

**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 20 de septiembre de 2017, las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y de Ordenamiento Territorial, analizaron el expediente relacionado con la Declaratoria de Utilidad Pública, Interés Social y Ocupación para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Alpes", ubicado en el predio No. 216167, clave catastral No. 20303-25-007, parroquia Puengasí.

**2.- INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante oficio No. STHV-GT-002241 de 28 de mayo de 2014, a fojas 146 del expediente, el Arq. Carlos Espinel Puyol, Jefe de la Unidad 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 dispone el Art. 60 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **informe técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial del lote No. 216167, ubicado en el sector Puengasí; en el que se implanta el asentamiento de hecho y consolidado denominado "Los Alpes."*

2.2.- Mediante oficio No. DMF-DIR-0923-2014, de 08 de diciembre de 2014, a fojas 123 del expediente, la Ing. María Eugenia Lemarie, Directora Metropolitana Financiera, remite su pronunciamiento sobre la disponibilidad presupuestaria para los procedimientos de expropiación especial y en su parte pertinente indica: "(...)"

| <b>EXPROPIACIONES ESPECIALES COOTAD – UERTB</b> |                                  |  |                  |
|---|----------------------------------|--|------------------|
| <b>OF.</b>                                      | <b>PROPIETARIO</b>               | <b>PROYECTO</b>                                      | <b>VALOR USD</b> |
| 748   | Asentamiento Humano "Los Alpes " | Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos | 69.244,40        |

*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-2015-141 de 04 de junio de 2015, a fojas 145 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 150241 de 5 de junio de 2015, a fojas 141 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, si dispone de redes de distribución de energía eléctrica para atender con el servicio eléctrico en este sector, y que la carta de disponibilidad de servicio, se emitirá cuando el barrio cumpla con los requisitos para la ejecución del proyecto eléctrico, de acuerdo a los procedimientos internos de esta institución, debiendo realizar este trámite un ingeniero eléctrico registrado en la Empresa Eléctrica Quito".*

2.5.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-0355 de 28 de julio de 2015, a fojas 152 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitana 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: LOS ALPES   |                                | TIEMPO DE ASENTAMIENTO: * 17 AÑOS              |                                 |                        |
| PUOS AÑO 1998   |                                | 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                    |                        |
| ** D203<br>COS TOTAL (CUS) 210%   | RUI<br>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | *** D3(D203-80) COS TOTAL 240%                 | R3<br>RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD | *94.12%                |

\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

\*\* DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1997-2003 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. (...)"

2.6.- Mediante oficio No. 6930 de 07 de octubre de 2015, a fojas 173 del expediente, el Ing. Jhofre Echeverría, Administrador Zonal Centro "Manuela Sáenz", 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 Alpes", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 157966 (...)"*

2.7.- Mediante oficio No. 8725 de 09 de septiembre de 2014, a fojas 134 del expediente, el Arq. Mario Recalde Maldonado, Director Metropolitano de Catastro, remite su informe técnico, y en su parte pertinente manifiesta:

*"(...) Por lo expuesto, la DMC rectifica el valor establecido en el Informe Técnico No. 04-GCBIS-2013, remitido a UERB mediante oficio No. 012142 de diciembre 19 de 2013, y adjunto al presente remite la ficha No. 1, en la cual al avalúo total de USD. 65.947,05 se adicionó USD. 3.297,35 como 5% por precio de afección previsto en el Artículo 451 del COOTAD, obteniéndose un valor a ser pagado de USD. 69.244,40. Se deja sin efecto la ficha*

*No. 1 emitida con el oficio No. 12142 mencionado."*

SECRETARÍA GENERAL DEL  
**CONCEJO**

2.8.- Mediante oficio No. DMC-GCPP-11050, de 05 de noviembre de 2016, a fojas 224- 225 del expediente, el Sr. Francisco Pachano Ordoñez, Director Metropolitano de Catastro, actualiza el informe técnico emitido por la Dirección Metropolitana a su cargo y en su parte pertinente manifiesta:

*“Se ha determinado que la afectación total del predio No. 216167, de propiedad de CABRERA BUSTILLOS ROSA ELVIRA y TIPAN OÑA MERCEDES AURELIA HRDS., donde se encuentra el barrio “Los Alpes”, tiene un avalúo de USD. 6.197,33 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 No. 1, remitida a la Unidad Especial Regula Tu Barrio con oficio No. 8725 de septiembre 19 de 2014. (...)*”

### **3.- INFORME LEGAL:**

3.1.- Mediante oficio de 30 de diciembre de 2014, a fojas 116-118 del expediente, el Dr. Rómulo García Sosa, Procurador Metropolitano, 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:

*“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 de Quito resuelva la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación especial, parcial y total, de conformidad a los datos técnicos y avalúo constantes en las fichas técnicas adjuntas a los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro conforme a las solicitudes realizadas por las entidades requirentes de las expropiaciones.*

*2. La ocupación inmediata de los inmuebles la dispondrá la máxima autoridad el 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. (...)*”

3.2.- Mediante oficio en referencia al expediente No. 2014-060661, de 12 de junio de 2017, a fojas 286 – 288 del expediente, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), emite criterio legal favorable, sin embargo de lo cual hace ciertas observaciones y en su parte pertinente manifiesta:

*“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). En tal sentido, se emite criterio 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. 216167 de propiedad de Rosa Elvira Cabrera Bustillos y Mercedes Aurelia Tipán Oña Hrd.s., por encontrarse dentro de la competencia que le otorga el COOTAD al Concejo Metropolitano (...).”*

**3.3.-** Mediante oficio en referencia al expediente No. 2014-04534, de 17 de agosto de 2017, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), emite informe legal sobre la hipoteca que mantiene el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social “Los Alpes”, y en su parte pertinente manifiesta:


*“(...) revisado el certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad, referente al lote de terreno de propiedad de Rosa Elvira Cabrera Bustillos y cónyuges Juan Bautista Proaño y Mercedes Tipan, no se advierte que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Los Alpes”, mantenga hipoteca alguna, lo que se colige, es que los derechos y acciones adjudicados a la señora Rosa Elvira Cabrera Bustillos, se encuentran hipotecados a favor del Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha, hasta la total cancelación de su valor, de conformidad a lo dispuesto en el Auto de 6 de febrero de 2001, por el Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha (...).”*

#### **4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

Las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial, luego de analizar el expediente, en sesión conjunta realizada el 20 de septiembre de 2017 acoge los informes técnicos y legales, 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, de interés social y ocupación para el Asentamiento Humano de Hecho y consolidado denominado “Los Alpes” y, disponga su notificación al acreedor hipotecario.

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)



  
Lic. Luisa Maldonado  
Concejala Metropolitana

  
Dra. Renata Salvador  
Concejala Metropolitana

  
Sr. Patricio Álvarez  
Concejala Metropolitano

| Acción         | Responsable | Unidad: | Fecha:     | Sumilla   |
|----------------|-------------|---------|------------|---|
| Elaborado por: | Y. Venegas  | GC      | 2017-10-10 |  |
| Revisado por   | J. Morán    | PSGC    | 2017-10-10 |  |

(2017-101878)

| Concejaj             | Fecha de entrega SGC | Fecha de Devolución  |
|----------------------|----------------------|--|
| Eco. Luis Reina      | 10-10-2017           | 11-10-2017 Mafez.  |
| Dra. Renata Moreno   | 11-10-2017           | 12-10-2017  |
| Lic. Luisa Maldonado | 12-10-17             | 13-10-2017   |
| Dra. Renata Salvador | 13-10-17             | 18-10-2017  |
| Sr. Patricio Álvarez | 18-10-2017           | 25-10-2017   |

**PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO “LOS ALPES”.**

**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 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 literal c del Art. 84 del 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 numeral 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 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 *ibídem*, define el Asentamiento de Hecho: *“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 *ibídem*, establece la Declaratoria de regularización prioritaria, bajo los siguientes parámetros: *“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 numeral 2 de la norma 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 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 ibídem, 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 sancionada el 23 de diciembre del 2015 en el último inciso del tercera disposición transitoria 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 artículo 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 señora Administradora Zonal Centro Manuela Sáenz, mediante oficio 5767 del 24 de noviembre de 2016 informa que: "... Esta Administración Zonal, NO ha aprobado ningún proyecto de subdivisión, o urbanización.", en los que se encuentra tipificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Alpes", referente al predio número 216167.
- Que,** la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-11050 recibido el 17 de noviembre del 2016, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Alpes", 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 Alpes" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios del inmueble.

**Artículo 2.-** Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Alpes" que tiene el 94.12% de consolidación en sus 17 lotes, estando en posesión 17 años.

**Artículo 3.- Identificación del predio.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Alpes", está ubicado en la parroquia de Puengasí, cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 216167 y clave catastral 20303-25-007, siendo el área del proyecto 5.061,17 metros cuadrados cuyo avalúo total es de USD 6.197,33; de acuerdo a la ficha técnica se detalla a continuación:



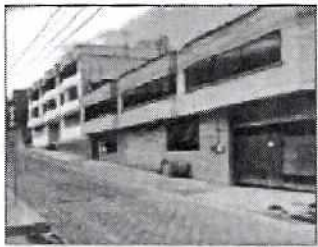



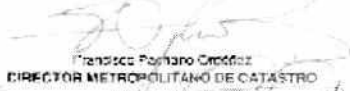
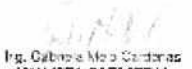
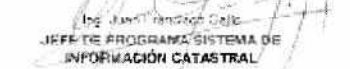
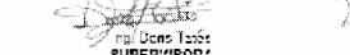
INSTITUCIÓN: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN  
 DEPARTAMENTO: M. CATASTRO

PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
 GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA - AFECTACIÓN TOTAL

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "LOS ALPER"
 FOLIO 7

REFERENCIA: INFORME TÉCNICO N.º 033-CEPP-UBS

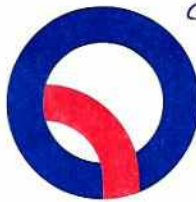
| 1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE *  |   | 6.- ESTADO ACTUAL  |  |
|--|---|--|--|
| COPROPIETARIOS   | : GARCERA BUSTILLO ROSA ELVIRA 30,00 %<br>: TIPAN CARRA MERCEDES AJURELA 70,00 %<br>: HIJOS |    |  |
| CLAVE CATASTRAL  | : 2003-25-007   |    |  |
| PREDIO NUMERO  | : 24157   |   |  |
| 2.- UBICACIÓN  |   | 7.- UBICACIÓN DEL PREDIO   |  |
| ZONA   | : URBANO  |  |  |
| PARRQUIA   | : FLENGAS   |  |  |
| SECTOR   | : MANAUS MEDIO  |  |  |
| CALLE  | : CALLE BALTAZAR GARCIA   |  |  |
| 3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *  |   |  |  |
| NORTE  | : Calle Baltazar Garcia   | 70,00 m  |  |
| SUR  | : Avenida General Urdaneta  | 71,00 m  |  |
| ESTE   | : Calle 500   | 55,44 m  |  |
| OESTE  | : Gregorio Mosquera Santa Cecilia<br>: Mercedes Suarez Empedrado                            | 24,62 m<br>69,00 m   |  |
| 4.- DATOS TECNICOS Y VALORACION  |   |  |  |
| 4.1. TERRENO   |   |  |  |
| AREA DE TERRENO TOTAL **   |   | 6.061,17 m <sup>2</sup>  |  |
| AREA DE TERRENO (valorada) ***   |   | 6.061,17 m <sup>2</sup>  |  |
| AREA AFECTADA ****   |   | 6.061,17 m <sup>2</sup>  |  |
| Valor m <sup>2</sup> *****   | SOLIDOS   | 8.105,00   |  |
| AVALUO DEL TERRENO   | SOLIDOS   | 15.816.158,26  |  |
| TIPO DE CAMBIO *****   | SOLIDOS/SLD   | 8.262,00   |  |
| AVALUO DEL TERRENO   | USD.  | 6.197,39   |  |
| 4.2. CONSTRUCCION  |   |  |  |
| AREA   |   | 0,00 m <sup>2</sup>  |  |
| Valor m <sup>2</sup>   | USD.  | 0,00   |  |
| AVALUO   | USD.  | 0,00   |  |
| 4.3. SUPLEMENTOS   |   |  |  |
| AREA   |   | 0,00 m <sup>2</sup>  |  |
| Valor m <sup>2</sup>   | USD.  | 0,00   |  |
| AVALUO   | USD.  | 0,00   |  |
| 4.4. RESUMEN DE AVALUOS  |   |  |  |
| TERRENO  | USD.  | 6.197,39   |  |
| CONSTRUCCION   | USD.  | 0,00   |  |
| ADICIONALES  | USD.  | 0,00   |  |
| AVALUO TOTAL   | USD.  | 6.197,39   |  |
| 4.5.- PRECIO DE AFECTACION *****   | USD.  | 0,00   |  |
| 5.- OBSERVACIONES  |   |  |  |
| * Libro del Suavio e Inventario de Registros Catastrales de QUITO "11111111"   |   |  |  |
| ** Para la base catastral se ha considerado el área de terreno afectada por el Municipio del Distrito Metropolitano de QUITO, proyectado al 20 de junio del 2014, en virtud de la Ley METROPOLITANA N.º 001 de fecha 11 de junio del 2014.     |   |  |  |
| *** Para el terreno y área afectada se han considerado a base de 2010 1021000 precios de venta por la Unidad Especial Metropolitana de QUITO y el precio de mercado de venta de QUITO, UEMPS 2014, Ley 22 de septiembre del 2014.              |   |  |  |
| **** Para el tipo de cambio se han considerado los datos de la Unidad Especial Metropolitana de QUITO, Ley 22 de septiembre del 2014.  |   |  |  |
| ***** Para la conversión del valor de venta de terreno y construcción, se han considerado los datos de precios de venta de suelos por lote, Metros cuadrados - precio de compra, de venta por el Registro Catastral de QUITO en su página web. |   |  |  |
| ***** Considerar el precio de mercado de QUITO en su página web con el tipo de cambio de QUITO a USD, Ley 22 de septiembre del 2014.   |   |  |  |
| 8.- ELABORACION  |   | 10.- REVISION  |  |
| <br>Ing. José D. Albaladejo<br><b>RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS</b>   |   | <br>Francisco Pachano Cordero<br><b>DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO</b>               |  |
| <br>Ing. Gabriela Mora Cordero<br><b>ANALISTA CATASTRAL</b>   |   | <br>Ing. Juan Fernando Gallo<br><b>JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL</b> |  |
|  |   | <br>Ing. Oscar Torres<br><b>SUPERVISOR</b>   |  |

219

**Artículo 4.-** Disponer al Registrador de la Propiedad que efectúe la inscripción y prohibición de enajenar, correspondiente a esta declaratoria de utilidad pública del inmueble adquirido mediante escritura a favor de los señores Juan Bautista Proaño Soria, Mercedes Aurelia Tipán y herederos con el 50% del predio, celebrada el 18 de febrero de 1953 ante el Notario Alejandro Troya del Distrito Metropolitano de Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de marzo del 1953 y mediante adjudicación a favor de la señora Rosa Elvira Cabrera Bustillos con el otro 50% del mismo predio, ante el Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha el 6 de febrero del 2001 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 31 de mayo del 2002.

**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.



CIENTO CUARENTA Y SEIS

000146

Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

4  
9-2014-060661

28 MAY 2014

Quito

Oficio STHV-GT-

002241

Doctor  
Mauricio Bustamante Holguín  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO  
Presente

Señor Secretario:

En atención al Oficio N°. SG 0025 del 21 de mayo de 2014, ingresado con HC. 2014-061284 del 22 de mayo de 2014, mediante el cual requiere se emita el informe técnico sobre el proceso expropiatorio especial (parcial) del predio sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Los Alpes", ubicado en el sector Puengasí.

Al respecto, y de acuerdo a lo que dispone el Art. 60 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial de Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **informe técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial del lote con predio N°. 216167, ubicado en el sector Puengasí; en el que se implanta el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Los Alpes".

Atentamente,

Arq. Carlos Espinel Puyol  
Jefe de la Unidad de Gestión Territorial  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Cuatro biblioratos con documentación recibida

|                | NOMBRES              | FECHA      | FIRMA/SUMILLA |
|----------------|----------------------|------------|---------------|
| Elaborado por: | Luis Jácome          | 2014-05-23 |               |
| Revisado por:  | Arq. Elizabeth Ortiz | 2014/05/23 |               |

Jeaneth A.  
2014-05-23



CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 28 MAY 2014  
HORA: 15:10  
FIRMA RECEPCIÓN: JP  
NUMERO HOJA: 4- carpetas

03000103

Ciento Ocho

000123  
CIENTO VEINTE Y TRES

H.C. 1729  
2014-162896



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 poseionarios de asientos humanos conforme el procedimiento de **Expropiación Especial** del COOTAD, de acuerdo al siguiente detalle:

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

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.

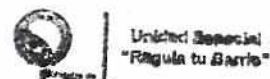
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

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

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

Adj. Oficios originales



Recibido por: Jepiracá  
Firma: [Signature]  
Fecha: 09 DIC. 2014

00000125

Ciento veintiseis



## Oficio n° EPMAPS-GTI -2015-141

Quito D.M.,

04 JUN 2015

**Asunto:** Factibilidad de servicio

Abogada

**Karina Subía**

DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Ciudad

De mi consideración:

En atención al oficio No. UERB-291-2015 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 "LOS ALPES" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia Puengasi; 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 a la red más cercana.

Atentamente,


  
 Ing. Alfredo De La Cruz
**JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS**

H.C: SG-6381-15

|                |   |
|----------------|---|
| Revisado por:  | Ing. Patricio Cueva.<br>Ing. Luis Medina. |
| Elaborado por: | Sr. John Perugachi.                       |

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
 Recibido por: *Georquina*  
 Firma: .....  
 Fecha: 08 JUN 2015

000144  
CIENTO CUARENTA  
Y CUATRO

## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

ICUS IRM Incremento pisos

Iniciar sesión

Inicio

## Informe de Regulación Metropolitana (IRM)

## IRM PRELIMINAR

El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

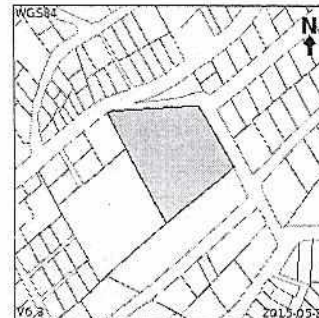
## INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD \*

## PROPIETARIO

C.C./R.U.C: 17\*\*\*\*\*31  
Nombre: CABRERA BUSTILLOS ROSA ELVIRA Y OTROS

## DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Número de predio: 216167  
Geo clave: 17010325028501122  
Clave catastral anterior: 20303 25 007 000 000 000  
En derechos y acciones: SI  
Área de lote (escritura): 5282,00 m<sup>2</sup>  
Área de lote (levantamiento): 0,00 m<sup>2</sup>  
ETAM (SU) - Según Ord.#269: 1,34 % (+70,64 m<sup>2</sup>)  
Área bruta de construcción total: 3120,69 m<sup>2</sup>  
Frente del lote: 133,71 m  
Administración zonal: CENTRO  
Parroquia: Puengasi  
Barrio / Sector: MONJAS MEDIO



Zoom

## CALLES

| # Fuente  | * Nombre              | Ancho (m) | Referencia            | Radio curva de retorno | * Nomenclatura |
|-----------|-----------------------|-----------|-----------------------|------------------------|----------------|
| 1 SIREC-Q | FRANCISCO MATIZ       | 0         |                       |                        | E8             |
| 2 SIREC-Q | BALTAZAR GARCIA       | 0         |                       |                        | E8A            |
| 3 IRM     | CALLE BALTAZAR GARCIA | 12        | ancho de vía variable |                        |                |
| 4 IRM     | SANTIS                | 12        | ancho de vía          |                        |                |

Para modificar o eliminar la información de las vías cuya fuente es el sistema SIREC-Q marcadas con (\*), debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva

## REGULACIONES

## ZONA

Zonificación: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso principal: (R3) Residencia alta densidad

## PISOS

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

## RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

## AFECTACIONES

## OBSERVACIONES

| # | Observación  |
|---|--|
| 1 | RADIO DE CURVATURA R= 17,00 M  |
| 2 | PARA CUALQUIER TIPO DE INTERVENCIÓN SE DEBERÁ CONTAR CON AUTORIZACIÓN NOTARIADA DE TODOS LOS COPROPIETARIOS.                                       |
| 3 | PREDIO CON EXPEDIENTE EN PROCESO 422-04-CZC-2, OFICIO 558, POR FALTA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN SEGUN RESOLUCION 472-CZC-2, PROCESADO EL 02/04/09 |
| 4 | PREDIO CON EXPEDIENTE EN PROCESO 252-06, OFICIO 1769, POR INCUMPLIMIENTO SEGUN LO ORDENADO EN LA RESOLUCION 221-CZC-2, PROCESADO EL 23/09/09       |
| 5 | Predio afectado en el sistema catastral, solicitar información en la DMC o en la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva. |

## NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



CIENTO CUARENTA Y DOS

000142

36-6381  
CTI-2015-

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Oficio No. UERB - 291 - 2015

Quito, 15 de mayo de 2015

Ingeniero  
**Marco Antonio Cevallos**  
GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA  
METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO  
EPMAPS  
Presente.

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", y a la vez, deseándole éxito en sus funciones.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio tiene las competencias que se determinan en Artículo 2 de la Resolución No. A 0010 de fecha 19 de marzo de 2010 "*Regula tu Barrio será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad*".

Según lo señala el artículo 1 de la Resolución No. C 171, sancionada el 05 de marzo de 2013, que señala: "*Encargar a la Unidad Especial "Regula tu Barrio" el procesamiento y canalización de los documentos técnicos y/o legales a los órganos y dependencias metropolitanas necesarias, previo a la declaratoria de interés social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en el marco de la expropiación especial, que se emprenderá para dotarlos de servicios básicos y precisar la situación jurídica de sus poseesionarios*".



En atención a lo señalado por el artículo 18 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055, sancionada el 01 de abril del presente año, 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, el mismo que determina: "*La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, entregará a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) el informe de factibilidad para la dotación de servicios, agua potable y alcantarillado*", solicito a usted, disponer a quien corresponda emitir un informe de factibilidad de servicios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "**LOS ALPES**", el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial. *vs*


Segura de contar con la información requerida, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

  
Abg. Karina Subía  
DIRECTORA DE LA UNIDAD  
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Adj. Plano y cd.

|                | NOMBRES               | FECHA      | SUMILLA   |
|----------------|-----------------------|------------|---|
| ELABORADO POR: | Arq. Edwin Semblantes | 15-05-2015 |  |
| REVISADO POR:  | Lcda. María José Cruz | 15-05-2015 |  |

19 MAY 2015  
CRISTINA GONZAGA  
SECRETARIA GENERAL 

000141  
CIENTO CUARENTA Y UNO



EMPRESA  
ELÉCTRICA  
QUITO S.A.

## CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150241  
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:

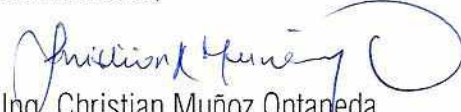
En atención al oficio UERB-332-2015 de 3 de junio de 2015, en el que solicita FACTIBILIDAD DE SERVICIO ELÉCTRICO, para el asentamiento LOS ALPES, ubicado en Puengasí en el cantón Quito.

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

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

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

Atentamente,

  
Ing. Christian Muñoz Ontaneda  
DIRECTOR DE DISTRIBUCIÓN ZONA CENTRO

Trámite 226658

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

CIENTO CINCUENTA  
Y DOS  
000152

28 JUL 2015

Quito

Oficio STHV-DMGT-

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *García*

Firma: .....

Fecha: 28 JUL 2015

REFERENCIA GDOC: 2015-114302

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

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 LOS ALPES ubicado en la parroquia PUENGASÍ en el lote con No. predial 216167, que se encuentra en proceso de Expropiación Especial.*

#### NORMATIVA LEGAL VIGENTE.

#### 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 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:

| COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO |                                |  |                                |                        |
|---|--------------------------------|--|--------------------------------|------------------------|
| BARRIO. LOS ALPES   |                                | TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *17 AÑOS               |                                |                        |
| PUOS AÑO 1998   |                                | 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                   | *94.12 %               |
| **D203<br>COS TOTAL (CUS) 210 %   | RU1<br>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | ***D3 (D203-80)<br>COS TOTAL 240%              | R3<br>RESIDENCIA ALTA DENSIDAD |                        |

\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.

\*\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1997-2003 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,



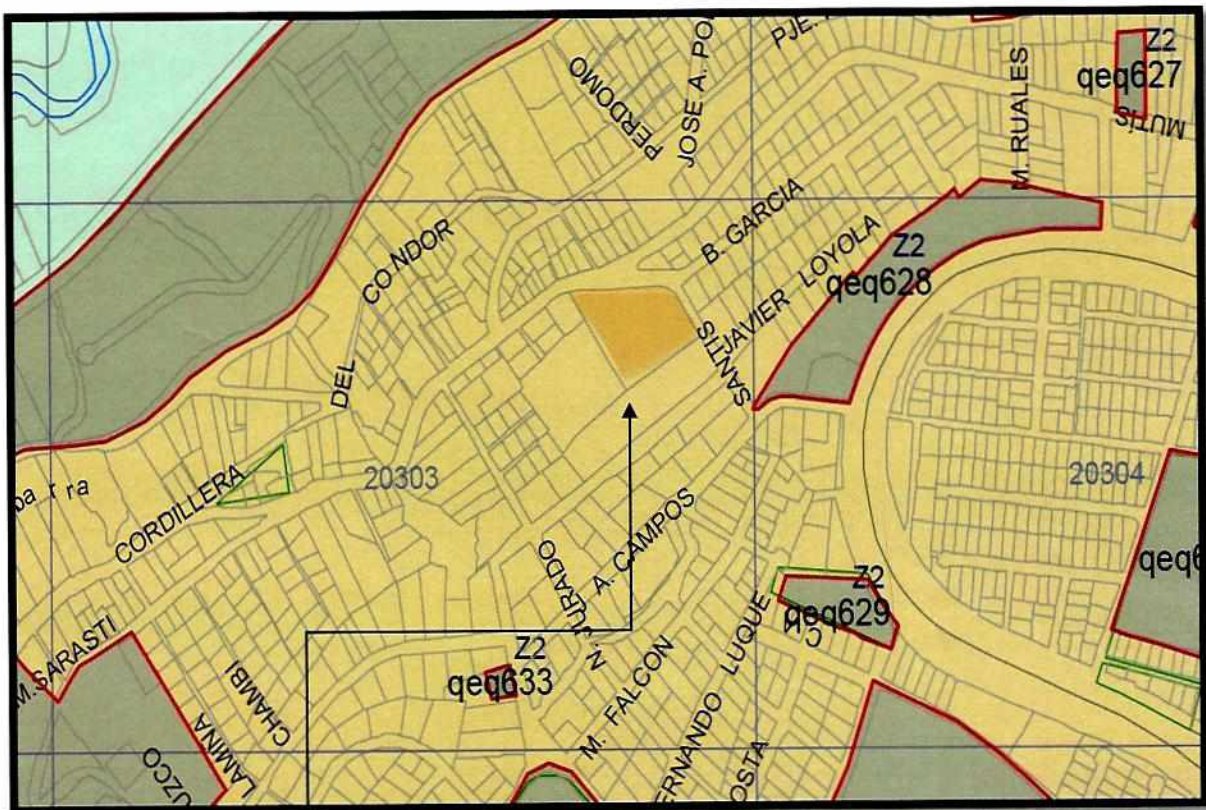
Arq. Hugo Chacón Cobo  
Director Metropolitano de Gestión Territorial  
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
Adj. 2 hojas

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



## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "LOS ALPES" UBICADO EN EL PREDIO N° 216167

### UBICACIÓN:



#### ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: "LOS ALPES"

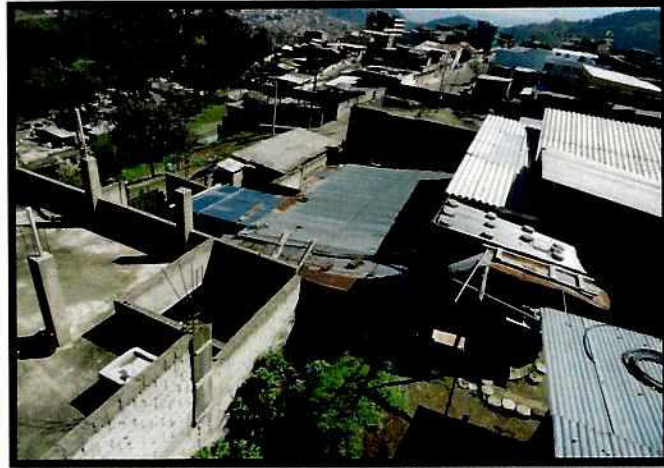
Parroquia: PUENGASI  
Barrio/Sector: MONJAS MEDIO  
Administración Municipal: MANUELA SAENZ

#### Uso de Suelo Principal

|                      |                      |                |
|----------------------|----------------------|----------------|
| Agrícola Residencial | Múltiple             | Residencial 1  |
| Área de Promoción    | Patrimonial          | Residencial 1A |
| Equipamiento         | Protección Ecológica | Residencial 2  |
| Industrial 2         | Protección Baeterio  | Residencial 3  |
| Industrial 3         | RNNR                 |                |
| Industrial 4         | RNR                  |                |

00000000





## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho denominado "Los Alpes", parroquia Puengasi, posee 17 años de asentamiento, una consolidación de 94.12% y cuentan con todos los servicios básicos; el asentamiento se origina en el sector a raíz de la venta de lotes de terreno de la propiedad del señor Juan Bautista Proaño Soria y la Sra. Mercedes Aurelia Tipan Oña, en el año 1995; posteriormente la lotización continuó hasta el año 2000, cuando el lotizador Arq. Patricio Mera Borja, llega a un acuerdo con los propietarios para continuar la venta de lotes de la "Lotización San Patricio" (En la actualidad Barrio "Los Alpes").

Sin embargo, años antes los herederos del propietario habían hipotecado los lotes a favor de la señora Rosa Elvira Cabrera Bustillos, quien poco después inició un proceso de remate que terminó por adjudicarle el 50% de la propiedad en derechos y acciones, con el total desconocimiento de los habitantes del asentamiento que no tuvieron conocimiento de este problema cuando adquirieron sus lotes de terreno.

En el AHHyC existe una organización social denominada "Comité Pro Mejoras del Barrio Los Alpes" quienes poseen Acuerdo Ministerial N° 3037, un registro de la directiva para el período 2008 - 2010 y un listado de posesionarios que fue verificado de acuerdo al Censo de Legítimos Posesionarios como establece en la ley de Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autónomo y Descentralizado (COOTAD) , Artículo 596 Expropiación Especial, Numeral dos "*.....se realizará un censo socioeconómico de los habitantes ahí asentados y verificarán su calidad de posesionarios de buena fé y el tiempo mínimo de posesión*" dicho censo fue realizado por el Soc. Edisón Andrés Calderón Parra, mediante el contrato de Consultoría No. CDC-UERB-012-2013, el mismo que se adjunta al expediente.

000149  
CIENTO CUARENTA  
Y NUEVE

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| <b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>   | 17 AÑOS     |
| <b>CONSOLIDACIÓN:</b>          | 94.12%      |
| <b>Nº DE POSESIONARIOS:</b>    | 17 lotes    |
| <b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b> | 68 PERSONAS |

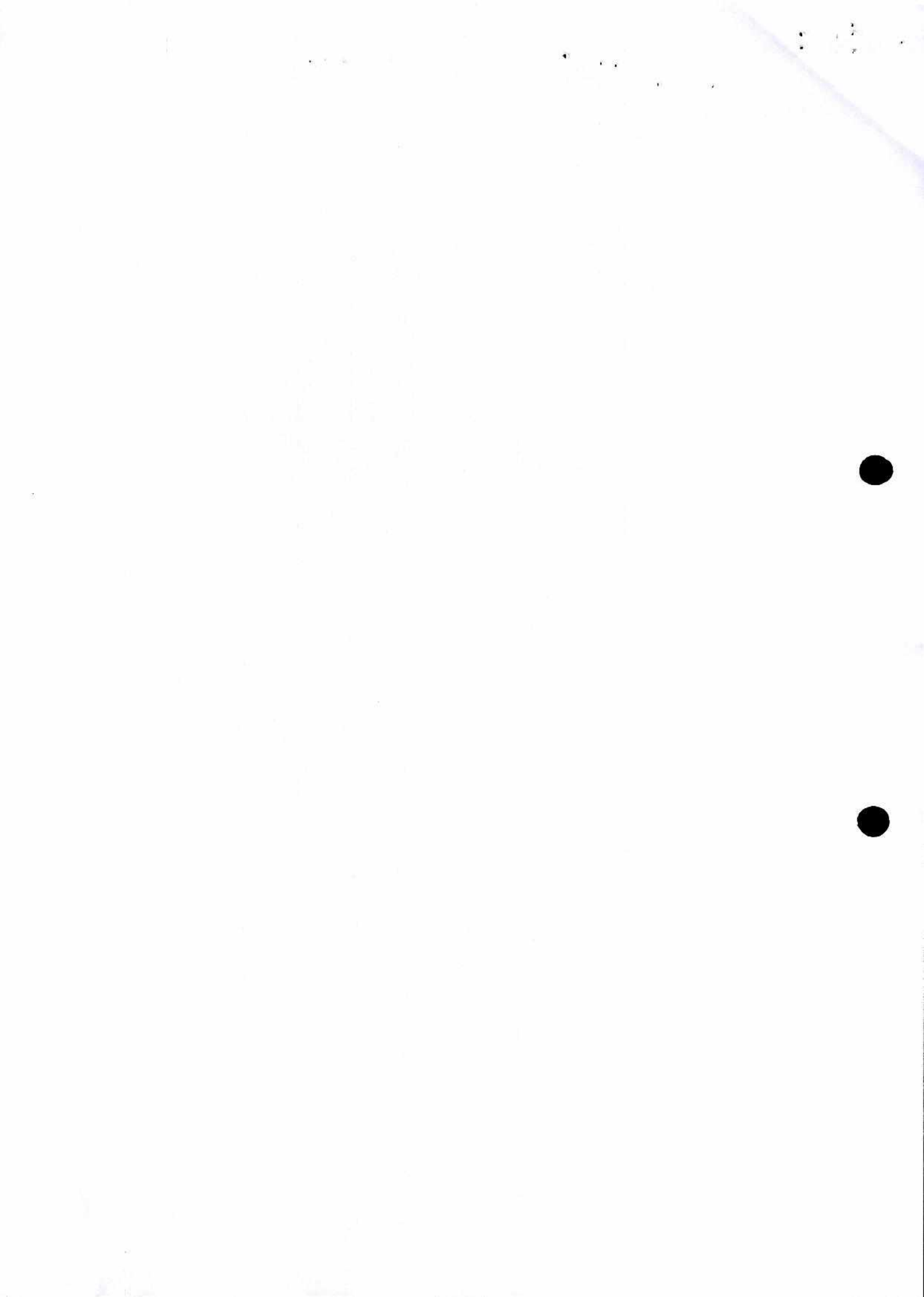
Atentamente,



LCDA. MARÍA JOSÉ CRUZ  
*Delegada de la Dirección UERB-OC*

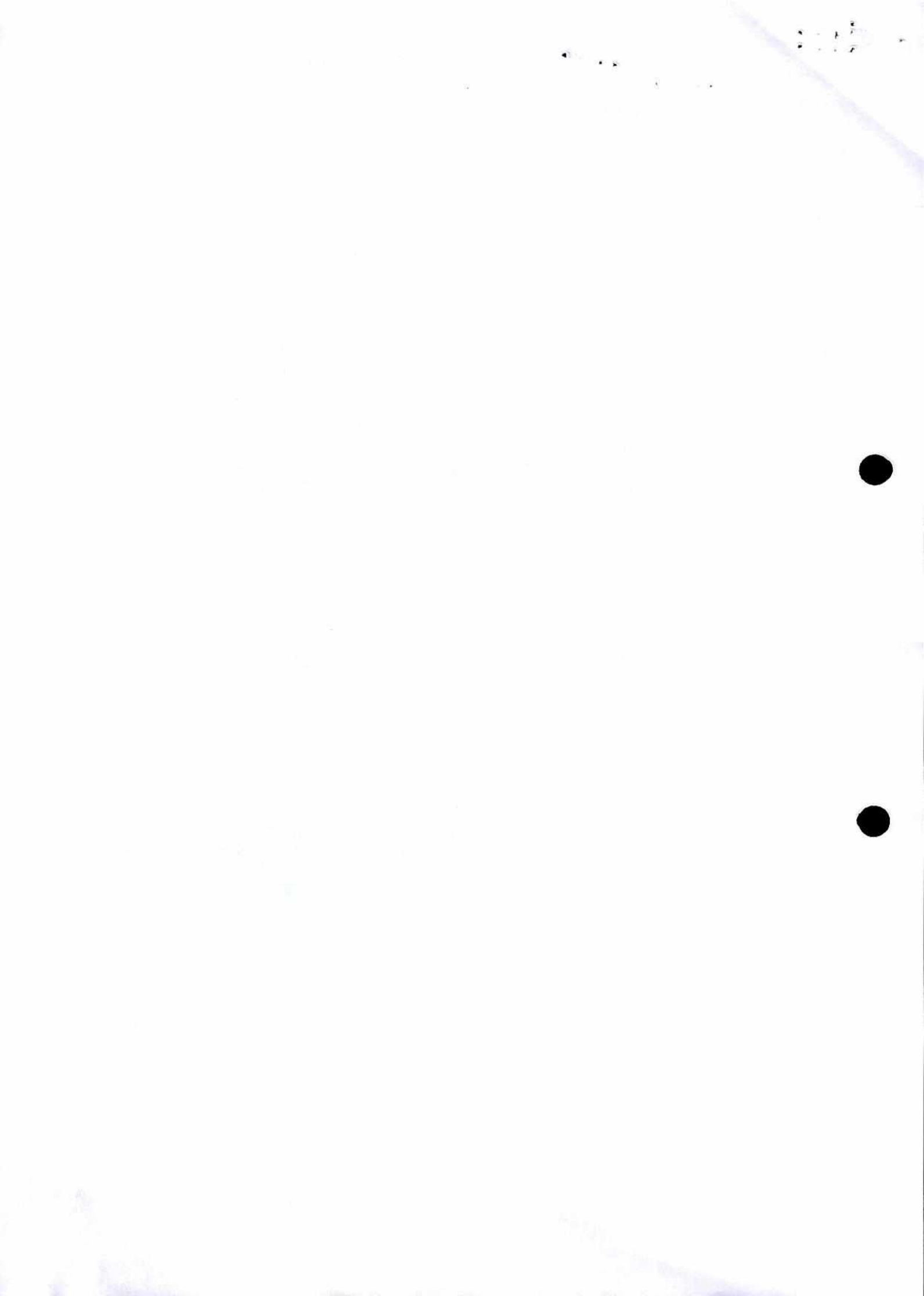
| UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO /OFICINACENTRAL   |                            | BARRIOS DE EXPROPIACION ESPECIAL  |   |
|--|----------------------------|---|---|
| DATOS GENERALES  |                            |   |   |
| NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:   |                            | PROPIETARIO:  |   |
| "LOS ALPES"  |                            | ROSA ELVIRA CABRERA DE BUSTILLOS Y LOS CÓNYUGES JUAN BAUTISTA PROAÑO Y MERCEDES TIPAN |   |
| TIPO DE FINANCIAMIENTO:  |                            | TIPO DE EXPROPIACION:   |   |
| POR DETERMINARSE   |                            | TOTAL   |   |
| PARROQUIA:   |                            | NUMERO DE EXPEDIENTE:   |   |
| PUENGASI   |                            | 09 ZMS  |   |
| PREDIO   |                            | CLAVE CATASTRAL   |   |
| 216167   |                            | 20303-25-007  |   |
| AÑOS DEL ASENTAMIENTO  |                            | GRADO DE CONSOLIDACION:   |   |
| 17   |                            | 94,12%  |   |
| BENEFICIARIOS  |                            | NO  |   |
| 68   |                            |   |   |
| ESTADO ACTUAL DEL ASENTAMIENTO   |                            |   |   |
| PROCESOS   | SI                         | NO  | OBSERVACIONES   |
| CENSO DE VERIFICACION  | X                          |   | "La poblacion del Asentamiento <humano de Hecho y Consolidado denominado "LOS ALPES", necesita de este proceso de expropiacion especial para conseguir finalmente la seguridad en la tenencia de su tierra y así mejorar sus condiciones de vida y bienestar" |
| LEVANTAMIENTO PLANIAL TIMÉTRICO  | X                          |   | Plano realizado por el Arq. Patricio Sigcha, contratado por parte del asentamiento.   |
| CATASTRO   | BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA | X   | Mediante oficio 0009108 del 30 de septiembre del 2013, se certifica que el predio no se encuentra afectado por quebradas taludes y nos.   |
|  | CABIDA                     | X   | Mediante oficio 0009107 del 30 de septiembre del 2013, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) certifica la cabida a expropiar.  |
|  | VALORACION                 | X   | Mediante oficio No. 0008725 del 19 de Septiembre de 2014, la Dirección Metropolitana de Catastro determina el valor de 13,03 USD por m2.  |
|  | FICHA DE EXPROPIACION      | X   | Informe Catastral y Valcativo N° 846-GCPP-2014, de fecha 12 de septiembre del 2014  |
| RIESGOS  | X                          |   | Mediante informe No. 079-AT-DMGR-2014, del 16 de Julio de 2014, determina: "Luego de la inspección realizada el Asentamiento presenta riesgo alto mitigable."   |
| OBSERVACIONES  |                            |   |   |
| <p>Los poseedores conforman una organización jurídica denominada COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "LOS ALPES" con Acuerdo Ministerial Nro 3037, aprobado por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, el 02 de julio del 2004. El asentamiento posee 17 años de asentamiento, una consolidación de 94,12% y cuentan con todos los servicios básicos; se origina en el sector a raíz de la venta de lotes de terreno de la propiedad del señor Juan Bautista Proaño Soría y la Sra. Mercedes Aurelia Tipan Oña, en el año 1995, posteriormente la lotización continuó hasta el año 2000, cuando el lotizador Arq. Patricio Mera Borja, llega a un acuerdo con los propietarios para continuar la venta de lotes de la "Lotización San Patrio" (En la actualidad Barrio "Los Alpes"), por lo cual sus dirigentes han solicitado formalmente a la "UERB-OC", mediante solicitud de 7 de septiembre del 2004, para que se inicie el proceso de expropiación especial para el AHHYC denominado "Maria Guadalupe".</p> |                            |   |   |

*[Handwritten signature]*



|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | <p>El predio donde se encuentra el asentamiento humano "Los alpes", fue adquirido mediante escritura pública de compra venta a favor de Juan Bautista Proaño y Mercedes Tipan. Luego mediante escritura pública de constitución de hipoteca abierta, los señores Juan Maria Bautista Proaño Soria y Mercedes Aurelia Tipan Oña para garantizar las deudas que contrajeren con la señora Rosa Cabrera Busillos suscriben la hipoteca de su bien inmueble. Posteriormente la señora Rosa Cabrera siguió un juicio en contra de los cónyuges Juan Bautista y Mercedes Tipan dentro del cual el Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha le adjudico en remate de fecha 5 de febrero del 2007 los derechos y acciones a favor de la señora Rosa Cabrera, inscrito en el Registro de la Propiedad el 31 de mayo del 2002. Cabe aclarar que el inmueble rematado queda hipotecado a favor de Juzgado Primero de lo Civil hasta la total cancelación del valor. Realizado el análisis legal de la documentación que consta en el expediente N° 9 Z.M.S. se desprende que el inmueble sobre el cual se asienta el Barrio Los Alpes constan como copropietarios Rosa Elvira Cabrera con del 50% de derechos y acciones; y los cónyuges Juan Bautista Proaño y Soria Mercedes Aurelia Tipan del otro 50% de derechos y acciones, consolidando la propiedad del lote de terreno ubicado en San José de Monjas Alto de la parroquia de San Blas (hoy Puengas) del Cantón Quito.</p> <p>En cuanto a la situación legal de los poseedores del macro lote donde se asientan aproximadamente 17 familias se determina que existe una inseguridad jurídica en cuanto a la tenencia legal de la propiedad por parte de los poseedores de los lotes del Barrio Los Alpes, ya que el señor Juan Bautista Proaño Soria y su cónyuge Mercedes Aurelia Tipan suscribieron promesas de compraventa y contratos privados a favor de varias personas, sin que estas lleguen a concretarse o convertirse en un título de propiedad.</p> <p>Posteriormente solicitan a la Unidad Regula tu Barrio inicie el Proceso de Expropiación Especial determinado en el Art. 596 del COOTAD, conjuntamente con la Ordenanza Metropolitana No. 0055, sancionada el 1 de abril del 2015, que establece su Procedimiento.</p> |
| <p><b>ESTADO LEGAL:</b></p> | <p>Se realizó restructuración parcelaria, se delimitó linderos de lotes, áreas comunales y vías; se establecen criterios técnicos para proponer cambio de zonificación.</p>   |







Comisión

0006930

DESPACHADO 07 OCT 2015



ADMINISTRACION ZONAL  
MANUELA SAENZ (CENTRO)

Doctor  
Mauricio Bustamante  
**Secretario General del Concejo Metropolitano**  
Presente.-

2014-060661

|   |  |
|---|--|
| SECRETARÍA GENERAL<br>CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS<br>HORA: 12 OCT 2015 11:2h |
| QUITO                                       | FIRMA RECEPCIÓN: J.R.                              |
| ALCALDIA                                    | NÚMERO DE HOJA: 10:00                              |

De mi consideración:

Con fecha 5 de octubre del 2015 mediante oficio No. UERB- 828-2015, la Unidad Especial Regula tu Barrio remite el expediente de Expropiación Especial del predio No. 216167 donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Alpes", que consta de 172 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:

173  
Gendosefendy  
tres

1. Informe que contiene el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y análisis del porcentaje de ocupación, según Oficio STHV-DMGT-3555, del 28 de julio del 2015.
2. Informe Técnico favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-02241 del 28 de mayo del 2014, suscrito por el Arquitecto Carlos Espinel Puyol, Director Metropolitano de Gestión de Territorio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
3. Informe de Factibilidad de Servicio, Oficio N° EPMAPS-GTI-2015-141 del 04 de junio del 2015
4. Informe Técnico N° 082-AT-DMGR-2014, del 22 de julio del 2014, adjunto al Oficio No.444-DMGR-2014, del 31 de julio del 2014 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 4 de septiembre del 2015.
6. Informe Catastral y Valorativo de la Dirección Metropolitana de Catastro N° 846-GCPP-2014, del 12 de septiembre del 2014.
7. Certificación Presupuestaria para el proceso de Expropiación Especial, según Oficio N° DMF-DIR-2014-0923, del 08 de diciembre del 2014.
8. Informe Legal favorable, emitido por de la Procuraduría Metropolitana de fecha 30 de diciembre del 2014.
9. Informe de Borde de Quebrada Oficio N° 009108, de fecha 30 de septiembre del 2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
10. Certificado de hipotecas y gravámenes N° C100064445001, convalidado al 11 de diciembre del 2014 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 Alpes", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 216167, 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.

Atentamente,



Ing. Jhoifré Echeverría

**ADMINISTRADOR ZONAL "MANUELA SÁENZ"**

Adj. 1 carpetas Bene (172 fojas)

000134  
CIENTO TREINTA  
Y CUATRO



Quito, a

0008725

Abogada  
Karina Subía Dávalos  
**DIRECTORA EJECUTIVA (E)**  
**UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**  
Presente.

9 SEP 2014

De mi consideración:

Con oficio No. UERB-537-2014 del 2 de septiembre de 2014, la "Unidad Especial Regula Tu Barrio" (UERB) solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), ratificar o rectificar la información contenida en oficio No. 12142 de Diciembre 19 de 2013, referente a la ficha e informe técnico de avalúo para la expropiación especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Alpes", identificado con clave catastral 20303-25-007 número predial 216167, de propiedad de Cabrera Bustillos Rosa Elvira y Otros, ubicado en la parroquia Puengasí, Zona Centro.

En atención a lo solicitado por la UERB, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), informa lo siguiente:

- De acuerdo al plano que contiene la Implantación General - Ubicación cortes del terreno - cuadro de áreas - cuadro de puntos GPS - corte de vías y pasajes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidación denominado "Los Alpes" - de fecha septiembre 2014, realizado por el Arq. Edwin Sigcha Ramírez, la DMC ratifica el área de afectación a evaluarse.
- Una vez realizado el análisis y en concordancia con el Art. 596 número 4, Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana del COOTAD, sustituido mediante el Art. 60 de la Ley Orgánica Reformatoria del COOTAD, y la aplicación del factor topografía establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 152, Art. III (24), letra b, la DMC rectifica el valor por metro cuadrado del suelo, estableciendo que es de 13.03 USD/m<sup>2</sup>.

Por lo expuesto, la DMC rectifica el valor establecido en el Informe Técnico No. 04-GCBIS-2013, remitido a la UERB mediante oficio No. 012142 de diciembre 19 de 2013, y adjunto al presente remite la ficha No. 1, en la cual al avalúo total de USD. 65.947,05 se adicionó USD. 3.297,35 como 5% por precio de afección previsto en el Artículo 451 del COOTAD, obteniéndose un valor a ser pagado de USD. 69.244,40. Se deja sin efecto la ficha No. 1 emitida con el oficio No. 012142 mencionado.

Atentamente,

Arq. Mario Recalde Maldonado  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

|                |                           |  |
|----------------|---------------------------|--|
| Revisado por:  | Ing. Jaime Gangotena      |  |
|                | Ing. Erwin Arroba         |  |
| Elaborado por: | Juan C. Arboleda          |  |
| Oficio No.     | 846-GCPP GDOC 2014-110060 |  |

00000121

Ciento veintiuno

000133  
CIENTO TREINTA  
Y TRES

**PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO  
GESTION CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS**

**INFORME CATASTRAL Y VALORATIVO No. 846 - GCPP-2014**

Septiembre 12 de 2014

**REQUERIDO POR UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**

**1. ANTECEDENTES**

Con oficio No. UERB-537-2014 del 2 de septiembre de 2014, la "Unidad Especial Regula Tu Barrio" (UERB) solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), ratificar o rectificar la información contenida en oficio No. 12142 de Diciembre 19 de 2014, referente a la ficha e informe técnico de avalúo para la expropiación especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Alpes", identificado con clave catastral 20303-25-007 número predial 216167, de propiedad de Cabrera Bustillos Rosa Elvira y Otros, ubicado en la parroquia Puengasí, Zona Centro. La ubicación del asentamiento se indica a continuación.



## 2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL ÁREA DE TERRENO DEL INMUEBLE SOLICITADO

*De la superficie a evaluarse:*

- De acuerdo al plano que contiene la *Implantación General - Ubicación cortes del terreno – cuadro de áreas – cuadro de puntos GPS – corte de vías y pasajes* del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidación denominado "Los Alpes" - de fecha septiembre 2014, realizado por el Arq. Edwin Sigcha Ramírez, la DMC ratifica el área de afectación a evaluarse.

*Del valor por metro cuadrado del suelo del inmueble:*

- A la superficie del proyecto se aplicó el factor topografía establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 152, Art. III (24), letra b, para lotes urbanos con características topográficas superiores a 0,20 de pendiente.
- Una vez realizado el análisis y en concordancia con el Art. 596 número 4, *Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana* del COOTAD, sustituido mediante el Art. 60 de la Ley Orgánica Reformatoria del COOTAD, la DMC rectifica el valor por metro cuadrado del suelo, estableciendo que es de 13.03 USD/m<sup>2</sup>.

*Del avalúo del inmueble:*

Por lo expuesto, la DMC rectifica el valor establecido en el Informe Técnico No. 04-GCBISPP-2013, remitido a la UERB mediante oficio No. 012142 de diciembre 19 de 2013.

## 3. RESULTADOS DEL ESTUDIO Y AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO DEL INMUEBLE A EXPROPIARSE

Con base en los antecedentes expuestos a continuación se resumen los datos catastrales y valores del inmueble, que se detallan en la ficha No. 1 adjunta que forma parte de este informe:

|  |          |
|--|----------|
| Propietario: Cabrera Bustillos Rosa Elvira y Otros |          |
| Clave Catastral: 20303-25-007                      |          |
| Predio: 216167                                     |          |
| Área de terreno (m2):                              | -----    |
| Área de proyecto / requerida (m2):                 | 5.061,17 |

000132  
CIENTO TREINTAY DOS



DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DE CATASTRO

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Valor corregido m2 terreno (USD): | 16.09            |
| Factor topografía                 | 0.81             |
| Valor real m2 terreno (USD):      | 13.03            |
| Avalúo del terreno (USD):         | 65.947,05        |
| Avalúo de la afectación (USD):    | 65.947,05        |
| 5% precio de afección (USD):      | 3.297,35         |
| <b>Valor a ser pagado (USD):</b>  | <b>69.244,40</b> |

Por lo expuesto y con base en el estudio realizado, información conocida a la fecha, marco legal invocado y en atención a lo solicitado por la UERB, la DMC informa que el avalúo total del área de terreno global del inmueble identificado con predio No. 216167 y clave catastral 20303-25-007, ubicado en el sector Monjas Medio, asciende a **USD 85.505,94**.

Atentamente,

Ing. Jaime Gangotena Márquez

**JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO**

Ing. Erwin Arroba P.

**RESPONSABLE DE PROCESO**

GDOC 2014-110060 / Oficio No. 846-GCPP-2014

Juan C. Arboleda

**ANALISTA CATASTRAL**

00000119

Ciento Diecinueve

000131  
CIENTO TREINTA Y UNO





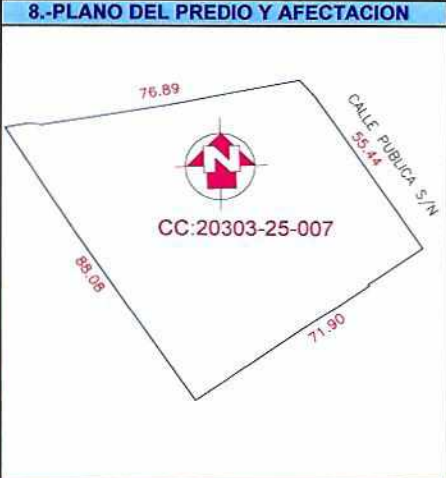
PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO  
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA VALORATIVA - EXPROPIACIÓN ESPECIAL

No. 1

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "LOS ALPES"

REFERENCIA: INFORME TÉCNICO No. 846-GCPP-2014. SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO" - ZONA CENTRO

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE*</b>  |   | <b>6.-ESTADO ACTUAL</b>   |  |
| PROPIETARIO   | : CABRERA BUSTILLOS ROSA ELVIRA Y OTROS |    |  |
| CLAVE CATASTRAL   | : 20303-25-007                          |   |  |
| PREDIO NÚMERO   | : 216167                                |   |  |
| <b>2.-UBICACIÓN</b>   |   | <b>7.-UBICACIÓN DEL PREDIO</b>  |  |
| ZONA  | : Centro                                |   |  |
| PARROQUIA   | : Puengasi                              |   |  |
| SECTOR  | : Monjas Medio                          |   |  |
| CALLE   | : Baltazar Garcia                       | <b>8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION</b>   |  |
| <b>3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA</b>  |   |  |  |
| NORTE   | : Propiedad Particular 76,89 m.         |   |  |
| SUR   | : Propiedad Particular 71,90 m.         |   |  |
| ESTE  | : Calle pública 55,44 m.                | <b>9.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA</b>  |  |
| OESTE   | : Propiedad Particular 88,08 m.         | <b>10.- REVISADO</b>  |  |
| <b>4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN</b>  |   | Ing. Jaime Gargotena Márquez<br>JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO                |  |
| <b>4.1.- TERRENO</b>  |   | FECHA: Septiembre 10 de 2014  |  |
| AREA DE TERRENO (escritura)   | : ----- m <sup>2</sup>                  |   |  |
| AREA DE PROYECTO  | : 5.061,17 m <sup>2</sup>               |   |  |
| AREA GRAFICA DE PROYECTO  | : 5.061,17 m <sup>2</sup>               |   |  |
| AREA TOTAL AFECTADA **  | : 5.061,17 m <sup>2</sup>               |   |  |
| ETAM - Según Ord. 269   | : 1,34%(+70,64) m <sup>2</sup>          |   |  |
| VALOR c/m <sup>2</sup> AIVA   | : USD. 50,00                            |   |  |
| Factor total de corrección  | : 0,4235                                |   |  |
| Factor tamaño   | : 0,76                                  |   |  |
| VALOR c/m <sup>2</sup> corregido ***  | : USD. 16,09                            |   |  |
| Factor topografía   | : 0,81                                  |   |  |
| VALOR c/m <sup>2</sup> real   | : USD. 13,03                            |   |  |
| AVALÚO DEL TERRENO  | : USD. 65.947,05                        |   |  |
| <b>4.2.- CONSTRUCCIÓN</b>   |   |   |  |
| AREA  | : 0,00 m <sup>2</sup>                   |   |  |
| Valor m <sup>2</sup>  | : USD. 0,00                             |   |  |
| AVALÚO  | : USD. 0,00                             |   |  |
| AVALÚO CONSTRUCCIÓN   | : USD. 0,00                             |   |  |
| <b>4.3.- ADICIONALES</b>  |   |   |  |
| AREA  | : 0,00 m <sup>2</sup>                   |   |  |
| VALOR m <sup>2</sup>  | : USD. 0,00                             |   |  |
| AVALÚO  | : USD. 0,00                             |   |  |
| AVALÚO ADICIONALES  | : USD. 0,00                             |   |  |
| <b>4.4.- RESÚMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)</b>   |   |   |  |
| TERRENO   | : USD. 65.947,05                        |   |  |
| CONSTRUCCIÓN  | : USD. 0,00                             |   |  |
| MEJORAS   | : USD. 0,00                             |   |  |
| AVALÚO TOTAL  | : USD. 65.947,05                        |   |  |
| <b>VALOR A DESCONTAR POR PLUSVALIA</b>  |   |   |  |
| Valor a descontar por intervenciones públicas en sector desde 2009. Art. 449, literal b) COOTAD.  |   |   |  |
| (-)   | : USD. 0,00                             |   |  |
| <b>VALOR ADICIONADO COMO PRECIO DE AFECCIÓN</b>   |   |   |  |
| (5% del avalúo total menos la plusvalía establecida por la DMC).  |   |   |  |
|   | : USD. 3.297,35                         |   |  |
| <b>VALOR A SER PAGADO</b>   |   |   |  |
|   | : USD. 69.244,40                        |   |  |
| <b>5.-OBSERVACIONES</b>   |   |   |  |
| *Datos tomados del sistema SIREC-Q.   |   |   |  |
| **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. 537-UERB-2014 de 02 de septiembre de 2014.  |   |   |  |
| ***Valor c/m <sup>2</sup> determinado en base a Resolución Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento técnico para determinar el valor del m <sup>2</sup> de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos, encontrándose en el AIVA 03010012 MONJAS ALTO. |   |   |  |
| No se proporciona escrituras ni certificados del registro de la propiedad del predio en estudio.  |   |   |  |
| No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "LOS ALPES"   |   |   |  |
| Ing. Erwin Arroba P.<br>RESPONSABLE DE PROCESO  |   | Ing. Jaime Gargotena Márquez<br>JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO                |  |
| TICKET: 2014-110060   |   |   |  |

00000118  
Ciento Dieciocho

000130  
CIENTO TREINTA



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

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

| DATOS GENERALES E IDENTIFICACION                      |   |                          |              |  |                     |
|---|---|--------------------------|--------------|--|---------------------|
| Nombre del asentamiento                               | :   | LOS ALPES                |              |  | Fecha : 08/09/2014  |
| Clave catastral / Geo-clave                           | :   | 20303-25-007             |              |  |                     |
| No. de predio   | :   | 216167                   |              |  | Ticket: 2014-110060 |
| No. de Ordenanza si se encuentra aprobada             | :   |                          |              |  |                     |
| Año del asentamiento                                  | :   | 1995                     |              |  |                     |
| UBICACIÓN   |   | PLANO DE UBICACIÓN       |              |  |                     |
| ZONA METROPOLITANA                                    | CENTRO  |                          |              |  |                     |
| PARROQUIA   | PUENGASI  |                          |              |  |                     |
| CODIGO DEL AIVA                                       | 03010012 MONJAS ALTO  |                          |              |  |                     |
| DATOS TECNICOS Y AVALUO                               |   |                          |              |  |                     |
| COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA           |   |                          |              |  |                     |
| SERVICIOS   | CALZADAS  | Asfaltadas y adoquinadas | 26%          |  |                     |
|   |   | Empedradas               | 8%           |  |                     |
|   |   | Afirmadas y lastradas    | 3%           |  |                     |
|   |   | Tierra                   | 1%           |  |                     |
|   | <b>VALOR MAXIMO</b>   | <b>26%</b>               | <b>1,00</b>  | <b>%</b>                               |                     |
|   | Alcantarillado  | 6%                       |              |  |                     |
| Luz   | 4%  |                          |              |  |                     |
| Agua Potable  | 3%  |                          |              |  |                     |
| Teléfono  | 1%  |                          |              |  |                     |
| <b>VALOR MAXIMO</b>                                   | <b>14%</b>  | <b>4,00</b>              | <b>%</b>     |  |                     |
| AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES                          | AREAS DE VIAS   | Areas urbanas            | 15%          |  |                     |
|   |   | Muchas vias              | 10%          |  |                     |
|   |   | Pocas vias               | 5%           |  |                     |
|   |   | Una via                  | 1%           |  |                     |
|   | <b>VALOR MAXIMO</b>   | <b>15%</b>               | <b>5,00</b>  | <b>%</b>                               |                     |
| AREAS VERDES  | Sector Rural  | 0%                       |              |  |                     |
|   | Sector suburbano  | 15%                      |              |  |                     |
| <b>VALOR MAXIMO</b>                                   | <b>15%</b>  | <b>15,00</b>             | <b>%</b>     |  |                     |
| VALOR TIERRA  | Valor neto de la tierra   | 10%                      |              |  |                     |
|   | Cos Total (tabla 2)   | 30%                      |              |  |                     |
|   | <b>VALOR MAXIMO</b>   | <b>30%</b>               | <b>17,35</b> | <b>%</b>                               |                     |
| <b>FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL</b>                     |   |                          | <b>42,35</b> | <b>%</b>                               |                     |
| AIVA BASE DEL CÁLCULO<br>CON TODOS LOS SERVICIOS      | NOMBRE AIVA   | 03010012                 | 50,00        | USD/M2                                 |                     |
| Fta   | lote tipo   | 190                      | 0,76         |  |                     |
|   | area lote   | 5061,17                  |              |  |                     |
| Valor en USD. / m2 de terreno (expropiación especial) |   |                          | <b>16,09</b> | <b>USD/M2</b>                          |                     |
| OBSERVACIONES   | Formulario de declaracion de características del barrio al momento del asentamiento efectuado con fecha 14 de agosto de 2013.   |                          |              |  |                     |
|   | Análisis con base en: Norma Técnica de Valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, Registro Oficial No. 298 Edición Especial de junio 13 de 2012; Ley Orgánica Reformatoria del COOTAD Art. 60 mediante el cual se sustituye el Art. 596 número 4, Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana; Resolución Administrativa No. 03-2013 de la DMC: Procedimiento técnico para determinar el valor del m <sup>2</sup> de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso expropiación especial para regularización de asentamientos urbanos |                          |              |  |                     |
| FIRMA DE RESPONSABILIDAD                              |   |                          |              |  |                     |
|   |   |                          |              |  |                     |
| ANALISTA CATASTRAL                                    |   | RESPONSABLE DEL PROCESO  |              | JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO |                     |

00000117  
Ciento Diecisiete



2552910

*Resoluciones de Propiedad y  
Ordenamiento Territorial  
MEL  
16/11/2016*



Oficio No. DMC-GCPP-11050

Quito D.M., **5 NOV 2016**

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

*2016-060661*

De mi consideración:

### **ANTECEDENTES**

Mediante oficio No. SG-1959 del 23 de agosto de 2016, por disposición del Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con oficio No. 300-LR del 19 de agosto de 2016, devolvió a esta Dirección el expediente del Asentamiento humano de hecho y consolidado Los Alpes, habiendo señalado el Concejal Reina 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."*

*225*

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. Bernabé Espín Moreno, Presidente del Comité Pro mejoras del barrio "Los Alpes", realizada el 14 de octubre de 2016, ante el Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Quito, Dr. Miguel Lenin Vaca Muñoz, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue 1995.
- Con oficio STHV-DMGT-3555 del 28 de julio de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial informó a la Unidad Especial Regula tu Barrio que de acuerdo con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 1998, el coeficiente de ocupación del suelo total era 210%, correspondía a D203 y el uso del suelo era RU1 (Residencial Unifamiliar). Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 240 %, correspondía a D3 (D203-80); y el uso del suelo era R3 (Residencial Alta Densidad). Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana del año 2016.
- Por lo señalado, y de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 055, la valoración del inmueble debe realizarse según el caso indicado en el Art. 7, número 2, es decir cuando han habido cambios en el uso del suelo.
- Según lo anterior, 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. 216167, de propiedad de CABRERA BUSTILLOS ROSA ELVIRA y TIPAN OÑA MERCEDES AURELIA HRDS., donde se encuentra el barrio "Los Alpes", tiene un avalúo de **USD. 6.197,33** 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. 8725 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 "Los Alpes" 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<br>Ing. Doris Tateés |   |
| Elaborado por: | Ing. Juan C. Arboleda<br>Ing. Gabriela Melo C. |  |
| Oficio No.     | 933-GCPP-2016                                  |  |
| Ticket No.     | 2014-060661                                    |  |

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo.



224

Los Alpes

000118  
CIENTO DIECIOCHO



EXPEDIENTES Nos.

- 4406-2014 ✓
- 4405-2014 ✓
- 4404-2014 ✓
- 4542-2014 ✓
- 4543-2014 ✓
- 4382-2014 ✓
- 4380-2014 ✓
- 4541-2014 ✓
- 4381-2014 ✓
- 4556-2014 ✓
- 4534-2014 ✓

30 JUL 2014

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| SECRETARÍA GENERAL     | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS |
| ALCALDÍA METROPOLITANA | NÚMERO: 12455           |
| 05 ENE 2015            |                         |
| QUITO                  | ALCALDÍA METROPOLITANA  |
| ALCALDÍA METROPOLITANA | NÚMERO DE HOJA: 245     |

Recibo 11 expedientes 2 carpetas.  
14/1/34 JRE  
5/2/15

Doctor  
Mauricio Bustamante  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO  
Presente

De mi consideración:

**SOLICITUDES:**

Mediante Oficios No. 7759 de 09 de diciembre de 2014 y 7760 de 09 de diciembre de 2014, suscritos por el ingeniero Jhofre Echeverría, Administrador de la Zona Manuela Sáenz (Centro), emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio Nos. 5784438 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "María Guadalupe" y Asentamiento humano de hecho y consolidado "Triangulo de Piedra").

Mediante Oficio No. 3404 de 10 de diciembre de 2014, suscrito por el señor Humberto Almeida de Sucre, Administrador de la Zona La Delicia, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 413339 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Cuatro de Abril").

Mediante Oficio No. 2759 2014 de 19 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (parcial) del predio No. 5301327 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Lote A 3-5").

Mediante Oficio No. 2757 de 19 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (parcial) del predio No. 606344 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Jardines de San Carlos").

Mediante Oficio No. 14 4111 de 08 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (parcial) del predio No. 30074 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "El Dorado").

Mediante Oficio No. 14 4106 de 16 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 106410 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "El Sol").

Mediante Oficio No. 2758 de 19 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) de los predios Nos. 629232 y 628364 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Geranios de Marianitas 2").

Mediante Oficio No. 14 4110 de 08 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos Zavala, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) de los predios Nos. 110240 y 525431 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "11 de Mayo").

Mediante Oficio No. 14 4243 de 22 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) de los predios Nos. 605976 y 605977 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Conde IV").

Mediante Oficio No. 7943 de 02 de diciembre de 2014, suscrito por el ingeniero Jhofre Echeverría, Administrador de la Zona Centro, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 216167 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Los Alpes").

#### INFORMES TECNICOS:

Cada una de las solicitudes presentadas cuentan con sus respectivos expedientes donde constan los documentos requeridos por los artículos 447 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para las expropiaciones especiales, que son los siguientes:

- Solicitud de la entidad requirente
- Certificado del Registro de la Propiedad
- Informe de la Dirección Metropolitana de Catastro (valoración del bien)
- Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Certificación presupuestaria (informe de financiamiento)
- Censo socio-económico (consultoría URB)

#### PROYECTO:

Expropiaciones especiales para regularización de asentamientos humanos de interés social.

#### BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 323 establece:

*"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones de Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación"*

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 de 19 de octubre de 2010) en el artículo 447, inciso primero, establece que:

0001-7  
CIENTO DIECISIETE

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

3. El referido cuerpo legal en el artículo 596 manifiesta:

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

*Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.*

*De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:*

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;

2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

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

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

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el

*mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CRITERIO LEGAL:**

1. De la documentación analizada y con fundamento en la normativa legal citada y en los artículos 323 de la Constitución de la República; y, artículos 447 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano resuelva la declaratoria de utilidad pública e interés



000116  
CIENTO DIECISEIS



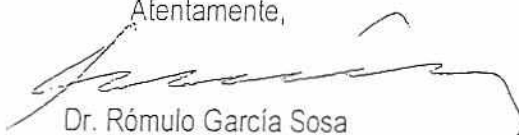
social con fines de expropiación especial, parcial y total, de conformidad a los datos técnicos y de avalúo constantes en la fichas técnicas adjuntas a los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro conforme a las solicitudes realizadas por las entidades requirentes de las expropiaciones.

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

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

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

Atentamente,

  
Dr. Rómulo García Sosa  
PROCURADOR METROPOLITANO

Adjunto expedientes completos.

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| ELABORADO POR: | VERÓNICA CÁCERES/EDISON YEPEZ/DAVID ALMEIDA | 22-12-2014 |
| REVISADO POR:  | EDISON YEPEZ                                | 22-12-2014 |

|   |  |
|---|--|
| SECRETARÍA GENERAL<br>CORRELO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS<br>HORA: 16 A 20 |
| 30 DIC 2014                                 |  |
| QUITO                                       | PARA RECEPCIÓN: <i>Mausch C</i>          |
| ALCALDÍA                                    | NÚMERO DE HOJA: <i>9 (ceci peas 10)</i>  |

*sin ingreso hasta recibir G-000*

|   |   |
|---|---|
| SECRETARÍA GENERAL<br>CORRELO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS<br>HORA: 8 A 12 |
| 31 DIC 2014                                 |   |
| QUITO                                       | PARA RECEPCIÓN: <i>Mausch</i>           |
| ALCALDÍA                                    | NÚMERO DE HOJA: <i>000 - 4104</i>       |

*sin ingreso hasta recibir g-000*

13-01-2013  
archivo  
Noposoa soltura  
post.



PROCURADURIA METROPOLITANA

Expediente Procuraduría No. 04534-2014  
GDOC: 2014-060661

*Comisión de  
Procesos  
de Ordenamiento  
Territorial*

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

De mi consideración:

**ANTECEDENTES:**

|   |   |
|---|---|
| 09 JUN. 2017                                |   |
| SECRETARÍA GENERAL<br>CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS<br>HORA: 10:55          |
| 12 JUN 2017                                 |   |
| QUITO<br>ALCALDÍA                           | FIRMA RECEPTOR: HHP<br>NÚMERO DE HOJA: - 288h - |

1. Mediante Oficio No. SG 0307 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 Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Alpes", 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 0481 de 17 de febrero 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. 4534-2014 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 total del predio No. 216167 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Los Alpes" en los siguientes términos:

*Ca* "[...] 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." *P*

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-1052-2016 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 "Los Alpes", ubicado en la parroquia Puengasi.
2. Mediante Oficio No. DMC-GCPP-11050 de 15 de noviembre de 2016, el Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha de afectación actualizada del predio No. 216167, con área de terreno total de 5061,17 m2 y avalúo de terreno de 6.197,33, 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 poseesionarios, 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



PROCURADURIA  
METROPOLITANA

*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 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.*

*cu*

*f*

*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 poseionarios 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 poseionarios, 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 poseionarios. [...]”*

*“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*



PROCURADURIA  
METROPOLITANA

el 01 de abril de 2015. 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. 216167 de propiedad de Rosa Elvira Cabrera Bustillos y Mercedes Aurelia Tipan Oña Hrds., 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 Reformativa 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 Reformativa 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 Frixione Enríquez

**PROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto: Expediente completo (288f.)

|               | Nombres         | Fecha      | Rúbrica   |
|---------------|-----------------|------------|---|
| Elaborado por | Carlos Guerrero | 05-06-2017 |   |
| Revisado por  | Edison Yépez    |            |  |



*RESOLUCIONES PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO; Y ORDENACIONES TERRITORIALES*

|   |                         |
|---|-------------------------|
| SECRETARÍA GENERAL<br>OFICINA METROPOLITANA | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS |
|   | HORA: 10:00             |
| QUITO<br>ALCALDÍA                           | 21 AGO 2017             |
|   | FIRMA RECEPTORA: MH     |
| NÚMERO DE HOJA:                             | - 8h -                  |



21/08/2017  
 PROCURADURIA METROPOLITANA  
 Expediente Procuraduría No. 04534-2014  
 GDOC. 2017-101878

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

17 AGO 2017

De mi consideración:

**COMPETENCIA:**

De conformidad a la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015, el encargo efectuado por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acción de personal No. 51-751 de 12 de enero de 2016 y, el oficio No. 096 PM-AI-017 de 9 de agosto de 2017, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador metropolitano Subrogante de Asesoría General, para emitir el siguiente criterio:

**SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. SGC-2017-1958 de 14 de julio de 2017, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, manifiesta que la Comisión de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria del 12 de julio del 2017, luego del análisis del Proyecto de Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública, Interés Social y Ocupación para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Los Alpes", resolvió solicitar criterio jurídico respectivo sobre la hipoteca que mantiene el asentamiento humano referido.

**ANTECEDENTES:**

El Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha, en Auto de 6 de febrero de 2001, en la parte pertinente dispuso "En lo principal por ejecutoriado el auto de calificación de posturas de conformidad con lo dispuesto en el Art. 473 del Código de Procedimiento Civil, adjudicase a favor de la Dra. Rosa Elvira Cabrera Bustillos, libre de todo gravamen los derechos y acciones del bien inmueble ubicado en la calle Santis y Baltazar García... y la diferencia se pagará en cinco años, contados a partir de la fecha de remate, debiendo pagar el interés legal por anualidades adelantadas. Los derechos y acciones del inmueble rematado quedan hipotecados a favor del Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha, hasta la total cancelación de su valor. Inscríbese este gravamen en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito..."

El Certificado de Gravámenes No. C50011500001, emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de abril de 2017, referente al lote situado en la parroquia San Blas, de propiedad de Rosa Elvira Cabrera Bustillos y cónyuges Juan Bautista

Proaño y Mercedes Tipan, en el numeral 4 (GRAVAMENES Y OBSERVACIONES), manifiesta que *“Los derechos y acciones del inmueble rematado quedan hipotecados a favor del Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha, hasta la total cancelación de su valor mediante esta escritura de REMATE...”*

#### **BASE LEGAL:**

EL Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice:

*“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...”*

El COOTAD en su Sección Séptima Expropiaciones, en el artículo 447, último inciso, 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.*

#### **CRITERIO LEGAL:**

Cabe señalar que, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, en el Oficio No. SGC-2017-1958 de 14 de julio de 2017, requiere criterio sobre la hipoteca que mantiene el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Los Alpes”. Sin embargo, revisado el certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad, referente al lote de



PROCURADURIA  
METROPOLITANA

propiedad de Rosa Elvira Cabrera Bustillos y cónyuges Juan Bautista Proaño y Mercedes Tipan, no se advierte que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Los Alpes", mantenga hipoteca alguna, lo que se colige, es que los derechos y acciones adjudicados a la señora Rosa Elvira Cabrera Bustillos, se encuentran hipotecados a favor del Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha, hasta la total cancelación de su valor, de conformidad a lo dispuesto en el Auto de 6 de febrero de 2001, por el Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha.

Es necesario indicar que el artículo 596, inciso tercero, del COOTAD, señala que, de manera general, en esta modalidad de expropiación (expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana), seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código, con ciertas particularidades.

El artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, transcrito anteriormente, establece que la declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad y el Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiadas queden libres.

Sin perjuicio de lo dispuesto por la ley, y si el Concejo Metropolitano lo considera pertinente, se debería notificar la resolución de declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social emitida por el Concejo Metropolitano, al acreedor hipotecario, a fin de que tenga conocimiento de la expropiación y se le dé la posibilidad de plantear, dentro del proceso de negociación, sus argumentos respecto a la hipoteca que mantiene sobre el predio.

Atentamente,

Dr. Juan Carlos Mancheno Ochoa  
**Subprocurador Metropolitano de Asesoría General (S)**

cc. Ec. Luis Reina Chamorro, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

294

Adjunto: Expediente completo (v. fojas).

|               | Nombres         | Fecha | Rúbrica |
|---------------|-----------------|-------|---------|
| Elaborado por | Carlos Guerrero |       |         |
| Revisado por  | Edison Yépez    |       |         |

295