

Comisión

G. Doe: 2015-00362

SECRETARÍA GENERAL CONSEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 8:33
QUITO	19 NOV 2015
ALCALDÍA	TITULO RECEPCIÓN: TR
	NÚMERO DE HOJA: 215 n.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente Procuraduría No. 4404-2014

19 NOV 2015

Doctor
Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Concejala
Ivone Von Lippke
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Concejala
Luis Reina Chamorro
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. PETICIÓN:

En atención a su Oficio SG 2483 de 12 de noviembre de 2015, mediante el cual solicita: *“remitir un informe ampliatorio sobre la situación jurídica (en cuanto a procesos litigiosos) relacionado a la declaratoria de utilidad pública del predio en el que se encuentra el asentamiento humano y de hecho consolidado “Cuatro de Abril”, así como la base legal que motiva el criterio”*, manifiesto lo siguiente:

De los documentos que constan en el expediente se encuentra lo siguiente:

1. En el año de 1998 se inicia el Juicio Ordinario Reivindicatorio No. 17320-1998-1396 en el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, propuesto por la señora María Manuela Chipantasig Chipantasig y Enma Piedad Soria Rosero en contra de los personeros legales de la Cooperativa de Vivienda 4 de Abril, María Ayo Tasiguano, Daniel Chipantasig y otros. El 6 de febrero de 2002, el Juez Vigésimo de lo Civil de

Pichincha emite su sentencia favorable a los demandantes, ordenando la restitución inmediata del predio por parte de los demandados.

2. Sentencia que fue ratificada por la Corte Provincial de Pichincha, la Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales, el 31 de octubre de 2008, en la que rechaza el Recurso de Apelación interpuesto por los demandados y los declara poseedores de MALA FE.
3. Los demandados interponen recurso de Casación ante la Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia, el 1 de febrero de 2010, la Corte no casa el fallo dictado por la Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales.
4. Los demandados interponen Acción Extraordinaria de Protección ante la Corte Constitucional, acción que fue inadmitida el 6 de abril de 2010.
5. El 13 de julio de 2011, el Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha, mediante auto dispone la entrega del bien reivindicado con la ayuda de la Fuerza Pública.
6. Mediante providencia de 28 de mayo de 2014, el Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha, amplía el auto de 15 de enero de 2014, haciéndose conocer a las partes procesales que el descerrajamiento de las seguridades de las viviendas construidas y edificadas en el interior del inmueble materia de esta acción y más objetos, así como también el desalojo, lanzamiento de los bienes muebles, enseres y más objetos de los accionados que se encuentren en el interior del inmueble reivindicado, será del 100% del inmueble, es decir de los 39.650 m²; para lo cual se contara con el Comandante de la Policía del Distrito Pichincha a quien se le concede el término de 72 horas contados a partir de la entrega del oficio para que proceda a dar cumplimiento con lo ordenado en autos dispuestos por el Juez.
7. Mediante providencias de 18 de marzo del 2015, a las 09h57 y de 9 de septiembre de 2015 a las 15h27, solicita el señor Juez de la Unidad Judicial Civil al señor Coronel de la Policía de E. M., Ramiro Miguel Mantilla Andrade para que informe si ha existido o no pronunciamiento por parte del Ministerio del Interior, respecto de la medida alternativa pacífica para el cumplimiento de la referida sentencia.

II. BASE LEGAL:

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

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

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 596, establece:

“Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

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

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

- 1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;*
- 2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la 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 poseesionarios 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 poseesionarios, 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 poseesionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

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

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

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

3. El artículo 796 del Código de Procedimiento Civil señala: “Si el inmueble estuviere embargado, la expropiación se llevará a cabo en todo caso; pero el precio se pondrá a disposición de la jueza o el juez que hubiere decretado el embargo, quien, por el hecho de la consignación, ordenará que se lo cancele.

En la misma forma se procederá si hubiere litigio pendiente sobre propiedad o cualquier otro derecho real”. (énfasis en lo resaltado).

4. La Ordenanza Metropolitana No. 0055 de 1 de abril de 2015, en el artículo 12 señala:
“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”

III. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando las competencias de la Unidad Espacial Regula Tu Barrio (UERTB), establecidas en la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 1 de abril de 2015, como dependencia 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”*, Procuraduría Metropolitana, emite el siguiente criterio legal, sin perjuicio de la atribución que tiene la UERTB, respecto a sustentar la legalidad del asentamiento humano existente en el predio No. 413339.

La Ordenanza Metropolitana No. 0055 que establece el “Procedimiento para la Expropiación Especial, Regularización y Adjudicación de Predios de los Asentamientos Humanos de Hecho de Interés Social en Suelo Urbano y Expansión Urbana”, en el artículo 16, establece que los asentamientos humanos de hecho, susceptibles del referido procedimiento deberán cumplir entre otras cosas, con la presentación de una declaración juramentada, en la que se establezca que los poseionarios han estado en posesión pacífica e ininterrumpida por más de cinco años, para lo cual, la UERTB, previo a dar inicio al trámite de expropiación especial, deberá calificar que se cumpla dicha condición. .

En este caso, la referida condición, no cumple con los requisitos establecidos en la norma antes invocada, para ser considerados asentamientos humanos de hecho susceptibles de expropiación especial, por cuanto el Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha, mediante sentencia de 6 de febrero de 2002 dispone la restitución inmediata del predio por parte de los demandados (poseionarios); además, existe una orden de desalojo, contenido en la notificación del Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha de miércoles 28 de mayo de 2014 a las 16h43, que amplía el auto de 15 de enero de 2014, la misma que en su parte pertinente señala: *“(...)haciéndose conocer a las partes procesales que el descerrajamiento de las seguridades de las viviendas adquiridas y edificadas en el interior del inmueble materia de esta acción y más objetos, así como también el desalojo, lanzamiento de los bienes muebles, enseres y más objetos de los accionados que se encuentren en el interior del inmueble reivindicado; será del 100% del inmueble; es decir de los 39.650 m2(...)”*.

Considerando la existencia de la orden de desalojo, y la voluntad de los propietarios y poseionarios para iniciar el trámite de expropiación especial, Procuraduría Metropolitana, respetando las competencias de la UERTB, se permite recomendar que los propietarios y poseionarios del predio, bajo su responsabilidad, generen un documento que contenga el acuerdo de voluntades para no continuar con el desalojo y para someterse al procedimiento de expropiación especial en razón del tiempo de la posesión pacífica que han mantenido los poseionarios, para permitir la regularización del asentamiento humano existente en el predio.

La aplicación del mecanismo sugerido, será incorporado al expediente, para que la UERTB verifique el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 16 de la Ordenanza Metropolitana No. 055.

Sobre el alcance de las disposiciones legales y reglamentarias, de considerarlo pertinente, aplicará el artículo 2, letra e) de la Ordenanza No. 055 que establece el principio Indubio pro-administrado, para solventar el alcance de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de regularización, para sustentar adecuadamente el trámite de legalización del asentamiento humano.

Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ordenanza Metropolitana No. 055 y con el informe de procedibilidad de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, se podrá continuar con el trámite de expropiación especial.

Respecto a la posibilidad de que se presenten litigios relacionados con la propiedad del predio, el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 796 del Código de Procedimiento Civil, nos establece el procedimiento a seguir, disposición legal que guarda concordancia con el artículo 596, numeral 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo relacionado con el trámite de consignación del justo precio ante el juez de lo civil, cuando el dominio del predio a ser declarado de utilidad pública se encuentre en disputa.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente completo a la Secretaría General del Concejo Metropolitano

		Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Mayra Vizuete		
Elaborado por:	Alin Acevedo		