

**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 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 "Lote A3-5", ubicado en el predio No. 5301327, clave catastral No. 14112-01-001, parroquia Calderón, de propiedad de la Compañía Comercial e Inmobiliaria DORIFER S.A.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-0005065 de 27 de noviembre de 2014, a fojas 226 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 de los predios Nros. 5301327, clave catastral 14112-01-001; 606344, clave catastral 14115-03-010; 629232 - 628364, claves catastrales 14116-01-001 y 14116-01-011; y, 5033487, clave catastral 14815-05-006, 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 225 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 |
| 753 | Asentamiento Humano "Lote A3-5" | Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos | 1.243 169.55 |

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-2015-138 de 29 de mayo de 2015, a fojas 4 del expediente, el Ing. Alfredo de la Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS, remite su pronunciamiento sobre la factibilidad de servicio, mismo que en su parte principal señala:

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

2.4.- Mediante certificado DP-15-199 de 3 de septiembre de 2015, a fojas 5 del expediente, el Ing. Edison Santacruz C, Jefe del Departamento de Proyectos (E) de la Empresa Eléctrica Quito S.A., señala:

"La Empresa Eléctrica Quito, certifica que sí dispone de redes para servicio eléctrico en el sector, el cliente no tiene servicio en su propiedad,".

2.5.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3574 de 27 de julio de 2015, a fojas 232 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: LOTE A3-5 | | TIEMPO DE ASENTAMIENTO: * 18 AÑOS | | |
| PUOS AÑO 1997 | | 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 | |
| ** B203 PAREADA COS TOTAL 150% | RESIDENCIAL URBANO 1 | *** ZR1 (ZR) COS TOTAL 17%; 72 (ZC) ÁREA DE PROMOCIÓN; D3 (D203-80) COS TOTAL 240% | ÁREAS DE RIESGO; ÁREAS DE PROMOCIÓN Y RESIDENCIAL 1 (BAJA DENSIDAD) | *60.00% |

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

** DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT 1997-2003 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. 000-2014-002759 de 19 de diciembre de 2014, a fojas 235-236 del expediente, el Dr. Edmundo Barros, ex Administrador Zonal Calderón, emite su informe, que en su parte pertinente señala:

*"(...) Revisado los requisitos formales, normas legales, certificación y disponibilidad de las asignación presupuestaria para el pago de la indemnización, la Administración Zonal Calderón ha verificado los habilitantes del expediente, el cumple con todos los requisitos formales y legales, por lo cual emito **CRITERIO FAVORABLE** para la expropiación especial del predio No. 5301327, para declarar de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posecionarios. (...)"*

2.7.- Mediante oficio No. DMC-GCPP-11508 de 29 de diciembre de 2016, a fojas 307-308 del expediente, el Sr. Francisco Pachano Ordóñez, Director Metropolitano de Catastro, remite su informe técnico, y en su parte pertinente manifiesta:

*"(...) Se ha determinado que la afectación total del predio No. 5301327, de propiedad de COMERCIAL E INMOBILIRIA DORIFER S.A., donde se encuentra el barrio "Lote A3-5", tiene un avalúo de **USD. 41.349,93** de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento, (...)"*

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio referencia al expediente No. 04542-2014, de 11 de mayo de 2017, a fojas 355-357 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 actual se refiere a una afectación total y en la anterior se refería a una afectación parcial. 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. 50301327 de propiedad de Comercial e Inmobiliaria

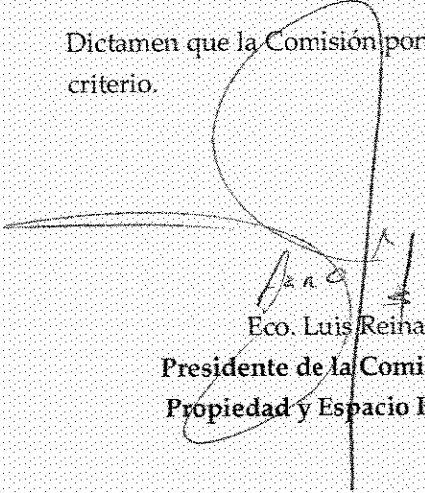
DORIFER S.A. por encontrarse dentro de la competencia que le otorga el COOTAD al Concejo Metropolitano.”.

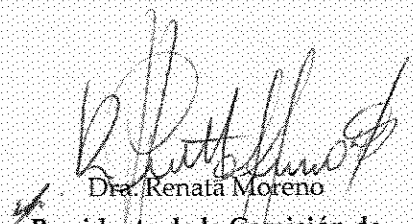
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

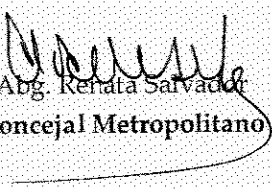
Las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión conjunta realizada el 12 de julio de 2017 acoge los informes técnicos y legal, con fundamento en los artículos 84 literal c), 87 literales d), 147, 466 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 8 numeral 10) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, así como lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 055, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de resolución por la cual se declara de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación al predio en que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y consolidado denominado “Lote A3-5”.

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

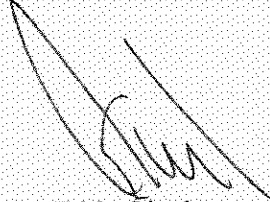
Atentamente,




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 Alterno (A)


Lic Eddy Sánchez
Concejala Metropolitano

| Acción | Responsable | Unidad: | Fecha: | Sumilla |
|----------------|-------------|----------|------------|---|
| Elaborado por: | Y. Venegas | GC | 2017-07-20 |  |
| Revisado por | M. Subía | PSGC (S) | 2017-07-20 |  |

Adjunto expediente con documentación constante en quinientas dieciséis (362) fojas.

**PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA,
INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE
HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "LOTE A3-5".**

**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, numeral 1 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 numeral 1 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 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 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 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."

- 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 Calderón, mediante oficio No.DJ-251-2016 del 14 de noviembre del 2016 certifica que: "...NO existe autorizaciones de fraccionamiento, subdivisión o urbanización de los predios donde se encuentran los asentamientos humanos y consolidados antes referidos.", en los que se encuentra tipificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A3-5", referente al predio número 5301327.
- Que,** la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-11508 de 29 de diciembre de 2016 y recibido el 04 de enero del 2017, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A3-5", 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 del predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A3-5" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores de los inmuebles.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A3-5" que tiene el 60.00% de consolidación en sus 560 lotes, estando en posesión 18 años.

Artículo 3.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A3-5", está situado en el lote tres-cinco (A3-5), denominado "El Vergel" en la parroquia de Calderón, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 5301327, clave catastral 14112-01-001, siendo el área del proyecto 301.987,81 metros cuadrados, cuyo avalúo es de USD 41.349.93 de acuerdo a la ficha técnica que se detalla a continuación:

| 1. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE* | | 2. ESTADO ACTUAL | | |
|--|---|---|----------------|------------|
| PROPIETARIO | : COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S.A. | | | |
| CLAVE CATASTRAL | : 14112-01-001 | | | |
| PREDIO NÚMERO | : 5501327 | | | |
| 3. UBICACIÓN* | | | | |
| ZONA | : CALDERON | | | |
| PARROQUIA | : CALDERON | | | |
| SECTOR | : UNION NACIONAL | | | |
| CALLE | : DE LOS NARCISOS | | | |
| 3.- LÍNEAS DEL ÁREA DE TERRENO AFECTADA | | | | |
| NORTE | : Calle de los Narcisos | | | : 717.10 m |
| SUR | : Quebrada en Municipio del Distrito Metropolitano de Quito | | | : 274.70 m |
| ESTE | : Quebrada | | | : 213.80 m |
| OESTE | : Quebrada | | | : 628.30 m |
| 4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN | | | | |
| 4.1. TERRENO | | | | |
| AREA DE TERRENO TOTAL | : | 301.987,81 m ² | | |
| AREA DE TERRENO (escritura)** | : | 301.987,81 m ² | | |
| AREA AFECTADA *** | : | 301.987,81 m ² | | |
| AREA 1 SECTOR ECONOMICO 8 | : | 143.975,27 | | |
| Valor m ² **** | : | sucre | 1.200,00 | |
| AVALÚO DEL TERRENO AREA 1 | : | sucre | 172.770.324,00 | |
| AREA 2 SECTOR ECONOMICO 8 | : | 117.395,13 | | |
| Valor m ² **** | : | sucre | 1.600,00 | |
| AVALÚO DEL TERRENO AREA 2 | : | sucre | 211.311.234,00 | |
| AREA 3 SECTOR ECONOMICO 7 | : | 40.617,41 | | |
| Valor m ² **** | : | sucre | 2.300,00 | |
| AVALÚO DEL TERRENO AREA 3 | : | sucre | 93.420.043,00 | |
| AVALÚO AREA AFECTADA | : | sucre | 477.501.601,00 | |
| TIPO DE CAMBIO ***** | : | sucre/USD | 11.547,82 | |
| AVALÚO TOTAL TERRENO | : | USD | 41.349,93 | |
| 4.2. CONSTRUCCIÓN | | | | |
| AREA | : | 0,00 m ² | | |
| Valor m ² | : | USD | 0,00 | |
| AVALÚO | : | USD | 0,00 | |
| AVALÚO CONSTRUCCIÓN | : | USD | 0,00 | |
| 4.3. ADICIONALES | | | | |
| AREA | : | 0,00 m ² | | |
| VALOR m ² | : | USD | 0,00 | |
| AVALÚO | : | USD | 0,00 | |
| AVALÚO ADICIONALES | : | USD | 0,00 | |
| 4.4 - RESUMEN DE AVALÚOS (4.1+4.2+4.3) | | | | |
| TERRENO | : | USD | 41.349,93 | |
| CONSTRUCCIÓN | : | USD | 0,00 | |
| MEJORAS | : | USD | 0,00 | |
| AVALÚO TOTAL | : | USD | 41.349,93 | |
| 4.5. PRECIO DE AFECTACIÓN ***** | | | | |
| | : | 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, procelizada el 23 de mayo del 2016 en la Notaría 34 ante el Dr. Carlos Vladimir Mosquera Pazmiño e inscrita el 13 de julio de 2018. | | | | |
| ***Área de proyecto y área afectada establecidas en base a datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. 532-UEFB-2014 de 1 de septiembre de 2014. | | | | |
| ****Valor unitario determinado con base del documento Tabla de valoración comparativa - Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unpropeidad urbano y parroquias, publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros, Corresponde a los sectores económicos Nos. 5, 6 y 7. Según Expediente No. 1531-2010 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana. La valoración de los predios para expropiación especial debe observarse lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 045 y la Ordenanza Metropolitana 033. | | | | |
| *****Tipo de cambio de sucre por US, 10 años para el año 1999, Mercado oficial - promedio compra, publicado por el Banco Central del Ecuador en su página web. | | | | |
| *****Confirme con el orden legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2531-2015 del 9 de noviembre de 2015. | | | | |
| 6. ELABORACIÓN | | 7. REVISIÓN | | |
| Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS | | Francisco Pachano Ordoñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO Ing. Juan Francisco Gallo JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL | | |

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 01 de abril de 1996 ante el notario Eduardo Orquera del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de la COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S.A e inscrita en el Registro de la propiedad el 13 de septiembre del 2000.

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.

Quito, **27 NOV 2014**
 Oficio STHV-DMGT- **0005065**
 GDOC-2014-150034 del 2014-11-17


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

Señora Directora Ejecutiva:

En atención al Oficio N°. 716-UERB-AZCA-2014 del 13 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, correspondientes a los Asentamientos "Lote A3-5", "Jardines de San Carlos", "Geranios de Marianita 2" y "Madrigal", ubicados en la parroquia de Calderón, predios Nros. 5301327, clave catastral 14112-01-001; 606344, clave catastral 14115-03-010; 629232 - 628364, claves catastrales 14116-01-001 y 14116-01-011; y, 5033487, clave catastral 14815-05-006, respectivamente.

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 de los predios Nros. 5301327, clave catastral 14112-01-001; 606344, clave catastral 14115-03-010; 629232 - 628364, claves catastrales 14116-01-001 y 14116-01-011; y, 5033487, clave catastral 14815-05-006, NO SE OPONEN con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite **criterio técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial, para lo cual remito la documentación recibida.


Atentamente,


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

Anexo: Carpeta con documentación recibida.

| | NOMBRES | FECHA | FIRMA/SUMILLA |
|----------------|---------------------|------------|---|
| Elaborado por: | Luis Jácome | 2014-11-27 | |
| Revisado por: | Arq. Carlos Quezada | |  |

Jeanneth A.
 2014-11-27


Jeanneth A. Ponce
 2014
 seis

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

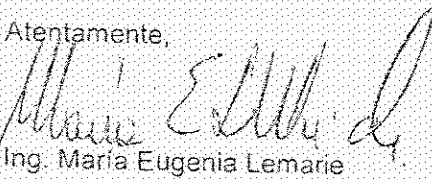
Me refiero a los oficios N° UERB-735-2014/UERB-739-2014/ UERB-740-2014/UERB-743 - 2014/UERB-748-2014/UERB-751-2014/UERB-752-2014/UERB-753-2014 y UERB-797-2014 de diciembre 08 de 2014, en los cuales se solicita la determinación de la certificación presupuestaria con el fin de conseguir la seguridad jurídica 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 | | | |
|--|--|--|--------------|
| NOF. | 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 "Lora A3-5" | | 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

225
 Doscientos Veinte y Cinco

Oficio n° EPMAPS-GTI-2015-138

Quito D.M., 2^a 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-279-2015 del 14 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 "LOTE A3-5 EX HACIENDA TAJAMAR" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia Calderón; 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-6376-15

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

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

CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DP 15 - 199

Quito, 03 SET. 2015

Licenciado
Pablo Melo
**DIRECTOR DE LA UNIDAD
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO" (E)**
Presente

De mi consideración:

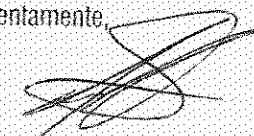
Recibimos su oficio UERB-671-2015 del 1 de septiembre de 2015, mediante el cual requiere de una CERTIFICACIÓN de disponibilidad de energía eléctrica para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, ubicado en la Parroquia de Calderón, Lote A3-5 de la ex Hacienda Tajamar.

La Empresa Eléctrica Quito, **certifica que sí dispone de redes para servicio eléctrico en el sector**, el cliente no tiene servicio en su propiedad.

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. Edison Santacruz C
JEFE DEPARTAMENTO DE PROYECTOS (E)

Trámite: 227740

-5-
(cinco)

27 JUL 2015

Quito

3574

Oficio STHV-DMGT

TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *García*

Firma:

Fecha: 29 JUL 2015

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

REFERENCIA GDOC: 2015-119114

En atención al trámite ingresado el 16 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 LOTE A3-5 ubicado en la parroquia Calderón en el lote con No. predial 5301327, que se encuentra en proceso de Expropiación Especial.*

NORMATIVA LEGAL VIGENTE.

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

CRITERIO TÉCNICO

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda luego de la revisión y análisis del pedido informa:

| COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO | | | | |
|---|----------------------|---|---|------------------------|
| BARRIO: LOTE A3-5 | | TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *18 AÑOS | | |
| PUOS AÑO 1997 | | 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 | |
| **B203 PAREADA COS TOTAL (CUS) 150 % | RESIDENCIAL URBANO 1 | ***ZR1 (ZR) COS TOTAL 9%; Z2 (ZC) ÁREA DE PROMOCIÓN; D3(D203-80) COS TOTAL 240% | ÁREAS DE RIESGO; ÁREAS DE PROMOCIÓN Y RESIDENCIAL 1 (BAJA DENSIDAD) | *60.00 % |

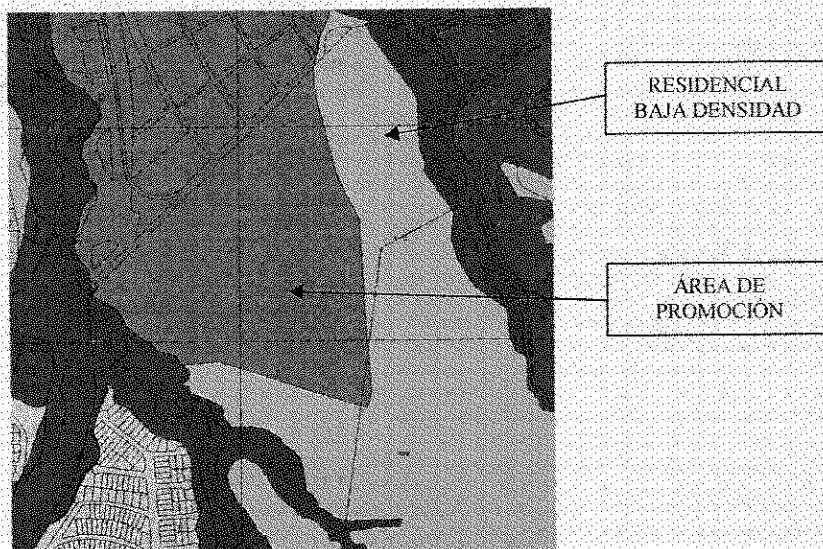
*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.

**DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT 1997-2003 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.

232
Diciembre treinta y dos

AREA DE PROMOCIÓN: La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano.



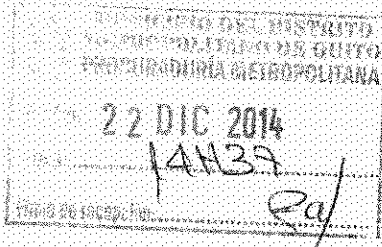
Se requiere que la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) convoque a una mesa Técnica Institucional, para que elabore los informes respectivos, según el Art. 17 De la admisión del Trámite, de la Ordenanza 0055 que establece el Procedimiento para la Expropiación Especial, Regularización y Adjudicación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

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
 Director Metropolitano de Gestión Territorial
 SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
 Adj. 1 hoja 1 plano y CD

| | NOMBRES | FECHA | FIRMA/SUMILLA |
|----------------|---------------------|------------|---------------|
| Elaborado por: | Arq. Iván Martínez | 2015-07-21 | |
| Revisado por: | Arq. Carlos Quezada | 2015-07-21 | |

4542-14



Oficio No. 000 - 2014

062759

Quito DM, 19 de diciembre de 2014

Doctor
Rómulo García Sosa
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.

De mi consideración:

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 4 y siguientes de la ordenanza 181 que regula el procedimiento expropiatorio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito expongo y solicito.

BASE LEGAL

Artículo 447 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- Declaratoria de utilidad pública.- *“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.”*

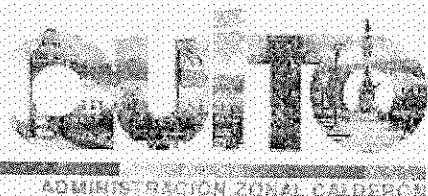
Artículo 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- *“Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados 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.”*

Numeral 5 del artículo 8 de la ordenanza 181 de 29 de mayo de 2006 “Ordenanza Metropolitana que contiene el Procedimiento Expropiatorio y de Establecimiento de Servidumbres en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”, establece que *“La entidad requirente emitirá su informe sobre el cumplimiento de los requisitos formales, normas legales, certificación y disponibilidad de la asignación presupuestaria para el pago de la indemnización con el criterio de la máxima autoridad, y remitirá el expediente debidamente foliado, en orden cronológico a la Procuraduría Metropolitana”*

ANTECEDENTES

- 1- Mediante Oficio No. 0008723, de fecha 19 de septiembre de 2014, la Dirección Metropolitana de Catastro expidió el Informe Técnico Catastral y Valorativo No. 852-GCPP-2014, que contiene los datos catastrales y valorativos según lo establecido en el artículo 596 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización
- 2- La Dirección Metropolitana Financiera mediante Oficio No. DMP-DIR-0923-2014, del 08 de diciembre de 2014 remitió la disposición de financiamiento para las certificaciones presupuestaria del asentamiento Humano denominado “Lote A3-5”
- 3- Certificado No.: C180364497001, de fecha 03 de diciembre de 2014.

236
Desuertos trepelo
y seis



4. Mediante Oficio STHV-DMGT-0005065 de fecha 27 de noviembre de 2014 la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitió el "criterio técnico favorable" a la expropiación especial del asentamiento humano de hecho y consolidado "Lote A3-5"

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

Revisado los requisitos formales, normas legales, certificación y disponibilidad de la asignación presupuestaria para el pago de la indemnización, la Administración Zonal Calderón a verificado los habilitantes del expediente, el cual cumple con todos los requisitos formales y legales, por lo cual emito **CRITERIO FAVORABLE** para la expropiación especial del predio número 5301327, para declarar de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios.

SOLICITUD

Por los antecedentes expuestos, y en mi calidad de entidad requirente de la expropiación especial del predio 5301327, al amparo del numeral 5 del artículo 8 de la ordenanza 181 de 29 de mayo de 2006, remito el expediente foliado cronológicamente y solicito se emita el criterio legal para que posteriormente se analice en la Comisión pertinente.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Edmundo Barros

ADMINISTRADOR ZONAL

Adj. 1 carpeta
Detalle de cantidad de documentos
sin adjuntas

Comisiones Propiedad y Asentamiento Territorial

| | |
|---|-------------------------|
| SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS |
| 03 ENE 2017 | 26.10 |
| QUITO | IR |
| ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE QUITA | 305h |

QUITO

ADMINISTRACIÓN - DIRECCIÓN METROPOLITANA GENERAL DE CATASTRO

Oficio No. DMC-GCPP-11508

Quito D.M., 29 DIC 2016

03/01/2017

2015-000365

Abogado

Diego Cevallos Salgado.

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.

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 Lote A3-5 y señaló que la ficha técnica valorativa contenía 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 señaló 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."

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. Delia Noboa, Presidenta de la Asociación de Vivienda "SINCHY MUSHUK", que se encuentra asentada en el lote A3-5, realizada el 17 de octubre de 2016, ante el Notario Trigésimo Cuarto del Cantón Quito, Dr. Carlos Vladymir Mosquera, en la cual indica que el año de asentamiento del barrio fue 1999.
- Con oficio STHV-DMGT-3574 del 27 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 1997, el coeficiente de ocupación del suelo total era 150%, 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 Residencial 1 Baja Densidad. Además el COS correspondía a ZR1 (ZR) y Z2 (ZC) y los usos eran Área de riesgo y área de promoción. 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, se ha realizado el avalúo con base del documento *Tabla de valoración comparativa – Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unipropiedad urbano y parroquias* publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros para la Valoración del Catastro Predial en el Distrito Metropolitano de Quito, y a lo determinado por Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016.
- 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.

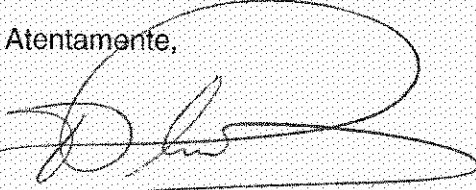
CONCLUSIÓN

Se ha determinado que la afectación total del predio No. 5301327, de propiedad de COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S.A., donde se encuentra el barrio "Lote A3-5", tiene un avalúo de **USD. 41.349,93** 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 lo tanto se deja sin efecto la ficha valorativa No. 1, remitida a la Unidad Especial Regula Tu Barrio con oficio No. 8723 de septiembre 19 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 "Lote A3-5" para su análisis y aprobación, con el fin de continuar el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.

Atentamente,

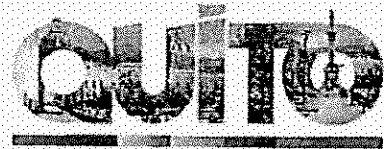


Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

| | | |
|----------------|---|---|
| Revisado por: | Ing. Juan Francisco Gallo Ing. Doris Tates |  |
| Elaborado por: | Juan C. Arboleda Javier Sandoval | PA JS |
| Oficio No. | 938-GCPP-2016 | |
| Ticket No. | 2015-000365 | |

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo

| | |
|--|--|
| SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS FECHA: 03 ENE 2017 FORMA DE ENTREGA: AL CALDÍA NÚMERO DE HOJA: |
|--|--|



PROCURADURIA METROPOLITANA

Expediente Procuraduría No. 04542-2014
GDOC.: 2015-000365

*Comisiones
Propiedad y Espacio Público
Ordenamiento Territorial*
11/05/2017

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

11 MAYO 2017

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| SECRETARIA GENERAL | RECEPCION DE DOCUMENTOS |
| CONCEJO METROPOLITANO | HORA: 11h41 |
| 11 MAY 2017 | |
| QUITO | VALOR RECEPCION: HV |
| AL GALDIA MONEDERO DE BOLIVAR 354. | |

De mi consideración:

ANTECEDENTES:

1. Mediante Oficio No. SG 0308 de 30 de enero de 2017, manifiesta que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial, en sesión conjunta realizada el 25 de enero de 2017, luego de realizar el análisis del Proyecto de Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública, Interés Social y Ocupación para el AHHC "LOTE A 35", resolvió dejar suspenso el tratamiento de este caso para solicitar que en el término de 5 días, se actualice el certificado de hipoteca y gravámenes; y, se emita el criterio legal correspondiente para conocimiento de las referidas Comisiones, para lo cual se adjunta el Proyecto de resolución respectivo.
2. Con Oficio No. SG 0600 de 7 de marzo del 2017, remite el certificado de gravamen actualizado del mencionado AHHC, a fin de que se emita el pronunciamiento legal pertinente.
3. Mediante Oficio No. 4542-2014 de 30 de diciembre de 2014, Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable para que el Concejo Metropolitano resuelva la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación especial parcial del predio No. 5301327 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Lote A 3-5" en los siguientes términos:

"[...] 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"

354

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. Con Oficio No. UERB-1056-2016 de 11 de agosto de 2016, la Directora Ejecutiva de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", remite el expediente íntegro en proceso de expropiación especial, con documentación original, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A 3-5", ubicado en la parroquia Calderón.
2. Mediante Oficio No. DMC-GCPP-11508 de 29 de diciembre de 2017, el Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha de afectación actualizada del predio No. 5301327, con área de terreno total de 301.987,81 m² y avalúo de terreno de 41.349,93, 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

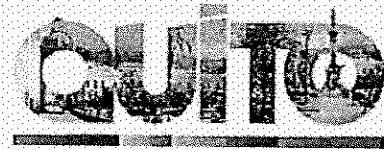
"Artículo 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión 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 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*



PROCURADURIA
METROPOLITANA

verificarán su calidad de poseionarios 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 poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

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

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

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

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la

Página 3 de 6

356

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 poseesionarios 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 poseesionarios, 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 poseesionarios. [...]"

"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, de que en la ficha catastral actual se refiere a una afectación total y en la anterior se refería a una afectación parcial. En tal sentido, se emite informe legal



PROCURADURIA
METROPOLITANA

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. 5301327 de propiedad de Comercial e Inmobiliaria DORIFER S.A., 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.”

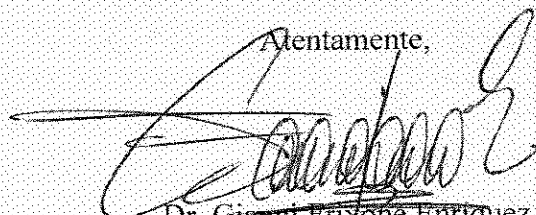
2. Respecto a la valoración del predio, que consta en la ficha actualizada emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, es necesario precisar que las disposiciones relacionadas con la valoración, se encuentran en el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria en lo dispuesto por la Ordenanza 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)

Página 5 de 6


253

- 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)

Aclaración.- Se incorpora al expediente los Oficios No. 001-2017-RBarrio de 27 de abril de 2017 y No. 02-2017-RBarrio de 02 de mayo de 2017 suscritos por la señora Doris Cashmore de Mantilla, como supuesta accionista de la compañía DORIFER S.A., para que sean tomados en cuenta al momento de inicio del proceso de negociación, post resolución. Para tal efecto, se le notificará la Resolución del Concejo Metropolitano, así como a todas las personas que pudiesen tener derechos relacionados con el predio objeto de la expropiación especial.

Atentamente,

 Dr. Gianni Pinzone Enriquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto: Expediente completo. (354 F.)

| | Nombres | Fecha | Sumilla |
|---------------|---------------------------------|---|---------|
| Elaborado por | Patricia Estrella | | |
| Revisado por | Carlos Guerrero Edison Yépez |  | |