

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1513-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2021

Asunto: Expropiación especial predio Nro. 518181 del AHHC "El Manantial" Exp. PM No. 2021-00889

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaría General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En relación con su oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1430-O, de 20 de abril de 2021, presento el siguiente Informe Jurídico (el «Informe»):

Competencia

Emito el Informe fundamentado en las resoluciones No. A-005 de 20 de mayo de 2019 y No. A-017 de 09 de abril de 2021 suscritas por el señor Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante oficio No. 000005 de 02 de mayo de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano.

Objeto y alcance

1. El objeto de este Informe es emitir el criterio de la Procuraduría Metropolitana respecto al siguiente asunto planteado (el «Requerimiento»): «De conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 001-COT-CPP-2021, expedida en la sesión conjunta No. 001-extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y, de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de fecha 14 de abril de 2021, por medio del presente remito el proyecto de resolución de declaratoria de utilidad Pública del Asentamiento Humano de hecho y Consolidado denominado "El Manantial", (el «Proyecto») a fin de que se sirva remitir el criterio legal correspondiente.»
2. Este Informe se refiere, en función del requerimiento a: (i) competencia, procedimiento y régimen jurídico aplicable al Proyecto; y, (ii) observaciones específicas en relación con el texto del Proyecto.
3. Este Informe tiene una naturaleza informativa, de conformidad con el art. 123 del Código Orgánico Administrativo y el ámbito de aplicación y requisitos previstos en el art. 1 letra c) de la resolución A-005, del Alcalde Metropolitano. La evaluación del mérito, oportunidad y conveniencia de las decisiones corresponde a la Comisión de Ordenamiento Territorial.

Antecedente

Mediante oficio No. 10 de 19 de octubre de 2017, el Sr. Luis Guanulema, Presidente de la Asociación El Manantial, manifestó que entregó los documentos para continuar con el proceso de expropiación.

Informes

1. Con oficio Nro GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-1492-O, de 09 de diciembre de 2020, el Ab. Paul Muñoz Mera, Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, remitió el expediente para la presente expropiación especial a la Administración Zonal Quitumbe.
2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-0805-O, de 12 de marzo de 2021, la Abg. Mónica Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, manifestó que con el afán de continuar con los trámites de expropiación especial de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en proceso y en cumplimiento de la normativa vigente; en calidad de entidad requirente, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamiento

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1513-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2021

humano de hecho y consolidado "EL MANANTIAL" emite CRITERIO FAVORABLE para la Expropiación Especial del predio No. 518181 y clave catastral 3240925002, y solicitó de la manera más comedita que siguiendo el proceso respectivo se ponga en conocimiento a la Comisión de Propiedad y Espacio Público; y a la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano, para lo cual remitió el expediente completo.

3. Con oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-1253-O, de 19 de abril de 2021, la Abg. Mónica Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, envió el proyecto de resolución de declaratoria de utilidad pública del asentamiento humano de hecho y consolidado El Manantial.

Fundamento jurídico:

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.- 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1513-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2021

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

CODIGO MUNICIPAL

- 1. “Artículo IV.7.5.- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.- Las Comisiones competentes en materia de propiedad municipal y espacio público y de ordenamiento territorial, con los informes técnicos y legales establecidos en este Título 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 encuentren asentamientos de interés social con el objeto de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios.[...]”*
- 2. “Artículo IV.7.12.- 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.”*
- 3. “Artículo IV.7.13.- Entidad requirente.- La entidad requirente será la Administración Zonal a cuya circunscripción territorial pertenezca el predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de interés social.”*
- 4. “Artículo IV.7.15.- Comisiones del Concejo Metropolitano de Quito.- Las Comisiones competentes en materia de ordenamiento territorial, y de propiedad municipal y espacio público, analizarán y aprobarán en forma conjunta el informe emitido por la entidad requirente, el mismo que contendrá el expediente de regularización de cada asentamiento. [...]”*
- 5. “Artículo IV.7.16.- Solicitud a trámite.- A petición de los posesionarios de los asentamientos humanos de hecho existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), dará inicio al trámite para calificar al asentamiento humano de hecho para el proceso de expropiación especial, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

1. La Solicitud deberá estar dirigida a la Dirección Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) y contendrá al menos los siguientes datos:

- a. Solicitud acompañada de una declaración juramentada en la cual se establezca que los posesionarios hayan estado en posesión pacífica e ininterrumpida por más de cinco años;*
- b. Nombre del asentamiento;*
- c. Número de lotes;*
- d. Número de posesionarios;*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1513-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2021

- e. Nombre de poseionarios especificando el lote;*
- f. Número de predio o lotes globales;*
- g. Clave catastral, del lote o lotes globales;*
- h. Nombre de la organización social;*
- i. Personería jurídica y directiva actualizada de la organización social; y,*
- j. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, de quién es el propietario del bien o bienes y la individualización del bien o bienes a ser expropiados.”*

6. “Artículo IV.7.17.- De la admisión a trámite.- Una vez presentada la solicitud a la entidad requirente, esta remitirá a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) a fin de que convoque una mesa técnica institucional para que elabore los siguientes informes:

- a. Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y el uso que tenía el barrio al momento del asentamiento;*
- b. Análisis del porcentaje de ocupación;*
- c. Informe previo de factibilidad de regularización de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; y, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.*

La mesa técnica institucional estará integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias municipales:

- a. La Administración Zonal que corresponda;*
- b. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda;*
- c. La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana;*
- d. La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad;*
- e. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles;*
- f. La Dirección Metropolitana de Catastro;*
- g. La Dirección Metropolitana Financiera;*
- h. El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; y,*
- i. La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.*

Esta mesa técnica institucional emitirá un informe favorable o desfavorable, debidamente motivado, para conocimiento de las Comisiones en referencia.”

7. “Artículo IV.7.18.- Estudios sociales, técnicos y jurídicos.- Con el informe favorable del trámite de la mesa técnica institucional, la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) procederá a realizar los siguientes estudios pertinentes para la regularización del predio, pudiendo contratarlos si fuera necesario, aplicando lo dispuesto en el artículo IV.7.11, relacionado con el costo de los estudios y trámites del presente Título.

La Dirección Metropolitana de Catastro entregará a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) los siguientes informes:

- a. Informe de borde de quebrada, de talud, riberas de río; y, en caso de existir, relleno de quebrada;*
- b. Informe de valoración del predio o predios globales de acuerdo a lo dispuesto en el presente Título.*
- c. Informe financiero previo a la declaratoria de utilidad pública: La Dirección Metropolitana Financiera emitirá un informe financiero con el fin de determinar la viabilidad de la expropiación especial del predio en que se encuentra el asentamiento humano.*

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.

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad emitirá el informe técnico respectivo.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1513-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2021

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda entregará a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) el informe en el que se indique que el plan especial de regularización del barrio no se contrapone con la planificación territorial; y

Las Administraciones Zonales entregarán a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) toda la documentación que se requiera para el proceso.”

INFORME LEGAL

Con sustento en el fundamento jurídico señalado y en los documentos e informes que constan en el expediente emito el siguiente informe:

- a) Es facultad del Concejo Metropolitano declarar de utilidad pública e interés social aquellos predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana con el objeto de regularizarlos. Para tal efecto las comisiones de propiedad y espacio público; y, de ordenamiento territorial, analizarán y aprobarán en forma conjunta el informe emitido por la entidad requirente y emitirán su dictamen para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.
- b) Respecto a los documentos e informes del expediente me permito plantear las siguientes sugerencias:
 - (i) Del certificado del Registro de la Propiedad adjunto, se establece que varios ocupantes del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho consolidado han planteado varias demandas (prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y colusión) en relación con el predio materia del presente trámite. Ante esta situación consideramos que es necesario incorporar al expediente el consentimiento expreso de los ocupantes del predio que han planteado las demandas que constan en el certificado del Registro de la Propiedad, en el sentido de que se acogen al trámite de expropiación especial. Además, el representante del asentamiento humano de hecho y consolidado debería pronunciarse respecto a los juicios que constan en el certificado del Registro de la Propiedad, y de qué manera van a solventar los mismos para que no afecten al presente trámite de expropiación especial.
 - (ii) Se debería adjuntar el informe de financiamiento emitido por la Dirección Metropolitana Financiera, que sustituye el certificado de disponibilidad presupuestaria.
 - (iii) La solicitud del asentamiento debería ser ratificada por su representante actualmente en funciones, acompañando para tal efecto el nombramiento y el registro de la directiva actualizado.
 - (iv) La declaración juramentada debería contener la manifestación individual, personal y directa de cada uno de los poseionarios con la que respaldarán su posesión pacífica e ininterrumpida por más de cinco años.
 - (v) Se deberían adjuntar el oficio de la EPMAPS y el memorando del Registro de la Propiedad, que ratifican el acta de la mesa técnica institucional, debidamente suscritos.
- c) Finalmente, en relación con el proyecto de resolución realizo los siguientes comentarios:
 - (i) El considerando que hace relación al art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, no es pertinente en el presente caso en razón de que el plan de uso y gestión del suelo no está vigente encontrándose en proceso de estructuración para su aprobación.
 - (ii) En el considerando que se refiere al art. 87 del COOTAD, se podría eliminar el literal k) que se refiere a las declaratorias de utilidad pública de competencia del alcalde, que no corresponden al presente trámite de expropiación especial.
 - (iii) Se deberían eliminar los considerandos que se refieren a los arts. 297 y 466 del COOTAD, en razón de que los referidos arts. fueron derogados por la Disposición Derogatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016.
 - (iv) En el art. 3 se debería especificar que la declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad acompañada del censo de poseionarios emitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, de acuerdo con lo dispuesto por el art. IV.7.5 del Código Municipal.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1513-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2021

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-1430-O

Anexos:

- gaddmq-sgcm-2021-1397-o(2).pdf
- resolución_001-cot-cpp_2021(1).pdf
- ficha_afectación_el_manantial(1).pdf
- resol_utilidad_publica_exp_especial_el_manantial(1).docx
- gaddmq-azq-2021-1253-o(1).pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-1430-O(1).pdf

Copia:

Señora Magíster
Cecilia Soledad Benitez Burgos
Concejala Metropolitana

Señor Doctor
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejal Metropolitano

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Prosecretario General del Concejo (S)

Señorita Doctora
Glenda Alexandra Allan Alegria
Secretaria de Comisión

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo
Servidora Municipal

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Señora Licenciada
Alexandra Patricia Oña Rojas
Servidor Municipal 11

Señor Abogado
Freddy Patricio Balseca Gallo
Subprocurador Metropolitano (S)

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1513-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yopez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-05-25	
Revisado por: Edison Xavier Yopez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-05-25	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM	2021-05-25	

