

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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

En sesión conjunta realizada el día 11 de mayo de 2016, las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y de Ordenamiento Territorial, analizaron el expediente relacionado con la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Barrial "Pampa 1", ubicado en el predio No. 103067, clave catastral No. 33605-01-002, parroquia Turubamba, de propiedad de ARATHERMS S.A.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-0004967 de 24 de noviembre de 2014, a fojas 484 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe al respecto, mismo que en su parte más importante señala:

"Al respecto, y de acuerdo a lo que establece el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que la expropiación del predio No. 103067, clave catastral 33605-01-002, NO SE OPONE con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite criterio técnico favorable para que continúe el proceso de Expropiación Especial, para lo que remito la documentación recibida".

2.2.- Mediante oficio No. DMF-DIR-0889-2014, de 25 de noviembre de 2014, a fojas 467 del expediente, la Ing. María Eugenia Lemarie, ex Directora Metropolitana Financiera, remite su pronunciamiento sobre la disponibilidad presupuestaria para los procedimientos de expropiación especial, mismo que en la parte pertinente indica: "(...)"

EXPROPIACIONES ESPECIALES COOTAD - UERTB			
OF.	PROPIETARIO	PROYECTO	VALOR USD
745	Asentamiento Humano "Pampa 1"	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	294.499,65

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".

2.3.- Mediante oficio No. EPMAPS-GTI-2015-132 de 29 de mayo de 2015, a fojas 481 del expediente, el Ing. Alfredo de la Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS, remite su pronunciamiento sobre la factibilidad de servicio, mismo que en su parte principal señala:

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

2.4.- Mediante certificado DDZC 150232 de 5 de junio de 2015, a fojas 479 del expediente, el Ing. Christian Muñoz Ontaneda, Director de Distribución de la Zona Centro de la Empresa Eléctrica Quito S.A., señala:

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

2.5.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3560 de 28 de julio de 2015, a fojas 486 del expediente, el Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arq. Hugo Chacón Cobo, emite su informe de coeficiente de ocupación de uso de suelo al respecto, mismo que en su parte más importante señala:

"(...)

COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO. LA PAMPA 1		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: * 13 años		
PUOS AÑO 2002		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	*25.70%
** D2 (D302-80) COS TOTAL 160%	RESIDENCIAL 2 (MEDIANA DENSIDAD)	** D2 (D302-80) COS TOTAL 160%	RESIDENCIAL 2 (MEDIANA 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 2013.

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

2.6.- Mediante oficio No. 153157, de 12 de octubre de 2015, el Msc. Julio César Añasco, Administrador Zonal "Quitumbe", emite su informe, que en su parte pertinente señala:

*"(...) una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidación "Pampa 1", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 103067 (...)"*

2.7.- Mediante oficio No. 0003603, de 18 de abril 2016, a fojas 515 del expediente, el Ing. Jaime Gangotena Márquez, Jefe de Programa Servicios de Catastro de la Dirección Metropolitana de Catastro, remite la ficha técnica valorativa de afectación parcial – expropiación especial, conforme los siguientes datos:

(...)

VALOR CONSOLIDADO
USD. 280.475,86

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, de 20 de diciembre de 2014, a fojas 466 del expediente, el Dr. Rómulo García Sosa, ex Procurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

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

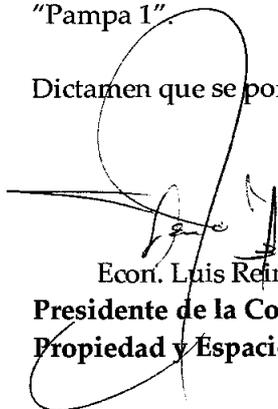
2.- La ocupación inmediata de los inmuebles la dispondrá la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

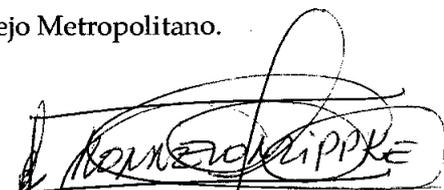
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

Las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión conjunta realizada el 11 de mayo de 2016, acoge los informes técnicos y legal, con fundamento en los artículos 84 literal c), 87 literales d), 147, 466 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 8 numeral 10) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, así como lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 055, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de resolución por la cual se declara de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación parcial al predio en que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y consolidado denominado "Pampa 1".

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



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



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



Abg. Renata Salvador
Concejala Metropolitana

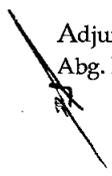


Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano



Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana



Adjunto expediente con documentación constante en quinientas dieciséis (516) fojas.
Abg. Mauricio Subía S.

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DEL CONCEJO METROPOLITANO, DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "LA PAMPA 1".

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución dice: *"las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";*
- Que,** el Art. 264 de la Constitución dispone: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural";*
- Que,** el Art. 323 de la Constitución dictamina: *"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación"*
- Que,** el Art. 375 de la Constitución dispone: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano...";*

- Que,** el Art. 376 de la Constitución dispone: *"...Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, o de público a privado"*;
- Que,** el Art. 415 de la Constitución dispone: *"El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes..."*;
- Que,** el literal c del Art. 84 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la siguiente: *"...c) Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales..."*;
- Que,** los literales d), k) y cc) del Art. 87 del COOTAD que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, dispone: *"Al Concejo Metropolitano le corresponde: ...d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares....k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde o alcaldesa metropolitana, conforme la ley....cc) Las demás atribuciones previstas en la ley y en el estatuto de autonomía, así como las atribuciones previstas para los concejos municipales..."*.
- Que,** el Art. 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del Art. 375 de la Constitución, dispone: *"El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, con información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad"*;

- Que,** el literal a) del artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente: *"a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos..."*;
- Que,** el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial Metropolitano y Municipal, artículo 466, dispone: *"...Atribuciones en el ordenamiento territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados ..."*;
- Que,** el artículo 596 reformado del COOTAD determina: *"Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes..."*;
- Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en la Disposición Reformatoria Segunda dispone: *"...Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad"*.
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: *"...1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones..."*;
- Que,** el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dictamina: *"La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito."*;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un inmueble de propiedad privada; y

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

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

RESUELVE:

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

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Pampa 1" que tiene el 25.70% de consolidación en sus 214 lotes, estando en posesión 13 años.

Artículo 3.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Pampa 1", está situado sobre los lotes no. 371; y, No. 386, ubicados en la parroquia de Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 103067 y clave catastral 33605-01-002

*1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE			
PROPIETARIO	:	ARTHERMS S.A	
CLAVE CATASTRAL	:	33805-01-002	
PREDIO NÚMERO	:	103067	
*2.- UBICACIÓN			
ZONA	:	QUTUMBE	
PARROQUIA	:	TURUBAMBA	
SECTOR	:	SIN NOMBRE 17	
CALLE	:	CALLE S/N	
*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA			
NORTE	:	Propiedad Particular en	350,51 m.
SUR	:	Propiedad Particular en	304,46 m.
ESTE	:	Calle S/N	368,10 m.
OESTE	:	Propiedad Particular en	290,85 m.
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
AREA DE TERRENO (escritura)	:		91 000,00 m ²
AREA DE PROYECTO**	:		52 774,08 m ²
AREA GRAFICA DE PROYECTO**	:		52 774,51 m ²
AREA TOTAL AFECTADA**	:		52 774,08 m ²
ETAM (SU) - Según Ord. 269	:		0,31% (-+302,78) m ²
AREA ÚTIL	:		46 942,11 m ²
VALOR c/m ²	:	USD	20,00
Factor Total de Corrección	:		0,3835
Factor Tamaño	:		0,75
VALOR c/m ² Corregido***	:	USD	5,76
AVALÚO AREA ÚTIL	:	USD.	270.386,56
AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA ****	:		1.914,10 m ²
VALOR c/m ²	:	USD	20,00
Factor Total de Corrección	:		0,3835
Factor Tamaño	:		0,75
VALOR c/m ² ***	:	USD	5,76
Factor Fajas de Protección *****	:		0,30
VALOR c/m ² Corregido	:	USD.	1,73
AVALÚO AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA	:	USD.	3.311,39
AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSION *****	:		3.917,87 m ²
VALOR c/m ²	:	USD.	20,00
Factor Total de Corrección	:		0,3835
Factor Tamaño	:		0,75
VALOR c/m ² ***	:	USD	5,76
Factor Fajas de Protección *****	:		0,30
VALOR c/m ² Corregido	:	USD	1,73
AVALÚO AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSION	:	USD.	6.777,92
AVALÚO TOTAL TERRENO	:	USD.	280.475,86
4.2.- CONSTRUCCIÓN			
AREA	:		0,00 m ²
Valor m ²	:	USD.	0,00
AVALÚO	:	USD.	0,00
AVALÚO CONTRUCCION	:	USD.	0,00
4.3.- ADICIONALES			
AREA	:		0,00 m ²
VALOR m ²	:	USD.	0,00
AVALÚO	:	USD.	0,00
AVALÚO ADICIONALES	:	USD.	0,00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)			
TERRENO	:	USD.	280.475,86
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
MEJORAS	:	USD.	0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	USD.	280.475,86
VALOR A DESCONTAR POR PLUSVALIA			
Valor a descontar por intervenciones públicas en sector desde 2009 Art 449, literal b) COOTAD			
(-)	:	USD.	0,00
VALOR ADICIONADO COMO PRECIO DE AFEECIÓN *****	:	USD.	0,00
VALOR CONSOLIDADO	:	USD.	280.475,86

Artículo 4.- Disponer al Registrador de la Propiedad que efectúe la inscripción y prohibición de enajenar, correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública del inmueble adquirido mediante escritura celebrada el 7 de septiembre del 2001 ante el doctor Gonzalo Román notario décimo sexto del Distrito Metropolitano de Quito, e inscrita en el Registro de la propiedad el 28 de septiembre del 2001.

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

RAZÓN.- CERTIFICO, que en la sesión de la Comisión conjunta de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, realizada el 11 de mayo de 2016, el concejal Dr. Mario Granda, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca el informe de Comisión No. IC-2016-091, que antecede a la presente.

Lo Certifico.- Distrito Metropolitano de Quito.



Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 31 de julio del 2012

DOCTORA

JENNY ROMO

COORDINADORA DE LA UNIDAD REGULA TU BARRIO

Presente.-

De nuestras consideraciones.-

Reciban un cordial saludo y éxito en tan importantes funciones de parte de la **DIRECTIVA DEL COMITÉ PRO MEJORES LA PAMPA I** con Acuerdo Ministerial número 531 fundado el 26 de junio del 2007.

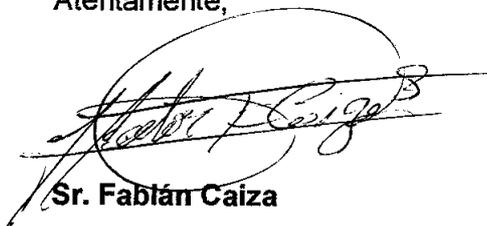
Manifestamos que a partir del año 2001, venimos manteniendo presuntos inconvenientes con el **LOTIZADOR INFORMAL DR. JAIME FERNANDO IZA CHANATASIG**, quien nos vendió lotes de terrenos de 100m, ubicados en el sector de **SAN JUAN DE TURUBAMBA BARRIO LA PAMPA I**, los mismos que en el momento de la venta no han contado con los respectivos permisos municipales, tampoco el metraje de la zonificación del sector mínimo de (200m).

Ya que hasta la presente fecha no hemos obtenido las respectivas escritura de compra y venta razón por la cual dicho lotizador mantiene **JUICIOS DE ESTAFA, CON EL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO**, ventilándose en la última instancia de la **CORTE NACIONAL DE JUSTICIA**, por ello solicitamos que con todos estos antecedentes se aplique la expropiación especial basada en el ART. 596 DE LA LEY DE LA COOTAD, con la totalidad del área en la que estamos asentados.

Por esta razón enviamos a ustedes la información requerida de los socios con sus respectivos datos.

Por la atención que se dignen a la presente reitero nuestros agradecimientos.

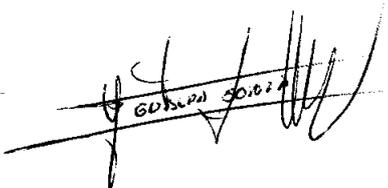
Atentamente;



Sr. Fabián Caiza

CI 0501073811

Presidente



Sra. Sonia Gualpa

CI 1712054418

Quito, 31 de julio del 2012

~~407~~
Cuotientas necesarias y side

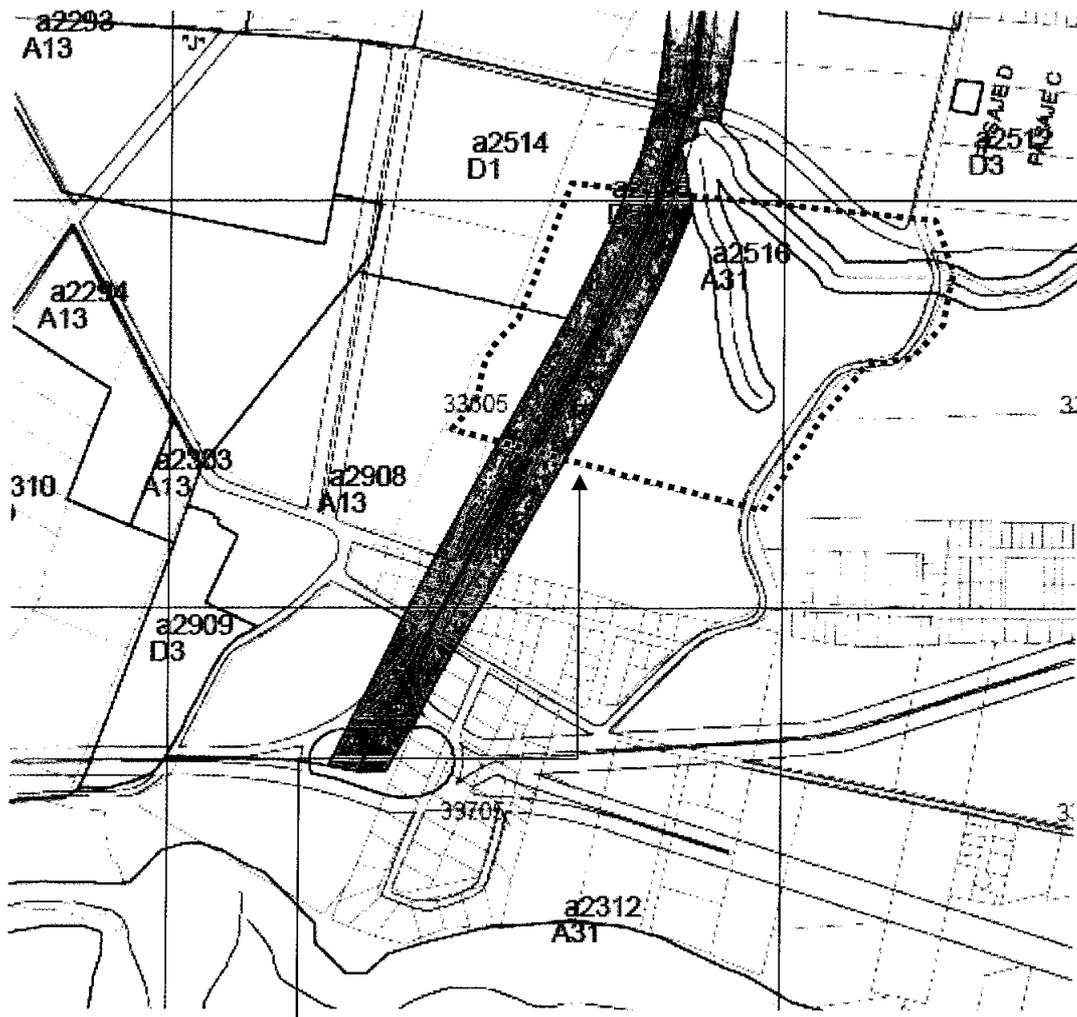
22

22

22

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL PREDIO No. 103067 DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA ARTERMS S.A. Y SE ENCUENTRA UBICADO EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS "LA PAMPA 1" INFORME N°007 UERB-Q-SOLT-2015

UBICACIÓN:



"ASENTAMIENTO LA PAMPA"

Parroquia: TURUBAMBA
 Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

Industrial 1	Múltiple	Residencial 1
Industrial 2	Patrimonial	Residencial 1A
Industrial 3	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 4	Protección Baeteno	Residencial 3
	RNNR	
	RNR	

-496-
 Cuarenta y seis

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado está ubicado en la parroquia de Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

El asentamiento humano inicia el proceso de regularización en la Unidad Especial Regula Tu Barrio el 15 de noviembre de 2010. El origen del asentamiento se da por el ofrecimiento en venta de lotes de terreno por la COMPAÑÍA ARATHERMS S.A., los mismos que no se encontraban técnicamente identificados por cuanto no existe un plano aprobado por el ente competente como es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

De la documentación existente se observa que de lo acordado en pagar por el lote de terreno varias personas han cancelado en su totalidad, pero solo tienen promesas de compra y venta o simplemente recibos lo que ocasiona una inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra. Por tal razón la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó una consultoría de posesionarios, la que determina las condiciones de los posesionarios en relación a los terrenos que se encuentran ocupando.

-495-
Cuatrocientos noventa y cinco

El asentamiento es parte de las mesas de diálogo que se realizan en el sector Turubamba, de la parroquia Turubamba.

En el predio no se identifican espacios destinados para Áreas Verdes. Se realizó la inspección el día 30 de junio del 2015, en la cual se determinó lo siguiente el asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 13 años de asentamiento; y,
- b. 25.70 % de consolidación.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

NUMERO DE PREDIO:	103067
NOMBRE DE PROPIETARIO:	LA COMPAÑÍA ARATHERMS S.A.
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	LA PAMPA 1
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PROMEJORAS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	13 AÑOS
PORCENTAJE DE CONSOLIDACION:	25.70 %
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	856 PERSONAS
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Censo de Verificación de Legítimos Posesionarios.

494
Cuatrocientos noventa y cuatro

INFORME LEGAL**ANTECEDENTES GENERALES :**

1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "PAMPA I", se asienta sobre los Lotes No. 371; y, No. 386, ubicados en la parroquia de Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

2.- DE LA PROPIEDAD:

La Compañía ARTHERMS S.A, es propietaria de la totalidad de Derechos y acciones del lote No. 371, que corresponden al 50% del total; adquirido por compra a los señores BOLIVAR NAPOLEON GONZALEZ ARGUELLO e IRINA KOROTKEVICH, según escritura otorgada el 8 de enero del 2002, ante el doctor Gonzalo Román, Notario Décimo Sexto, inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de abril del 2002.

SUPERFICIE 51.000 M2.

TIPO DE ESCRITURA :	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS ACCIONES	Y	NO
OTORGADO POR:	BOLIVAR NAPOLEON GONZALEZ ARGUELLO E IRINA KOROTKEVICH				
A FAVOR DE:	COMPAÑÍA ARTHERMS S.A.				
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	8 DE ENERO DEL 2002				
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	22 DE ABRIL DEL 2002				
NOTARIO:	NOTARIA:	CANTÓN:	PROVINCIA:		
Dr. GONZALO ROMAN	Décima Sexta	QUITO	PICHINCHA		
LINDEROS Y AREA ESCRITURADA	NORTE: Lote No. 386, Zanja al medio;				
LINDEROS GENERALES LOTE NO. 371	SUR: Lote No. 368, Lote No. 366; y, cerca al medio;				
	ESTE: Calle 12va de la Parcelación; y,				
	OESTE: Lote No. 370, Lote No. 376 con zanja al medio.				

493
Cuatrocientos noventa y tres

	SUPERFICIE: 51.000 M2.
ANEXOS	CERTIFICADOS DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES C100063003001 FECHA 01/ 12/2014

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	103067							
Clave Catastral:	33605 01 002							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D3(D203-80) – A31(PQ) – D5(D304-80)							
Lote mínimo:	200,00 m2 – 300,00 M2							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad (PE) Protección ecológica / Áreas naturales- (M) Múltiple							
COS:	80%							
COS total:	240% - 320%							
Número de lotes	214							
Consolidación:	25.70%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0 %	Aceras	0 %	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	0 %
Área Total de levantamiento	52.774,08		m2.		100%			

INFORMES TÉCNICO:	<ul style="list-style-type: none"> Consulta de Datos del predio: 546759 - <u>No. 546759</u> de fecha 31 de Agosto del 2015. Informe del Coeficiente de Ocupación del Suelo, emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda el 28 de Julio de 2015, con Oficio STHV-DMGT-3560.
--------------------------	---

-492-
Cuatrocientos noventa y dos

- Informe de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Informe No.170-AT-DMGR-2013 de fecha 23 de Diciembre del 2013.
- Informe de Cabidas, Linderos, Coordenadas y Georeferenciación de la Dirección Metropolitana de Catastros, Oficio 0000204 de fecha 08 de Enero del 2014.
- Informe de Bordes de Quebrada de la Dirección Metropolitana de Catastro, Oficio 0000203 de fecha 08 de Enero del 2014.
- Ficha Técnica Valorativa – Expropiación Especial, Dirección Metropolitana de Catastros, Informe Técnico No. 859-GCPP-2014, de fecha 19 de Septiembre del 2014.
- Informe Factibilidad para Expropiación por parte de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda del 24 de Noviembre de 2014, con Oficio STHV-DMGT-0004967.
- Informe de Factibilidad de la EPMAPS, Oficio No EPMAPS-GTI-2015-132 de fecha 29 de Mayo del 2015.

PLANOS

- Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Henan Flores, con fecha Julio de 2015.

491-
Cuatrocientos noventa y uno

Una vez presentada toda la información y documentación social, legal y técnica, se pone a consideración de la Mesa Técnica Institucional, a fin de que emita su informe correspondiente de conformidad con el último inciso del artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 1 de Abril de 2015.

Atentamente,



Arq. Miguel Ángel Hidalgo
Coordinador UERB-Q (E)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	23/07/2015	
REVISADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo Coordinador UERB-Q (E)	23/07/2015	

- 490 -
Cuatrocientos noventa

2014

Quito,

3360567

Oficio STHV-DMGT-

GDOC-2014-148282 del 2014-11-13

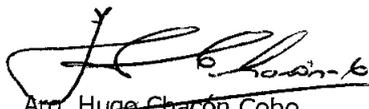
Abogada
Karina Subía D.
DIRECTORA EJECUTIVA
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente

Señora Directora Ejecutiva:

En atención al Oficio N°. UERB-708-2014 del 12 de noviembre de 2014, mediante el cual requiere se emita el informe respecto a la Expropiación Especial de los Asentamientos Humanos de Hecho y consolidado, correspondiente al Asentamiento "La Pampa 1", ubicado en la parroquia Turubamba, predio N°. 103067, clave catastral N°. 33605-01-002.

Al respecto, y de acuerdo a lo que establece el Art. 447 del Código Orgánico de Organización de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que la expropiación del predio N°. 103067, clave catastral 33605-01-002, NO SE OPONE con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite **criterio técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial, para lo cual remito la documentación recibida.

Atentamente,



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

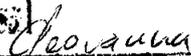
Anexo: Carpeta con documentación recibida.

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

Jeaneth A.
2014-11-17



Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Recibido por: 
Firma: _____
Fecha: 24 NOV. 2014

Cuatrocientos ochenta y cuatro 7484-

Oficio No. DMF – DIR-0889-2014

Quito DM, 25 de noviembre de 2014

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

Presente.-

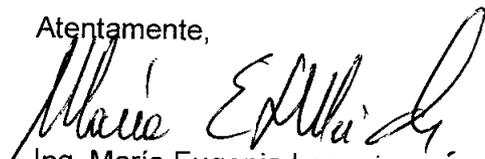
Me refiero a los oficios N° UERB-736-2014/ UERB-737-2014/ UERB-738-2014/ UERB-742-2014/ UERB-745-2014 de noviembre 20 de 2014, en los cuales se solicita la determinación de la certificación presupuestaria con el fin de conseguir la seguridad jurídica de tenencia legal de la tierra a los poseionarios de asentamientos humanos conforme el procedimiento de **Expropiación Especial** del COOTAD, de acuerdo al siguiente detalle:

EXPROPIACIONES ESPECIALES COOTAD - UERTB			
OF.	PROPIETARIO	PROYECTO	VALOR USD.
736	Asentamiento Humano "El Dorado"	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	2.563.365,01
737	Asentamiento Humano "El Sol"		487.426,29
738	Asentamiento Humano "Once de Mayo"		203.716,85
742	Asentamiento Humano "Los Cipreses"		561.533,70
745	Asentamiento Humano "Pampa 1"		294.499,65
TOTAL USD -->			4.110.541,50

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.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. María Eugenia Lemarie
DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA

L. Bassante/ G. Ruiz
 25/11/2014

Adj. Oficios originales



Unidad Especial
 "Regula tu Barrio"

Recibido por Georgina
 Firmado Georgina
 Fecha NOV 2014

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA - QUITO - D.M.F. - Calle Comercio 1001 - PB. - TEL: 02 251 1234

-467-
 Cuatrocientos sesenta y siete

4
 CONTROL

Oficio n° EPMAPS-GTI-2015-132

Quito D.M., 29 MAYO 2015

Asunto: Factibilidad de servicio

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

De mi consideración:

En atención al oficio No. UERB-259-2015 del 15 de mayo de 2015, mediante el cual solicita la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "LA PAMPA # 1 SAN JUAN DE TURUBAMBA" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia Turubamba; al respecto me permito informar lo siguiente:

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

Atentamente,

Ing. Alfredo De La Cruz
JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS
H.C./SG/6250-15

Revisado por:	Ing. Patricio Cueva. <i>PC</i>
	Ing. Galo Rivadeneira. <i>GR</i>
Elaborado por:	Sr. John Perugachi. <i>B.</i>

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: *Georadua*
Firma:
Fecha: **30.3 JUN. 2015**

*-484
costos ochenta y uno*



EMPRESA
ELÉCTRICA
QUITO S.A.

CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150232
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 LA PAMPA 1, ubicado en Turubamba en el cantón Quito.

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

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

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

Atentamente,

Ing. Christian Muñoz Ontañeda
DIRECTOR DE DISTRIBUCIÓN ZONA CENTRO

Trámite 226658

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: *Yecorana*
Firma:
Fecha: 10 JUN 2015

479
Cuatrocientos setenta y nueve

28 JUL 2015

Quito

Oficio STHV-DMGT- 3560

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: *Carolina*

Firma: _____

Fecha: 28 JUL 2015

REFERENCIA GDOC: 2015-114453

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 Pampa 1 ubicado en la parroquia Turubamba en el lote con No. predial 103067, 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: LA PAMPA 1		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *13 AÑOS		
PUOS AÑO 2002		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	*25.70 %
D2 (D302-80) COS TOTAL 160 %	RESIDENCIAL 2 (MEDIANA DENSIDAD)	*D2 (D302-80) COS TOTAL 160%	RESIDENCIAL 2 (MEDIANA DENSIDAD)	

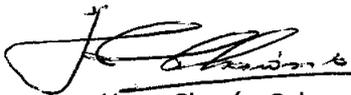
*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.

**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.

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

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Adj. 5 hojas

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

Comisión
7/12/10/15



Oficio No. 2014-095969
Quito, 12 de octubre del 2015

Doctor
Mauricio Bustamante
Secretario General del Concejo Metropolitano
Presente.-

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS NOMBRE: J. Carretero
QUITO ALCALDÍA	14 OCT 2015 SOST ZONA RECEPCIÓN: 16:20 NÚMERO DE HOJA: 1R

De mi consideración:

Con fecha 08 de octubre del 2015 mediante oficio No. 842-UERB-2015, la Unidad Especial Regula tu Barrio remite el expediente de Expropiación Especial del predio No. 103067 donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Pampa 1", que consta de 505 fojas útiles, constantes en una carpeta Bene, para que se continúe con el proceso de expropiación especial.

Base legal:

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

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

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

Antecedentes:

El expediente contiene los siguientes informes:

1. Informe que contiene el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y análisis del porcentaje de ocupación, según Oficio STHV-DMGT-3560, del 28 de julio del 2015.
2. Informe Técnico favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-0004967 del 24 de noviembre del 2014, suscrito por el Arquitecto Hugo Chacón Cobos, Director Metropolitano de Gestión de Territorio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
3. Informe de Factibilidad de Servicio, Oficio N° EPMAPS-GTI-2015-132 del 29 de mayo del 2015.
4. Informe Técnico N° 170-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 9 de septiembre del 2015.
6. Informe Catastral y Valorativo de la Dirección Metropolitana de Catastro N° 859-GCPP-2014, del 19 de septiembre del 2014.
7. Certificación Presupuestaria para el proceso de Expropiación Especial, según Oficio N° DMF-DIR-08892-2014, del 25 de noviembre del 2014.
8. Informe Legal favorable, emitido por de la Procuraduría Metropolitana de fecha 20 de diciembre del 2014.
9. Informe de Borde de Quebrada Oficio N° 0000203, de fecha 08 de enero del 2014, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
10. Certificado de hipotecas y gravámenes N° C50005117001, convalidado al 26 de agosto del 2015 por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

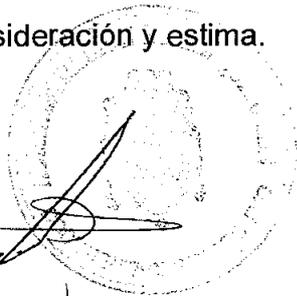
Solicitud:

Con el afán de continuar con los tramites de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en proceso de expropiación especial, y en cumplimiento de la normativa vigente, Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015; y en mi calidad de entidad requirente, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamientos humano de hecho y consolidado "Pampa 1", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 103067, y solicito de la manera más comedida que siguiendo el trámite respectivo

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

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Julio César Añasco
Julio César Añasco
ADMINISTRADOR ZONAL "QUITUMBE"

Adj. 1 carpeta Bene (505 fojas)

	NOMBRES	FECHA	FIRMA / SUMILLA
REVISADO POR:	Arq. Miguel Hidalgo	12/10/2015	<i>MH</i>
ELABORADO POR:	Ing. Ana Montalvo	12/10/2015	<i>AM</i>



DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

Quito,

0003603

18 ABR 2016

Abogada
Karina Subia Dávalos
DIRECTORA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente.

De mi consideración:

En atención al oficio UERB-338-2016 ingresado con ticket 2016-020628, relacionado con el procedimiento de Expropiación Especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "LA PAMPA 1", en el que consta el acta suscrita el día 10 de marzo de 2016 entre la Dirección Metropolitana de Catastro y la Unidad Regula tu Barrio, donde se determina que por ser una expropiación parcial no se aplica la Ordenanza Metropolitana No. 269; y en base al expediente No. 2331-2015 de la Procuraduría Metropolitana, donde emite el criterio legal:

(...)Con fundamentos en la normativa legal citada y en el análisis realizado, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal en el sentido de que para la valoración del predio y la determinación del justo precio en las expropiaciones especiales, no se debe considerar el porcentaje correspondiente a afectación, en cumplimiento de la normativa legal señalada".

La Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), en base a los antecedentes expuestos y con la finalidad de continuar con el proceso correspondiente, remite la nueva ficha técnica valorativa de afectación parcial – expropiación especial, excluyendo el valor adicionado como precio de afección, dejando sin efecto la ficha del informe técnico de afectación No. 859-GCPP-2014 emitido por esta Dirección con oficio No.8724 de septiembre 19 de 2014.

Atentamente,

Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Erwin Arroba	
Elaborado por:	Arq. Ana Chiluisa Vitery	
Oficio No.	307-GCPP	
Ticket No.	2016-020628	

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *Gangotena*

Firma:

Fecha: **19 ABR 2016**

*SI S
quitar los quito
ce*



DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

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

DATOS GENERALES E IDENTIFICACION

Nombre del asentamiento	LA PAMPA 1	Fecha	12/04/2016
Clave catastral / Geo-clave	3360501002		
No de predio	103067	Ticket	
No de Ordenanza si se encuentra aprobada			2016-020628
Años de asentamiento	13 años		

UBICACIÓN

PLANO DE UBICACIÓN

ZONA METROPOLITANA	QUITUMBE	
PARROQUIA	QUITUMBE	
CODIGO DEL AIVA	1020045	

DATOS TECNICOS Y AVALUO

COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA

SERVICIOS	CALZADAS	Asfaltadas y adoquinadas	26%	1,00	%	
		Empedradas	8%			
		Afirmadas y lastradas	3%			
		Tierra	1%			
	VALOR MAXIMO		26%			
	AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	AREAS DE VIAS	Alcantarillado	6%	5,00	%
			Luz	4%		
Agua Potable			3%			
Teléfono			1%			
VALOR MAXIMO		14%				
AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	AREAS DE VIAS	Areas urbanas	15%	5,00	%	
		Muchas vias	10%			
		Pocas vias	5%			
		Una via	1%			
VALOR MAXIMO		15%				
VALOR TIERRA	AREAS VERDES	Sector Rural	0%	15,00	%	
		Sector suburbano	15%			
		VALOR MAXIMO				15%
VALOR TIERRA	Valor neto de la tierra		10%	17,35	%	
	Cos Total (tabla 2)		30%			
	VALOR MAXIMO		30%			
FACTOR DE CORRECIÓN TOTAL				38,35	%	

AIVA BASE DEL CÁLCULO CON TODOS LOS SERVICIOS	NOMBRE AIVA	01020045	20,00	USD/M2
Fta	lote tipo	300	0,75	
	area lote	91000,00		
Valor en usd / m2 de terreno (expropiación especial)			5,76	USD/M2

OBSERVACIONES

FIRMA DE RESPONSABILIDAD

Arq. Ada Chiluisa Vitery
ANALISTA CATASTRAL

In. Erwin Arroba Padilla
RESPONSABLE DEL PROCESO

Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

513
Quitumbe



DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "LA PAMPA 1"

REFERENCIA: OFICIO No. 307-GCPP-2016. (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO")

***1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE**

PROPIETARIO : ARTERMS S.A
CLAVE CATASTRAL : 33605-01-002
PREDIO NÚMERO : 103067

***2.- UBICACIÓN**

ZONA : QUITUMBE
PARROQUIA : TURUBAMBA
SECTOR : SIN NOMBRE 17
CALLE : CALLE S/N

***3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA**

NORTE : Propiedad Particular en 350,51 m.
SUR : Propiedad Particular en 304,46 m.
ESTE : Calle S/N 368,10 m.
OESTE : Propiedad Particular en 290,85 m.

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO

AREA DE TERRENO (escritura) : 91.000,00 m²
AREA DE PROYECTO** : 52.774,08 m²
AREA GRAFICA DE PROYECTO** : 52.774,51 m²
AREA TOTAL AFECTADA** : 52.774,08 m²
ETAM (SU) - Según Ord. 269 : 0,31% (+302,78) m²

AREA ÚTIL : 46.942,11 m²
VALOR c/m² : USD. 20,00
Factor Total de Corrección : 0,3835
Factor Tamaño : 0,75
VALOR c/m² Corregido*** : USD. 5,76

AVALÚO AREA ÚTIL : USD. 270.386,55

AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA **** : 1.914,10 m²
VALOR c/m² : USD. 20,00
Factor Total de Corrección : 0,3835
Factor Tamaño : 0,75
VALOR c/m² *** : USD. 5,76
Factor Fajas de Protección ***** : 0,30
VALOR c/m² Corregido : USD. 1,73

AVALÚO AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA : USD. 3.311,39

AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN ***** : 3.917,87 m²
VALOR c/m² : USD. 20,00
Factor Total de Corrección : 0,3835
Factor Tamaño : 0,75
VALOR c/m² *** : USD. 5,76
Factor Fajas de Protección ***** : 0,30
VALOR c/m² Corregido : USD. 1,73

AVALÚO AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN : USD. 6.777,92

AVALÚO TOTAL TERRENO : USD. 280.475,86

4.2.- CONSTRUCCIÓN

AREA : 0,00 m²
Valor m² : USD. 0,00
AVALÚO : USD. 0,00
AVALÚO CONSTRUCCIÓN : USD. 0,00

4.3.- ADICIONALES

AREA : 0,00 m²
VALOR m² : USD. 0,00
AVALÚO : USD. 0,00
AVALÚO ADICIONALES : USD. 0,00

4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)

TERRENO : USD. 280.475,86
CONSTRUCCIÓN : USD. 0,00
MEJORAS : USD. 0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES : USD. 280.475,86

VALOR A DESCONTAR POR PLUSVALIA

Valor a descontar por intervenciones públicas en sector desde 2009. Art. 449, literal b) COOTAD.
(-) : USD. 0,00

VALOR ADICIONADO COMO PRECIO DE AFECCIÓN ***** : USD. 0,00

VALOR CONSOLIDADO : USD. 280.475,86

5.- OBSERVACIONES

*Datos tomados del sistema SIREC-Q.
**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. 539- UERB-2014 de 03 de septiembre del 2014.
***Valor c/m² determinado en base a Resolucion Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento técnico para determinar el valor del m² de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso expropiación especial para regulacion de asentamientos urbanos, encontrandose en el AIVA 0102-0045 de acuerdo a Memorando 355-VAL de agosto 12 de 2013.
****De acuerdo a Ordenanza Metropolitana No. 172, Paragrafo 1, Sección Tercera, Art. 117. Areas de protección de quebradas. Memo 1695-BQ de Diciembre 04 de 2013.
*****De acuerdo a Plano Impreso, CD y Ordenanza Metropolitana No. 172, Anexo Único "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" literal 1.4.4 Redes de Energia Electrica.
*****Factores para Faja de Protección de acuerdo a Ordenanza Metropolitana No. 172 Paragrafo II Avalúo de Predios Especiales Art III literal e).
***** En base al expediente No. 2931-2015, mediante el cual la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal, en el que no se debe considerar el porcentaje adicional correspondiente a afectación, en cumplimiento de la normativa legal señalada.
_Copia de Escritura de Compraventa, protocolizada el 08 de enero del 2002 en la Notaría Décimo Sexta del Cantón Quito.
_Al comparar el area de escritura varia con el area grafica total por lo que se pide que se ratifique o re rectifique con el informe de Regula tu Barrio.
_No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "LA PAMPA 1"

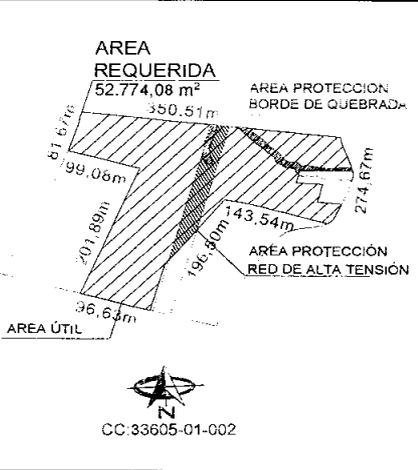
6.- ESTADO ACTUAL



7.- UBICACIÓN DEL PREDIO



8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



9.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA

Ing. Erwin Arroba P.
RESPONSABLE DE PROCESO

Arq. Ana Chitusa Viteri
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO

Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

914
Qui...
2016

Comisaría
g



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

4409-14

Doctor
 Mauricio Bustamante
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
 Presente

20 DIC 2014

De mi consideración:

SOLICITUDES:

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

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

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

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

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

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

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

40

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 social con fines de expropiación especial, parcial y total, de conformidad a los datos técnicos y de avalúo constantes en la fichas técnicas adjuntas a los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro conforme a las solicitudes realizadas por las entidades requirentes de las expropiaciones.
2. La ocupación inmediata de los inmuebles la dispondrá la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

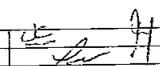
La información constante en los expedientes es de exclusiva responsabilidad de las entidades requirentes.

Atentamente,


Dr. Rómulo García Sosa
PROCURADOR METROPOLITANO

Adjunto expedientes completos.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS FECHA: 16.10
QUITO	20 DIC 2014
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO	

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