

VALORACIÓN PARA EXPROPIACIONES ESPECIALES DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

1. ANTECEDENTES

Asentamiento humano de hecho y consolidado.-Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, trama vial y distribución de las áreas verdes y de \equipamiento, no ha sido aprobado por la municipalidad, de tal forma que no ha considerado el planeamiento urbanístico metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo mitigable, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Asentamiento humano de hecho y consolidado precario.- Asentamiento humano que se caracteriza por tener un acceso inadecuado al servicio de agua potable, a infraestructura y saneamiento, una calidad estructural reducida en la vivienda, superpoblación y un estatus residencial precario.

Plan general de regularización.- La Unidad Técnica y la entidad rectora en materia de territorio y hábitat, en el término de 30 días contados a partir del levantamiento de información determinado en el artículo 6 de la presente Ordenanza No147, presentará un plan general para la regularización de asentamientos humanos identificados, para conocimiento de la comisión correspondiente previo al conocimiento del Concejo Metropolitano.

Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados

Para ser considerados dentro del plan anual debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Falta de planificación urbanística.
- b) Inseguridad \ jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.
- c) Viviendas con calidad estructural reducida.
- d) Falta parcial o total de servicios básicos.
- e) Acceso inadecuado al agua potable.
- f) Superpoblación y/o hacinamiento poblacional.
- g) constar en el plan general de regularizaciones, a fin de que sean analizados para el proceso de regularización.

Iniciativa de los Procesos de Regularización

Estos procesos se inician por:

a) **Iniciativa pública:** los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa municipal atendiendo a la planificación anual de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.

b) **A petición de parte:** los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa de los interesados, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley y en la presente Ordenanza.

Calificación.- Una vez recibida la solicitud, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización la calificará e iniciará el procedimiento correspondiente revisando si el asentamiento consta en el plan anual para regularizaciones.

Aplicación y Requisitos.- Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social serán *factibles* con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años;
- b) Asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente.
- c) Asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza de regularización,
- d) Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones;
- e) Una consolidación mínima del 35%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en la presente ordenanza; y,
- f) Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y,
- g) Los demás requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Aprobación del Ordenamiento territorial

La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano

Etapas del proceso integral de regularización.-

El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá tres etapas:

a. Regularización.-

Es la etapa cuyo objetivo es la habilitación del suelo a través del fraccionamiento del mismo en más de diez lotes, la contribución de área verde y equipamiento público, y trama vial, de conformidad con la normativa vigente.

b. Titularización individual de los lotes.-

Es la etapa mediante la cual se otorgan las escrituras individuales a los copropietarios del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad realizará el acompañamiento, a fin de que los títulos de propiedad legalmente sean inscritos en el Registro de la Propiedad,

c. Desarrollo de infraestructura.-

Es la dotación de obras de infraestructura al asentamiento regularizado mediante gestión municipal o pública, gestión directa de los propietarios o cogestión,

Considerando que el asentamiento humano se lo realiza en zonas en donde falta la dotación de servicios básicos e infraestructura, son ilegales y no tienen planificación urbanística; para establecer su valoración se debe considerar las características que tuvieron al momento del asentamiento.

2. OBJETIVO GENERAL

Elaborar la valoración para expropiaciones especiales de asentamientos humanos en el Distrito Metropolitano de Quito.

3. REQUISITOS PARA VALORAR

- a) Solicitar mediante oficio el informe socio organizativo, legal y técnico, a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, informe que debe contener:
 - Información de la secretaría de Territorio y Vivienda con información de zonificación al año del asentamiento humano
 - Plano del asentamiento humano
 - Documentación Legal
- b) Carta del impuesto predial con números de predios y clave catastrales,
- c) El predio o los predios deben constar graficados y actualizados en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q),

4. PROCEDIMIENTO

Para el caso de actualización de información de predios catastrados, los datos valorativos de suelo y construcción serán los que estuvieron vigentes en la ordenanza correspondiente a dichos años y conforme las normas técnicas de valoración vigentes en el año de ingreso al catastro.

Para la valoración del terreno se procederá de la siguiente manera:

4.1 VALORACIÓN DE ASENTAMIENTO DE HECHO

Para determinar la valoración del suelo de los predios ubicados en un barrio de asentamiento de Hecho se procederá de la siguiente forma:

PROCEDIMIENTO

En el caso de diferir la zonificación del predio en donde se ubique el asentamiento humano y solicite la revisión o actualización según datos establecidos en la Ordenanza de conformación del asentamiento de Hecho del barrio se procederá de la siguiente manera:

Realizar el estudio global del barrio, considerando las características físicas, servicios básicos e infraestructura y zonificación (urbano o rural) a fin de mantener al predio en el AIVA origen, crear un AIVA nuevo o adjuntarlo a otro AIVA que posea las mismas características del asentamiento.

4.2 VALORACIÓN PARA EXPROPIACIONES ESPECIALES DE ASENTAMIENTO DE HECHO

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, para lo cual se deberá solicitar el informe socio organizativo legal y técnico a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, en donde conste el año de conformación del asentamiento.

PROCEDIMIENTO

Una vez recibido el oficio solicitando la valoración del asentamiento humano, se solicitará mediante oficio a la Unidad Especial Regula Tu Barrio el informe socio organizativo legal y técnico en donde conste el año del asentamiento, con esta información se procederá a revisar los archivos valorativos vigentes al año del asentamiento (Ordenanza de Valoración), mediante memorando se enviará a la Coordinador de Gestión Catastral Especial el Código del AIVA con el valor por metro cuadrado de terreno correspondiente a la fecha del asentamiento (Información que se encuentra ingresada en el SIREC-Q para los años anteriores), para que emitan el informe técnico correspondiente.