los siguientes datos técnicos:

Área de Relleno de Quebrada en Lotes	75,65 m2
Área de Relleno de Quebrada en Área Verde	1023,63 m2
Área de Relleno de Quebrada en Vías	332,45 m2
Área de Levantamiento: 39,656.82 m2	Variación: 6,82m2
Área de Escritura: 39,650,00 m2	

El predio adeuda al Municipio el valor de USD\$ 10.323,85 hasta la presente fecha, por concepto de Impuesto Predial, tasas y contribución de mejoras. Considerar que el Art. 21 de la Ordenanza 0055 establece: **Art. 21.- Comisión Negociadora:** *“ En caso de existir sanciones pecuniarias o acreencias a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito impuesta al expropiado, el acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de crédito para el pago del justo precio”*

CONCLUSIÓN:

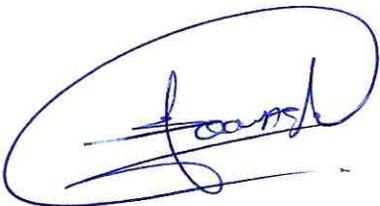
En cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015, la mesa técnica institucional una vez revisados los informes anteriormente detallados emite **informe favorable** para conocimiento de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial con el fin de continuar con el proceso de Expropiación Especial del predio No. 413339 de propiedad de Enma Piedad Soria Rosero, María Alexandra Vinueza Parra y Francisco Xavier Salazar, donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado “Cuatro de Abril”.

*19/5
Cristo Florentino
y a.c.c.*

Firman para constancia en Quito, 10 de Septiembre de 2015, a las 12h00.



Sr. Humberto Almeida De Sucre
**ADMINISTRADOR
ZONAL LA DELICIA**



Ing. Esteban Loayza
**DIRECCION METROPOLITANA
DE GESTION DE BIENES
INMUEBLES**



Lcd. Gabriel Proaño
**DELEGADA
SECRETARIO GENERAL DE
COORDINACION TERRITORIAL Y
PARTICIPACION CIUDADANA**



Ing. Marco Manobanda
**DELEGADO
SECRETARIO GENERAL DE
SEGURIDAD Y GOVERNABILIDAD**



Arq. Edgar Flores
**DELEGADO
SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA**



Ing. Geovanny Ortiz
**DELEGADO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
CATASTRO**

194
Siento Roberto
y sus tres



ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

Ing. Alexis Murillo
DELEGADO
DIRECCION METROPOLITANA
FINANCIERA

Galo Rengel y Vanessa Egas
DELEGADOS
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO

Ing. Diego Leguisamo
DELEGADO
EMPRESA PUBLICA
METROPOLITANA DE AGUA
POTABLE Y SANEAMIENTO

6/6

193
Cristo Novena
J. Torres

Comisión

13/10/15

Oficio: 003527

GDOC: 2015-169140

Fecha: **DESPACHADO 12 OCT 2015**

2015-000362

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

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 12 OCT 2015 15:50
QUITO ALCALDÍA	FINCA RECEPCIÓN: IR Joaquín Bene 202h. NÚMERO DE FOLIA:

De mi consideración:

Con fecha 07 de octubre de 2015 mediante oficio No. UERB-839-2015, la Unidad Especial Regula tu Barrio remite el expediente de Expropiación Especial del predio No. 413339 donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado "Cuatro de Abril", que consta de 202 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

2015
José Luis Escobar

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-3565, del 28 de julio del 2015.
2. Informe Técnico favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-001676 del 22 de Abril del 2014, suscrito por el Arquitecto Patricio Montalvo Tapia, Director Metropolitano de Gestión de Territorio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
3. Informe de Factibilidad de Servicio, Oficio N° EPMAPS-GTI-2015-142 del 04 de junio del 2015
4. Informe Técnico N° 154-AT-DMGR-2013, del 21 de Noviembre del 2013, adjunto al Oficio No.549-DMGR-2013, del 27 de Noviembre 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 10 de septiembre del 2015.
6. Informe Catastral y Valorativo de la Dirección Metropolitana de Catastros N° 952-GCPP-2014, del 21 de Octubre del 2014 adjunto al Oficio No. 0010234, del 22 de Octubre del 2014, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
7. Certificación Presupuestaria para el proceso de Expropiación Especial, según Oficio N° DMF-DIR-2014-0882, del 24 de Noviembre del 2014.
8. Criterio Legal favorable, emitido por la Procuraduría Metropolitana de fecha 31 de diciembre del 2014.
9. Informe de Borde de Quebrada Oficio N° 0002178, de fecha 08 de Marzo del 2014, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
10. Certificado de hipotecas y gravámenes N° C310627196001, convalidado al 22 de septiembre de 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 Denominado "Cuatro de Abril", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 413339 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,



Sr. Humberto Almeida De Sucre.
ADMINISTRADOR ZONAL "LA DELICIA"

Adj. 1 carpeta Bene (202 fojas)





PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTES Nos.

4406-2014

4405-2014

31 DIC 2014

4404-2014

4542-2014

4543-2014

4382-2014

4380-2014

4541-2014

4381-2014

4556-2014

4534-2014

Doctor

Mauricio Bustamante

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Presente

De mi consideración:

SOLICITUDES:

Mediante Oficios No. 7759 de 09 de diciembre de 2014 y 7760 de 09 de diciembre de 2014, suscritos por el ingeniero Jhofre Echeverría, Administrador de la Zona Manuela Sáenz (Centro), emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio Nos. 5784438 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "María Guadalupe" y Asentamiento humano de hecho y consolidado "Triangulo de Piedra).

Mediante Oficio No. 3404 de 10 de diciembre de 2014, suscrito por el señor Humberto Almeida de Sucre, Administrador de la Zona La Delicia , emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 413339 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Cuatro de Abril").

Mediante Oficio No. 2759 2014 de 19 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (parcial) del predio No. 5301327 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Lote A 3-5").

Mediante Oficio No. 2757 de 19 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (parcial) del predio No. 606344 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Jardines de San Carlos").

Mediante Oficio No. 14 4111 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. 30074 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "El Dorado").

Mediante Oficio No. 14 4106 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. 106410 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "El Sol").

Mediante Oficio No. 2758 de 19 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) de los predios Nos. 629232 y 628364 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Geranios de Marianitas 2").

Mediante Oficio No. 14 4110 de 08 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos Zavala, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) de los predios Nos. 110240 y 525431 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "11 de Mayo").

Mediante Oficio No. 14 4243 de 22 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) de los predios Nos. 605976 y 605977 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Conde IV").

Mediante Oficio No. 7943 de 02 de diciembre de 2014, suscrito por el ingeniero Jhofre Echeverría, Administrador de la Zona Centro, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 216167 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Los Alpes").

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

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

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los 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; 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.

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."

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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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 las 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	22-12-2014	
REVISADO POR:	EDISON YÉPEZ	22-12-2014	

- 190 -
CERO
NOENTA

Comisión

G. Doe: 2015-00362

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO QUITO ALCALDÍA	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 19 NOV 2015 8:33 FORMA RECEPCIÓN: IR NÚMERO DE HOJA: 215 h.



PROCURADURÍA METROPOLITANA

Expediente Procuraduría No. 4404-2014

19 NOV 2015

Doctor
 Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Concejala
 Ivone Von Lippke
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Concejala
 Luis Reina Chamorro
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. PETICIÓN:

En atención a su Oficio SG 2483 de 12 de noviembre de 2015, mediante el cual solicita: *“remitir un informe ampliatorio sobre la situación jurídica (en cuanto a procesos litigiosos) relacionado a la declaratoria de utilidad pública del predio en el que se encuentra el asentamiento humano y de hecho consolidado “Cuatro de Abril”, así como la base legal que motiva el criterio”*, manifiesto lo siguiente:

De los documentos que constan en el expediente se encuentra lo siguiente:

1. En el año de 1998 se inicia el Juicio Ordinario Reivindicatorio No. 17320-1998-1396 en el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, propuesto por la señora María Manuela Chipantasig Chipantasig y Enma Piedad Soria Rosero en contra de los personeros legales de la Cooperativa de Vivienda 4 de Abril, María Ayo Tasiguano, Daniel Chipantasig y otros. El 6 de febrero de 2002, el Juez Vigésimo de lo Civil de

220

- Pichincha emite su sentencia favorable a los demandantes, ordenando la restitución inmediata del predio por parte de los demandados.
2. Sentencia que fue ratificada por la Corte Provincial de Pichincha, la Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales, el 31 de octubre de 2008, en la que rechaza el Recurso de Apelación interpuesto por los demandados y los declara poseedores de MALA FE.
 3. Los demandados interponen recurso de Casación ante la Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia, el 1 de febrero de 2010, la Corte no casa el fallo dictado por la Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales.
 4. Los demandados interponen Acción Extraordinaria de Protección ante la Corte Constitucional, acción que fue inadmitida el 6 de abril de 2010.
 5. El 13 de julio de 2011, el Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha, mediante auto dispone la entrega del bien reivindicado con la ayuda de la Fuerza Pública.
 6. Mediante providencia de 28 de mayo de 2014, el Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha, amplía el auto de 15 de enero de 2014, haciéndose conocer a las partes procesales que el descerrajamiento de las seguridades de las viviendas construidas y edificadas en el interior del inmueble materia de esta acción y más objetos, así como también el desalojo, lanzamiento de los bienes muebles, enseres y más objetos de los accionados que se encuentren en el interior del inmueble reivindicado, será del 100% del inmueble, es decir de los 39.650 m²; para lo cual se contara con el Comandante de la Policía del Distrito Pichincha a quien se le concede el término de 72 horas contados a partir de la entrega del oficio para que proceda a dar cumplimiento con lo ordenado en autos dispuestos por el Juez.
 7. Mediante providencias de 18 de marzo del 2015, a las 09h57 y de 9 de septiembre de 2015 a las 15h27, solicita el señor Juez de la Unidad Judicial Civil al señor Coronel de la Policía de E. M., Ramiro Miguel Mantilla Andrade para que informe si ha existido o no pronunciamiento por parte del Ministerio del Interior, respecto de la medida alternativa pacífica para el cumplimiento de la referida sentencia.

II. 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 en el artículo 596, establece:

“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 poseesionarios, 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 poseesionarios 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 poseesionarios, 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; 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. (énfasis en lo resaltado)

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

3. El artículo 796 del Código de Procedimiento Civil señala: “Si el inmueble estuviere embargado, la expropiación se llevará a cabo en todo caso; pero el precio se pondrá a disposición de la jueza o el juez que hubiere decretado el embargo, quien, por el hecho de la consignación, ordenará que se lo cancele.

En la misma forma se procederá si hubiere litigio pendiente sobre propiedad o cualquier otro derecho real”. (énfasis en lo resaltado).

4. La Ordenanza Metropolitana No. 0055 de 1 de abril de 2015, en el artículo 12 señala: *“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”*

III. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando las competencias de la Unidad Espacial Regula Tu Barrio (UERTB), establecidas en la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 1 de abril de 2015, como dependencia 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”*, Procuraduría Metropolitana, emite el siguiente criterio legal, sin perjuicio de la atribución que tiene la UERTB, respecto a sustentar la legalidad del asentamiento humano existente en el predio No. 413339.

La Ordenanza Metropolitana No. 0055 que establece el “Procedimiento para la Expropiación Especial, Regularización y Adjudicación de Predios de los Asentamientos Humanos de Hecho de Interés Social en Suelo Urbano y Expansión Urbana”, en el artículo 16, establece que los asentamientos humanos de hecho, susceptibles del referido procedimiento deberán cumplir entre otras cosas, con la presentación de una declaración juramentada, en la que se establezca que los poseionarios han estado en posesión pacífica e ininterrumpida por más de cinco años, para lo cual, la UERTB, previo a dar inicio al trámite de expropiación especial, deberá calificar que se cumpla dicha condición. .

En este caso, la referida condición, no cumple con los requisitos establecidos en la norma antes invocada, para ser considerados asentamientos humanos de hecho susceptibles de expropiación especial, por cuanto el Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha, mediante sentencia de 6 de febrero de 2002 dispone la restitución inmediata del predio por parte de los demandados (poseionarios); además, existe una orden de desalojo, contenido en la notificación del Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha de miércoles 28 de mayo de 2014 a las 16h43, que amplía el auto de 15 de enero de 2014, la misma que en su parte pertinente señala: *“(...)haciéndose conocer a las partes procesales que el descerrajamiento de las seguridades de las viviendas adquiridas y edificadas en el interior del inmueble materia de esta acción y más objetos, así como también el desalojo, lanzamiento de los bienes muebles, enseres y más objetos de los accionados que se encuentren en el interior del inmueble reivindicado; será del 100% del inmueble; es decir de los 39.650 m2(...)”*.

Considerando la existencia de la orden de desalojo, y la voluntad de los propietarios y posesionarios para iniciar el trámite de expropiación especial, Procuraduría Metropolitana, respetando las competencias de la UERTB, se permite recomendar que los propietarios y posesionarios del predio, bajo su responsabilidad, generen un documento que contenga el acuerdo de voluntades para no continuar con el desalojo y para someterse al procedimiento de expropiación especial en razón del tiempo de la posesión pacífica que han mantenido los posesionarios, para permitir la regularización del asentamiento humano existente en el predio.

La aplicación del mecanismo sugerido, será incorporado al expediente, para que la UERTB verifique el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 16 de la Ordenanza Metropolitana No. 055.

Sobre el alcance de las disposiciones legales y reglamentarias, de considerarlo pertinente, aplicará el artículo 2, letra e) de la Ordenanza No. 055 que establece el principio Indubio pro-administrado, para solventar el alcance de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de regularización, para sustentar adecuadamente el trámite de legalización del asentamiento humano.

Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ordenanza Metropolitana No. 055 y con el informe de procedibilidad de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, se podrá continuar con el trámite de expropiación especial.

Respecto a la posibilidad de que se presenten litigios relacionados con la propiedad del predio, el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 796 del Código de Procedimiento Civil, nos establece el procedimiento a seguir, disposición legal que guarda concordancia con el artículo 596, numeral 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo relacionado con el trámite de consignación del justo precio ante el juez de lo civil, cuando el dominio del predio a ser declarado de utilidad pública se encuentre en disputa.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente completo a la Secretaría General del Concejo Metropolitano

		Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Mayra Vizquete		
Elaborado por:	Alin Acevedo		