



2

Dr. Diego Escobar R.  
ABOGADO

Quito, 10 de mayo del 2023

Señor  
Marco Collaguazo  
PRESIDENTE DE LA COMISION DE PROPIEDAD Y ESPACIO PUBLICO  
Presente.-

De nuestras consideraciones:

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
DI...  
GADDA SGLM 2023 0387-E  
RECEPCION  
Fecha: 10 MAY 2023 Hora 11:33  
Nº. Hojas: - 1 -  
Recibido por: [Firma]

Julio Alvarez, en mi calidad de Presidente del Barrio Triangulo de Piedra, a usted expreso un cordial saludo a la vez que expongo y solicito:

Señor Concejal, en su despacho consta el oficio No. 1497-O, enviado por la Administración Manuela Sáenz, en el cual solicita dejar sin efecto el proceso de expropiación especial que se encuentra nuestro barrio Triangulo de Piedra, disponiendo se revea la declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata del predio del señor difunto Bolívar Alvarado Y Vayas.

Con mucha preocupación y extrañeza nos enteramos de esta ilógica, inconsulta y absurda petición que ha llegado a la Comisión que usted acertadamente dirige.

La Administración Manuela Sáenz, en ningún momento nos ha llamado, socializado o comunicado que va a tomar esta decisión, es decir, sin contar con los actores (Propietarios del terreno y beneficiarios de la expropiación especial) toman una decisión que afecta a todo un barrio, que está esperanzado en la ejecución de la expropiación para dar una solución al asentamiento que data de hace más de TREINTA años y que tiene 100% de consolidación.

Es importante señalar que las partes propietarios del bien y moradores del barrio, tenemos acuerdos que facilitan la expropiación especial, puesto que, el municipio no tendrá que pagar ningún valor por la expropiación, ya que los propietarios de la tierra se sienten satisfechos con el valor que el barrio se comprometió a pagar a los mismos el momento que se ejecute la expropiación, acuerdos que están consolidados en acta de mediación.

Por lo expuesto, acudimos antes usted, y solicitamos no se dé paso al absurdo pedido realizado por la Zona Centro.

Solicitamos, ser recibidos por su autoridad y por la Comisión que usted acertadamente dirige a fin de sustentar nuestro pedido.

Notificaciones recibiremos en el casillero electrónico email [diegoescobar.r@hotmail.com](mailto:diegoescobar.r@hotmail.com) SITRA  
1709291577

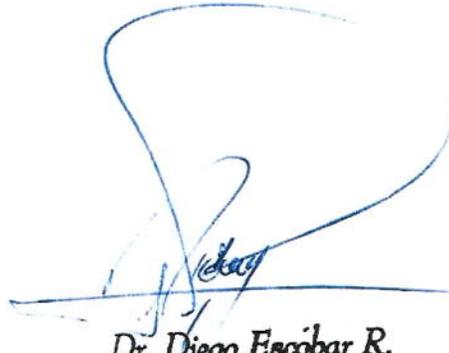
Firmo conjuntamente con nuestro Abogado defensor.



Dr. Julio Alvarez

PRESIDENTE DEL BARRIO

CI# 1707631048



Dr. Diego Escobar R.  
**ABOGADO**  
Mat. 7552 CAP.



**Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O**

**Quito, D.M., 27 de abril de 2023**

**Asunto:** PETICIÓN DE REVOCATORIA DE RESOLUCIONES DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL BARRIO MARIA GUADALUPE Y TRIANGULO DE PIEDRA

Señor Doctor  
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi  
**Concejal Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL COLLAGUAZO PILATAXI MARCO VINICIO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de quienes conformamos la Administración Zonal Manuela Sáenz.

Después del saludo afectuoso y el deseo de éxito en sus funciones como Presidente de la distinguida Comisión de Propiedad y Espacio Público; paso a comunicar el motivo del presente.

1.- Mediante Resoluciones No: C 335 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "María Guadalupe"; y, C 336 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Triángulo de Piedra", emitidas por el Concejo Metropolitano se declararon de utilidad pública con fines de expropiación especial los predios donde se encuentran dichos asentamientos.

2.- Mediante Resolución No. A-056, de 01 de septiembre de 2020, la Alcaldía del Distrito Metropolitano, emitió la Declaratoria de Ocupación Inmediata del predio de propiedad privada donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "María Guadalupe" situado en la parroquia Puengasí, con No. de predio 5784438, en una superficie de 58.816.50 m<sup>2</sup>.

3.- Mediante Resolución No. A-057, de 01 de septiembre de 2020, la Alcaldía del Distrito Metropolitano, emitió la Declaratoria de Ocupación Inmediata del predio de propiedad privada donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Triángulo de Piedra" situado en la parroquia Puengasí, con No. de predio 5784438, en una superficie de 38.990.88m<sup>2</sup>.

4.- El día 05 de mayo del 2021, a través del documento GADDMQ-AZMS-017-M, se pone en conocimiento y se entrega las razones de las inscripciones de Resoluciones de Ocupación Inmediata A-56, A-57, de los Barrios María Guadalupe y Triangulo de Piedra,

**Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O**

**Quito, D.M., 27 de abril de 2023**

debidamente otorgadas por el registro de la propiedad.

5.- Del expediente obran las siguientes actas de acuerdo y de mediación celebradas entre las partes (propietarios del bien y asentados):

**5.1.- ACTA DE ACUERDO No. 385-2011.**

Mediante Acta celebrada el 17 de noviembre de 2011, suscrita entre el señor Bolívar Alvarado y poseionarios y representante del asentamiento humano denominado María Guadalupe, entre los acuerdos constan los siguientes:

Suscribir el desistimiento y aceptación del juicio reivindicatorio No. 1337-2008-Dr. Carlos Moya del Juzgado Décimo Primero de lo Civil de Pichincha, seguido por el señor Bolívar Alvarado en contra del Comité Barrial María Guadalupe. Para lo cual deberá solicitar el archivo definitivo del proceso.

El señor Bolívar Alvarado se obliga a entregar el lote de terreno en donde se asienta el Barrio María Guadalupe, como cuerpo cierto, dentro de la superficie determinada en el contrato transaccional y promesa de compra venta celebrado ante el Notario Séptimo del cantón Dr. Luis Vargas Hinostroza el 23 de octubre de 2010, el promitente vendedor quedará liberado o se le exime de responsabilidad en cuanto al fraccionamiento de hecho y la subdivisión necesarios para obtener el cuerpo cierto, siempre y cuando se presente obstáculos técnicos o impedimento municipal, y solamente de existir este tipo de impedimento será el procedimiento de regularización del barrio el que obtenga dicho cuerpo cierto.

El señor Bolívar Alvarado se obliga a suscribir el poder o mandato a favor del señor segundo Manuel Collaguazo Caisaluisa, en el cual faculta al mandatario para que suscriba escritura que han pagado cada lote de terreno que ocupan, así como para que firme cualquier formulario, plano, petición o documento que se requiere para la regularización del barrio María Guadalupe, suscribirá la escritura en derechos y acciones del porcentaje del porcentaje del área de terreno restante compuesto por las áreas de terreno de los socios que no han pagado todavía, más el área verde y más el área de vía pública, también le faculta para que firme la escritura como cuerpo cierto una vez que se obtenga el fraccionamiento de hecho y la subdivisión correspondiente.

El señor Bolívar Alvarado se obliga, por intermedio de su apoderado, a suscribir y entregar la escritura pública de derechos y acciones fincados en el área total donde está el barrio María Guadalupe, independientemente de los trámites para obtener el fraccionamiento de hecho y la subdivisión, aclara que los lotes de terreno de los moradores que no han pagado, el precio de los mismos, el promitente vendedor se los



**Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O**

**Quito, D.M., 27 de abril de 2023**

reserva su nombre y pide que se acepte y ratifique su calidad de socio.

Los moradores y socios del comité barrial que comparecen a suscribir el acta de mediación, ratifican la resolución tomada en Asamblea General efectuada el 30 de octubre de 2011, donde se acepta en calidad de socio al señor Bolívar Alvarado, quedando exento de multas, de asistencia a mingas, asambleas y demás actos sociales.

El Comité Barrial María Guadalupe, por intermedio del presidente o representante legal compareciente, se obliga a entregar el día miércoles 23 de noviembre de 2011, la cantidad de \$ 80.447,00 dólares, mediante cheque certificado a favor del señor Bolívar Augusto Alvarado I Vayas.

Por tanto, el saldo del precio total fijado por las partes, es decir, la cantidad de 320.753,17 dólares, serán pagados el momento de la suscripción de la escritura de compraventa en cuerpo cierto, sin perjuicio de que se tramite la escritura de compraventa en derechos y acciones antes referida.

El saldo fijado considera el valor restado de 1.400,00 dólares americanos, por la situación especial de la señora Hilda Jácome.

Se deja constancia por acuerdo de las partes que los suscriptores del presente acuerdo no cancelarán el valor alguno que sea adicional al costo del lote de terreno que lo han cancelado en este momento y que cada uno mantiene en posesión, conforme el listado que se adjuntó. Del saldo se resta el valor de 1.400,00 dólares americanos que le exonera del pago el señor Bolívar Alvarado a la señora Hilda Jácome por su situación económica.

Los moradores y socios del comité barrial que comparecen a suscribir el acta de mediación, ratifican la resolución tomada en Asamblea General efectuada con fechas anteriores, en las que autorizan a los directivos del Comité para que leguen a todos los acuerdos logrados con el señor Bolívar Alvarado, y también para la suscripción de la escritura de derechos y acciones, escritura de cuerpo cierto y la continuación del trámite de regularización del barrio en la Unidad de Regula tu Barrio.

Todos los comparecientes ratifican el compromiso y la obligación de cumplir y ejecutar todos los acuerdos logrados, pese a que el comité pro mejoras del barrio María Guadalupe pudiere ser disuelto, por lo que actuaran por sus propios derechos.

Las partes comparecientes acuerdan que, en lo relativo a la multa fijada en la promesa de compra venta y su ampliación, en caso de incumplimiento de los demás moradores que no suscriben la presente acta, dicha multa fijada en 50.000,00 dólares americanos deberá ser cubierta o pagadas por tales moradores.

**Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O**

**Quito, D.M., 27 de abril de 2023**

En todo lo demás que no se contempla en la presente acta, las partes se afirman y ratifican en todo lo convenido en los documentos de obligación referida en los antecedentes.

Cláusula de CONFIDENCIALIDAD, las partes y el mediador se comprometen a respetar la confidencialidad del proceso de Mediación, así como a no utilizar la información obtenida en este proceso en caso de futuros litigios.

Cláusula de EJECUCION Para la ejecución de todo lo acordado en esta acta, en caso de incumplimiento, de ausencia o cualquier motivo que impida el cumplimiento de las obligaciones convenidas, las partes se someten a lo que dispone la Ley de Arbitraje y Mediación.

#### **5.2.- ACTA DE ACUERDO No. 346-2012.**

Acta celebrada el 20 de septiembre de 2012, suscrita entre la señora Blanca Katinka Alvarado Janke, heredera del señor Bolívar Alvarado, y como apoderada de sus hermanos Francisco Augusto Alvarado y Bolívar Ulises Alvarado, y el señor Cosme Damián Cañar, Presidente y representante del Comité Barrial María Guadalupe.

Las partes realizan un Alcance de acuerdo al Acta 385-2011, en los siguientes términos:

En la cláusula segunda del acta, Titulada “Antecedentes”, en los literales g, numeral DOS, numeral TRES, y literal H, se cometieron errores involuntarios producto de la cantidad de personas que suscribieron el Acta, lo que motivó confusión y los errores por lo que se deja constancia de la legalidad con la que ha actuado el Centro de Arbitraje y Mediación.

Por lo que se procede a la rectificación correspondiente en el Acta principal, en los siguientes términos: En lugar del texto del literal g numeral Dos, quedaría hoy en adelante, de la siguiente manera “Valor Total o precio total del inmueble en donde se asienta el Barrio María Guadalupe, es la cantidad de 706.813,14 dólares, cantidad de la cual se han realizado los siguientes pagos: pago mediante cheques la cantidad de 341.447,000 dólares, la cantidad de 64.449,14 dólares correspondiente a depósitos realizados a la cuenta del señor Bolívar Alvarado por indicaciones de los traficantes de tierra, valor que el señor Bolívar Alvarado aceptó plenamente. Se realiza por parte de los propietarios la rebaja y condonación de la cantidad total de 16.052,10 dólares, del valor antes señalado, por las siguientes causas, la señora Hilda Jácome tiene una rebaja aceptada en vida por el señor Bolívar Alvarado por la difícil situación económica que tenía; el señor José palomo criollo desistió de comprar 200m<sup>2</sup> de uno de los lotes de terreno que suman un área de 628.33m<sup>2</sup>, que inicialmente pretendió; y el señor Pedro



**Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O**

**Quito, D.M., 27 de abril de 2023**

Lupercio Jiménez, definitivamente no ha aceptado unirse al barrio ni arreglar el problema con el señor Bolívar Alvarado, ni con sus herederos actuales, por lo que el lote será adjudicado a los herederos del señor Bolívar Alvarado. Los abonos referidos o pagos parciales suman un total de 420.948,24 dólares, en consecuencia, queda un saldo pendiente de pago de 285.864,90 dólares. Se elimina y se deja sin efecto jurídico alguno el numeral TRES del literal g, así como el literal h, de la Cláusula Segunda del Acta de Acuerdo No. 385-2012. En lo demás las partes comparecientes se afirman y se ratifican.

COMPROMISOS DE LAS PARTES, se comprometen independientemente de esto a dialogar para llegar a nuevos acuerdos en beneficio de las partes.

### **5.3.- ACUERDO DE EXPROPIACION ESPECIAL**

Acuerdo celebrado el 1 de abril de 2014, protocolizado el 3 de abril de 2014, ante el Notario Gabriel Cobo, a cargo de la Notaría Vigésima Tercera del cantón Quito, suscrita entre la señora Blanca Katinka Alvarado Janke, Francisco Augusto Alvarado y Bolívar Ulises Alvarado, herederos del señor Bolívar Alvarado, y el señor Cosme Damián Cañar, Presidente y representante del Comité Barrial María Guadalupe.

Entre los acuerdos que las partes suscriben están las siguientes:

Los comparecientes ratifican en todas sus partes el acta transaccional y promesa de compra venta y alcances; y; actas de mediación singularizadas en la cláusula anterior, e incorporadas al presente acuerdo.

El Comité Pro mejoras del Barrio María Guadalupe, deja expresa constancia que, no obstante lo señalado por los literales a y c del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del precio del inmueble expropiado se realizará en base al convenio al que han arribado con los actuales propietarios del inmueble.

El Comité Pro mejoras Barrio María Guadalupe ha cancelado al señor Bolívar Augusto Alvarado Vayas, la suma de 420.948,24 dólares, los herederos señores: Francisco Augusto Alvarado Gangotena, Bolívar Ulises Alvarado Gangotena, Blanca Katinka Alvarado Janke y Diego José Miguel Alvarado Orellana, aceptan que este valor se impute al precio que el municipio del Distrito Metropolitano de Quito tenga que pagar a los titulares del dominio, en base del precio de expropiación del inmueble, a cuyo efecto se agregará como habilitante del presente acuerdo el certificado de fijación conferido por el Municipio.

En el caso de que el valor de expropiación del inmueble sea superior al valor entregado

**Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O**

**Quito, D.M., 27 de abril de 2023**

por los socios del Comité Pro mejoras del Barrio María Guadalupe al señor Bolívar Alvarado, cancelarán la diferencia del precio fijado al Municipio.

En el caso de que el valor de expropiación del inmueble sea menor al valor entregado por los socios del Comité Pro mejoras del Barrio María Guadalupe al señor Bolívar Alvarado, estos, no reclamarán a los herederos, ninguna devolución por el exceso pagado.

El pago del impuesto predial por los años 2015 y siguientes deberán ser cancelados por los adjudicatarios del Barrio María Guadalupe. El Comité Pro mejoras del Barrio María Guadalupe, con el objeto de que la adjudicación a favor de los socios del asentamiento se concrete de manera cabal, se compromete a coordinar con las Autoridades de la Unidad Regula tu Barrio, a fin de que el Comité emita una certificación y autorización para que el Municipio proceda con la adjudicación solamente del socio que se encuentre al día en el pago del precio del valor asignado y cuotas de la organización.

El Comité pro mejoras del Barrio María Guadalupe, se compromete igualmente a implementar las políticas más adecuadas a efecto de que las personas que se encuentran asentadas en el barrio y no firmaron las Actas de Mediación ni han cancelado los aportes consiguientes para su reconocimiento de socios y la adjudicación en su beneficio del lote poseído dentro del lote de terreno cuyo proceso de expropiación está concluyendo, paguen el precio fijado por el Municipio de los lotes de terreno que mantienen en su posesión al Comité, para que el Comité en coordinación con los herederos del señor Bolívar Alvarado proceda a devolver a los socios cumplidos, a prorrata de los lotes adquiridos en concepto de compensación por el cumplimiento del pago inicial al señor Bolívar Alvarado.

En caso de no cumplir con estos pagos los socios incumplidos no serán beneficiarios de la adjudicación.

Los comparecientes aceptan el total contenido de las estipulaciones que anteceden, por considerar que las convenciones acordadas garantizan, de manera plena, sus particulares derechos, por cuya virtud los socios del Barrio Promejoras María Guadalupe comparecientes no podrán presentar ningún tipo de reclamación judicial o administrativa, dándole a la presente transacción el valor de una sentencia judicial de última instancia, pasada por autoridad de cosa juzgada y de ejecutoria inviolable.

Las partes firman y manifiestan que el presente acuerdo será recogido en un Acta de Mediación que suscribirán las partes en el Centro de Mediación del Ilustre Municipio de Quito.

**5.4.- ACTA DE ACUERDO No. 427-2011**

**Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O**

**Quito, D.M., 27 de abril de 2023**

Celebrada entre la señora Norma Yolanda Mestanza Manzano y el señor Bolívar Augusto Alvarado I Vayas con la finalidad de llegar a un acuerdo definitivo y favorable en lo referente a la compra y forma de pago del predio donde se encuentra asentado el Barrio Triángulo de Piedra.

**5.5.- ACTA DE ACUERDO No. 347-2011**

Celebrada entre la señora Norma Yolanda Mestanza Manzano y el señor Bolívar Augusto Alvarado I Vayas con la finalidad de llegar a un acuerdo definitivo y favorable en lo referente a la compra y forma de pago del predio donde se encuentra asentado el Barrio Triángulo de Piedra.

**5.6.- ACTA DE ACUERDO No. 198-2011**

Celebrada entre la señora Norma Yolanda Mestanza Manzano y el señor Bolívar Augusto Alvarado I Vayas con la finalidad de llegar a un acuerdo definitivo y favorable en lo referente a la compra y forma de pago del predio donde se encuentra asentado el Barrio Triángulo de Piedra.

6.- La URTB con oficios Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0836-O de 26 de abril de 2022 y GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0841-O de 28 de abril de 2022, remitió un informe sobre el estado actual de las actas de mediación de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados “Triángulo de Piedra” y “María Guadalupe”, respectivamente.

Posteriormente, con Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1173-O de 04 de julio de 2022, la Unidad Especial Regula tu Barrio remitió el oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-1706-O de 30 de junio de 2022 con el cual la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE 2022-1441, el cual contiene el análisis y la valoración de 129 lotes que conforman el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "María Guadalupe".

La Unidad Regula Tu Barrio concluye:

*“En referencia al estado actual de las actas de mediación suscritas entre las partes, se establecen que existen incumplimiento de los acuerdos.*

*Respecto a las decisiones judiciales que se han dado para el cumplimiento de las actas de mediación, se establece que no existen decisiones judiciales respecto a la ejecución de las actas de mediación suscritas entre las partes.*

*No existen procesos judiciales de ejecución de las actas de mediación que se hayan*

Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O

Quito, D.M., 27 de abril de 2023

*iniciado por ninguna de las partes.*

*El cumplimiento de las actas de mediación, así como la acción judicial de ejecución de las mismas, corresponde únicamente a las partes que suscribieron las actas de mediación”.*

7.- El Eco. Pedro Fernando Núñez Gómez en su calidad de Director Metropolitano Financiero, a través de Oficio Nro. GADDMQ-DMF-2022-0945-O, de 20 de julio del 2022, indica lo siguiente en su parte pertinente.

*“En el “ACUERDO DE EXPROPIACION ESPECIAL” celebrado el 1 de abril de 2014 el Comité Pro mejoras del Barrio “María Guadalupe”, deja expresa constancia que, “no obstante lo señalado por los literales a y c del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del precio del inmueble expropiado se realizará en base al convenio al que han arribado con los actuales propietarios del inmueble”. (énfasis agregado).*

*Considerando que las actas de mediación del asentamiento “María Guadalupe”, fueron suscritas el 17 de noviembre de 2011 y 20 de septiembre de 2012, y adicionalmente se cuenta con un acuerdo privado denominado “ACUERDO DE EXPROPIACION ESPECIAL” suscrito el 1 de abril de 2014; mientras que el Concejo Metropolitano declaró al asentamiento María Guadalupe, de Utilidad Pública y de Interés Social con fines de expropiación parcial, mediante Resolución No. C 335, de fecha 07 de diciembre de 2015.*

*Y considerando que las actas de mediación del asentamiento “Triángulo de Piedra”, fueron suscritas el 3 de julio de 2011, 8 de julio de 2011, 21 de octubre de 2011, 21 de diciembre de 2011 y 20 de septiembre de 2012; mientras que el Concejo Metropolitano declaró al asentamiento “Triángulo de Piedra” de Utilidad Pública y de Interés Social con fines de expropiación parcial, mediante Resolución, No. C-336, de fecha 07 de diciembre de 2015.*

8.- Revisado el expediente se establece que tanto en las Resoluciones No: C 335 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “María Guadalupe”; y, C 336 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Triángulo de Piedra”, emitidas por el Concejo Metropolitano; así como, en los informes y dictámenes de las comisiones por parte de las instancias metropolitanas a esa fecha no observaron tampoco hicieron alocución a los Acuerdos y Actas de Mediación que fueron suscritos por los asentados y los propietarios del bien desde el año 2011 al 2015, antes de la emisión de las Resoluciones de Expropiación Especial.

Con estos antecedentes, esta Administración Zonal acogiendo los criterios de la Unidad

**Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O**

**Quito, D.M., 27 de abril de 2023**

Regula Tu Barrio y la Dirección Metropolitana Tributaria; y, sobretodo la existencia de las Actas de Mediación suscritas entre las partes, correspondiente a los asentamientos Triangulo de Piedra y María Guadalupe, mismas que establecen acuerdos mutuos entre personas de derecho privado y que conforme la Ley de Arbitraje y Mediación constituyen sentencias ejecutoriadas y de última instancia de los acuerdos firmado entre las partes; es decir como **COSA JUZGADA**, las mismas deberían ser ejecutadas por la partes ante Juez competente.

#### **PETICIÓN.-**

En este marco, amparados en lo que determina las letras d), k), del Art. 87 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL y 67 del CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, ponemos en su consideración como Presidente de la Comisión de Suelo, con la finalidad que se agencien las acciones que sean necesarias para la REVOCATORIA de las Resoluciones No: C 335 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “María Guadalupe”; y, C 336 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Triángulo de Piedra”, emitidas por el Concejo Metropolitano.

Cabe mencionar que la acción solicitada beneficiaría a fin de que las personas de los Asentamientos Triángulo de Piedra y María Guadalupe puedan realizar las acciones directas o judiciales para hacer valer sus derechos conforme las cláusulas o compromisos establecidos en los Acuerdos y Actas de Mediación.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Santiago Javier Morales Tobar  
**ADMINISTRADOR ZONAL**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SAENZ**

Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O

Quito, D.M., 27 de abril de 2023

Copia:

Señor Abogado  
Luis Angel Quezada Conde  
**Director Jurídico**  
ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ-DIRECCION ASESORIA LEGAL

Señor Abogado  
Wilman Patricio Chamba Garcia  
**Técnico de Asesoría Legal**  
ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ-DIRECCION ASESORIA LEGAL

Señora Abogada  
Vanessa Carolina Velasquez Rivera  
**Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana**  
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN  
CIUDADANA

Señora Doctora  
María del Cisne López Cabrera  
**Directora Ejecutiva**  
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN  
CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

Señor Arquitecto  
Héctor Fernando Zamorano Cevallos  
**Director Metropolitano**  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN  
METROPOLITANA DE CATASTRO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Wilman Patricio Chamba Garcia	wpcg	AZMS-DAL	2023-04-26	
Revisado por: Santiago Javier Morales Tobar	sjmt	AZMS	2023-04-27	
Aprobado por: Santiago Javier Morales Tobar	sjmt	AZMS	2023-04-27	



Firmado electrónicamente por:  
**SANTIAGO JAVIER  
MORALES TOBAR**





**Marco Collaguazo Pilataxi**  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-MVCP-2023-0124-M

Quito, D.M., 04 de mayo de 2023

**PARA:** Sr. Dr. Willians Eduardo Saud Reich  
**Procurador Metropolitano**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO**  
**METROPOLITANO DE QUITO**

**ASUNTO:** PETICIÓN DE REVOCATORIA DE RESOLUCIONES DE  
EXPROPIACIÓN ESPECIAL BARRIO MARIA GUADALUPE Y  
TRIANGULO DE PIEDRA

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O, de 27 de abril de 2023, suscrito por el Ing. Santiago Javier Morales Tobar, Administrador Zonal Manuela Sáenz, por el cual señala:

“**PETICIÓN.**- En este marco, amparados en lo que determina las letras d), k), del Art. 87 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL y 67 del CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, ponemos en su consideración como Presidente de la Comisión de Suelo, con la finalidad que se agencien las acciones que sean necesarias para la REVOCATORIA de las Resoluciones No: C 335 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “María Guadalupe”; y, C 336 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Triángulo de Piedra”, emitidas por el Concejo Metropolitano.

Cabe mencionar que la acción solicitada beneficiaría a fin de que las personas de los Asentamientos Triángulo de Piedra y María Guadalupe puedan realizar las acciones directas o judiciales para hacer valer sus derechos conforme las cláusulas o compromisos establecidos en los Acuerdos y Actas de Mediación.”

Conforme señala el Art. 33 del Código Municipal, en mi calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, solicito se emita un informe referente al oficio del Administrador Zonal Manuela Sáenz, que solicita la REVOCATORIA de las Resoluciones No: C 335 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “María Guadalupe”; y, C 336 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Triángulo de Piedra”, emitidas por el Concejo Metropolitano.

Con sentimiento de distinguida consideración.

Atentamente,



**Marco Collaguazo Pilataxi**  
**CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO**

**Memorando Nro. GADDMQ-DC-MVCP-2023-0124-M**

**Quito, D.M., 04 de mayo de 2023**

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi  
**CONCEJAL METROPOLITANO**  
**DESPACHO CONCEJAL COLLAGUAZO PILATAXI MARCO VINICIO**

Referencias:

- GADDMQ-AZMS-2023-1497-O

Anexos:

- GADDMQ-AZMS-2023-1497-O.pdf

Copia:

Sr. Ing. Santiago Javier Morales Tobar  
**Administrador Zonal**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SAENZ**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: CARLA VERONICA JIMENEZ GONZALEZ	cvjg	DC-MVCP	2023-05-03	
Aprobado por: Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi	mc	DC-MVCP	2023-05-04	



Firmado electrónicamente por:  
**MARCO VINICIO**  
**COLLAGUAZO**  
**PILATAXI**





Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-2039-O

Quito, D.M., 16 de junio de 2023

**Asunto:** ENTREGA DE INFORMACIÓN SOBRE PROCESO DE EXPROPIACIÓN BARRIO TRIANGULO DE PIEDRA

Señor  
Angel Vega  
**Concejal Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL VEGA ANGEL**  
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Documento No. GADDMQ-DC-VA-2023-0078-O, de 14 de junio del 2023, en el cual usted solicita: *"Con un cordial y afectuoso saludo, con la finalidad de atender el requerimiento recibido con oficio S/N de fecha 10 de mayo de 2023, suscrito por el Sr. Julio Álvarez, en calidad de Presidente del Barrio Triángulo de Piedra, mediante el cual manifiesta y solicita: "...Señor Concejal, en su despacho consta el oficio No. 1497-O, enviado por la Administración Manuela Sáenz, en la cual solicita dejar sin efecto el proceso de expropiación especial que se encuentra nuestro barrio Triángulo de Piedra, disponiendo se revea la declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata del predio del señor difunto Bolívar Alvarado y Vayas..."*; a usted indico lo siguiente:

1.- Con fecha 27 de abril del 2023, a través de Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O, que se adjunta al presente documento; el Ing. Santiago Javier Morales Tobar, en su calidad de Administrador Zonal a esa fecha; después de motivar su petición indica al señor Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi, en su calidad de Concejal Metropolitano y solicita: *"En este marco, amparados en lo que determina las letras d), k), del Art. 87 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL y 67 del CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, ponemos en su consideración como Presidente de la Comisión de Suelo, con la finalidad que se agencien las acciones que sean necesarias para la REVOCATORIA de las Resoluciones No: C 335 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "María Guadalupe"; y, C 336 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Triángulo de Piedra", emitidas por el Concejo Metropolitano. Cabe mencionar que la acción solicitada beneficiaría a fin de que las personas de los Asentamientos Triángulo de Piedra y María Guadalupe puedan realizar las acciones directas o judiciales para hacer valer sus derechos conforme las cláusulas o compromisos establecidos en los Acuerdos y Actas de Mediación."*



Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-2039-O

Quito, D.M., 16 de junio de 2023

2.- A través de Memorando Nro. GADDMQ-DC-MVCP-2023-0124-M, de 04 de mayo del 2023, el señor Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi, en su calidad de Concejal Metropolitano, da atenta contestación y solicita al señor Dr. Willians Eduardo Saud Reich, en su calidad de Procurador Metropolitano a esa fecha lo siguiente: *"Conforme señala el Art. 33 del Código Municipal, en mi calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, solicito se emita un informe referente al oficio del Administrador Zonal Manuela Sáenz, que solicita la REVOCATORIA de las Resoluciones No: C 335 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "María Guadalupe"; y, C 336 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Triángulo de Piedra", emitidas por el Concejo Metropolitano". (Se adjunta el documento en referencia).*

Con estos antecedentes, es de vital importancia que Usted señor Concejal, de así estimarlo necesario, solicite la información a la Unidad Regula Tu Barrio, ente municipal que motivó la imposibilidad para que la entidad edilicia continúe frente a los procesos de regularización por ser asuntos a resolverse entre privados debido a la existencia de actas de mediación y acuerdos entre las partes, limitando así la intervención de la municipalidad.

De la misma forma, se solicite de así estimarlo conveniente, el criterio requerido por el ex Edil Metropolitano, Marco Collaguazo, a través de oficio No. GADDMQ-DC-MVCP-2023-0124-M, de 04 de mayo del 2023; dirigido al doctor Willians Eduardo Saud Reich, Procurador Metropolitano a esa fecha, en el cual solicita el informe en referencia al pedido de la Administración Zonal.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Hernan Alejandro Ortiz Diaz  
**ADMINISTRADOR ZONAL**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SAENZ**

Referencias:

- GADDMQ-DC-VA-2023-0078-O



Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-2039-O

Quito, D.M., 16 de junio de 2023

Anexos:

- Oficio S/N de fecha 10 de mayo de 2023
- Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O
- GADDMQ-AZMS-2023-1497-O-1 ZONAL A CONCEJAL.pdf
- GADDMQ-DC-MVCP-2023-0124-M-2 CONCEJAL A PROCURADURIA.pdf

Copia:

Señor Abogado  
Byron Ramiro Cueva Altamirano  
**Director Jurídico**  
ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ-DIRECCION ASESORIA LEGAL

Señor Abogado  
Wilman Patricio Chamba Garcia  
**Técnico de Asesoría Legal**  
ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ-DIRECCION ASESORIA LEGAL

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Wilman Patricio Chamba Garcia	wpcg	AZMS-DAL	2023-06-16	
Aprobado por: Hernan Alejandro Ortiz Diaz	haod	AZMS	2023-06-16	



Firma electrónica por:  
**HERNAN  
ALEJANDRO ORTIZ  
DIAZ**





**Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0531-O**

**Quito, D.M., 19 de junio de 2023**

**Asunto:** Respuesta a oficio GADDMQ-DC-VA-2023-0078-O. Solicitud de información - Proceso de Expropiación del barrio Triángulo de Piedra

Señor  
Angel Vega  
**Concejal Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL VEGA ANGEL**  
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante el oficio No. GADDMQ-DC-VA-2023-0078-O, del 14 de junio de 2023, indica y solicita lo siguiente a esta Dirección: "(...) con la finalidad de atender el requerimiento recibido con oficio S/N de fecha 10 de mayo de 2023, suscrito por el Sr. Julio Álvarez, en calidad de Presidente del Barrio Triángulo de Piedra (...)

*En atención a lo manifestado por el ciudadano, solicito a usted, de conformidad a lo establecido en el Artículo 8 numeral 15 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito y los Artículos 16 y 17 de la Resolución No. RC-2016-074, en el término de 2 días se remita a mi despacho un informe detallado del estado actual del Barrio Triángulo de Piedra y las acciones que deberán realizar para obtener las respectivas escrituras."*

En atención a su solicitud, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, procede a emitir el Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2023-1171, el cual, se servirá encontrar adjunto al presente.

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Srta. Ing. Andrea Pardo  
**DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTROS FD5**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN**  
**METROPOLITANA DE CATASTRO**

Referencias:  
- GADDMQ-DC-VA-2023-0078-O

**Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0531-O**

**Quito, D.M., 19 de junio de 2023**

Anexos:

- Oficio S/N de fecha 10 de mayo de 2023
- GADDMQ-DC-VA-2023-0078-O.pdf
- RC-2015-336 TRIÁNGULO DE PIEDRA - ASENTAMIENTO.pdf
- irm\_5784438.pdf
- informe\_tecnico\_nro.\_sthv-dmc-uce-2023-1171-signed-signed (1)-signed.pdf

Copia:

Señor Ingeniero  
Joselito Geovanny Ortiz Carranza  
**Jefe de la Unidad de Catastro Especial - Funcionario Directivo 7**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO - UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL**

Señora Ingeniera  
Gabriela Patricia Melo Castillo  
**Servidor Municipal 13**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO - UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL**

Señorita Arquitecta  
Myrian Piedad Choto Caisaguano  
**Servidor Municipal 8**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO - UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Juan Carlos Arboleda Salgado	jas	STHV-DMC-UCB	2023-06-15	
Revisado por: Joselito Geovanny Ortiz Carranza	jo	STHV-DMC-UCB	2023-06-19	
Revisado por: Gabriela Patricia Melo Castillo	gpmc	STHV-DMC-UCB	2023-06-19	
Aprobado por: Andrea Pardo	ap	STHV-DMC	2023-06-19	



ANDREA ELIZABETH  
PARDO CHASILLACTA



	<b>UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL (UCE)</b>		<b>Dirección Metropolitana de Catastro</b>
	<b>INFORME TÉCNICO DE TRÁMITES CATASTRALES</b>		<b>STHV-DMC-UCE-2023-1171</b>
	Pág. 1	<b>INFORME CATASTRAL SOBRE PREDIO CON DUP</b>	

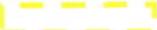
### 1.- DATOS GENERALES DEL TRÁMITE:

<b>Nro. de trámite:</b>	GADDMQ-DC-VA-2023-0078-O	<b>Sistema de Trámite:</b>	SITRA (Sistema de Trámites)
<b>Solicitante:</b>	Sr. Angel Vega – Concejal Metropolitano	<b>Propietario:</b>	ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO HRDS
<b>Fecha Ingreso:</b>	14-06-2023	<b>Fecha de Reingreso:</b>	NO APLICA
<b>Número Predio:</b>	5784438	<b>Número Clave Catastral:</b>	2050702002

### 2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

<b>ZONA:</b>	MANUELA SÁENZ	<b>PARROQUIA:</b>	PUENGASÍ
--------------	---------------	-------------------	----------

UBICACIÓN DEL LOTE	FOTO FRENTE PRINCIPAL DE LOTE
	
IMAGEN N° 1 Fuente: SIREC-Q 15-06-2023	IMAGEN No. 2 Fuente: Google Street View 15-06-2023

<b>LEYENDA</b>	
	Vías
	Predio

<b>DATOS ESCRITURA</b>	
<b>Generales</b>	NO APLICA
<b>Linderos</b>	NO APLICA
<b>Datos de Escritura</b>	NO APLICA

<b>DATOS DEL LEVANTAMIENTO</b>	
<b>Generales</b>	NO APLICA
<b>Linderos</b>	NO APLICA
<b>Plano del Levantamiento</b>	NO APLICA

	<b>UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL (UCE)</b>		<b>Dirección Metropolitana de Catastro</b>
	<b>INFORME TÉCNICO DE TRÁMITES CATASTRALES</b>		<b>STHV-DMC-UCE-2023-1171</b>
	Pág. 2	<b>INFORME CATASTRAL SOBRE PREDIO CON DUP</b>	

### 3.- ANTECEDENTES:

Mediante el oficio No. GADDMQ-DC-VA-2023-0078-O del 14 de junio de 2023, el Sr. Angel Vega, Concejal Metropolitano, indica y solicita lo siguiente a esta Dirección: "(...) con la finalidad de atender el requerimiento recibido con oficio S/N de fecha 10 de mayo de 2023, suscrito por el Sr. Julio Álvarez, en calidad de Presidente del Barrio Triángulo de Piedra, mediante el cual manifiesta y solicita: "...Señor Concejal, en su despacho consta el oficio No. 1497-O, enviado por la Administración Manuela Sáenz, en la cual solicita dejar sin efecto el proceso de expropiación especial que se encuentra nuestro barrio Triángulo de Piedra, disponiendo se revea la declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata del predio del señor difunto Bolívar Alvarado y Vayas...".

En atención a lo manifestado por el ciudadano, solicito a usted, de conformidad a lo establecido en el Artículo 8 numeral 15 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito y los Artículos 16 y 17 de la Resolución No. RC-2016-074, en el término de 2 días se remita a mi despacho un informe detallado del estado actual del Barrio Triángulo de Piedra y las acciones que deberán realizar para obtener las respectivas escrituras."

### 4.- BASE LEGAL:

La Ordenanza Metropolitana No. 052-2023, de Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece:

**Artículo 2681.- Competencias.-** La formación, el mantenimiento y la conservación del catastro inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Dirección Metropolitana de Catastro.

### 5.- ANÁLISIS TÉCNICO:

#### 5.1. ANÁLISIS PRELIMINAR/HISTÓRICO/ESTADO ACTUAL:

Al respecto, esta Dirección Metropolitana informa lo siguiente:

#### Datos del Asentamiento

El Asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Triángulo de Piedra se encuentra ubicado en el predio No. 5784438, clave catastral 2050702002, de propiedad de los herederos del Sr. Bolívar Augusto Alvarado I Vayas.

El predio No. 5784438 se encuentra en el sector Protección Monjas, parroquia Puengasí, de la Administración Zonal Manuela Sáenz, tiene una superficie de 1.240.000,00 m<sup>2</sup> (124 hectáreas), forma irregular y está conformado por varios cuerpos.

De acuerdo con la Resolución C336 de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial especial, emitida por el Concejo Metropolitano el 7 de diciembre de

	<b>UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL (UCE)</b>		<b>Dirección Metropolitana de Catastro</b>
	<b>INFORME TÉCNICO DE TRÁMITES CATASTRALES</b>		STHV-DMC-UCE-2023-1171
	Pág. 3	<b>INFORME CATASTRAL SOBRE PREDIO CON DUP</b>	

2015, el AHHC Triángulo de Piedra tiene una superficie de 38.990,88 m<sup>2</sup>, y tiene la siguiente ubicación (círculo color amarillo) dentro del predio No. 5784438:

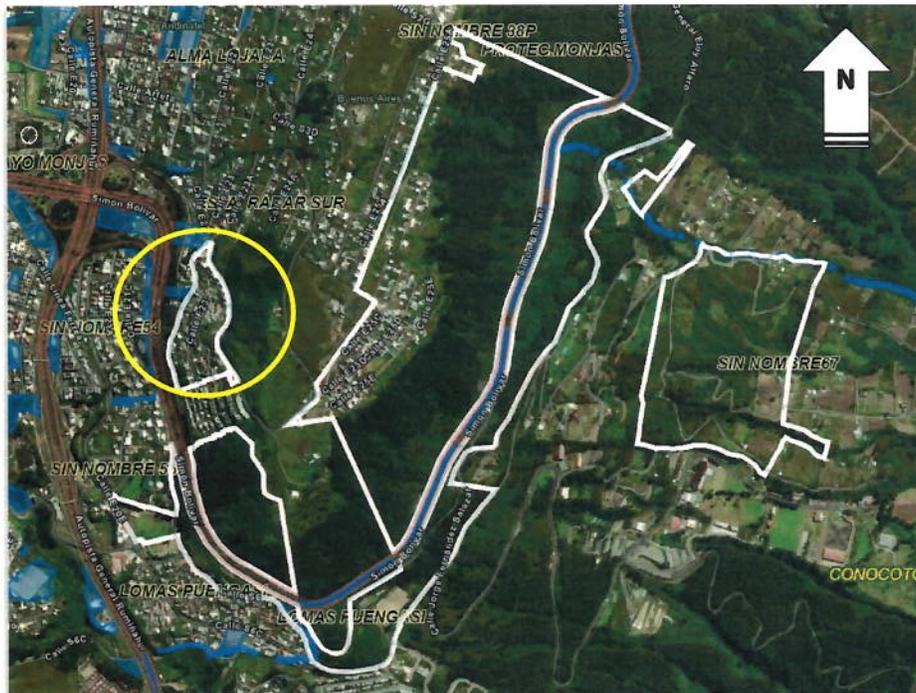


IMAGEN N°3  
 PREDIO No. 5784438 Y UBICACIÓN AHH TRIÁNGULO DE PIEDRA  
 Fuente: CATASTRO EN LÍNEA

### Proceso expropiatorio

La Ordenanza Metropolitana No. 052-2023, de Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Título I. Del 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, del Libro IV.7 – Del Ordenamiento Territorial, establece que la Dirección Metropolitana de Catastro integre la mesa técnica institucional señalada en el Art. 4068.- De la admisión a trámite.

Además, en esta sección se determina lo siguiente:

*“Art. 4069.- 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 3632, 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*

	<b>UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL (UCE)</b>		<b>Dirección Metropolitana de Catastro</b>
	<b>INFORME TÉCNICO DE TRÁMITES CATASTRALES</b>		<b>STHV-DMC-UCE-2023-1171</b>
	Pág. 4	<b>INFORME CATASTRAL SOBRE PREDIO CON DUP</b>	

Título.(...)”

## 5.2. INSPECCIÓN O VISITA EN CAMPO:

No aplica.

## 6.- CONCLUSIONES:

El predio No. 5784438, de propiedad de los herederos del Sr. Bolívar Augusto Alvarado I Vayas, se encuentra declarado de utilidad pública y de interés social, con fines de expropiación parcial para la regularización del AHH Triángulo de Piedra que tiene una superficie de 38.990,88 m<sup>2</sup>.

Según lo expuesto, en los procesos de Expropiación Especial, Regularización y Adjudicación de Predios de los Asentamientos Humanos de Hecho, la Dirección Metropolitana de Catastro tiene como competencia la emisión de dos informes técnicos específicos, e integrar la mesa técnica institucional, por lo que no interviene en el trámite para la otorgación de escrituras a los adjudicatarios.

## 7.- RECOMENDACIONES:

No aplica.

## 8.- ANEXOS:

Resolución C336 – 2015  
IRM predio 5784438

## 9.- FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

ACCIÓN	RESPONSABLE	FIRMA
Elaborado por:	Juan Carlos Arboleda Técnico Unidad de Catastro Especial	
Revisado por:	Ing. Gabriela Melo Responsable Unidad de Catastro Especial	
Aprobado por:	Ing. Geovanny Ortiz Jefe Unidad de Catastro Especial	

	<b>UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL (UCE)</b>	
	<b>INFORME TÉCNICO DE TRÁMITES CATASTRALES</b>	<b>Dirección Metropolitana de Catastro</b> STHV-DMC-UCE-2023-1171
	Pág. 5	<b>INFORME CATASTRAL SOBRE PREDIO CON DUP</b>

<b>FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME:</b>	15/06/2023
--	------------

**NOTAS:**

- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, pone a disposición de los ciudadanos, una herramienta de consulta y exploración interactiva de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, con la finalidad de acercar los servicios al ciudadano y transparentar la gestión. Como parte de las estrategias de mejora continua de los servicios municipales, este portal ciudadano estará en permanente actualización. Se encuentra a su disposición en el siguiente link: <https://geoportal.quito.gob.ec/visor/descargas.php>.
- Para consultar el informe de regulación metropolitana y datos de cédula catastral, dirigirse al siguiente link: [https://pam.quito.gob.ec/mdmq\\_web\\_irm/irm/buscarPredio.jsf](https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf).

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

## Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA		FECHA DE CONSULTA 2023/06/16 13:02			
<b>CÉDULA CATASTRAL - DATOS</b>		<b>IMPLANTACIÓN DEL LOTE</b>			
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>					
C.C./R.U.C:	1701235507				
Nombre o razón social:	ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO HRDS				
<b>DATOS DEL PREDIO</b>					
Número de predio:	5784438				
Estado:	AFECTADO				
Geo clave:	170103250248001000				
Clave catastral anterior:	2050702002000000000				
Coordenadas SIRES DMQ:	502806.74 / 9973319.08				
Año de construcción:	2000				
En derechos y acciones:	SI				
Destino económico:	HABITACIONAL				
Dirección:	LIBERTADOR SIMON BOLIVAR				
Barrio/Sector:	PROTEC.MONJAS				
Parroquia:	PUENGASI				
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)				
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>		<b>FOTOGRAFIA DE LA FACHADA</b>			
Área de construcción cubierta:	27,498.60 m2	Fotografía de fachada no disponible			
Área de construcción abierta:	0.00 m2				
Área bruta total de construcción:	27,498.60 m2				
Área de adicionales constructivos:	0.00 m2				
<b>AVALÚO CATASTRAL</b>					
Avalúo del terreno:	\$ 4,330,839.23				
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00				
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00				
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00				
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00				
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 4,330,839.23				
<b>DATOS DEL LOTE</b>					
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD				
Denominación de predio:					
Estado:	NO DETERMINADO				
Área según escritura:	1,240,000.00 m2				
Área de levantamiento:	1,114,557.19 m2				
Área gráfica (Sistema catastral):	1,056,889.95 m2				
Área regularizada:	NO				
Frente total:	6,391.38 m				
Máximo ETAM permitido:	5.00 % = 62,000.00 [SR]				
Área excedente (+):	0.00 m2				
Área diferencia (-):	-183,110.05 m2				
Denominación de lote:	-				
Valoración especial:	SI				
<b>PROPIETARIO(S)</b>					
#	Nombre	C.C./RUC	%	Extensión	Principal
1	ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO	1701235507	100	HRDS	SI
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)</b>					

**APROVECHAMIENTO URBANISTICO (PUGS)**

<b>Componente estructurante</b>			
Clasificación suelo:	(SR) Suelo Rural	Subclasificación suelo:	Protección
<b>Componente urbanístico</b>			
Uso suelo general:	(PE) Protección Ecológica	Uso suelo específico:	(PE) Protección Ecológica
Tratamiento:	Conservación	PIT:	MS-PITR003
<b>Edificabilidad Básica (A14)</b>		<b>Edificabilidad General Máxima ( )</b>	
Código edif. básica:	A14 (A25002-1.5(VU))	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	25000 m2	Número de pisos:	N/A
Altura de pisos:	8 m	Altura de COS total:	N/A
Retiro frontal:	5 m	Retiro lateral:	5 m
Retiro lateral:	5 m	Retiro posterior:	5 m
Retiro posterior:	5 m	Entre bloques:	10 m
Entre bloques:	10 m	Número de pisos:	2
Altura de pisos:	8 m	Factibilidad de servicios	NO
Número de pisos:	2		
Factibilidad de servicios	NO		

<b>Componente estructurante</b>			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
<b>Componente urbanístico</b>			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUB-1) Residencial Urbano de Baja Densidad 1
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT:	MS-PITU024
<b>Edificabilidad Básica (A72)</b>		<b>Edificabilidad General Máxima ( )</b>	
Código edif. básica:	A72 (A1002-35(VB))	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	1000 m2	Número de pisos:	N/A
Altura de pisos:	8 m	Altura de COS total:	N/A
Retiro frontal:	5 m	Retiro lateral:	3 m
Retiro lateral:	3 m	Retiro posterior:	3 m
Retiro posterior:	3 m	Entre bloques:	6 m
Entre bloques:	6 m	Número de pisos:	2
Altura de pisos:	8 m	Factibilidad de servicios	SI
Número de pisos:	2		
Factibilidad de servicios	SI		

<b>Componente estructurante</b>			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
<b>Componente urbanístico</b>			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2
Tratamiento:	Sostenimiento	PIT:	MS-PITU026
<b>Edificabilidad Básica (C15)</b>		<b>Edificabilidad General Máxima ( )</b>	
Código edif. básica:	C15 (C302-60)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	300 m2	Número de pisos:	N/A
Altura de pisos:	8 m	Altura de COS total:	N/A
Retiro frontal:	3 m	Retiro lateral:	0 m
Retiro lateral:	0 m	Retiro posterior:	3 m
Retiro posterior:	3 m	Entre bloques:	6 m
Entre bloques:	6 m	Número de pisos:	2
Altura de pisos:	8 m	Factibilidad de servicios	SI
Número de pisos:	2		
Factibilidad de servicios	SI		

Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.

La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.

**ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)**

<b>Componente urbanístico</b>				
Clasificación suelo: Rural (SRU)		Uso suelo: (PE/CPN) P. Ecol/Conser. Patri. N		
<b>Zonificación: (A6)</b>				
Zona:	A6( A25002-1.5)	Número pisos:	2	
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS PB:	1,5	
Lote mínimo:	25000 m2	COS total:	3.00 %	
Frente mínimo:	100 m			
<b>Componente urbanístico</b>				
Clasificación suelo: Urbano (SU)		Uso suelo: (ARU) Agrícola resid.		
<b>Zonificación: (A2)</b>				
Zona:	A2( A1002-35)	Número pisos:	2	
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS PB:	35.00 %	
Lote mínimo:	1000 m2	COS total:	70.00 %	
Frente mínimo:	20 m			
<b>Componente urbanístico</b>				
Clasificación suelo: Urbano (SU)		Uso suelo: (RU2) Resid urbano 2		
<b>Zonificación: (D3)</b>				
Zona:	D3( D203-80)	Número pisos:	3	
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB:	80.00 %	
Lote mínimo:	200 m2	COS total:	240.00 %	
Frente mínimo:	10 m			
<b>Componente urbanístico</b>				
Clasificación suelo: Rural (SRU)		Uso suelo: (ARR) Agrícola resid.		
<b>Zonificación: (A37)</b>				
Zona:	A37( A1002-35(VU))	Número pisos:	2	
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS PB:	35.00 %	
Lote mínimo:	1000 m2	COS total:	70.00 %	
Frente mínimo:	20 m			
<b>Componente urbanístico</b>				
Clasificación suelo: Rural (SRU)		Uso suelo: (RN/PS) RN/Prod. Sostenible		
<b>Zonificación: (A6)</b>				
Zona:	A6( A25002-1.5)	Número pisos:	2	
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS PB:	1,5	
Lote mínimo:	25000 m2	COS total:	3.00 %	
Frente mínimo:	100 m			
<b>Componente urbanístico</b>				
Clasificación suelo: Rural (SRU)		Uso suelo: (PE/CPN) P. Ecol/Conser. Patri. N		
<b>Zonificación: (A31)</b>				
Zona:	A31( PQ)	Número pisos:	0	
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS PB:	0.00 %	
Lote mínimo:	0 m2	COS total:	0.00 %	
Frente mínimo:	0 m			
<b>AFECTACIONES/PROTECCIONES</b>				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
COLLACOTO 2 [Retiro:3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.
LÍNEA FÉRREA	EXPRESA	10.00	0.00	El lote se encuentra afectado por la LÍNEA FÉRREA (EXPRESA), no se admiten accesos directos vehiculares a los lotes frentistas, ni edificaciones dentro del derecho de vía, RUTA EXCLUSIVA PARA CICLOVIA EL CHAQUINAN – Convenio FEEM-MDMQ SG-1938-2013
S/E 23 CONOCOTO - S/E VICENTINA (138 kv) [Retiro:15.00m del eje]	ESPECIAL		15.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EEQ.
Autovía Patria Intervalles Simón Bolívar	ARTERIAL	10.00	10.00	El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía: [arterial colector expresa], solicitará el informe técnico de afectación y replanteo vial a la EPMOP, GADPichincha o MTOP según corresponda.
COLLACOTO [Retiro:3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.
Av. Simón Bolívar	EXPRESA	25.00	5.00	El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía: [arterial colector expresa], solicitará el informe técnico de afectación y replanteo vial a la EPMOP, GADPichincha o MTOP según corresponda.
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial.

GEOGRÁFICO				El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172
COLLACOTO 1 [Retiro:3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO	10.00	10.00	Para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía [arterial colectora expresa].
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO	25.00	5.00	Para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía [arterial colectora expresa].

#### VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	LINEA FERREA	14	7 DESDE EL EJE DE VÍA	
IRM	CALLE S/N	10	5 EJE DE VIA	
SIREC-Q	SIMON BOLIVAR	50	25 EJE DE VÍA	
IRM	MARÍA BARRETO Y NAVARRETE	12	6 EJE DE VIA	
IRM	CALLE S/N (ACCESO P. DE ORO)	10	5 EJE DE VIA	
IRM	CALLE S/N (HERENDIA MARÍA)	11	5.5 EJE DE VIA	

#### OBSERVACIONES

##### Descripción

Inmueble con barrios informales en su interior, se deberá obtener el trazado vial y replanteo vial en la Administración Zonal Centro

Calle Herendia María no posee trazado vial aprobado, se deberá obtener el trazado y replanteo vial, en la Zona Centro

SOLICITAR A LA DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL Y SERVICIOS PUBLICOS PARA LA ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA DEL PREDIO O DELIMITACION DE LA MISMA

PARA CUALQUIER TIPO DE INTERVENCIÓN DEBERA CONTAR CON LA AUTORIZACION NOTARIZADA DEL 100% DE COPROPIETARIOS

SOLICITAR INFORME DE BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LA DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS.

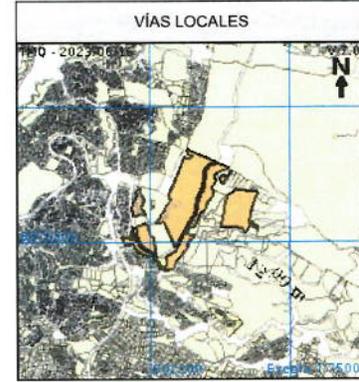
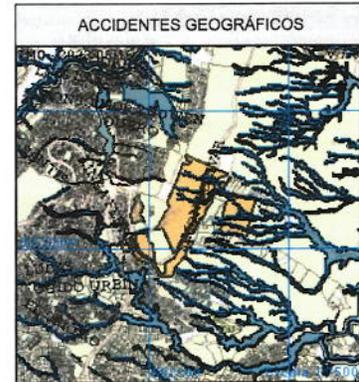
Datos viales emitidos conforme trazado vial (AZMS-DAF-SAC-2020-0911-E)

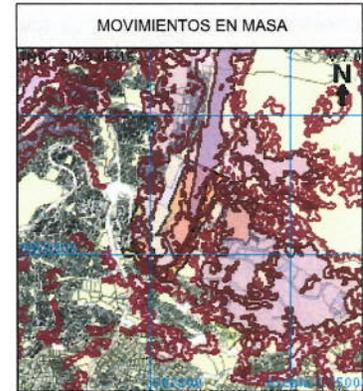
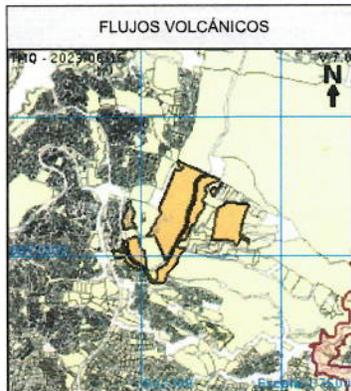
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II.

#### OBLIGACIONES PENDIENTES

Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago	Valor
------	-----	---------------------------------	-------

#### MAPAS





**NOTAS**

\* 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.

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

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.

La información correspondiente a la Cédula Catastral registrada en el presente Informe puede ser utilizada para los distintos trámites que instituciones externas utilizan como base el Catastro Metropolitano, como pueden ser entidades financieras (BIESS, IESS, entre otros), académicas, públicas, gremios profesionales, y demás; ya que esta información está actualizada y sincronizada con el Sistema Catastral que gestiona el GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es precedente ni legal, que la Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de copropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

Este informe tiene validez únicamente con firma electrónica

Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con el Código Municipal.

Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley y el Código Municipal.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUGS.



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-2667-O

Quito, D.M., 22 de junio de 2023

**Asunto:** Proceso de expropiación especial del Barrio "Triángulo de Piedra" Exp. PM No. 2022-02561 / 2016-00065

Señor  
Angel Vega  
**Concejal Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL VEGA ANGEL**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su Oficio Nro. GADDMQ-DC-VA-2023-0093-O, de 19 de junio de 2023, mediante el cual solicitó que en el término de 2 días se remita un informe detallado del estado actual del Barrio Triángulo de Piedra y las acciones que deberán realizar para obtener las respectivas escrituras, informo lo siguiente:

**Competencia**

Emito el Informe fundamentado en la Resolución No. ADMQ 004-2023, de 15 de mayo de 2023, del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 006/FAS de 07 de junio de 2023, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano.

**Informe de la Administración Zonal Manuela Sáenz**

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2023-1497-O, de 27 de abril de 2023, el Ing. Santiago Morales Tobar, Administrador de la Zona Manuela Sáenz, en su parte pertinente, manifestó:

"[...] En este marco, amparados en lo que determina las letras d), k), del Art. 87 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL y 67 del CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, ponemos en su consideración como Presidente de la Comisión de Suelo, con la finalidad que se agencien las acciones que sean necesarias para la REVOCATORIA de las Resoluciones No: C 335 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "María Guadalupe"; y, C 336 de 07 de diciembre de 2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Triángulo de Piedra", emitidas por el Concejo Metropolitano.

Cabe mencionar que la acción solicitada beneficiaría a fin de que las personas de los Asentamientos Triángulo de Piedra y María Guadalupe puedan realizar las acciones directas o judiciales para hacer valer sus derechos conforme las cláusulas o compromisos establecidos en los Acuerdos y Actas de Mediación."

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-2667-O

Quito, D.M., 22 de junio de 2023

**Fundamento normativo**

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece:

“Art. 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 posesionarios, 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 posesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

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

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

4.- 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-2667-O

Quito, D.M., 22 de junio de 2023

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

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

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

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

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

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la 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.”

2. El Código Municipal establece:

“Artículo 4056.- 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-2667-O**

**Quito, D.M., 22 de junio de 2023**

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 poseedores.

La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito notificará esta resolución a las instancias correspondientes y además, la entidad requirente realizará todos los trámites correspondientes para la transferencia del predio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Quito; y, a la misma, obligatoriamente, se acompañará el censo de poseedores emitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB).

Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública, corresponderá al Alcalde emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble.”

“Artículo 4057.- Regularización y adjudicación de los lotes a los poseedores de los asentamientos humanos de hecho.- Posteriormente al perfeccionamiento de la transferencia de dominio del inmueble expropiado a favor del Distrito Metropolitano de Quito, las Comisiones competentes en materia de ordenamiento territorial, de propiedad municipal y espacio público, y de uso de suelo; esta última en el caso que amerite, emitirán dictamen sobre el proyecto de ordenanza específica de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado en el cual se establecerá lo siguiente:

- a.** La conversión del inmueble expropiado a bien de dominio privado;
- b.** La regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado que ha cumplido con todos los parámetros normativos y técnicos del caso; y,
- c.** La autorización de partición y adjudicación o venta directa según corresponda, únicamente a los poseedores censados.

Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, la entidad requirente solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los poseedores.”

“Artículo 4063.- 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.”

“Artículo 4064.- 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.”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-2667-O

Quito, D.M., 22 de junio de 2023

“Artículo 4066.- 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 [...]”

“Artículo 4067.- Solicitud a trámite.- A petición de los poseionarios 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 [...]”

“Artículo 4072.- Comisión Negociadora.- Para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse se conformará una comisión negociadora, presidida por el Administrador o Administradora General, e integrada además por el Asesor o Asesora Jurídica de la Administración General, el Director o Directora Metropolitana Financiera o su delegado y el Director o Directora Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles o su delegado, la misma que se encargará de llevar adelante el proceso de negociación con el expropiado.

Para el efecto, de considerarlo necesario, el Administrador General podrá requerir la presencia de funcionarios de las distintas dependencias municipales.

La Comisión Negociadora elaborará un acta, la misma que contendrá lo siguiente:

- a. Antecedentes;
- b. Propuesta de negociación; y,
- c. Acuerdo transaccional.

En caso de existir sanciones pecuniarias o acreencias a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito impuestas al expropiado, el acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio.

En caso de que el expropiado no reconozca el pago hecho por el poseedor, la Comisión Negociadora solicitará expresamente al expropiado que reconozca ante Notario Público los valores o pagos realizados por el poseionario.

Habiéndose elaborado el acta transaccional, esta será sometida a conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano.

Una vez que el Concejo Metropolitano haya conocido y resuelto respecto del acta de negociación, se notificará con dicha resolución a la entidad requirente, con la finalidad de que se continúe con el trámite expropiatorio.”

“Artículo 4076.- Venta directa de lotes.- En los casos de asentamientos humanos de hecho, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que hayan pasado a manos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por los procesos administrativos señalados en el presente Título u otros, se podrá realizar la venta directa

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-2667-O

Quito, D.M., 22 de junio de 2023

sin necesidad de subasta a los poseionarios del predio, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito, de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en este Título.

**Análisis e informe jurídico**

Con el propósito de dar atención a su Requerimiento me permito presentar el siguiente análisis e informe jurídico en el ámbito de la competencia de esta Procuraduría:

1. Con sustento en el fundamento normativo señalado se colige que el procedimiento de expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados, se encuentra reglado y estructurado a través de fases en las que tienen intervenciones específicas cada uno de los órganos de gobierno autónomo descentralizado del Distrito.

Esto es necesario precisar, en razón de que en derecho las cosas se deshacen como se hacen, y en tal virtud, la revocatoria de una resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial emitida por el Concejo Metropolitano debería observar el procedimiento que se aplicó para su aprobación, en lo que le fuere aplicable.

En este contexto, si el trámite se inició como lo establece el artículo 4067 del Código Municipal, esto es a petición de los poseionarios de los asentamientos humanos de hecho y cuenta con la calificación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), es necesario que en el proceso de revocatoria se cuente con los criterios del representante del AHHC y de la UERTB.

Por su parte, el artículo 4066 del Código Municipal, dispone que 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.

En razón de lo expuesto, consideramos que un proceso de revocatoria de la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial, básicamente debería contar con el criterio del representante del AHHC debidamente documentado, fundamentado y con la justificación de sus argumentos, los informes de favorabilidad de la Administración Zonal correspondiente y de la UERTB debidamente sustentados y motivados, para conocimiento de las Comisiones mencionadas, las mismas que solicitarán el informe jurídico de Procuraduría Metropolitana.

Cabe indicar que las Comisiones en ejercicio de sus atribuciones pueden solicitar informes adicionales a los referidos de considerarlo necesario. Una vez que las Comisiones emitan su dictamen se pondrá en conocimiento del Concejo Metropolitano para su decisión.

2. Con relación al estado actual del trámite, corresponde a la Administración Zonal

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-2667-O

Quito, D.M., 22 de junio de 2023

Manuela Sáenz y a la UERTB informar el avance que ha tenido. De parte de Procuraduría Metropolitana podemos informar que se efectuaron mesas de trabajo convocadas por la Dirección Metropolitana de Catastro para analizar la problemática que presentaba el AHHC Triángulo de Piedra, en las cuales se expuso la existencia de actas de mediación en las que intervinieron los ocupantes con los propietarios del predio, para alcanzar la transferencia de las áreas que estaban ocupando, situación que debía ser solventada para determinar la continuación del proceso de expropiación especial.

Un punto fundamental para la ejecución de dichas actas es que se requería que el área que iba a ser transferida a los ocupantes debía estar fraccionada y debidamente singularizada, situación que aún no se cumplía.

3. Respecto al proceso para obtener las respectivas escrituras en AHHC, la normativa municipal contempla dos procedimientos: (i) El de expropiación especial cuando el AHHC se encuentra sobre un predio de propiedad particular; y, (ii) El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho cuando el predio es de propiedad del AHHC. En el presente caso, el AHHC al encontrarse en un predio de propiedad particular, se encuentra dentro del proceso de expropiación especial. En el caso de que se resuelva dejar sin efecto la resolución de declaratoria de utilidad pública emitida por el Concejo Metropolitano, las partes (los propietarios y AHHC) tendrían que perfeccionar la transferencia del área donde se encuentra el AHHC a favor de éste, para que una vez como propietarios del predio ingresen directamente al procedimiento de regularización integral.

El presente informe se emite sin perjuicio de la facultad de la UERTB para resolver los procedimientos para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Iván Fernando Paredes García  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-2667-O

Quito, D.M., 22 de junio de 2023

Referencias:

- GADDMQ-DC-VA-2023-0093-O

Anexos:

- GADDMQ-DC-VA-2023-0093-O.pdf  
- 2.-\_julio\_alvarez\_(1).pdf  
- gaddmq-azms-2023-2039-o.pdf  
- gaddmq-azms-2023-1497-o\_(1).pdf

Copia:

Señora Ingeniera  
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo  
**Funcionario Directivo 10**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Doctora  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lideresa de Equipo**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yopez Vinueza  
**Servidor Municipal 11**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Abogada  
Ana Sofia Reyna Gallegos  
**Funcionario Directivo 7**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yopez Vinueza	exyv	PM-SUE	2023-06-21	
Aprobado por: Iván Fernando Paredes Garcia	ip	PM-SUE	2023-06-22	



Firmado electrónicamente por:  
**IVAN FERNANDO  
PAREDES GARCIA**

