

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

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 Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión conjunta realizada el día 12 de julio 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 "Los Cipreses", ubicado en el predio No. 157966, clave catastral No. 32404-16-001, parroquia Quitumbe, de propiedad del señor José Javier Francisco Tipán Escobar y HDRS.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-0004965 de 24 de noviembre de 2014, a fojas 105 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico y en su parte más importante señala:

*"Al respecto, y de acuerdo a lo que establece el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que la expropiación del predio N°. 157966, clave catastral 32404-16-001, NO SE OPONE con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite **criterio técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial, para lo que remito la documentación recibida".*

2.2.- Mediante oficio No. DMF-DIR-0889-2014, de 25 de noviembre de 2014, a fojas 87 del expediente, la Ing. María Eugenia Lemarie, ex Directora Metropolitana Financiera, remite su pronunciamiento sobre la disponibilidad presupuestaria para los

procedimientos de expropiación especial, el mismo que en la parte pertinente indica:
 "(...)

EXPROPIACIONES ESPECIALES COOTAD - UERTB			
OF.	PROPIETARIO	PROYECTO	VALOR USD
742	Asentamiento Humano "Los Cipreses "	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	561.533,70

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

2.3.- Mediante oficio No. EPMAPS-GTI-2015-123 de 29 de mayo de 2015, a fojas 103 del expediente, el Ing. Alfredo de la Cruz López, Jefe de Ingeniería de Proyectos de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS, remite su pronunciamiento sobre la factibilidad de servicio, mismo que en su parte principal señala:

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

2.4.- Mediante certificado DDZC 150227 de 5 de junio de 2015, a fojas 100 del expediente, el Ing. Christian Muñoz Ontaneda, Director de Distribución Zona Centro de la Empresa Eléctrica Quito S.A., señala:

"Al respecto debemos informar que la Empresa Eléctrica Quito, sí 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-03562 de 28 de julio de 2015, a fojas 167 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe de coeficiente de ocupación de uso de suelo al respecto, mismo que en su parte más importante señala:

"(...)

COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO: CIPRESES		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: * 45 AÑOS		
PUOS AÑO 1967-1973		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	*63.66%

** (Plan 73): 5	CINTURÓN VERDE	*** D3(D203-80) COS TOTAL 240%	R2 RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD	
-----------------	----------------	--------------------------------	---------------------------------	--

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

** DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT 1967-1973 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS).

*** 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 3160 de 14 de octubre de 2015, a fojas 126-128 del expediente, el señor Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe, emite su informe, y 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 "Los Cipreses", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 157966 (...)"*

2.7.- Mediante oficio No. DMC-GEC-919 de 07 de febrero de 2017, a fojas 226-227 del expediente, el señor Francisco Pachano Ordóñez, Director Metropolitano de Catastro, remite su informe técnico, y en su parte pertinente manifiesta:

"(...) Se ha determinado que la afectación total el predio No. 15796, de propiedad de TIPAN ESCOBAR JOSÉ JAVIER FRANCISCO, donde se encuentra el asentamiento "Los Cipreses", tiene un avalúo de USD. 5 533.59 de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento. (...)"

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio referencia al expediente No. 4376-2014, de 05 de junio de 2017, a fojas 247-249 del expediente, el Dr. Gianni Frixone Enriquez, Procurador Metropolitano (E), luego del análisis de las consideraciones jurídicas emite su informe legal favorable, no obstante de lo cual hace ciertas puntualizaciones, y en su parte pertinente señala:

"Con fundamento en la norma legal citada y en los informes técnicos indicados, Procuraduría Metropolitana actualiza el informe legal emitido en el presente trámite, tomando en consideración la entrada en vigencia de la Ordenanza Metropolitano No. 055 (sancionada el 01 de abril 2015); y, de que en la ficha catastral actualizada se refiere a una afectación total. En tal sentido, se emite informe legal favorable para que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, alcancen del Concejo Metropolitano la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total del predio No. 157966 de propiedad del señor Tipán Escobar José Javier Francisco HDRS, por encontrarse dentro de la competencia que otorga el COOTAD al Concejo Metropolitano".

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 12 de julio de 2017 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 total al predio en que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y consolidado denominado "Los Cipreses".

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Eco. Luis Reina

Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público


Dra. Renata Moreno


Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial (S)


Abg. Renata Salvador
Concejal Metropolitano


Sr. Miguel Coro
Concejal Metropolitano (A)


Lic Eddy Sanchez

Concejala Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	CC	2017-07-24	
Revisado por	M. Subía	PSGC (S)	2017-07-24	

Adjunto expediente con documentación constante en dos cuarenta y nueve (249) fojas.

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

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:**

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

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

Que, el Art. 415 de la Constitución dispone: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”;*

Que, el 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 ibidem, 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 Art.481.1, inciso segundo del COOTAD dispone: *"...Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad..."*
- Que,** el artículo 596 literal 4 del COOTAD determina: *"El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.*
A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado

expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

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

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno."

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica 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 Orgánica 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 162739 del 08 de septiembre del 2016 informa que: "...NO existe información de fraccionamientos en los predios antes mencionados...", en los que se encuentra tipificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Cipreses", referente al predio número 157966.

Que, la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GEC-919 del 7 de febrero del 2017 y recibido el 02 de marzo del 2017, 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 "Los Cipreses", de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 87 literal a; art. 57 literal a; art. 596 del (COOTAD); y art. 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

RESUELVE:

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

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Cipreses" que tiene el 60,83% de consolidación en sus 120 lotes, estando en posesión 15 años.

Artículo 3.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Cipreses", ubicado en la parroquia Quitumbe, del cantón Quito, provincia de Píchincha, signado con el número de predio 157966 y clave catastral 32404-16-001, siendo el área del proyecto 27.667,96 metros cuadrados, cuyo avalúo total es de USD 5,533.59 de acuerdo a la técnica que se detalla a continuación:



PROCESO GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA - AFECTACIÓN TOTAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "CIPRESES"

REFERENCIA: OFICIO No. 282-GGE-2017

1. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE		6. ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: TIPAN ESCOBAR JOSE JAVIER FRANCISCO HDRS.		
CLAVE CATASTRAL	: 32404-16-001		
PREDIO NÚMERO	: 167966		
2. UBICACIÓN		7. UBICACIÓN DEL PREDIO	
ZONA	: QUITUMBE		
PARROQUIA	: QUITUMBE		
SÉCTOR	: TREBOLES DEL SUR		
CALLE	: PROLONGACIÓN AV. SIMON BOLIVAR	8. PLANO DEL PREDIO Y AFECTACIÓN	
3. LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA			
NORTE	CAIZA DANNY, PASAJE S/N, SALAS RAMIRO, GONZALEZ FRANKLIN, CALLE E7, MOLINA ZOILA, CALLE E7B, TACO RODRIGO, PASTUNA MANUEL, CALLE E7C, SALAS RAMIRO, SALAS RAMIRO, CALLE E7F, GUANO LUISA JOSE, LUNIN GILBERTO 241.94 m		
SUR	IMO. ANDRADE SEGUNDA, CALLE E6C, CALLE E7A, CHIGUANO GABRIELA, AYALA ALONSO, CALLE E7C, ROCHINA GLADYS, TORRES NESTOR, CALLE E7F, QUICHIMBO JOSE, NOLE MARGARITA 230.67 m		
ESTE	: CALLE E7G 118.56 m		
OESTE	: CALLE E6B 117.23 m		
4. DATOS TECNICOS Y VALORACION			
4.1. TERRENO			
ÁREA DE TERRENO TOTAL	:	27.667.96 m ²	
**ÁREA DE TERRENO (escritura)	:	27.667.96 m ²	
ETAM (SU) - Según Ord. 126	:	10.00% (-13010.00) m ²	
ÁREA DE PROYECTO	:	27.667.96 m ²	
***ÁREA AFECTADA	:	27.667.96 m ²	
**** Valor m ²	USD.	0.20	
AVALÚO DEL TERRENO	USD.	5.533.59	
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.	5.533.59	
CONSTRUCCIÓN	USD.	0.00	
ADICIONALES	USD.	0.00	
AVALÚO TOTAL	USD.	5.533.59	
4.5. 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 dictado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 25/10/2016 en la Notaría 12 ante la Notaria Dra. María del Pilar Flores e inscrita el 14 de noviembre de 2016.			
*** Área de terreno y área afectada establecida en base a datos técnicos proporcionados por la AZQ - UERB en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-236 de 29 de abril del 2014.			
**** Valor cim ² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avales 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. 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 696 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 693.			
***** Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 6 de noviembre de 2015.			
9. ELABORADO POR		10. REVISADO	
 Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL TICKET: 2016-543570 / 2017-011589		 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CASTRO FECHA: Febrero 01 de 2018	

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 adjudicación hecha por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), al señor FRANCISCO TIPAN, según acta dictada el 19 de enero de 1970 e inscrita el 20 de febrero de 1970, el Lote Agrícola de tres hectáreas trescientos metros cuadrados.

Mediante Acta Notarial de Posesión Efectiva celebrada el 18 de octubre del 2010 ante el Notario Trigésimo Octavo Doctor Remigio Aguilar Aguilar, se concede la posesión de los bienes a sus hijos y de su nieto, por derecho de representación de su difunto padre LUIS TIPAN UMATAMBO, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, con fecha 25 de octubre del 2010.

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.

24 NOV 2014

Quito,

Oficio STHV-DMGT-

0004965

GDOC-2014-148296 del 2014-11-13

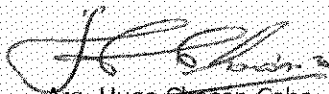
Abogada
Karina Subía D.
DIRECTORA EJECUTIVA
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente

Señora Directora Ejecutiva:

En atención al Oficio N°. UERB-710-2014 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 "Cipreses", ubicado en la parroquia Turubamba, predio N°. 157966, clave catastral N°. 32404-16-001.

Al respecto, y de acuerdo a lo que establece el Art. 447 del Código Orgánico de Organización de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que la expropiación del predio N°. 157966, clave catastral 32404-16-001, **NO SE OPONE** con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite **critero técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial, para lo cual remito la documentación recibida.

Atentamente,


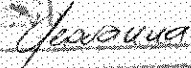


Arq. Hugo Chacon Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Carpeta con documentación recibida.

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

Jeaneth A.
2014-11-17


Unidad Especial
"Regula tu Barrio"
Recibido por: 
Firma: _____
Fecha: 24 NOV. 2014

Oficio No. DMF – DIR-0889-2014

Quito DM, 25 de noviembre de 2014

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

Me refiero a los oficios N° UERB-736-2014/UERB-737-2014/ UERB-738-2014/UERB-742-2014/UERB-745-2014 de noviembre 20 de 2014, en los cuales se solicita la determinación de la certificación presupuestaria con el fin de conseguir la seguridad jurídica de tenencia legal de la tierra a los 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.
736	Asentamiento Humano "El Dorado"	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	2.563.365,01
737	Asentamiento Humano "El Sol"		487.426,29
738	Asentamiento Humano "Once de Mayo"		203.716,85
742	Asentamiento Humano "Los Gijreses"		561.533,70
745	Asentamiento Humano "Pampa 1"		294.499,65
TOTAL USD ---->			4.110.541,60

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


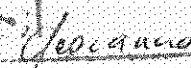
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


 Ing. María Eugenia Lemarie
DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA

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

Adj. Oficios originales


 Recibido por: 
 Fin:
 Fecha: **NOV 2014**

Oficio n° EPMAPS-GTI-2015-123

Quito D.M., 29 MAYO 2015

Asunto: Factibilidad de servicio

Abogada

Karina Subía

DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Ciudad

De mi consideración:

En atención al oficio No. UERB-254-2015 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 "CIPRESES" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia Turubamba; al respecto me permito informar lo siguiente:

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

Atentamente,

Ing. Alfredo De La Cruz

JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS

H.C: SG-6243-15

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

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

CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150227

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 CIPRESES, 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.

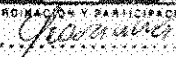
El presente documento no está habilitado para efectuar trámites de levantamiento de hipotecas municipales por obras de urbanización.

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: 7 JUN 2015

100
Cien

Quito

Oficio STHV-DMGT-

20 JUL 2015

3562

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

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *Geovanna*

Firma:

Fecha: **20 JUL 2015**

REFERENCIA GDOC: 2015-114427

En atención al trámite ingresado el 09 de julio del 2015, mediante el cual solicita se remita: *literal a) Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y uso que tenía el barrio al momento del asentamiento, literal b) Análisis del porcentaje de ocupación.* Del asentamiento CIPRESES ubicado en la parroquia Quitumbe en el lote con No. predial 157966, que se encuentra en proceso de Expropiación Especial.

NORMATIVA LEGAL VIGENTE.

ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA. "Art. 17 De la admisión / Una vez presentada a la entidad requirente, esta remitirá a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) a fin de que convoque una mesa técnica institucional."

CRITERIO TÉCNICO

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda luego de la revisión y análisis del pedido y en base a la norma precitada informa:

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO: CIPRESES		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *45 AÑOS		
PUOS AÑO 1967-1973		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	*61.66 %
** (Plan 73):5	CINTURÓN VERDE	***D3(D203-80) COS TOTAL 240%	R2 RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD	

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.

**DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1967-1973 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

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

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

Atentamente,





Arg. Hugo Chacón Cobo

Director Metropolitano de Gestión Territorial

SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adj. 5 hojas

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

Comisión

2014-096034



ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

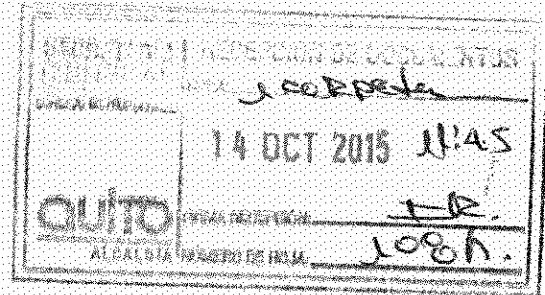
15 3160

Oficio No.

Quito, 14 de octubre del 2015

14/10/15

Doctor
Mauricio Bustamante
Secretario General del Concejo Metropolitano
Presente.-



De mi consideración:

Con fecha 14 de octubre del 2015 mediante oficio No. 848 -UERB-2015, la Unidad Especial Regula tu Barrio remite el expediente de Expropiación Especial del predio No. 157966 donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Cipreses", que consta de 108 fojas útiles, constantes en una carpeta Bene, para que se continúe con el proceso de expropiación especial.

Base legal:

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

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

Con fecha 01 de abril de 2015 el doctor Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y

adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y expansión urbana.

Antecedentes:

El expediente contiene los siguientes informes:

1. Informe que contiene el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y análisis del porcentaje de ocupación, según Oficio STHV-DMGT-3562, del 28 de julio del 2015.
2. Informe Técnico favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-0004965 del 24 de noviembre del 2014, suscrito por el Arquitecto Hugo Chacón Cobos, Director Metropolitano de Gestión de Territorio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
3. Informe de Factibilidad de Servicio, Oficio N° EPMAPS-GTI-2015-123 del 29 de mayo del 2015.
4. Informe Técnico N° 169-AT-DMGR-2015, del 28 de octubre del 2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.
5. Informe favorable de la Mesa Técnica Institucional de fecha 9 de septiembre del 2015.
6. Informe Catastral y Valorativo de la Dirección Metropolitana de Catastro N° 799-GCPP-2014, del 20 de agosto del 2014.
7. Certificación Presupuestaria para el proceso de Expropiación Especial, según Oficio N° DMF-DIR-0889-2014, del 25 de noviembre del 2014.
8. Informe Legal favorable, emitido por de la Procuraduría Metropolitana de fecha 20 de diciembre del 2014.
9. Informe de Borde de Quebrada Oficio N° 011814, de fecha 10 de diciembre del 2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
10. Certificado de hipotecas y gravámenes N° C100063086001, convalidado al 22 de septiembre del 2015 por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Solicitud:

Con el afán de continuar con los tramites de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en proceso de expropiación especial, y en cumplimiento de la normativa vigente, Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015; y en mi calidad de entidad requirente, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamientos humano de hecho y consolidado "Los Cipreses", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 157966, y solicito de la manera más comedida que siguiendo el trámite respectivo se ponga en conocimiento a la Comisión de Propiedad y Espacio Público; y a la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano.

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



Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

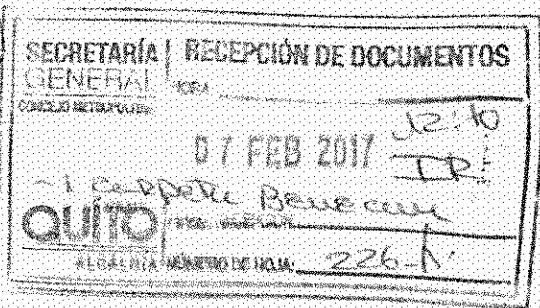

Julio Cesar Añasco
ADMINISTRADOR ZONAL "QUITUMBE"



Adj. 1 carpeta Bene (108 fojas)

	NOMBRES	FECHA	FIRMA / SUMILLA
REVISADO POR:	Arq. Miguel Hidalgo	14/10/2015	
ELABORADO POR:	Ing. Ana Montalvo	14/10/2015	

Handwritten notes:
Recepción
14/02/2017
con copia
07/02/2017



Oficio No. DMC-GEC-919
Quito D.M., 07 FEB 2017

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

Handwritten: 2014-096034

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 "Los Cipreses" y señaló que la ficha técnica valorativa contiene el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitana de Catastro, sin tomar en consideración el pronunciamiento del Procurador del 9 de noviembre de 2015 y sin considerar la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 093 que establece *"Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento."*

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

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

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

Handwritten: 228

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

VALORACIÓN DEL INMUEBLE

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

- Declaración Juramentada realizada por el Sr. Luis Guilfrido Paca Guilcapi, Presidente del Comité Pro mejoras del barrio "Los Cipreses", realizada el 03 de octubre de 2016, ante la Notaría Décimo Segunda del Cantón Quito, Dra. María del Pilar Flores Flores, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue el 2001.
- Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 25/10/2016 en la Notaría 12 ante la Notaria Dra. María del Pilar Flores e inscrita el 14 de noviembre de 2016.
- Con oficio STHV-DMPPS-2017 de enero 20 de 2017, la Secretaría de Territorio informó a la Unidad Especial Regula tu Barrio que de acuerdo con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo en el año 2001, el coeficiente de ocupación del suelo total era al 50 %, correspondía a B203, y el uso del suelo era Residencial Urbano 1. Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 240 %, correspondía a D3 (D203-80); y el uso del suelo era R2 Residencial Mediana Densidad. Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana del año 2017.
- Por lo señalado, y de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 055, la valoración del inmueble debe realizarse según el caso indicado en el Art. 7, número 2, es decir cuando han habido cambios en el uso del suelo.
- Según lo anterior, la norma de valoración para el año 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 ha calculado nuevamente el avalúo del inmueble, con base de lo determinado en el Art. III.1, letras a, b, c y d de esa norma y a lo determinado por Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016.

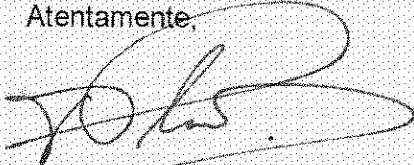
CONCLUSIÓN

Se ha determinado que la afectación total del predio No. 157966, de propiedad de TIPAN ESCOBAR JOSE JAVIER FRANCISCO, donde se encuentra el asentamiento "Los Cipreses", tiene un avalúo de **USD. 5533.59** 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. 8097 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 "Los Cipreses" 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. Erwin Arroba Padilla	✓
Oficio No.	263-GCE	
Ticket No.	2016-543570 / 2017-011381	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo

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

El trámite de escrituración o patrocinio de la acción judicial por expropiación estará a cargo de las Administraciones Zonales donde se encuentren los inmuebles expropiados. La información constante en los expedientes es de exclusiva responsabilidad de las entidades requirentes.”

INFORMES TÉCNICOS:

1. Mediante oficio No. 15-3160 de 143 de octubre de 2015, el Administrador Zonal de Quitumbe, emite Criterio Favorable para la Expropiación Especial del predio No. 157966.
2. Con Oficio No. UERB-198-2017 de 22 de febrero de 2017, la Directora Ejecutiva de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, remitió a la Secretaría General del Concejo, el expediente íntegro en proceso de expropiación especial, con documentación original, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Los Cipreses”, ubicado en la parroquia Chillogallo.
3. Mediante Oficio No. DMC-GEC-919 de 7 de febrero de 2017, el Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha técnica de afectación total actualizada del predio: No. 157966 con un área de terreno total de 27,667.96 m2 y avalúo de terreno de USD \$ 5,533.59; con el fin de continuar con el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.

BASE LEGAL:

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

“Artículo 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, 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



PROCURADURIA
METROPOLITANA

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. (Reformado por el num. 7 de la Disposición Reformativa Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del 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.

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

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser

Página 3 de 6

enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía."

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

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

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

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



CRITERIO LEGAL

Con fundamento en la norma legal citada y en los informes técnicos indicados, Procuraduría Metropolitana actualiza el informe legal emitido en el presente trámite, tomando en consideración la entrada en vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 055 (sancionada el 01 de abril de 2015); y, la ficha catastral actualizada que se refiere a una afectación total. En tal sentido, se emite informe legal favorable para que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial, alcancen del Concejo Metropolitano la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total del predio No. 157966 de propiedad del señor Tipán Escobar José Javier Francisco HDRS, por encontrarse dentro de la competencia que le otorga el COOTAD al Concejo Metropolitano.

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

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

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

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

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

2. Respecto a la valoración del predio, que consta en la ficha actualizada emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, es necesario precisar que las disposiciones relacionadas con la valoración, se encuentran en el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria en lo dispuesto por la Ordenanza Metropolitana No. 055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, sancionada el 01 de abril de 2015; y, la Ordenanza 093, sancionada el 23 de diciembre de 2015, asunto que por ser de carácter técnico es de competencia exclusiva de la Dirección Metropolitana de Catastro.

3. Con relación al proyecto de resolución me permito poner a su consideración las siguientes sugerencias:

- a) En el considerando octavo, en lugar de referirse a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, debería referirse al artículo 481.1, inciso segundo del COOTAD (Reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales)
- b) Se debería eliminar el considerando décimo sexto, en razón de que el artículo 297 del COOTAD, al que se refiere, fue derogado por la Disposición Derogatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016.
- c) Se debería eliminar el considerando décimo séptimo, en razón de que el artículo 466 del COOTAD, al que se refiere, fue derogado por la Disposición Derogatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016.
- d) Se debería reformular el considerando décimo octavo, en el sentido de citar el artículo 596 vigente, cuyo numeral 4, fue reformado por el numeral 7 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016.
- e) En los considerandos décimo noveno y vigésimo se debería aclarar que la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito es orgánica.
- f) En el párrafo que consta a continuación del último considerando se debería eliminar el literal k) del artículo 87 del COOTAD, porque este no se refiere a la expropiación especial para asentamientos humanos de hecho y consolidados. Además se debería sustituir el literal d) del artículo 87 por el literal a) del mismo artículo; e, incorporar el literal a) del artículo 57, y el artículo 596 del COOTAD.
- g) En el proyecto de resolución, conforme lo establece el artículo 20 de la Ordenanza Metropolitana No. 055, se determinará el plazo a pagar.
- h) Se deberá tomar en cuenta que la declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Quito; y, a la misma, obligatoriamente, se acompañará en censo de poseionarios emitidos por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB)

Atentamente,



Dr. Gianni Frixone Enriquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto: Expediente completo. (246 F.)

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Mayra Vizquete	29-05-17	
Revisado por	Edison Yépez		
Revisado por	Carlos Guerrero		