

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:

1.1.- Mediante Resolución, contenida en el oficio C 183, de 30 de junio de 2016, el Concejo Metropolitano de Quito, resolvió devolver a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y Ordenamiento Territorial, el expediente relacionado con la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Barrial "El Dorado", ubicado en el predio No. 30074, clave catastral No. 32807-01-001, parroquia Turubamba, de propiedad de Jaime Fernando Iza Chanatasig.

1.2.- Mediante Resolución, contenida en el oficio SG 1788, de 3 de agosto de 2016, las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, resolvieron dejar en suspenso el tratamiento del expediente, y solicitaron informes ampliatorios y más precisos a Procuraduría Metropolitana y Dirección Metropolitana de Catastro.

1.3.- En sesión conjunta realizada el día 25 de octubre 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 "El Dorado", en base a los nuevos informes emitidos tanto por la Dirección Metropolitana de Catastro, así como también, de Procuraduría Metropolitana.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.7.- Mediante oficio No. DMC-GCPP-9989, de 17 de octubre de 2016, a fojas 933 del expediente, el señor Francisco Pachano Ordóñez, Director Metropolitano de Catastro, emite su informe técnico y remite la ficha correspondiente, concluyendo en su informe lo siguiente:



“Además la afectación parcial del predio No. 30074, de propiedad de Iza Chanatasig Jaime Fernando, donde se encuentra el asentamiento El Dorado, tiene un avalúo de USD. 31.694,51 de acuerdo a la fecha al momento de producirse el asentamiento”.

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente No. 1631-2016, de 19 de septiembre de 2016, a fojas 922 del expediente, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), emite un nuevo informe legal sobre la valoración efectuada por la Dirección Metropolitana de Catastro, mismo que en su parte pertinente señala:

“En base a la normativa legal citada, (artículo 425 de la Constitución de la República, artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No.055) se establece que la valoración debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria la Ordenanza Metropolitana No. 055 en razón de la materia que regula; y, la Ordenanza 093 por el valor de la tierra”.

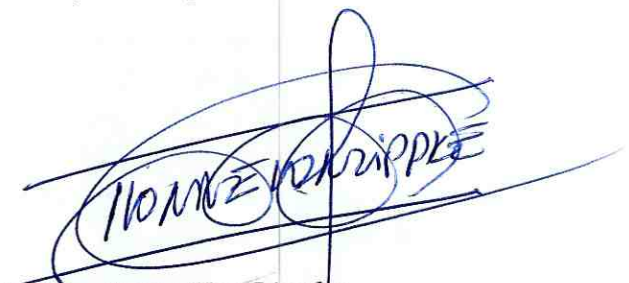
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

Las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión conjunta realizada el 25 de octubre de 2016, acoge los informes técnico 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 “El Dorado”.

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


Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano


Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana


Lcdo. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en novecientas treinta y tres (933) fojas.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Mauricio Subía Suárez	Gestión de Concejo	07/11/2016	
Revisado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría (s)	07/11/2016	
Votación aprobado por:	Ximena Andrade	Secretaria Comisión	07/11/2016	

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

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución dice: *"las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";*
- Que,** el Art. 264 de la Constitución dispone: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural";*
- Que,** el Art. 323 de la Constitución dictamina: *"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación"*
- Que,** el Art. 375 de la Constitución dispone: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano...";*
- Que,** el Art. 376 de la Constitución dispone: *"...Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de*

beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, o de público a privado”;

- Que,** el Art. 415 de la Constitución dispone: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”;*
- Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en la Disposición Reformatoria Segunda dispone: *“...Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad”.*
- Que,** el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su parte pertinente dice: *“...Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas...”*, entre esos instrumentos está la declaración de zona de interés social.
- Que,** el Art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, bajo el título Asentamiento de Hecho; determina que: *“Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido...”*
- Que,** el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo bajo el título Declaratoria de regularización prioritaria, manifiesta que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad...”*
- Que,** el Art. 113 ibídem, determina que las Infracciones Graves son: *“...2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso...”;*

- Que,** el literal c del Art. 84 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la siguiente: *"...c) Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales..."*;
- Que,** los literales d), k) y cc) del Art. 87 del COOTAD que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, dispone: *"Al Concejo Metropolitano le corresponde: ...d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares....k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde o alcaldesa metropolitana, conforme la ley....cc) Las demás atribuciones previstas en la ley y en el estatuto de autonomía, así como las atribuciones previstas para los concejos municipales..."*.
- Que,** el Art. 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del Art. 375 de la Constitución, dispone: *"El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, con información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad"*;
- Que,** el literal a) del artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente: *"a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos..."*;
- Que,** el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial Metropolitano y Municipal, artículo 466, dispone: *"...Atribuciones en el ordenamiento territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de*

ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados ...”;

- Que,** el artículo 596 reformado del COOTAD determina: *“Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes...A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseesionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o de su plusvalía...Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: *“...1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones...”;*
- Que,** el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dictamina: *“La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito.”;*
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un inmueble de propiedad privada; y,

- Que,** El art.7 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que "...A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derribadas de su uso actual del bien o su plusvalía..."
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución N° C 237, de fecha 24 de noviembre de 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias para regularizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.
- Que,** La certificación del señor Administrador Zonal Quitumbe, mediante oficio 16 2739 del 08 de septiembre del 2016 informa que: "...se ha verificado que NO existe información de fraccionamientos en los predios antes referidos.", en los que se encuentra tipificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado El Dorado, referente al predio número 30074.
- Que,** La Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-9989 recibido el 17 de octubre del 2016, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado El Dorado, de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.

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

RESUELVE

Artículo 1.- Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial parcial al predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Dorado" con el

propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseesionarios del inmueble.

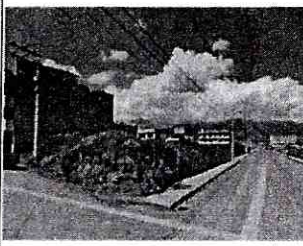
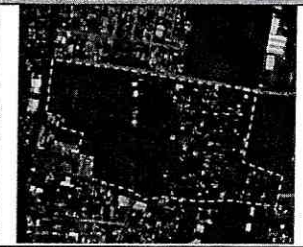

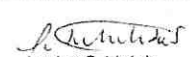
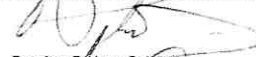

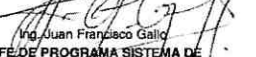

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Dorado" que tiene el 34.92% de consolidación en sus 885 lotes, estando en posesión 14 años.

Artículo 3.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Dorado", está situado en la Parroquia Turubamba, sector Beaterio-Andinatel, Av. Pedro Vicente Maldonado, Colectora F, calle D (lindero norte), calle s/n del Distrito Metropolitano de Quito, signado con el número de predio 30074 y clave catastral 32807-01-001, siendo el área del proyecto 158.472,54 metros cuadrados conforme datos de la ficha técnica catastral que a continuación se detalla:

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.

Artículo 5.- Disponer a la Secretaría General del Concejo Metropolitano notifique de forma inmediata a las instancias involucradas y principalmente al Registrador de la Propiedad a fin de que se proceda a la inscripción del contenido de esta Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública.

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

1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE		6.- ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: IZA CHANATASIG JAIME FERNANDO		
CLAVE CATASTRAL	: 32807-01-001		
PREDIO NÚMERO	: 30074		
2.- UBICACION		7.- UBICACION DEL PREDIO	
ZONA	: QUITUMBE		
PARROQUIA	: TURUBAMBA		
SECTOR	: BEATERIO		
CALLE	: AV. PEDRO VICENTE MALDONADO		
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA		8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION	
NORTE	: CALLE S50	411,25 m	
	: CASAGALLO NARANJO JULIO	87,45 m	
	: CESAR		
SUR	: VARIOS PROPIETARIOS	443,36 m	
	: CASAGALLO NARANJO JULIO		
ESTE	: CESAR	236,66 m	
	: CORPORACION ESTATAL		
	: PETROLERA ECUATORIANA Y	115,22 m	
	: OTROS PROPIETARIOS		
OESTE	: PROPIEDAD DEL AFECTADO	395,46 m	
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
ÁREA DE TERRENO TOTAL	:	249.400,00 m ²	
ÁREA DE TERRENO (escritura)	:	249.400,00 m ²	
ETAM (SU) - Según Ord. 126	:	10,00 % (-24940,00) m ²	
ÁREA DE PROYECTO	:	158.472,54 m ²	
**ÁREA AFECTADA	:	158.472,54 m ²	
*** Valor m ²	USD.	0,20	
AVALÚO DEL TERRENO	USD.	31.694,51	
4.2.- CONSTRUCCIÓN			
ÁREA	:	0,00 m ²	
Valor m ²	USD.	0,00	
AVALÚO	USD.	0,00	
4.2.- ADICIONALES			
ÁREA	:	0,00 m ²	
Valor m ²	USD.	0,00	
AVALÚO	USD.	0,00	
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	USD.	31.694,51	
CONSTRUCCIÓN	USD.	0,00	
ADICIONALES	USD.	0,00	
AVALÚO TOTAL	USD.	31.694,51	
4.6.- PRECIO DE AFECTACIÓN ***			
	USD.	0,00	
5.- OBSERVACIONES			
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).			
**Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la UERB en archivo digital y plano impreso mediante oficio No. UERB-267 de 13 de mayo del 2014.			
***Valor c/m ² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según Expediente No. 1831-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 598 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.			
****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.			
9.- ELABORADO POR		10.- REVISADO	
 Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS		 Francisco Pachano Ordoñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO	
 Ing. Silvana Pilepá ANALISTA CATASTRAL		 Ing. Juan Francisco Gallo JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL	
		 Ing. Dohs Tatés	

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

SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

HORA: 17 OCT 2016 - ah

FIRMA RECEPCIÓN: ID

ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: - 30



Oficio No. DMC-GCPP-9989
Quito D.M.,

Pampa
2014-095
969
2015-000374

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

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Con oficio No. 240-LR del 27 de junio de 2016, el Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, manifestó que el cálculo valorativo de las fichas técnicas de los asentamientos humanos de hecho y consolidados La Pampa Uno y El Dorado, debió realizarse según lo establecido en la Ordenanza 093 del 23 de diciembre de 2015, en la disposición transitoria tercera.

Mediante oficio SG 1788 del 3 de agosto 2016, la Secretaría General del Concejo informó a esta Dirección que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial, en sesión conjunta realizada el 14 de julio de 2016, luego de conocer el análisis de los informes técnicos y valorativos de la Dirección Metropolitana de Catastro sobre los Asentamientos humanos de hecho y consolidados La Pampa Uno y el Dorado Sur; resolvieron dejar suspenso el tratamiento de este caso y solicitaron a esta Dirección ampliar y especificar el procedimiento valorativo.

Además con oficio No. SPA-MEP-4856-2016 del 23 de septiembre de 2016, la Sra. María Eugenia Pesantez, Secretaria Particular del Despacho de Alcaldía, remitió a esta Dirección copia del oficio No. 0189-CSC del 13 de julio de 2016, mediante el cual la Concejal Susana Castañeda Vera, solicitó al Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, disponer a la Dirección Metropolitana de Catastro proceder a realizar la valoración de los predios donde se ubican los asentamientos La Pampa y El Dorado, tal y como ha resuelto el Concejo Metropolitano.

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

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

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

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

La Ordenanza Metropolitana No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera inciso cuarto, establece que: *"Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento."*

VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

Con base de señalado por la Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, la Dirección Metropolitana de Catastro ha efectuado una nueva valoración de los inmuebles donde se ubican los asentamientos mencionados, que se ha realizado con sustento en lo siguiente:

- El 30 de septiembre de 2016, ante el Notario Sexagésimo del Cantón Quito, Dr. Raúl Cevallos Pérez, la Sra. María Isabel Prado, Presidenta del Comité Promejoras del barrio El Dorado del Sur, presentó la declaración juramentada de que el año de asentamiento fue el 2001.
- El 3 de octubre de 2016, ante el Notario Sexagésimo Noveno del Cantón Quito, Dr. Miguel Angel Tito Ruilova, el Sr. Héctor Fabián Caiza Sangucho, Presidente del Comité Promejoras del barrio La Pampa Uno, presentó la declaración juramentada de que el año de asentamiento fue el 2001.
- Con oficio STHV-DMGT-3559 del 28 de julio de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial informó a la Unidad Especial Regula tu Barrio que de acuerdo con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2001, el coeficiente de ocupación del suelo total era de 0% y el uso del suelo era equipamiento. Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total corresponde a Z2(ZC), A31 PQ y D5(D304-80); y el uso del suelo es Área de promoción, quebrada y residencial alta densidad respectivamente. Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana de este año.
- Con oficio STHV-DMGT-3560 del 28 de julio de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial informó a la Unidad Especial Regula tu Barrio que de acuerdo con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2002, el COS total era de 160% y el uso del suelo era residencial 2 (mediana densidad). En el Informe de regulación metropolitana de este año el COS total corresponde a D3(D203-80), D5(D304-80) y A31 PQ; y el uso del suelo es Residencial urbano 2, múltiple y protección ecológica.

- Por lo señalado, y de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 055, la valoración de los dos inmuebles debe realizarse según el caso indicado en el Art. 7, número 2, es decir cuando han habido cambios en el uso del suelo.
- Según lo anterior, la norma de valoración para el año 2001 fue la *Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito*, con la cual se han calculado nuevamente los avalúos de los dos inmuebles, con base de lo determinado en el Art. III.1, letras a, b, c y d de esa norma y a lo determinado por Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016.

CONCLUSIÓN

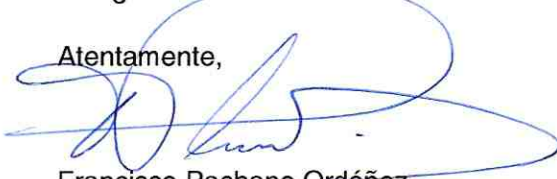
Se ha determinado que la afectación parcial del predio No. 103067, de propiedad de ARATHERMS S.A. y Argüello Aguiar Laura María Hrds., donde se encuentra el asentamiento La Pampa Uno, tiene un avalúo de **USD. 6.076,38** de acuerdo a la fecha al momento de producirse el asentamiento.

Además la afectación parcial del predio No. 30074, de propiedad de Iza Chanatasig Jaime Fernando, donde se encuentra el asentamiento El Dorado, tiene un avalúo de **USD. 31.694,51** de acuerdo a la fecha al momento de producirse el asentamiento.




Estos avalúos se realizaron en base a criterio de Procuraduría mediante Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, en el que señalan la normativa a aplicar para la valoración de predios sometidos a expropiaciones especiales; por tanto queda sin efecto los oficios No. 3603 y 3604 del 18 de abril de 2016, con las dos fichas de afectación de los asentamientos La Pampa Uno y El Dorado respectivamente.

Según lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro pone en consideración de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y, Ordenamiento Territorial, y del Concejo Metropolitano, los avalúos de los inmuebles en los que se encuentran los Asentamientos humanos de hecho y consolidados La Pampa Uno y El Dorado, para su análisis y aprobación, con el fin de continuar el proceso para la expropiación especial y la regularización de estos asentamientos.

Atentamente,



Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Juan Francisco Gallo	
	Ing. Doris Tatés	
Elaborado por:	Juan C. Arboleda	
Oficio No.	867-GCPP	
Ticket No.	2016-095470-529984	

Adjunto: Dos fichas técnicas



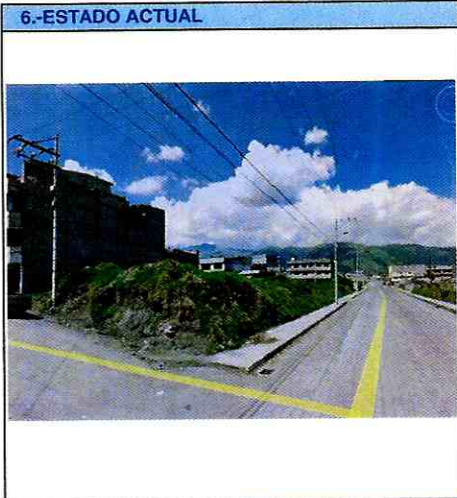
PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS
FICHA TÉCNICA - AFECTACION PARCIAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "EL DORADO"

REFERENCIA: OFICIO No. 867-GCPP-2016

Table with 4 columns: Section, Description, Value, Unit. Includes sections 1-5 and 6.1-6.6 covering identification, location, boundaries, technical data, observations, and valuation.



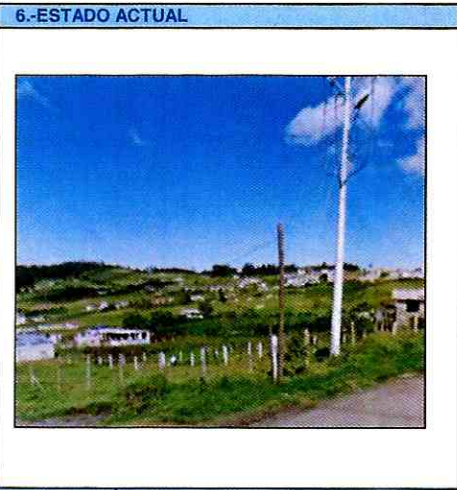
9.- ELABORADO POR
Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS
Ing. Silvana Pilapaña
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO
Francisco Pachano Ordoñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO
Ing. Juan Francisco Gallo
JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
Ing. Doris Tatés
SUPERVISORA

TICKET: 2016-529984-095470

FECHA: Octubre 11 de 2016

*1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE			
COPROPIETARIOS	: ARTHERMS S.A	50,3319	%
	: ARGUELLO AGUIAR LAURA MARIA HRDS	50,0000	%
CLAVE CATASTRAL	: 33605-01-002		
PREDIO NÚMERO	: 103067		
*2.-UBICACIÓN			
ZONA	: QUITUMBE		
PARROQUIA	: TURUBAMBA		
SECTOR	: SIN NOMBRE 17		
CALLE	: CALLE E9		
*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA			
NORTE	: VARIOS PROPIETARIOS	350,51	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	71,95	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	35,83	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	33,39	m.
SUR	: SALAZAR SOSA PEDRO JOAQUIN BOLIVAR Y OTRO	96,63	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	99,08	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	143,54	m.
ESTE	: CALLE E9	52,50	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	18,50	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	27,07	m.
	: CALLE E9	35,44	m.
OESTE	: CALLE E7D	81,87	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	201,89	m.



4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
AREA TOTAL DEL TERRENO **	:	13.559,60	m ²
AREA DE TERRENO (escritura)	:	91.000,00	m ²
AREA DE PROYECTO**	:	52.774,08	m ²
AREA TOTAL AFECTADA**	:	52.774,08	m ²
ETAM (SU) - Según Ord. 126	:	10,00%	(+9100,00) m ²
AREA 1 SECTOR ECONÓMICO 9	:	44.784,36	m ²
VALOR c/m ² ***	:	USD.	0,10
AVALÚO AREA 1	:	USD.	4.478,44
AREA 2 SECTOR ECONÓMICO 8	:	7.989,72	m ²
VALOR c/m ² ***	:	USD.	0,20
AVALÚO AREA 2	:	USD.	1.597,94
AVALÚO TOTAL TERRENO	:	USD.	6.076,38
4.2.- CONSTRUCCIÓN			
AREA	:	0,00	m ²
Valor m ²	:	USD.	0,00
AVALÚO CONTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
4.3.- ADICIONALES			
AREA	:	0,00	m ²
VALOR m ²	:	USD.	0,00
AVALÚO ADICIONALES	:	USD.	0,00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)			
TERRENO	:	USD.	6.076,38
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
ADICIONALES	:	USD.	0,00
AVALÚO TOTAL	:	USD.	6.076,38
4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN ****			
	:	USD.	0,00



5.-OBSERVACIONES

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

**Area afectada establecida con base de datos tecnicos proporcionados por la UERB en archivo digital y plano impreso mediante oficio No. 539-UERB-2014 de 03 de septiembre de 2014.

***Valor c/m² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8 y No. 9. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.

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

9.- ELABORADO POR

Juan C. Arboleda
Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS

Gabriela Melo C.
Ing. Gabriela Melo C.
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO

Francisco Pachano Ordóñez
Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

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

Doris Tatés
Ing. Doris Tatés
SUPERVISORA

Comun

EDOC: 2014-095969
2015-000374



SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO QUITO ALCALDÍA	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	NOTA: 2 carpetas Baus. 19 SEP 2016 1 pedep. total 918h. FIRMA RECEPCION: 2015-4 pleus. R. 16/02,
ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA:	

Expediente No. 1631-2016

19 SEP 2016 ✓

Abogada
 MARIA ELISA HOLMES ROLDÓS
 SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
 Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe ampliatorio se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de Alcaldía No. A 004 de 12 de febrero de 2015.

PETICIONES:

Mediante Oficio SG 1788 de 03 de agosto de 2016, la Secretaría General del Concejo solicita a esta Procuraduría y a la Dirección Metropolitana de Catastro que amplíen y especifiquen el procedimiento valorativo; y, que Procuraduría establezca con mayor precisión la valoración contenida en la Resolución de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de la Pampa 1 y El Dorado.

Con Oficio No. 01373 de 11 de agosto de 2016, el economista Miguel Dávila Castillo, Administrador General del MDMQ, remite la información y antecedentes elaborados por el director, Metropolitano de Catastro respecto de la metodología de valoración, contenida en el Oficio No. 1028 de 28 de julio de 2016. Puntualiza que el presente no constituye solicitud de absolución de consulta conforme lo requiere el Director Metropolitano de Catastro, toda vez que la emisión del criterio jurídico se lo deberá emitir por disposición de las Comisiones del Concejo Metropolitano.

Con Oficio No. SG 1992 de 26 de agosto de 2016 la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público remite los expedientes correspondientes a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados La Pampa 1 y Dorado Sur, con el fin de atender lo solicitado en sesión conjunta de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, en el sentido de emitir el criterio legal sobre la valoración efectuada por la Dirección Metropolitana de Catastro.

BASE LEGAL:

1. El artículo 323 de la Constitución de la República, dispone:

Cad

922

“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.”

El artículo 425 ibídem, dice:

“El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.”

En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.


La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.”

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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;* 



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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 poseesionarios 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. (Reformado por la Disposición Reformativa Primera No. 74).

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

921

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

3. La Ordenanza Metropolitana No. 055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, sancionada el 01 de abril de 2015, dispone:

“Artículo 2.- Principios generales.- a) Jerarquía normativa: Las disposiciones del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformado, sobre expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho, prevalecerán sobre las demás normas distritales aplicables para efectivizar el proceso de regularización jurídica de los asentamientos que se encuentran en esta condición. [...]”

“Artículo 7.- Valoración del predio y justo precio.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, la Dirección Metropolitana de Catastro del



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

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

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

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por conceptos tributarios y no tributarios.”

4. La Ordenanza 093 de aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción por tipologías, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales que regirán para el bienio 2016-2017, sancionada el 23 de diciembre de 2015, establece en su Disposición Transitoria Tercera, inciso cuarto, lo siguiente:

“Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.”

(Enfasis añadidos)

INFORME LEGAL AMPLIATORIO:

Mediante expediente No. 1631-2016 de 12 de julio de 2016, esta Procuraduría se pronunció en los siguientes términos:

- “
- 1. La expropiación para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, es un procedimiento administrativo especial que se encuentra establecido por ley (COOTAD) conforme lo dispone la Constitución de la República.*
 - 2. Del análisis de la normativa señalada se establece que los mecanismos para valoración de predios que son objeto de expropiación especial, se encuentran recogidos en tres cuerpos legales, COOTAD, Ordenanza Metropolitana No. 055 y Ordenanza 093.*

Las valoraciones planteadas en los cuerpos legales municipales están orientadas a dar cumplimiento con lo dispuesto por el COOTAD, en lo relacionado a que en la valoración del inmueble no se deberán tomar en consideración las variaciones derivadas del uso

920

actual del bien o su plusvalía y la deducción de créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.

Para efectos del presente análisis, al tratarse de valoración de inmuebles, es indispensable que se cuente con los cálculos de valoración realizados por la Dirección Metropolitana de Catastro, aplicando en forma complementaria los cuerpos normativos citados, considerando a la vez los mecanismos específicos para valoración recogidos en las normas indicadas, en relación con la realidad específica de cada inmueble de que se trate.

En tal virtud, la lectura técnica de las normas aplicables a la valoración por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro deberá efectuarse con arreglo al contexto de lo que se pretende regular desde el COOTAD, y aplicar desde los conceptos de uso de suelo y sus cambios en el tiempo, que puedan justificar un avalúo actualizado o en su defecto un avalúo retrotraído al momento de ocupación de hecho del predio a esa época, con el propósito de evitar un enriquecimiento injusto del titular del mismo. La aplicación normativa relacionada con la valoración de esta clase de predios, es un ejercicio técnico en el presente caso, de competencia exclusiva de la Dirección Metropolitana de Catastros.

En consecuencia, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de su informe técnico motivado, considerando la normativa indicada, será la que determine la valoración de los predios, considerando para el efecto los presupuestos normativos del artículo 596 del COOTAD, Ordenanza Metropolitana No. 055 y Ordenanza 093, en lo que fuere pertinente a la realidad del predio específico que se trate.

- 3. No está por demás indicar, que para la determinación del justo precio, se deberá considerar la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores. (COOTAD artículo 596, No. 4, inciso segundo), siendo además que, previo al pago del justo precio, se deducirán los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que éstos fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado. (COOTAD artículo 596, No. 4, inciso tercero)."*

En atención a las peticiones dirigidas a Procuraduría Metropolitana me permito presentar el siguiente alcance al informe legal mencionado, para realizar las siguientes puntualizaciones:

1. Respecto a la formulación de la consulta propuesta por el Director Metropolitano de Catastro mediante Oficio 7592 de 04 de agosto de 2016, a fin de determinar cuál sería la normativa aplicable para la valoración de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, "La Pampa" y "El Dorado", es necesario indicar lo siguiente:

En base a la normativa citada, (artículo 425 de la Constitución de la República, artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 055) se establece que la valoración debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria la Ordenanza Metropolitana No. 055 en razón de la materia que regula; y, la Ordenanza 093 por el valor de la tierra. *GL*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

La aplicación de la normativa citada, nos establece los siguientes parámetros para la valoración de predios objeto de expropiación especial:

De acuerdo al COOTAD:

- Se deducirá los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.
- No se considerarán las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. (Es decir, se descontarán los valores generados por estos conceptos)

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 055:

- Cuando no se hubiere cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente.
- Cuando se hubiera producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época.

En este contexto, la valoración de los predios para fines de expropiación especial debe responder a los parámetros establecidos en el COOTAD y la Ordenanza Metropolitana No. 055, esto es, no considerar las variaciones derivadas del uso actual del bien o plusvalía, para la valoración de los predios, para lo cual se aplican los dos mecanismos establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 055, según cada caso: i) si no han existido cambios en el uso de suelo se parte del avalúo catastral presente; y, ii) si se han generado cambios en el uso de suelo a partir del momento de la ocupación de hecho del predio, se aplicará la norma técnica de avalúo vigente a esa época.

En ambos casos no se tomarán en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, para la valoración de los predios.

La fecha de ocupación de hecho será la que se encuentre establecida por el órgano competente en cada uno de los expedientes para la expropiación especial.

De manera complementaria, la Ordenanza No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera, inciso cuarto, establece de manera general, que para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento. Disposición que por el principio de jerarquía normativa del COOTAD y de la Ordenanza Metropolitana No. 055, se deberá aplicar en forma complementaria a la valoración establecida por los referidos cuerpos normativos para el caso que hubiere cambiado el uso de suelo que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho.

En la eventualidad de que la Comisión requiera una interpretación respecto de la aplicación de la Ordenanza 093, recomendamos se canalice a través de la Comisión de Legislación y Codificación para conocimiento y decisión del órgano legislativo. *Cej*

2. Es importante señalar, que la valoración y el pago son procesos que deben realizarse en etapas sucesivas, efectuando primero la valoración y el plazo a pagar, que deberá constar en la declaratoria de utilidad pública, (artículo 20 de la Ordenanza Metropolitana No. 055) para posteriormente determinar la procedencia del pago, tomando en cuenta las sanciones pecuniarias o acreencias a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, impuestos al expropiado. El acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio. (artículo 21, inciso cuarto de la Ordenanza Metropolitana No. 055).
3. Es necesario puntualizar, que de acuerdo a la reforma del artículo 596, No. 4, realizada por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016), si quien alega ser propietario del inmueble que se pretende regularizar lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

Esta contravención deberá estar establecida mediante el respectivo acto administrativo.

En los casos en que se haya impugnado el acto administrativo en sede administrativa o judicial, los efectos de éste no se suspenden, a menos que así lo haya dispuesto expresamente la autoridad administrativa o judicial.

De existir acreencias a favor del Municipio y la forma en que operaría la compensación de créditos, será la Comisión Negociadora quien, a través del acta transaccional, recoja estos aspectos en el acuerdo para el pago del justo precio, acta que deberá someterse a conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 055.

4. Se vuelve a insistir en que la valoración de los predios objeto de la expropiación especial, es competencia exclusiva de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Atentamente,



Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj expediente completo. (918 F. - 4 PLANOS - 2 CD)

EY 
MP. 77

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALA SRA. IVONE VON LIPPKE
CONCEJAL ECO. LUIS REINA
PROCURADURÍA METROPOLITANA
ADMINISTRACIÓN GENERAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente

C 183
30 JUN 2016

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 30 de junio de 2016, de conformidad con lo establecido en los artículos 57, literal d), 87, literal d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 11 de la Resolución de Concejo No. C 074, de 8 de marzo de 2016, **RESOLVIÓ:**

- 1) Reconsiderar su votación relacionada con la aprobación de las resoluciones para la declaratoria de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial, de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados denominados "La Pampa 1" y "El Dorado", adoptadas en sesión de 16 de junio del año en curso; y,
- 2) Devolver, a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y Ordenamiento Territorial, los expedientes relacionados con las expropiaciones especiales referidas en el numeral precedente, con el fin de que se realice un nuevo análisis de los mismos, considerando para el efecto los informes técnico y jurídico que deberán emitir la Dirección Metropolitana de Catastro y la Procuraduría Metropolitana, respectivamente, en el plazo de 72 horas.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito
Abg. Diego Cevallos Salgado



Copia: Expedientes originales a la Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público

SP
Luis
868