

Informe N° IC-2017-005

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 enero de 2017, 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 "Divino Niño", ubicado en el predio No. 673690, clave catastral No. 33012-13-010, parroquia Guamaní, de propiedad de Eugenia Margarita García Fernández y otra.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-0004966 de 24 de noviembre de 2014, a fojas 118 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. 673690, clave catastral 33012-13-010, 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-0923-2014, de 8 de diciembre de 2014, a fojas 99 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
735	Asentamiento Humano "Divino Niño"	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	415.275.00

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

2.3.- Mediante oficio No. EPMAPS-GTI-2015-137 de 3 de junio de 2015, a fojas 115 del expediente, el Ing. Galo Rivadeneira, Jefe de Ingeniería de Proyectos (E) 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 150229 de 5 de junio de 2015, a fojas 112 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-3557 de 28 de julio de 2015, a fojas 120 del expediente, el Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arq. Hugo Chacón Cobo, emite su informe de coeficiente de ocupación de uso de suelo al respecto, mismo que en su parte más importante señala:

"(...)

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO. DIVINO NIÑO		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: * 29 AÑOS		
PUOS AÑO 1986		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	*51,28%
** CLAVE 19	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	*** D3 (D203-80) COS TOTAL 240%	RESIDENCIAL 2 MEDIANA DENSIDAD	

2

\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

\*\* DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT 1981-1997 QUE CONTIENE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

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

2.6.- Mediante oficio No. 15-3158, de 12 de octubre de 2015, a fojas 148 del expediente, el Msc. Julio César Añasco, Administrador Zonal "Quitumbe", emite su informe, que en su parte pertinente señala:

*"(...) una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado "Divino Niño", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 673690 (...)"*

2.7.- Mediante oficio No. DMC-GCPP-12835, de 19 de diciembre de 2016, a fojas 188 del expediente, el Ing. Francisco Pachano Ordóñez, Director Metropolitano de Catastro, emite su informe técnico y remite la ficha correspondiente, concluyendo en su informe lo siguiente:

*"Se ha determinado que la afectación total del predio No. 673690, de propiedad de GARCÍA FERNÁNDEZ EUGENIA MARGARITA Y OTRA, donde se encuentra el barrio "Divino Niño" tiene el avalúo de **USD 3.500,45** de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento".*

### 3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia varios expedientes, de 20 de diciembre de 2014, a fojas 98 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".*

**PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA,  
INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE  
HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "DIVINO NIÑO".**

**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 poseionarios, 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 poseionarios, 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 N° 093 en el último inciso del tercera disposición general determina que: *“Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.”;*
- 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 "Divino Niño", referente al predio número 673690.
- Que,** la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-12835 recibido el 20 de diciembre 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 Divino Niño, 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 total al predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Divino Niño" 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 "Divino Niño" que tiene el 47.44% de consolidación en sus 78 lotes, estando en posesión 29 años.

**Artículo 3.- Identificación del predio.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Divino Niño", está situado sobre el lote número TRES PRIMA del Llano Castillo, que forman un solo cuerpo, ubicado en la parroquia de Guamaní, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 673690, clave catastral 33012-13-010, siendo el área del proyecto 24.250,80 metros cuadrados cuyo avalúo total es de usd 3.500.45 conforme datos de la ficha técnica catastral que a continuación se detalla:



ADMINISTRACIÓN : DIRECCIÓN METROPOLITANA  
GENERAL : DE CATASTRO

PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA - AFECTACIÓN TOTAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y  
CONSOLIDADO "DIVINO NIÑO"

REFERENCIA: INFORME TÉCNICO No. 1021-GCPP-2016

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *		
PROPIETARIO	:	GARCIA FERNANDEZ EUGENIA MARGARITA Y OTRA
CLAVE CATASTRAL	:	33012-13-010
PREDIO NÚMERO	:	673690
2.-UBICACIÓN		
ZONA	:	QUITUMBE
PARROQUIA	:	GUAMANI
SECTOR	:	SIN NOMBRE 5
CALLE	:	CALLE A
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *		
NORTE	:	Calle S55C 231,90 m
SUR	:	Aguirre Gómez Valerio y otros 234,55 m
ESTE	:	Calle Camilo Orejuela 106,48 m
OESTE	:	COTE Esperanza y Progreso del Pueblo, Sinchiaguano Erminia y Lima Luz 103,11 m
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN		
4.1.- TERRENO		
ÁREA DE TERRENO	:	24.250,80 m <sup>2</sup>
ÁREA DE TERRENO (escritura) **	:	24.250,80 m <sup>2</sup>
ÁREA AFECTADA ***	:	24.250,80 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup> ****	:	suces 6,38
AVALÚO DEL TERRENO	:	suces 154.720,10
TIPO DE CAMBIO *****	:	suces/USD. 44,20
AVALÚO DEL TERRENO	:	USD. 3.500,45
4.2.- CONSTRUCCIÓN		
AREA	:	0,00 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup>	:	USD. 0,00
AVALÚO	:	USD. 0,00
4.2.- ADICIONALES		
AREA	:	0,00 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup>	:	USD. 0,00
AVALÚO	:	USD. 0,00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS		
TERRENO	:	USD. 3.500,45
CONSTRUCCIÓN	:	USD. 0,00
ADICIONALES	:	USD. 0,00
AVALÚO TOTAL	:	USD. 3.500,45
4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN *****		
	:	USD. 0,00
5.-OBSERVACIONES		
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).		
**Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del 20 de Mayo del 2016, protocolizada el 23 de mayo del 2016 en la Notaría 61 ante el Dr. Eduardo Aguilar e inscrita el 13 de julio de 2016.		
***Área afectada establecida a base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-237-2014 de 29 de abril de 2014.		
****Puesto que en el año 1983 este inmueble tenía clasificación del suelo rural, en el periodo de 1982 a 1987 la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros determinó el avalúo del predio llamado San Joaquín, el cual fue notificado a la propietaria de entonces con la notificación de reavalúo No. 3468 del 11 de junio de 1982, sobre la base de la cual se ha determinado el valor por metro cuadrado. 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.		
*****Para la conversión del avalúo calculado en suces a dólares, se ha utilizado la tabla de tipo de cambio de suces por dólares, Mercado oficial - promedio compra, publicada por el Banco Central del Ecuador en su página web.		
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.		



9.- ELABORACIÓN

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

*Fco. Chanatasig Villacis*  
Arq. Fco. Chanatasig Villacis  
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISIÓN

*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 Tate*  
Ing. Doris Tate

**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 19 de diciembre de 1986 ante el doctor Jaime Nolvos notario décimo primero del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de la señora María Del Carmen García Fernández y Eugenia Margarita García Fernández e inscrita en el Registro de la propiedad el 27 de julio del 1987.

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

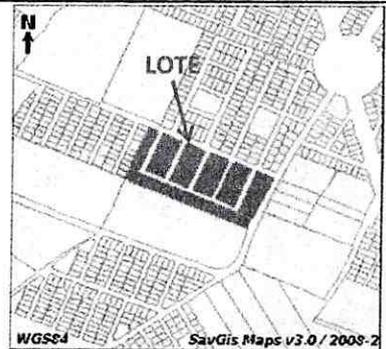
**Disposición Final.-** Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *	
PROPIETARIO	: GARCIA FERNANDEZ EUGENIA MARGARITA Y OTRA
CLAVE CATASTRAL	: 33012-13-010
PREDIO NÚMERO	: 673690
2.- UBICACION	
ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: GUAMANI
SECTOR	: SIN NOMBRE 5
CALLE	: CALLE A
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *	
NORTE:	: Calle S55C 231,90 m
SUR	: Aguirre Gómez Valerio y otros 234,55 m
ESTE	: Calle Camilo Orejuela 106,48 m
OESTE:	: COTE Esperanza y Progreso del Pueblo, Sinchiguano Erminia y Lima Luz 103,11 m
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN	
4.1.- TERRENO	
ÁREA DE TERRENO	: 24.250,80 m <sup>2</sup>
AREA DE TERRENO (escritura) **	: 24.250,80 m <sup>2</sup>
AREA AFECTADA ***	: 24.250,80 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup> ****	: sucres 6,38
AVALÚO DEL TERRENO	: sucres 154.720,10
TIPO DE CAMBIO *****	: sucres/USD. 44,20
AVALÚO DEL TERRENO	: USD. 3.500,45
4.2.- CONSTRUCCIÓN	
AREA	: 0,00 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup>	: USD. 0,00
AVALÚO	: USD. 0,00
4.2.- ADICIONALES	
AREA	: 0,00 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup>	: USD. 0,00
AVALÚO	: USD. 0,00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS	
TERRENO	: USD. 3.500,45
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00
ADICIONALES	: USD. 0,00
AVALÚO TOTAL	: USD. 3.500,45
4.6.- PRECIO DE AFECION *****	: USD. 0,00
5.- OBSERVACIONES	
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).	
**Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del 20 de Mayo del 2016, protocolizada el 23 de mayo del 2016 en la Notaría 61 ante el Dr. Eduardo Aguilar e inscrita el 13 de julio de 2016.	
***Área afectada establecida a base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-237-2014 de 29 de abril de 2014.	
****Puesto que en el año 1983 este inmueble tenía clasificación del suelo rural, en el periodo de 1982 a 1987 la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros determinó el avalúo del predio llamado San Juanín, el cual fue notificado a la propietaria de entonces con la notificación de reavalúo No. 3468 del 11 de junio de 1982, sobre la base de la cual se ha determinado el valor por metro cuadrado. 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.	
*****Para la conversión del avalúo calculado en sucres a dólares, se ha utilizado la tabla de tipo de cambio de sucres por dólares, Mercado oficial - promedio compra, publicada por el Banco Central del Ecuador en su página web.	
***** Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.	

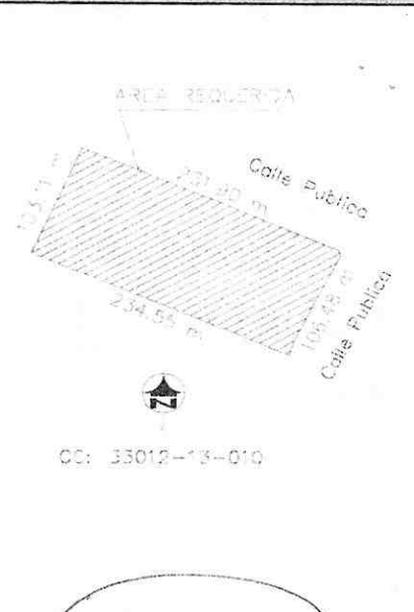
6.- ESTADO ACTUAL



7.- UBICACIÓN DEL PREDIO



8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



9.- ELABORACION

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

*Rocio Chanasig Villacas*  
Arq. Rocio Chanasig Villacas  
**ANALISTA CATASTRAL**

10.- REVISIÓN,

*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 Bates*  
**Ing. Doris Bates  
SUPERVISORA**

186

Legislación de Propiedad y Ordenamiento Territorial

10/28/2016  
x [signature]

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA:
QUITO	HORA: 15:00
	19 DIC 2016

[signature]  
19/12/2016



Oficio No. DMC-GCPP-12835

Quito D.M., 19 DIC 2016

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

2014-096064,

De mi consideración:

**ANTECEDENTES**

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

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

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

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

188

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

## **VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

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

- Declaración Juramentada realizada por la Sra. Alicia Jenny Rea Viturco, Presidente del Comité Pro mejoras del barrio "Divino Niño", realizada el 05 de octubre de 2016, ante el Notario Sexagésimo Primero del Cantón Quito, Dr. Eduardo Aguilar Romero, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue en 1983.
- Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del 20 de Mayo del 2016, protocolizada el 23 de mayo del 2016 en la Notaría 61 ante el Dr. Eduardo Aguilar e inscrita el 13 de julio de 2016.
- Con oficio STHV-DMGT-3557 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 1986, el coeficiente de ocupación del suelo correspondía a Clave 19 y el uso del suelo era Protección ecológica. Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 240%, que correspondía a D3 (D203-80); con uso del suelo Residencial 2 Mediana Densidad. Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana del año 2016.
- Por lo señalado, y de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 055, la valoración del inmueble debe realizarse según el caso indicado en el Art. 7, número 2, es decir cuando han habido cambios en el uso del suelo.
- Según lo anterior, puesto que en el año 1983 este inmueble tenía clasificación del suelo rural, en el período de 1982 a 1987 la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros determinó el avalúo del predio llamado San Jaquín, el cual fue comunicado a la propietaria de entonces con la notificación de reavalúo No. 3468 del 11 de junio de 1982, sobre la base de la cual se ha determinado el valor por metro cuadrado de terreno al año del asentamiento.

## **CONCLUSIÓN**

Se ha determinado que la afectación total del predio No. 673690, de propiedad de GARCIA FERNANDEZ EUGENIA MARGARITA Y OTRA., donde se encuentra el barrio "Divino Niño", tiene un avalúo de USD. 3.500,45 de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento.

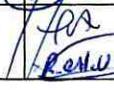
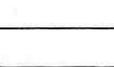
El avalúo se realizó con base del criterio de Procuraduría mediante Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, en el que señala la normativa a aplicar para la valoración de predios sometidos a expropiaciones especiales; por tanto se deja sin efecto la ficha valorativa No. 1, remitida a la Unidad Especial Regula Tu Barrio con oficio No. 8095 de agosto 26 de 2014.

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

Atentamente,



**Francisco Pachano Ordóñez**  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

Revisado por:	Ing. Juan Francisco Gallo Ing. Doris Tates	  
Elaborado por:	Juan C. Arboleda Rocio Chanatasig	
Oficio No.	1021-GCPP	
Ticket No.	2014-096064	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo

187

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "DIVINO NIÑO"

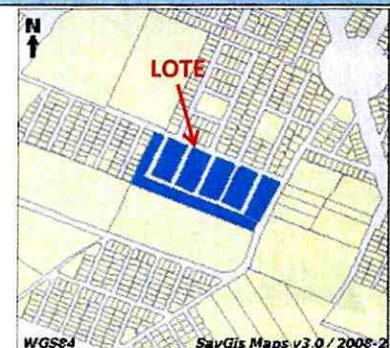
REFERENCIA: INFORME TÉCNICO No. 1021-GCPP-2016

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *		
PROPIETARIO	: GARCIA FERNANDEZ EUGENIA MARGARITA Y OTRA	
CLAVE CATASTRAL	: 33012-13-010	
PREDIO NÚMERO	: 673690	
2.-UBICACIÓN		
ZONA	: QUITUMBE	
PARROQUIA	: GUAMANI	
SECTOR	: SIN NOMBRE 5	
CALLE	: CALLE A	
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *		
NORTE	: Calle S55C	231,90 m
SUR	: Aguirre Gómez Valerio y otros	234,55 m
ESTE	: Calle Camilo Orejuela	106,48 m
OESTE	: COTE Esperanza y Progreso del Pueblo, Sinchiguano Erminia y Lima Luz	103,11 m
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN		
4.1.- TERRENO		
ÁREA DE TERRENO	:	24.250,80 m <sup>2</sup>
AREA DE TERRENO (escritura) **	:	24.250,80 m <sup>2</sup>
AREA AFECTADA ***	:	24.250,80 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup> ****	: sucres	6,38
AVALÚO DEL TERRENO	: sucres	154.720,10
TIPO DE CAMBIO *****	: sucres/USD.	44,20
AVALÚO DEL TERRENO	: USD.	3.500,45
4.2.- CONSTRUCCIÓN		
AREA	:	0,00 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup>	: USD.	0,00
AVALÚO	: USD.	0,00
4.2.- ADICIONALES		
AREA	:	0,00 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup>	: USD.	0,00
AVALÚO	: USD.	0,00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS		
TERRENO	: USD.	3.500,45
CONSTRUCCIÓN	: USD.	0,00
ADICIONALES	: USD.	0,00
AVALÚO TOTAL	: USD.	3.500,45
4.6.-PRECIO DE AFECIÓN *****		
	: USD.	0,00
5.-OBSERVACIONES		
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).		
**Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del 20 de Mayo del 2016, protocolizada el 23 de mayo del 2016 en la Notaría 61 ante el Dr. Eduardo Aguilar e inscrita el 13 de julio de 2016.		
***Area afectada establecida a base de datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-237-2014 de 29 de abril de 2014.		
****Puesto que en el año 1983 este inmueble tenía clasificación del suelo rural, en el período de 1982 a 1987 la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros determinó el avalúo del predio llamado San Joaquín, el cual fue notificado a la propietaria de entonces con la notificación de reavalúo No. 3468 del 11 de junio de 1982, sobre la base de la cual se ha determinado el valor por metro cuadrado. 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.		
*****Para la conversión del avalúo calculado en sucres a dólares, se ha utilizado la tabla de tipo de cambio de sucres por dólares, Mercado oficial - promedio compra, publicada por el Banco Central del Ecuador en su página web.		
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.		

6.-ESTADO ACTUAL



7.-UBICACIÓN DEL PREDIO



8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



CC: 33012-13-010

9.- ELABORACIÓN

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

*Rocio Chanasig Villacis*  
 Arq. Rocio Chanasig Villacis  
**ANALISTA CATASTRAL**

10.- REVISIÓN

*Francisco Pachano Ordoñez*  
**Francisco Pachano Ordoñez**  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

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

*Doris Tates*  
**Ing. Doris Tates**  
**SUPERVISORA**

186



Luis Reina Chamorro

CONCEJAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Solicitar  
Info.  
Procuraduría

2014 - 096064-171  
2014 - 096071-166  
2014 - 060661-202  
2015 - 000365-29  
2014 - 096053-14  
2014 - 171069-24

Quito, 19 de agosto de 2016  
Oficio No. 300 - LR

Abogada  
María Elisa Holmes  
**SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO**  
Presente

De mi consideración:

El día 17 de agosto de 2016, ingresó a este Despacho varios expedientes de los Asentamiento Humanos de Hecho y Consolidados sujetos al proceso de Expropiación Especial que son: Lote A35; Divino Niño; Sector Nueve- Lote 1; Los Alpes; Virgen de la Nube; y Luz y Vida. Estos expedientes contienen en cada ficha catastral el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitana de Catastro, sin tomar en consideración el pronunciamiento del Procurador del 9 de noviembre de 2015 y sin considerar la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 093 que establece: "Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento".

En consecuencia me permito devolver estos expedientes a fin de que se sujeten a las disposiciones normativas y administrativas referidas y puedan contener las valoraciones precisas para continuar con el proceso de expropiación especial.

Por la atención al presente, expreso mi agradecimiento.

Atentamente,

Luis Reina Chamorro  
**CONCEJAL METROPOLITANO**

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO ALCALDÍA	HORA: 19 AGO 2016 - 6 copias Resu J.P. NÚMERO DE HOJA: 35:22

185

24 NOV 2014

Quito,

Oficio STHV-DMGT-

GDOC-2014-148291 del 2014-11-13

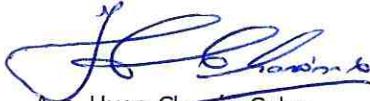
Abogada  
Karina Subía D.  
DIRECTORA EJECUTIVA  
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO  
Presente

Señora Directora Ejecutiva:

En atención al Oficio N°. UERB-709-2014 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 "Divino Niño", ubicado en la parroquia Turubamba, predio N°. 673690, clave catastral N°. 33012-13-010.

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°. 673690, clave catastral 33012-13-010, NO SE OPONE con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite **critério 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: *de la Cruz*  
Firma: \_\_\_\_\_  
Fecha: 24 NOV. 2014

118  
Ciento diecinueve

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

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

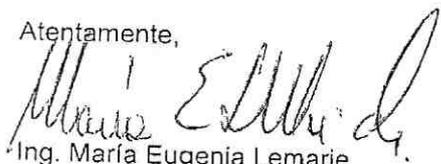
Me refiero a los oficios N° UERB-735-2014/UERB-739-2014/ UERB-740-2014/UERB-743 - 2014/UERB-748-2014/UERB-751-2014/UERB-752-2014/UERB-753-2014 y UERB-797-2014 de diciembre 08 de 2014, en los cuales se solicita la determinación de la certificación presupuestaria con el fin de conseguir la seguridad jurídica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

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

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
 Ing. María Eugenia Lemarie  
**DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA**

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

Adj. Oficios originales

99 nov 14 y  
 17 de nov

**Oficio n° EPMAPS-GTI -2015-137**

Quito D.M., 05 JUN 2015

**Asunto:** Factibilidad de servicio

Abogada

**Karina Subía**

DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Ciudad

De mi consideración:

En atención al oficio No. UERB-251-2015 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 "DIVINO NIÑO" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia Guamani; 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. Galo Rivadeneira

**JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS (E)**

H.C: SG-6259-15

Revisado por:	Ing. Gonzalo Carvajal. Ing. Luis Medina.
Elaborado por:	Sr. John Perugachi.



EMPRESA  
ELÉCTRICA  
QUITO S.A.

## CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150229

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:

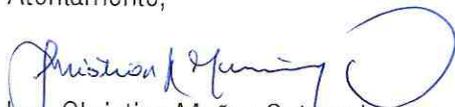
En atención al oficio UERB-332-2015 de 3 de junio de 2015, en el que solicita FACTIBILIDAD DE SERVICIO ELÉCTRICO, para el asentamiento DIVINO NIÑO, ubicado en Quitumbe en el cantón Quito.

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

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

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

Atentamente,

  
Ing. Christian Muñoz Ontaneda  
DIRECTOR DE DISTRIBUCIÓN ZONA CENTRO

Trámite 226658

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

112  
cientodover

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

2014-171069. Mayra

*Comisario*  
*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").

90  
Mauricio  
y otros  
131

## 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 posesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

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

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los posesionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

97  
noventa y  
siete  
130

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."

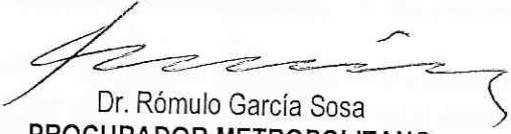
#### CRITERIO LEGAL:

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.

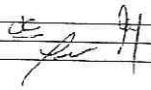
El trámite de escrituración o patrocinio de la acción judicial por expropiación estará a cargo de la Administraciones Zonales donde se encuentren los inmuebles expropiados.

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 HORA: 16:10	ELABORADO POR:	VERÓNICA CÁCERES/EDISON YÉPEZ/DAVID ALMEIDA	20-12-2014	
		REVISADO POR:	EDISON YÉPEZ	20-12-2014	
20 DIC 2014					
ALCALDÍA DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO					