

Oficio No. UERB-461-2016
Quito, 22 de abril 2016

2015-000374

*Comisión de
Propiedad y
Espacio Público
26/04/2016*

Economista
Luis Reina Ch.
Concejal Metropolitano
Presidente de la Comisión de Propiedad y
Espacio Público

De mi consideración.-

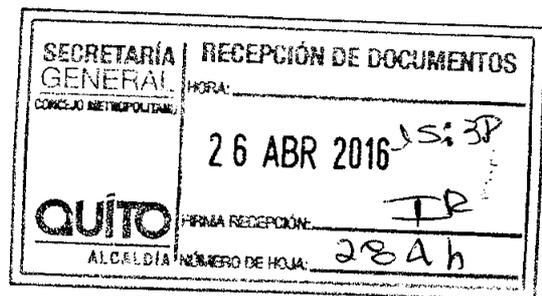
En atención a su oficio No. 133-LR, en el cual solicita recabar de las diferentes instancias administrativas, los expedientes de los AHHyC que entran en el proceso de expropiación especial, y una vez que la Dirección Metropolitana de Catastro remitió la nueva ficha técnica valorativa de afectación parcial-expropiación especial del AHHyC "El Dorado"; manifiesto:

De conformidad a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 0055 "Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en el suelo urbano y de expansión urbana"; adjunto el expediente íntegro No. 64Q del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Dorado", A fin de que sea conocido y tratado en la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Particular que pongo a su consideración para los fines consiguientes.

Atentamente,

K. S. N. 2 v L S
Abg. Karina Subía D.
DIRECTORA
UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"



Adj: expediente No. 64 Q "El Dorado"

Elaborado por:	Abg. María Teresa Reinoso	Fecha:	22-04-2016
----------------	---------------------------	--------	------------



DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

Quito, 0003604

18 ABR 2016

Abogada
Karina Subía Dávalos
DIRECTORA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente.

De mi consideración:

En atención al oficio UERB-337-2016 ingresado con ticket 2016-020649, relacionado con el procedimiento de Expropiación Especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "EL DORADO", en el que consta el acta suscrita el día 10 de marzo de 2016 entre la Dirección Metropolitana de Catastro y la Unidad Regula tu Barrio, donde se determina que por ser una expropiación parcial no se aplica la Ordenanza Metropolitana No. 269; y en base al expediente No. 2331-2015 de la Procuraduría Metropolitana, donde emite el criterio legal:

(...)Con fundamentos en la normativa legal citada y en el análisis realizado, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal en el sentido de que para la valoración del predio y la determinación del justo precio en las expropiaciones especiales, no se debe considerar el porcentaje correspondiente a afectación, en cumplimiento de la normativa legal señalada".

La Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), en base a los antecedentes expuestos y con la finalidad de continuar con el proceso correspondiente, remite la nueva ficha técnica valorativa de afectación parcial – expropiación especial, excluyendo el valor adicionado como precio de afectación, dejando sin efecto la ficha del informe técnico de afectación No. 814-GCPP-2014 emitido por esta Dirección con oficio No.8093 de agosto 26 de 2014.

Atentamente,

Ing. Jaime Sangotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Erwin Arroba	
Elaborado por:	Arq. Ana Chiluiza Vitery	ana
Oficio No.	308-GCPP	
Ticket No.	2016-020649	

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARIA DE COORDINACION Y PARTICIPACION CIUDADANA
Recibido por:
Firma:
Fecha: 19 ABR 2016

Adj. Expediente completo

284
dovantos
abierta
cuadro 4

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "EL DORADO"

REFERENCIA: OFICIO No. 308-GCPP-2016. (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO")

*1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE	
PROPIETARIO	: IZA CHANATASIG JAIME FERNANDO
CLAVE CATASTRAL	: 32807-01-001
PREDIO NÚMERO	: 30074

*2.-UBICACIÓN	
ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: TURUBAMBA
SECTOR	: BEATERIO ANDINAT
CALLE	: AV. PEDRO VICENTE MALDONADO

*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA	
NORTE	: 411,25 m.
SUR	: 443,36 m.
ESTE	: 439,33 m.
OESTE	: 395,46 m.

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN	
4.1.- TERRENO	
AREA TOTAL DEL TERRENO **	: 246.550,00 m ²
AREA DE TERRENO (escritura)	: 249.400,00 m ²
AREA DE PROYECTO	: 158.472,54 m ²
**AREA TOTAL AFECTADA	: 158.472,54 m ²
ETAM (SU) - Según Ord. 269	: 479,71 m ²
AREA UTIL 1	: 151.706,00 m ²
***VALOR c/m ²	: 50,00
Factor total de corrección	: 0,4235
Factor tamaño	: 0,75
***VALOR c/m ² corregido	: USD. 15,88
AVALUO 1	: USD. 2.409.091,28

****AREA 2 DE FRANJA DE PROTECCIÓN BOMBONAS	: 5.182,67 m ²
COEFICIENTE	: 0,30
VALOR c/m ²	: USD. 15,88
VALOR m ² corregido	: USD. 4,76
AVALUO 2	: USD. 24.669,51

****AREA 3 FRANJA POLIDUCTO	: 1.583,87 m ²
COEFICIENTE	: 0,30
VALDR c/m ² corregido	: USD. 15,88
VALOR c/m ²	: USD. 4,76
AVALUO 3	: USD. 7.539,22
AVALUO DEL TERRENO	: USD. 2.441.300,01

4.2.- CONSTRUCCIÓN.	
AREA	: 0,00 m ²
Valor m ²	: USD. 0,00
AVALUO	: USD. 0,00
AVALUO CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00

Detalle1:	
AREA	: 0,00 m ²
VALOR m ²	: USD. 0,00
Coefficiente Corrección	: 0,00
VALOR m ² corregido	: 0,00
AVALUO	: USD. 0,00
AVALUO DE MEJORAS	: USD. 0,00

4.4.- RESUMEN DE AVALUOS	
TERRENO	: USD. 2.441.300,01
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00
MEJDRAS	: USD. 0,00
AVALUO TOTAL AFECTACIONES	: USD. 2.441.300,01

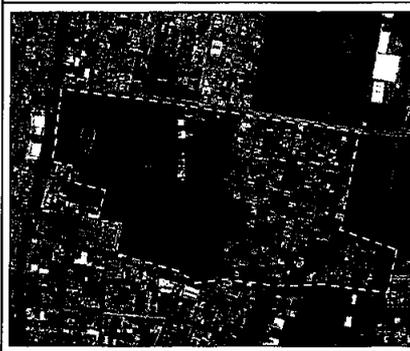
4.5.-PLUSVALIA	
Valor descontado por intervenciones públicas en sector desde 2006. Art. 449, literal b) COOTAD.	
(-)	: USD. 0,00
4.6.-VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECCIÓN ****	
(+)	: USD. 0,00
4.7.- VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO	
	: USD. 2.441.300,01

5.-OBSERVACIONES

*Datos tomados del sistema SIREC-Q.
 **Area de terreno y area afectada establecida en base a datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-267 de 13 de mayo del 2014.
 ***Valor c/m² determinado en base a Resolucion Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento tecnico para determinar el valor del m² de terreno y avaluo del Barrio/Predio - Caso expropiacion especial para regulacion de asentamientos urbanos, encontrandose en el AIVA 0102 0007.
 **** En base al expediente No. 2931-2015, mediante el cual la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal, en el que no se debe considerar el porcentaje adicional correspondiente a afectación, en cumplimiento de la normativa legal señalada.
 Escritura de Compra Venta otorgada por Galo Plaza Pallares a favor de Jaime Ferando Iza Chanatasig, protocolizada el 07 de septiembre de 2001. Notaría Décima Sexta.
 No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "EL DORADO"

9.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA
 Ing. Erwin Arroba P.
 RESPONSABLE DE PROCESO
 Arq. Ana Chiluisa Vitery
 ANALISTA CATASTRAL
 TICKET: 2016-020649

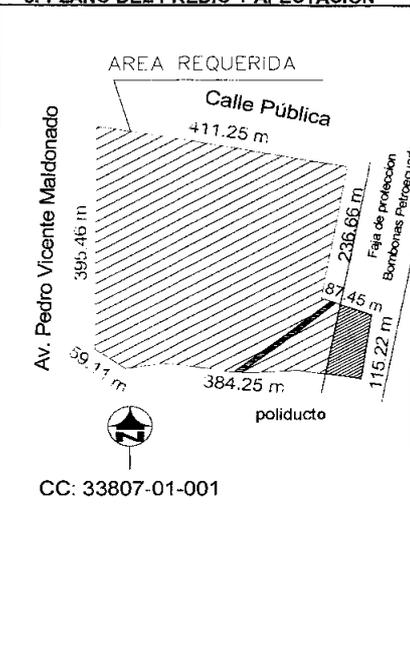
6.-ESTADO ACTUAL



7.-UBICACIÓN DEL PREDIO



8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



283
 Acciones
 sobre la
 ley y
 de

10.- REVISADO
 Ing. Jaime Gangotena Márquez
 JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO
 FECHA: Abril 07 de 2016



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

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

DATOS GENERALES E IDENTIFICACION						
Nombre del asentamiento		EL DORADO		Fecha :		
Clave catastral / Geo-clave		3280701001		12/04/2016		
No de predio		30074		Ticket		
No de Ordenanza si se encuentra aprobada				2016-020649		
Años de asentamiento		14 años				
UBICACIÓN		PLANO DE UBICACIÓN				
ZONA METROPOLITANA	QUITUMBE					
PARROQUIA	QUITUMBE					
CODIGO DEL AIVA	1020007					
DATOS TECNICOS Y AVALUO						
COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA						
SERVICIOS	CALZADAS	Asfaltadas y adoquinadas	26%	1,00	%	
		Empedradas	8%			
		Afirmadas y lastradas	3%			
		Tierra	1%			
	VALOR MAXIMO		26%			
	Alcantarillado	6%	4,00	%		
	Luz	4%				
	Agua Potable	3%				
Teléfono	1%					
VALOR MAXIMO		14%				
AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	AREAS DE VIAS	Areas urbanas	15%	5,00	%	
		Muchas vías	10%			
		Pocas vías	5%			
		Una vía	1%			
	VALOR MAXIMO		15%			
	AREAS VERDES	Sector Rural	0%	15,00	%	
	Sector suburbano	15%				
VALOR MAXIMO		15%				
VALOR TIERRA	Valor neto de la tierra		10%	17,35	%	
	Cos Total (tabla 2)		30%			
	VALOR MAXIMO		30%			
FACTOR DE CORRECIÓN TOTAL				42,35	%	
AIVA BASE DEL CÁLCULO	NOMBRE AIVA	01020007	50,00	USD/M2		
Fta	lote tipo		300	0,75		
	area lote		246550,00			
Valor en usd / m2 de terreno (expropiación especial)				15,88	USD/M2	
OBSERVACIONES						
FIRMA DE RESPONSABILIDAD						
Arq. Ana Chiluisa Vitery ANALISTA CATASTRAL	In. Erwin Arroba Padilla RESPONSABLE DEL PROCESO	Ing. Jaime Gángotena Márquez JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO				

282
dieciocho o diecinueve y dos

SECRETARÍA GENERAL METROPOLITANA	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 09 NOV 2015 JS.30
QUITO ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: 
	NÚMERO DE HOJA: -21.2-

Comisión

Expediente No. 2931-2015

9/10/11/15 09 NOV 2015

Doctor

MARC DEL PRADANIL FOLGÜIN

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Presente

De mi consideración:

2015-182065

SOLICITUD:

En atención a su Oficio No. SG-2302 de 30 de octubre de 2015, mediante el cual solicita se ratifique y formalice el criterio emitido por la Procuraduría Metropolitana en sesión extraordinaria realizada el 28 de octubre de 2015 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, relacionado con el valor adicional del 5% como precio de afección en los procedimientos de expropiación, conforme lo establece el artículo 451 del COOTAD, manifiesto lo siguiente:

COMPETENCIA:

La emisión del presente criterio se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

BASE NORMATIVA:**CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA:**

"Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

El artículo 596, inciso tercero establece:

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

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

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

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

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

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

ORDENANZA METROPOLITANA No. 055:

“Artículo 7.- Valoración del predio y justo precio.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

- 1. Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente.*
- 2. Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época.*

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por conceptos tributarios y no tributarios.

Artículo 21.- 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 pago realizados por el poseedor.

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."

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

1. Del análisis de la normativa legal citada se establece que el COOTAD y la Ordenanza Metropolitana No. 055, (que recoge en su normativa las disposiciones del código) formulan un cálculo de valoración del inmueble para la expropiación especial, muy particular, que difiere del que se aplica para los casos de expropiación común.

Por disposición del COOTAD la valoración del inmueble para expropiaciones especiales se realiza sobre la base del valor del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, y considerando la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores.

Establece también que previo al pago del justo precio deducirá los pagos totales o parciales (acreditados con documentos) que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno.

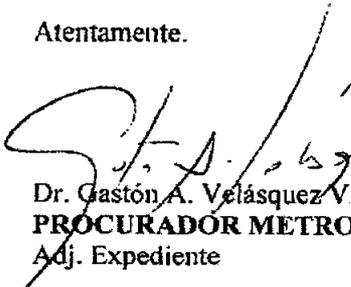
Así mismo, dispone que en el caso de que quien alegue ser propietario del inmueble lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura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

2. Por su parte la Ordenanza Metropolitana No. 055, recoge en su texto (artículo 7) lo establecido por el COOTAD para la valoración del predio y determinación del justo precio, materia de la expropiación especial.
3. En ninguno de los cuerpos normativos señalados se contempla la obligación municipal de agregar o abonar al propietario del predio un valor por afectación, lo cual encuentra sustento por los antecedentes, naturaleza, propósito y consecuencia de la expropiación especial.
4. Respecto a la fase de negociación establecida en el artículo 21 de la Ordenanza mencionada, cabe puntualizar que ésta tiene como propósito establecer la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio y el reconocimiento por parte del

expropiado de los pagos realizados por los poseedores a su favor, con el propósito de llegar a un acuerdo y suscribir las escrituras para la transferencia de dominio del predio objeto de la expropiación especial. Es decir, esta fase de negociación no es para reconocer valores por afectación.

Con fundamento en la normativa legal citada y en el análisis realizado, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal en el sentido de que para la valoración del predio y la determinación del justo precio en las expropiaciones especiales, no se debe considerar el porcentaje correspondiente a afectación, en cumplimiento de la normativa legal señalada.

Atentamente.


Dr. Gastón A. Velásquez Villarreal
PROCURADOR METROPOLITANO
Adj. Expediente



CC. Ec. Miguel Dávila Castillo
Administrador General MDMQ

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por	Mayra Vizuete Edison Yépez		

Oficio No. UERB - 337 - 2016

Quito, 28 de marzo de 2016

Licenciado
Francisco Pachano
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO
Presente.-

De mi consideración:

En relación al procedimiento de expropiación especial que se lleva a cabo en el AHHyC "EL DORADO" y por solicitud de las Comisiones de Espacio Público y Ordenamiento Territorial referente al tratamiento de excedentes o diferencia de áreas; manifiesto:

Remito a Usted el expediente íntegro del AHHyC "EL DORADO" en el cual consta el original del acta s/n suscrita el día 10 de marzo de 2016 por el Ing. Geovanny Ortiz, Dr. Luis Masabanda de la Dirección Metropolitana de Catastro y el Lcdo. Pablo Melo, el Arq. Miguel Hidalgo y la abogada Ana Sofía Reyna de la UERB en la que se determina que por ser una expropiación parcial no se aplica la ordenanza 269.

Por lo expuesto, solicito remitir el expediente a las Comisiones de Espacio Público y Ordenamiento Territorial a fin de continuar con el trámite respectivo.

Atentamente,


Ldo. Pablo Melo
DIRECTOR (E)
UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Maria Teresa Reinoso	28-03-2016	





FORMULARIO DE INFORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE DATOS CATASTRALES URBANOS Y RURALES



Señor

Director Metropolitano de Catastro

Presente.-

Apellidos Yo, Coyago Imbaquingo

Nombres Carlos

Fecha 23/02/2016
Trámite Nº
Teléfono

Solicito el siguiente trámite **CERTIFICACIONES Y SERVICIOS DE ESTADO DE PROPIEDAD INDA Código A30**

DATOS DEL PROPIETARIO

Apellidos Coyago Imbaquingo

Nombres Carlos

DATOS DEL PREDIO

Calle Dirección del predio

Barrio Chavezpamba

Sector Pilgaran

Nº Predio

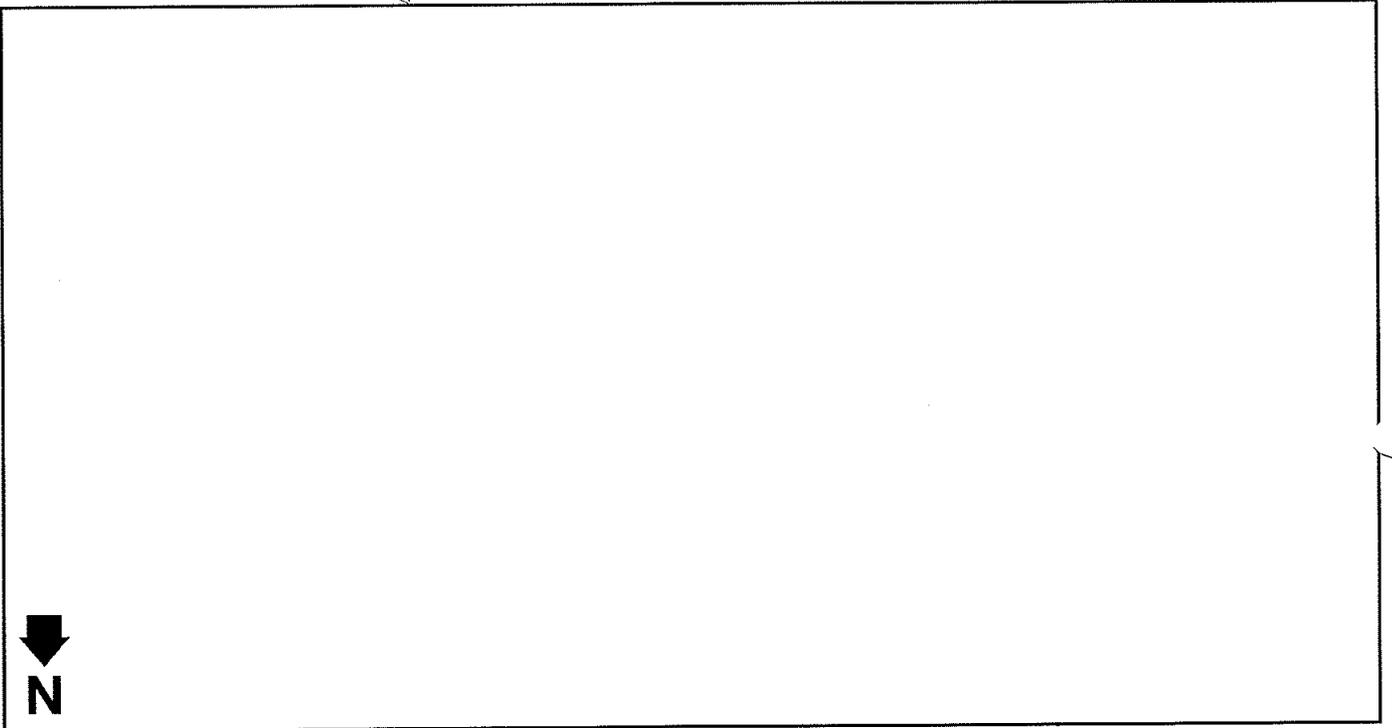
Urbanización

Numero de casa

Nº de lote

CROQUIS DE UBICACIÓN

Nota: El croquis del predio se dibujará sólo para los casos de los códigos (A) Nº: 11; 13 y 17



Teléfonos 022549020

EXT: 2133

Firma

Nombre FRANCISCO ARRIETA

Cédula Nº 1713148524

E-mail gdlaz@pichincha.gov.ec

Quito,

0002050

04 MAR 2016

Abogada
Karina Subía Dávalos
DIRECTORA EJECUTIVA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente

De mi consideración:

Mediante oficio UERB-114-2016, ingresado con Ticket Gdoc N° 2016-020649 de febrero 2 de 2016, remite a esta Dirección el plano en archivo digital, impreso identificando los linderos de los polígonos de los macro lotes e informe legal del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Dorado", ubicado en la parroquia Turubamba.

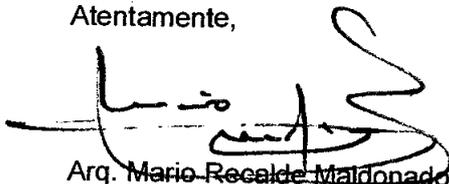
En atención a lo solicitado la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) procedió con el análisis, revisión del expediente, determinándose que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "El Dorado", no registra información legal y espacial sobre macro lotes, el área del levantamiento topográfico que consta en el plano remitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio es de 158.472,54 m² y el área de escrituras es de 249.400,00 m², es decir mantiene diferencia de área.

De las novedades señaladas y por acuerdos mantenidos con la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) para que se pueda revisar directamente entre técnicos de la DMC y UERB, a fin de optimizar la entrega de informes técnicos en el menor tiempo posible, y al no haber contado con la presencia de los técnicos de la UERB para analizar el tema del barrio "El Dorado", la DMC remitió a su conocimiento el oficio No 0000380 de fecha 19 de enero de 2016 (copia adjunta), el mismo que no ha justificado las diferencias de áreas de escrituras y el levantamiento planímetro.

Por lo expuesto, la DMC remite el expediente a la UERB para que remita los informes que permitan justificar las novedades señaladas como diferencias de áreas.

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Mario Recalde Maldonado
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *H.J.*
Firma: *[Signature]*
Fecha: *07/03/2016*

14/03

Elaborado por:	Sr. M. Bosquez/ Servidor Municipal/ 01/03/2016	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Ing. G. Ortiz/Responsable Proceso GCBIS/ 01/03/2016	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Ing. J. Gangotena/Jefe de Programa Servicios Catastrales/ 01/03/2016	<i>[Signature]</i>
Editado por:	M. Ocaña/Servidor Municipal/01/03/2016	<i>[Signature]</i>
Ticket:	2016-020649	
Oficio	0086-GCBIS-2016	

*278
dieciocho setenta y
ocho*

En reunión mantenida en la Dirección Metropolitana de Catastros el día de hoy, diez de marzo del año dos mil diez y seis se trató sobre los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados denominados el "El Dorado" y "La Pampa No 1", pertenecientes a la Administración Zonal Quitumbe, los mismos que se encuentran para el Proceso de Expropiación Especial, determinándose lo siguiente:

1. Al tratarse de una expropiación especial parcial, no se aplicará la Ordenanza No 269 que define los excedentes o diferencias de áreas de terreno en virtud de que esta se aplica sobre la totalidad del lote, tal como lo señala el artículo 481.1 del COOTAD que textualmente dice: *"...Artículo 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal. Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados...."*
2. En el presente caso y al ser una EXPROPIACIÓN PARCIAL sobre un porcentaje determinado e identificado en cada Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominados EL Dorado y la Pampa No 1, no cabe determinar excedentes o diferencias de área de terreno.

②

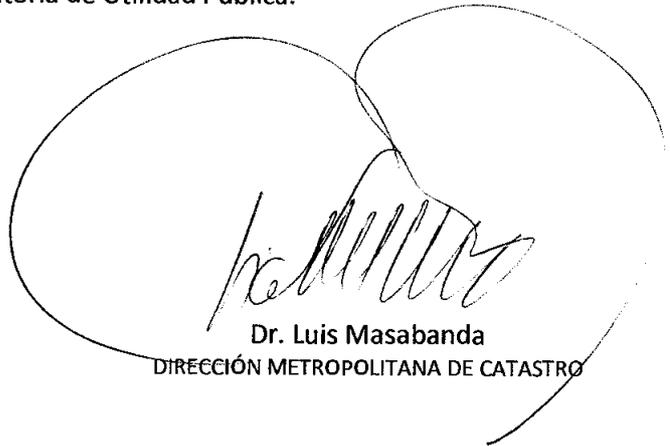
[Handwritten signature]

277
diecisiete setenta y siete

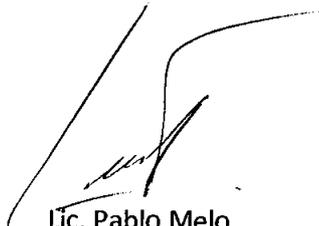
3. Razón por la cual los expedientes de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados denominados El Dorado y La Pampa No 1, deberán ser remitidos para su tratamiento a las Comisiones de Espacio Público y Ordenamiento Territorial, a fin de que se proceda con la respectiva Declaratoria de Utilidad Pública.



Ing. Geovanny Ortiz
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO.



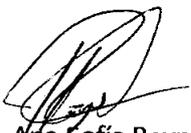
Dr. Luis Masabanda
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO



Lic. Pablo Melo
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO -QUITUMBE



Arq. Miguel Hidalgo
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO-QUITUMBE



Ab. Ana Sofía Reyna
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO -QUITUMBE

276
cientos setenta y
seis

Quito,

0000380

19 ENE 2016

-Abogada
Karina Subía Dávalos
DIRECTORA EJECUTIVA DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente

De mi consideración:

Mediante Oficio 0011947, de fecha 23-noviembre-2015, La Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), solicito que se complemente la documentación y se revise los levantamientos topográficos de varios Barrios que fueron enviados para que se elabore la resolución de corrección de las diferencias y/o excedente de áreas de terreno, en aplicación de la ordenanza No. 269, para que continúen con el proceso de Expropiación Especial.

Al no tener respuesta remito a usted 7 expedientes de los siguientes Barrios:

- 1.- Geranios de Marianitas
- 2.- Conde 4
- 3.- 11 de Mayo
- 4.- El Dorado
- 5.- Lote A3-5
- 6.- Pampa 1
- 7.- Jardines de San Carlos

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Mario Recalde Maldonado
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Elaborado por:	Arq. V. Aguilar/ Servidor Municipal GCBIS 14/01/2016	
Revisado por:	Ing. G. Ortiz/Responsable de Proceso Servicios Catastrales GCBIS /14/01/2016	
Revisado por:	Ing. J. Gangotena/Jefe de Programa de Servicios Catastrales /14-01-2016	
Editado por:	M. Ocaña/ Servidor municipal/ 14/01/2016	
Oficio	0014-GCBIS-2016	

275 devueltos sedenta y cinco

Quito, 02 de Febrero de 2016
Oficio: UERB-114- 2016

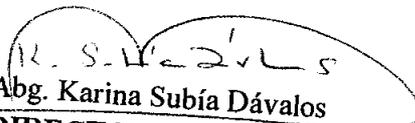
Arquitecto
Mario Recalde Maldonado
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO
Presente.

De mis consideraciones.

En atención al oficio No. 0000380, de fecha 19 de Enero de 2016, hacemos la entrega de los planos en físico y en digital, identificando los linderos del polígono del macrolote, área de la escritura, número de predio, clave catastral e informe legal justificativo de la diferencia de áreas de acuerdo a lo solicitado por su Dirección, para el Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados EL DORADO y seguir con el proceso de expropiación especial.

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

Atentamente,


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

Adjunto: 1 copias del plano, CD con archivo digital ,copia del certificado de gravamen, copia de la escritura, copia del convenio de administración técnica integral suscrita por el Ministerio de Agricultura.

Elaborado por:	Ing. Ibeth Altamirano	Fecha:	02-02-2016	<i>Ibe</i>
Revisado y aprobado por:	Pablo Melo	Fecha:	02-02-2016	<i>[Signature]</i>

RECIBO DE DOCUMENTO
NOMBRE.....
FIRMA.....
11 FEB 2016

274
documentos se entrega y
cuatro

Comisión

7 14/10/15

2015-000374
QUITO

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

15 3161

Oficio No.

Quito, 14 de octubre del 2015

Doctor
Mauricio Bustamante
Secretario General del Concejo Metropolitano
Presente.-

SECRETARÍA GENERAL	REGISTRACIÓN DE DOCUMENTOS
	en carpeta
	14 OCT 2015 2:58h
QUITO	IR
ALCALDÍA	NÚMERO DE FOLIA 11:45

De mi consideración:

Con fecha 14 de octubre del 2015 mediante oficio No. 847 -UERB-2015, la Unidad Especial Regula tu Barrio remite el expediente de Expropiación Especial del predio No. 30074 donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Dorado", que consta de 268 fojas útiles, constantes en una carpeta Bene, para que se continúe con el proceso de expropiación especial.

Base legal:

En base al art. 596 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que establece: "Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes (...)"

Artículo 447 del (COOTAD) "Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del Registrador de la Propiedad el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación".

Con fecha 01 de abril de 2015 el doctor Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0055 que

273
docecientos setenta y tres

establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y expansión urbana.

Antecedentes:

El expediente contiene los siguientes informes:

1. Informe que contiene el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y análisis del porcentaje de ocupación, según Oficio STHV-DMGT-3559, del 28 de julio del 2015.
2. Informe Técnico favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-0004968 del 24 de noviembre del 2014, suscrito por el Arquitecto Hugo Chacón Cobos, Director Metropolitano de Gestión de Territorio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
3. Informe de Factibilidad de Servicio, Oficio N° EPMAPS-GTI-2015-133 del 29 de mayo del 2015.
4. Informe Técnico N° 168-AT-DMGR-2015, del 27 de noviembre del 2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.
5. Informe favorable de la Mesa Técnica Institucional de fecha 9 de septiembre del 2015.
6. Informe Catastral y Valorativo de la Dirección Metropolitana de Catastro N° 814-GCPP-2014, del 21 de agosto del 2014.
7. Certificación Presupuestaria para el proceso de Expropiación Especial, según Oficio N° DMF-DIR-0889-2014, del 25 de noviembre del 2014.
8. Informe Legal favorable, emitido por de la Procuraduría Metropolitana de fecha 30 de diciembre del 2014.
9. Informe de Borde de Quebrada Oficio N° 0012147, de fecha 19 de diciembre del 2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
10. Certificado de hipotecas y gravámenes N° C300494236001, convalidado al 22 de septiembre del 2015 por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Solicitud:

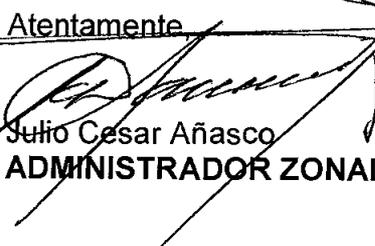
Con el afán de continuar con los tramites de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en proceso de expropiación especial, y en cumplimiento de la normativa vigente, Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015; y en mi calidad de entidad requirente, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamientos humano de hecho y consolidado "El Dorado", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 30074, y solicito de la manera más comedida que siguiendo el trámite respectivo se ponga en conocimiento a la Comisión de Propiedad y Espacio Público; y a la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano.

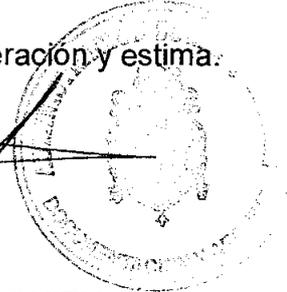
272
doscientos setenta
y dos

Por lo expuesto, remito a usted el expediente en las mismas condiciones, a fin de que sirva de respaldo para su análisis y continuidad del proceso de expropiación especial.

Con sentimientos de consideración y estima:

Atentamente


Julio Cesar Añasco
ADMINISTRADOR ZONAL "QUITUMBE"



Adj. 1 carpeta Bene (268 fojas)

	NOMBRES	FECHA	FIRMA / SUMILLA
REVISADO POR:	Arq. Miguel Hidalgo	14/10/2015	
ELABORADO POR:	Ing. Ana Montalvo	14/10/2015	

271
diecisiete setenta y uno

MEMORANDO No. 371-UERB- Q-2015

PARA: Pablo Melo O.
**DIRECTOR UNIDAD
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO" (S)**

DE: Arq. Miguel Hidalgo
COORDINADOR UERB-QUITUMBE (E)

ASUNTO: REMITIENDO EXPEDIENTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE
HECHO Y CONSOLIDADO: "EL DORADO".

FECHA: 14 DE OCTUBRE 2015

La presente tiene por objeto enviar el Expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "El Dorado", para continuar con el proceso de Expropiación Especial, cuya documentación se identifica y enumera en la "hoja de detalle de cantidad de documentos" adjunto; información y documentación que ha sido verificada y avalada por ésta Coordinación, garantizando de ésta manera su continuidad en el proceso ante las autoridades competentes.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,


ARQ. MIGUEL HIDALGO.
COORDINADOR UERB QUITUMBE (E)

	NOMBRES	FECHA	FIRMA / SUMILLA
REVISADO POR:	Arq. Miguel Hidalgo	14/10/2015	
ELABORADO POR:	Ing. Ana Montalvo	14/10/2015	

270
decentos atenta

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

DETALLE DE CANTIDAD DE DOCUMENTOS DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 "EL DORADO "

DESCRIPCIÓN	DETALLE	CANTIDAD
	CONTENIDO EXPEDIENTE (f.u.)	3
SOLICITUD	(f.u.)	9
INFORMES	INFORME SOLT	6
	FICHA TÉCNICA (f.u.)	2
	INFORME DE COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (f.u.)	2
	SECRETARIA DE TERRITORIO,HABITAT Y VIVIENDA (f.u.)	3
	INFORME DE FACTIBILIDAD DE LA EPMAPS (f.u.)	3
	INFORME DE FACTIBILIDAD DE LA EMPRESA ELECTRICA (f.u.)	2
	INFORME DE LA MESA TECNICA (f.u.)	7
	DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO(f.u.)	5
	DIRECCIÓN METROPLITANA FINANCIERA (f.u.)	1
	PROCURADURÍA METROPOLITANA (f.u.)	4
DOCUMENTOS LEGALES	CERTIFICADO REGISTRO PROPIEDAD (f.u.)	2
	ESCRITURAS (f.u.)	4
DOCUMENTOS SOCIO ORGANIZATIVOS	PERSONERÍA JURÍDICA (f.u.)	4
	DIRECTIVA (f.u.)	1
	LISTADO DE SOCIOS (f.u.)	2
DOCUMENTOS TECNICOS	I.R.M (f.u.)	1
	INFORME DE TRAZADO VIAL (f.u.)	1
	INFORME DE BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA (f.u.)	1
	INFORME DE CABIDAS,LINDEROS,COORDENADAS Y GEOREFERENCIACIÓN (f.u.)	1
	INFORMES DE RIESGO (f.u.)	5
	PLANOS	1
	CD	1
COMUNICACIONES Y/O DOCUMENTOS INTERNAS	COMUNICACIONES VARIAS (f.u.)	7
	RECIBIDAS (f.u.)	7
	ACTAS DE REUNIÓN (f.u.)	9
OTROS	HOJAS CARTOGRÁFICAS	2
	ACTA DE COMPROMISO DE PAGO	97
	CENSO DE POSESIONARIOS (f.u.)	74
	TOTAL DE FOJAS UTILES	264
	TOTAL PLANOS	1
	TOTAL CDS	1

264
 doscientos sesenta y nueve

INFORME DE LA MESA TECNICA INSTITUCIONAL DEL PREDIO N° 30074 DE PROPIEDAD JAIME FERNANDO IZA CHANATASIG, EN DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "EL DORADO" PARA CONOCIMIENTO DE LAS COMISIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

BASE LEGAL.-

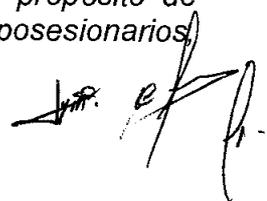
1.- La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 323 establece: *"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones de Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda fuera de confiscación"*

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

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

3.- El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 596 manifiesta:

"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 estos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes (...).



4.- Según lo establece el art. 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015, la *Unidad Especial Regula tu barrio (UERB) convoca a una mesa técnica institucional que está integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias municipales:*

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

INFORMES TECNICOS.-

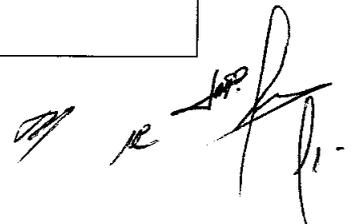
En base al art. 17 de la Ordenanza No. 0055 del 01 de abril del 2015, se procede a la revisión, análisis y aprobación de los siguientes informes técnicos:

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

1.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio STHV-DMGT-3559 del 28 de julio de 2015 suscrito por el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Criterio Técnico, el mismo que señala que: "La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda luego de la revisión y análisis del pedido y en base a la norma precitada informa:

COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO. DORADO		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *14 AÑOS		
PUOS AÑO 2001		PUOS AÑO 2015		CONSOLIDACIÓN AÑO 2015
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	
***0%	EQUIPAMIENTO	***22(ZC); A31 PQ; D5 (D304-809)	AREA DE PROMOCIÓN; QUEBRADA Y RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	*55.71%

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB



247

Docentes coarento y site

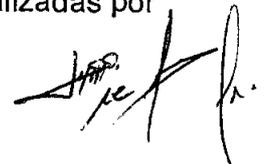
***DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENANZA 041 DE ZONIFICACION QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS) AÑO 2015

2.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, mediante Oficio No. 168-AT-DMGR-2013 del 10 de diciembre del 2013 suscrito por el Ing. Ricardo Peñaherrera, Director DMGR, emite informe: "La zona en donde se encuentra el macrolote, una vez realizada la inspección técnica al barrio del asentamiento humano de hecho y consolidado "El Dorado" de la Parroquia de Turubamba se manifiesta que presenta un riesgo medio mitigable, según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa (deslizamientos y hundimientos) y vulnerabilidades descritas anteriormente."

3.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio STHV-DMGT-0004968 del 24 de noviembre de 2014 suscrito por el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe: "Al respecto, y de acuerdo a lo que establece el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que la expropiación del predio No. 30074, clave catastral 32807-01-001, NO SE OPONE con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite criterio técnico favorable para que continúe el proceso de Expropiación Especial."

4.- La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, mediante Oficio No. EPMAPS-GTI-2015-133 del 29 de Mayo 2015 suscrito por el Ing. Alfredo De La Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos, emite informe: "El sector donde se localiza el asentamiento Humano de Hecho y Consolidado antes señalado, al estar en Suelo Urbano, tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado."

5.- La Procuraduría Metropolitana, mediante oficio s/n de fecha 30 de diciembre del 2014, suscrito por el Doctor Rómulo García Sosa, Procurador Metropolitano, emite el Criterio Legal: De la documentación analizada y con fundamento en la normativa legal citada y en los artículos 323 de la Constitución de la República; y, artículos 447 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano resuelva la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación especial, parcial y total, de conformidad a los datos técnicos y de avalúo constantes en la fichas técnicas adjuntas a los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro conforme a las solicitudes realizadas por las entidades requirientes de las expropiaciones.



OBSERVACIONES REALIZADAS POR LOS MIEMBROS DE LA MESA TÉCNICA INSTITUCIONAL.-

1.- SOBRE LA DIFERENCIA DE ÁREAS:

Referente a la diferencia y/o excedente de área existente entre la superficie establecida en la escritura pública global (TÍTULO DE PROPIEDAD) frente a la establecida dentro del levantamiento planialtimétrico, realizado por la Consultoría contratada en el año 2013 por la Unidad Especial Regula Tu Barrio; o por el profesional responsable contratado por el asentamiento, se deberá tomar en cuenta lo que establece la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada el 30 de julio de 2012 que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

Además se deberá tener claridad con respecto a quién es el ente responsable de cubrir el monto económico de la mencionada diferencia y/o excedente de área, ya sea el propietario del bien o la Municipalidad; para lo cual la Dirección Ejecutiva de la UERB deberá concretar una reunión con la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con la finalidad de tener claridad al respecto.

Se sugiere como una alternativa que se descuente del valor de la expropiación los montos generados por las diferencias o excedentes de áreas de terreno a los propietarios o lotizador, salvo mejor criterio de la Administración General.

2.- SOBRE EL PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN Y DE ÁREAS VERDES:

El porcentaje de consolidación debe reflejar la situación actual del Asentamiento y que no se promueva la construcción informal.

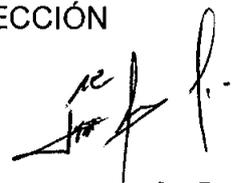
3.- SOBRE EL INFORME SOLT:

Agregar en el SOLT, la calificación del informe de riesgos.

4.- SOBRE LOS GRAVÁMENES QUE RECAEN SOBRE LOS PREDIOS:

Previo al acto administrativo de expropiación se deberá sanear los gravámenes que recaen sobre cada uno de los predios; esto es, procesos judiciales instaurados contra el propietario, ya sean procesos ordinarios, especiales o de ejecución.

5.- OBSERVACIONES REALIZADAS POR EL DELEGADO DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA



245

Docientos cuarenta y cinco
www.quito.gob.ec

- a. Puesto que en la mayoría de casos, existen valores por multas, impuestos y otros cargos a nombre de los propietarios de los macro lotes objeto de la expropiación, que en ocasiones exceden el valor referencial fijado para el lote a ser expropiado, debe determinarse cuál será el mecanismo de cobro de esas diferencias, quién las asumirá, toda vez que esos rubros se convierten en obligaciones sobre las cuales el MDMQ debe efectuar gestiones de cobro de acuerdo a la normativa vigente.
- b. Respecto de las diferencias de áreas determinadas por el área técnica competente, debe precisarse quién asumirá dicho costo y, al igual que en el caso anterior, cuál será el mecanismo de cobro.

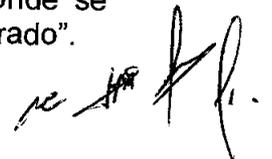
6.- SOBRE LOS JUICIOS DE COACTIVAS:

Solicitar el criterio legal de la Procuraduría Metropolitana acerca de las deudas que se registra en coactivas.

AREA ESCRITURA	AREA LEVANTAMIENTO	VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO FICHA DE EXPROPIACIÓN	VALORES PENDIENTES	GRAVAMENES
24.94 hectáreas	158.472,54 m2	2'563.365,01	Tiene una deuda por juicio de coactivas de 17258500,00 con resolución de la Corte Constitucional.	LA ENTIDAD QUE REALIZA LA ADJUDICACIÓN PROPONE JUICIO DE NULIDAD DE LA MISMA.

CONCLUSION.-

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015, la mesa técnica institucional una vez revisados los informes anteriormente detallados emite **informe favorable** para conocimiento de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial con el fin de continuar con el proceso de Expropiación Especial (total) del predio No. 30074 de propiedad de JAIME FERNANDO IZA CHANATASIG, donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Dorado".



Firman para constancia en Quito, a los 9 días del mes de septiembre del 2015.



Julio César Añasco D.
**ADMINISTRADOR ZONAL
QUITUMBE**



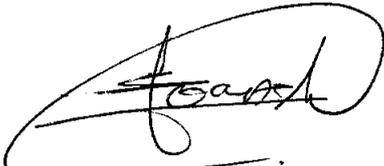
Arq. Edgar Flores
**DELEGADO
SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA**



Lic. Gabriel Proaño
**DELEGADO DE LA
SECRETARÍA GENERAL DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL Y
PARTICIPACIÓN CIUDADANA**



Ing. Marco Manobanda
**DELEGADO DE LA
SECRETARÍA GENERAL DE
SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD**



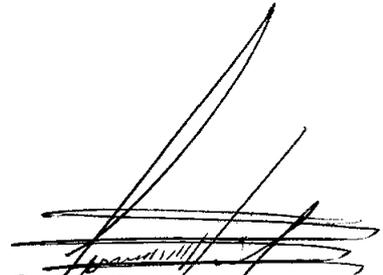
Ing. Esteban Loayza
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**



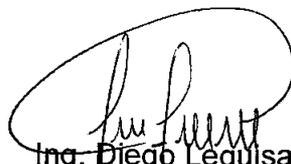
Ing. Geovanny Ortiz
**DELEGADO DE LA DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE CATASTRO**



Sr. Alexis Murillo
**DELEGADO DE LA
DIRECCIÓN METROPOLITANA
FINANCIERA**



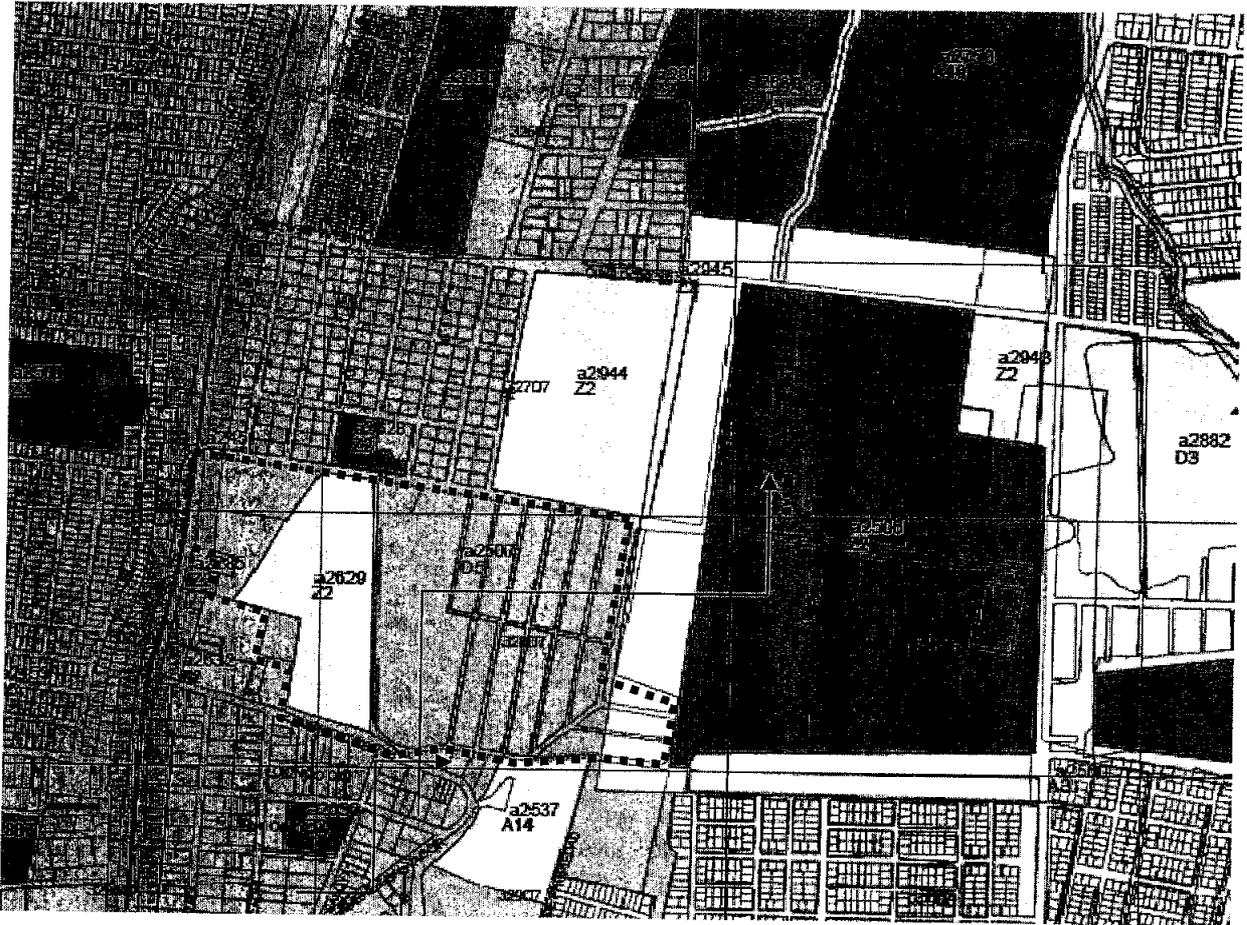
Dr. Carlos Benítez
**DELEGADO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



Ing. Diego Leguisamo
**DELEGADO DE LA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO**

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL PREDIO No. 30074 DE PROPIEDAD DE JAIME FERNANDO IZA CHANATASIG Y SE ENCUENTRA UBICADO EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS "EL DORADO"
INFORME N°005 UERB-Q-50LT-2015**

UBICACIÓN:



"ASENTAMIENTO"

Sector: BEATERIO-ANDINAT
Parroquia: TURUBAMBA
Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Múltiple	Residencial 1
Área de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Bachelero	Residencial 3
Industrial 3	RNR	
Industrial 4	RNR	

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, está ubicado en la parroquia de Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

El asentamiento humano inicia el proceso de regularización en la Unidad Especial Regula Tu Barrio el 19 de octubre de 2010.

El origen del asentamiento se da por el ofrecimiento en venta de lotes de terreno que no se encontraban técnicamente identificados por cuanto no existe un plano aprobado por el ente competente como es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es decir se vendió sin autorización. Por tal razón la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizo una consultoría de posesionarios, la que determina las condiciones de los posesionarios en relación a los terrenos que se encuentran ocupando.

Se realizo la inspección el día 30 de junio del 2015, en la cual se determino lo siguiente el asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 14 años de asentamiento; y,
- b. 34,92 % de consolidación.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

NUMERO DE PREDIO:	30074
NOMBRE DE PROPIETARIO:	JAIME FERNANDO IZA CHANATASIG
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	EL DORADO
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO MEJORAS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	14 AÑOS
PORCENTAJE DE CONSOLIDACION:	34,92 %
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	3540 PERSONAS

DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Censo de Verificación de Legítimos Posesionarios.
---------------------------	---

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES GENERALES :				
<p>1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "El Dorado del Sur", está ubicado sobre el predio denominado "El Beaterio", en la parroquia de TURUBAMBA, del cantón Quito, provincia de Pichincha con una superficie de 24.94 hectáreas.</p>				
<p>2.- DE LA PROPIEDAD:</p>				
<p>JAIME FERNANDO IZA CHANATASIG, casado, adquiere por COMPRAVENTA al MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA, el predio denominado "El Beaterio", según escritura otorgada el 7 de septiembre del 2001, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de septiembre del 2001.</p>				
<p>Ratificada por la cónyuge del comprador mediante escritura celebrada el 7 de septiembre del 2001, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito, inscrita el 28 de septiembre del 2001.</p>				
<p>Ratificada por el vendedor mediante escritura celebrada el 15 de marzo de 2006, ante el Dr. Juan Villacís Medina, Notario Noveno Encargado del cantón Quito, inscrita el 03 de septiembre del 2013.</p>				
<p>Superficie: 24.94 hectáreas.</p>				
TIPO DE ESCRITURA :	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
OTORGADO POR:	MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA.			

A FAVOR DE:	JAIME FERNANDO IZA CHANATASIG		
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	7 de septiembre 2001.		
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	28 DE SEPTIEMBRE DEL 2001.		
NOTARIO:	NOTARIA:	CANTÓN:	PROVINCIA:
DR. GONZALO ROMAN	Décima Sexta	QUITO	PICHINCHA
LINDEROS Y AREA ESCRITURADA	NORTE: Calle Sin nombre.		
	SUR: Varias propiedades;		
	ESTE: Calle sin nombre; y		
	OESTE: Panamericana Sur.		
	Superficie: 24.94 hectáreas		
ANEXOS	CERTIFICADOS DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES C300494236001 FECHA 28/11/2014		

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	30074	
Clave Catastral:	32807 01 001	
REGULACION SEGÚN IRM.		
Zonificación:	Z2(ZC) / D5(D304-80) / A31(PQ)	
Lote mínimo:	300 m ²	
Forma de Ocupación del suelo	(Z) Área de promoción / (D) Sobre línea de fábrica	
Uso principal del suelo:	(Z) Área de promoción / (R3) Residencia alta densidad	
COS:	V% - 80%	
COS total:	V% - 320%	
Número de lotes	885	

Consolidación:	34,92%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0 %	Aceras	0 %	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	100 %
Área Total de levantamiento	158.472,54		m2		100 %			

INFORMES TÉCNICO:

- Consulta de Datos del predio:
 - No. 546755 de fecha 31 de Agosto del 2015.
- Informe del Coeficiente de Ocupación del Suelo, emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda el 28 de Julio de 2015, con Oficio STHV-DMGT-3559.
- Informe de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Informe No.168-AT-DMGR-2013 de fecha 10 de Diciembre del 2013.
- Informe de Cabidas, Linderos, Coordenadas y Georeferenciación de la Dirección Metropolitana de Catastros, Oficio 0012146 de fecha 19 de Diciembre del 2013.
- Informe de Bordes de Quebrada de la Dirección Metropolitana de Catastro, Oficio 0012147 de fecha 19 de Diciembre del 2013.
- Ficha Técnica Valorativa – Expropiación Especial, Dirección Metropolitana de Catastros, Informe Técnico No. 814-GCPP-2014, de fecha 21 de Agosto del 2014.
- Informe Factibilidad para Expropiación por parte de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda del 24 de Noviembre de 2014, con Oficio STHV-DMGT-0004968.
- Informe de Factibilidad de la EPMAPS, Oficio No EPMAPS-GTI-2015-133 de fecha 29 de Mayo del 2015.

PLANOS

Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de

261
Dochientos sesenta y uno

	vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Santiago Piedra, con fecha Septiembre de 2013
--	---

Una vez presentada toda la información y documentación social, legal y técnica, se pone a consideración de la Mesa Técnica Institucional, a fin de que emita su informe correspondiente de conformidad con el último inciso del artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 1 de Abril de 2015.

Atentamente,



Arq. Miguel Hidalgo.
Coordinador UERB-Q (E)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	23/07/2015	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo COORDINADOR UERB-Q (E)	23/07/2015	

260
 Docientos sesenta

28 JUL 2015

Quito

Oficio STHV-DMGT- 3559

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

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: *[Firma]*
Firma:
Fecha: 28 JUL 2015

REFERENCIA GDOC: 2015-114414

En atención al trámite ingresado el 09 de julio del 2015, mediante el cual solicita se remita: *literal a) Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y uso que tenía el barrio al momento del asentamiento, literal b) Análisis del porcentaje de ocupación. Del asentamiento EL DORADO ubicado en la parroquia Turubamba en el lote con No. predial 30074, que se encuentra en proceso de Expropiación Especial.*

NORMATIVA LEGAL VIGENTE.

ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA. "Art. 17 De la admisión / Una vez presentada a la entidad requirente, esta remitirá a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) a fin de que convoque una mesa técnica institucional."

CRITERIO TÉCNICO

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda luego de la revisión y análisis del pedido informa:

COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO: DORADO		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *14 AÑOS		
PUOS AÑO 2001		PUOS AÑO 2015		CONSOLIDACIÓN AÑO 2015
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	*55.71 %
** 0%	EQUIPAMIENTO	***Z2(ZC); A31 PQ; D5 (D304-80)	AREA DE PROMOCIÓN; QUEBRADA y RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	

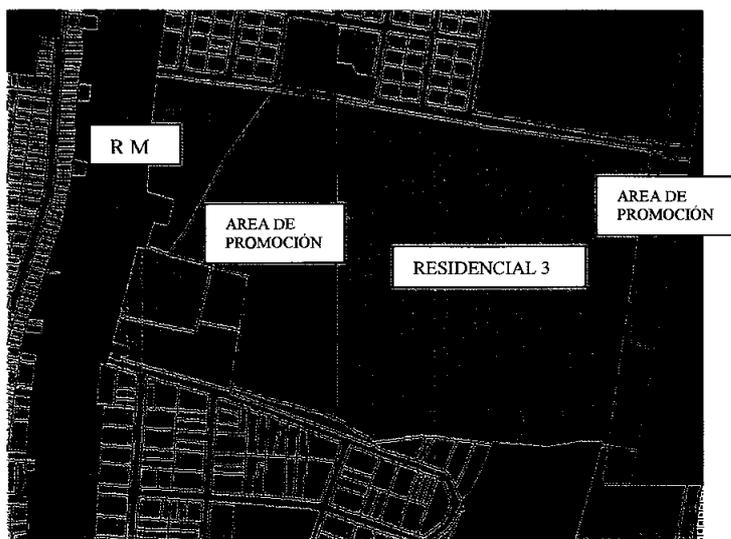
*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.

**DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT 1997-2001 QUE CONTIENE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

***DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENANZA 041 DE ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS) AÑO 2015.

AREA DE PROMOCIÓN: La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

AÑO 2015



Se requiere que la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) convoque a una mesa Técnica Institucional, para que elabore los informes respectivos, según el Art. 17 De la admisión del Trámite, de la Ordenanza 0055 que establece el Procedimiento para la Expropiación Especial, Regularización y Adjudicación de predios de los Asentamientos Humano de Hecho de Interés Social en Suelo Urbano y de Expansión Urbana.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
 Director Metropolitano de Gestión Territorial
 SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
 Adj. 5 hojas

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

Quito,

Oficio STHV-DMGT-

3304868

GDOC-2014-148277 del 2014-11-13

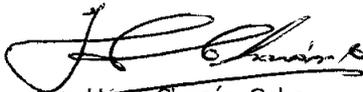
Abogada
Karina Subía D.
DIRECTORA EJECUTIVA
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente

Señora Directora Ejecutiva:

En atención al Oficio N°. UERB-707-2014 del 12 de noviembre de 2014, mediante el cual requiere se emita el informe respecto a la Expropiación Especial de los Asentamientos Humanos de Hecho y consolidado, correspondiente al Asentamiento "El Dorado", ubicado en la parroquia Turubamba, predio N°. 30074, clave catastral N°. 32807-01-001.

Al respecto, y de acuerdo a lo que establece el Art. 447 del Código Orgánico de Organización de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que la expropiación del predio N°. 30074, clave catastral 32807-01-001, NO SE OPONE con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite **critério técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial, para lo cual remito la documentación recibida.

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Carpeta con documentación recibida.

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Luis Jácome	2014-11-17	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		

Jeaneth A.
2014-11-17

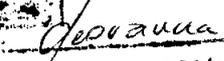


Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Recibido por:

Firma:

Fecha:


24 NOV 2014

Oficio n° EPMAPS-GTI-2015-133

Quito D.M., 29 MAYO 2015

Asunto: Factibilidad de servicio

Abogada

Karina Subía

DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Ciudad

De mi consideración:

En atención al oficio No. UERB-258-2015 del 15 de mayo de 2015, mediante el cual solicita la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "AHHyC EL DORADO" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia Turubamba; al respecto me permito informar lo siguiente:

El sector donde se localiza el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado antes señalado, al estar en Suelo Urbano, tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado.

Atentamente,

Ing. Alfredo De La Cruz

JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS

H.C. SG-6251-15

Revisado por:	Ing. Patricio Cueva. <i>PC</i>
	Ing. Galo Rivadeneira. <i>GR</i>
Elaborado por:	Sr. John Perugachi. <i>JP</i>

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *Georgina*

Firma: *Georgina*

Fecha: 03 JUN. 2015

251

Docientos cincuenta y uno
www.aguaquito.gob.ec

Oficio No. UERB - 258 - 2015

Quito, 15 de mayo de 2015

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

De mi consideración:

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

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

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

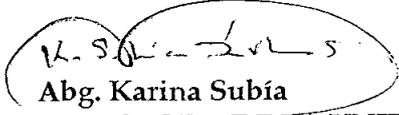
En atención a lo señalado por el artículo 18 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055, sancionada el 01 de abril del presente año, que establece el Procedimiento para Expropiación Especial, Regularización y Adjudicación de Predios de los Asentamientos Humanos de Hecho de Interés Social en Suelo Urbano y de Expansión Urbana, el mismo que determina: "La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, entregará a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) el informe de factibilidad para la dotación de servicios, agua potable y alcantarillado", solicito a usted, disponer a quien corresponda emitir un informe de factibilidad de servicios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "EL DORADO", el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial. *KS*

250

Doscientos cincuenta

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

Atentamente,


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

Adj. Plano y cd.

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR:	Geovanna Vivero	15/05/2015	
REVISADO POR:	Ing. Julio Burneo	15/05/2015	

QUITO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA EPMAPS
15 MAY 2015
ANA ARCINIEG
SECRETARIA GENE

CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150230
Quito, 5 de Junio de 2015

Abogada
Karina Subía
DIRECTORA
UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"
MUNICIPIO DE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

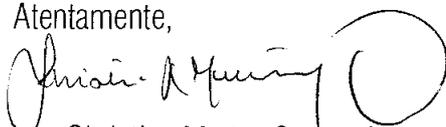
En atención al oficio UERB-332-2015 de 3 de junio de 2015, en el que solicita FACTIBILIDAD DE SERVICIO ELÉCTRICO, para el asentamiento EL DORADO, ubicado en Turubamba en el cantón Quito.

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

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

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

Atentamente,



Ing. Christian Muñoz Ontáneda
DIRECTOR DE DISTRIBUCIÓN ZONA CENTRO

Trámite 226658

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: *Georgina*
Firma: *[Handwritten Signature]*
Fecha: *10 JUN 2015*

248
Docientos cuarenta y Nueve
Av. 10 de Agosto y las Casas
PBX: 3964-700
Av. 10 de Agosto y Mariana de Jesús
PBX: 2553-010
Casilla 17-01-473 • Quito-Ecuador



DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE CATASTRO

0008093

Quito, a

26 ABO 2014

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

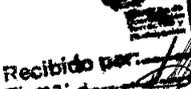
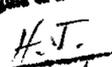
Señora Directora:

Con oficio N° UERB-267-2014 de mayo 13 de 2014 e ingresado con Ticket# 2014-058270, la Unidad Especial Regula tu Barrio "UERB", solicitó a esta Dirección, elaborar la ficha para la Expropiación Especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "EL DORADO" sector El Beaterio, asentado en el predio 30074 clave catastral 32807-01-001 de la Parroquia Turubamba.

En atención a lo solicitado la Dirección Metropolitana de catastro (DMC) informa lo siguiente:

- Como documentación de respaldo a su pedido la UERB remitió Oficio No. UERB-267-2014 con fecha mayo 13 de 2014, copia impresa del levantamiento general del AHH, CD con información digital, Copia de Escritura de Compraventa, protocolizada el 07 de septiembre del 2001 en la Notaría Décimo Sexta, copia de Certificado del Registro de la Propiedad No.: C4050654003 de 13 de septiembre de 2001, copia de Certificado del Registro de la Propiedad No.: C100041219001 de 30 de abril de 2014
- El área del predio se tomo del registrado en el SIREC-Q y escrituras para la realización de la ficha e informe de afectación.
- No se remite por parte de la UERB, el Formulario de Declaración de Características del Barrio al Momento del Asentamiento.

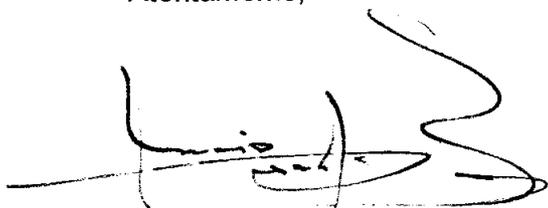
Analizada la documentación remitida por la UERB y de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 152 de Valoración del suelo y ley COOTAD articulo 596 literal "c" Expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos. La Dirección Metropolitana de Catastro adjunta al presente el Informe Técnico No. 814-GCPP-2014, el mismo que contiene el estudio valorativo de las áreas requeridas para la expropiación especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Dorado".

Recibido por: 
Firma: 
Fecha: 26/08/2014

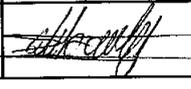
Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Por lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) ha establecido que el Avalúo Total de afectación del terreno registrado en el Sistema de Información Catastral con número predial 30074, clave catastral 32807-01-001 respectivamente, a nombre de Iza Chanatasig Jaime Fernando, ubicado en la parroquia Turubamba es USD 2.441.300,01 al cual se le adicionará USD 122.065,00 como 5% del valor máximo de precio de afectación previsto en el Artículo 451 del COOTAD, obteniéndose un avalúo consolidado de **USD. 2.563.365.01**

Atentamente,



Arq. Mario Recalde Maldonado.
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Jaime Gangotena Márquez Jefe Programa Servicios Catastrales	20/08/2014	
Elaborado por:	Esteban A. Calderón Hidalgo Servidor Municipal	20/08/2014	
Oficio No.	814-GCPP-2014		
Ticket No.	2014-054291		

Anexo: - Documentación completa (26 hojas, 1 plano y 1CD)

**PROGRAMA SERVICIOS CATASTRALES
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS**

**INFORME TÉCNICO CATASTRAL Y VALORATIVO No. 814-GCPP-2014
Agosto 21 de 2014**

**REQUERIDO POR LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
PROYECTO EXPROPIACIÓN ESPECIAL EL DORADO**

1.- ANTECEDENTES.

Con oficio N° UERB-267-2014 de mayo 13 de 2014 ingresado con Ticket # 2014-058270, la Unidad Especial Regula tu Barrio solicitó a esta Dirección, elaborar la ficha para la Expropiación Especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "EL DORADO" sector Beaterio Andinat, asentado en el predio 30074 clave catastral 32807-01-001 de la Parroquia Turubamba.

Como documentación de respaldo a su pedido la UERB remitió

- Oficio No. UERB-267-2014 con fecha Mayo 23 del 2014, en el que consta pedido de emisión de ficha de expropiación del asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado "El Dorado", ubicado en el sector Beaterio.
- Una copia impresa del levantamiento general del AHH y CD con información digital.
- Copia de Escritura de Compraventa, protocolizada el 07 de septiembre del 2001 en la Notaría Décimo Sexta, copia de Certificado del Registro de la Propiedad No.: C4050654003 de 13 de septiembre de 2001, copia de Certificado del Registro de la Propiedad No.: C100041219001 de 30 de abril de 2014.

2. DESARROLLO DEL ESTUDIO

2.1. Investigación y análisis de la información

El presente estudio se inició con:

- ❖ El análisis de la información disponible en el sistema gráfico SICMA y alfanumérico SIREC-Q, de los inmuebles requeridos por UERB, los cuales se identifican a continuación

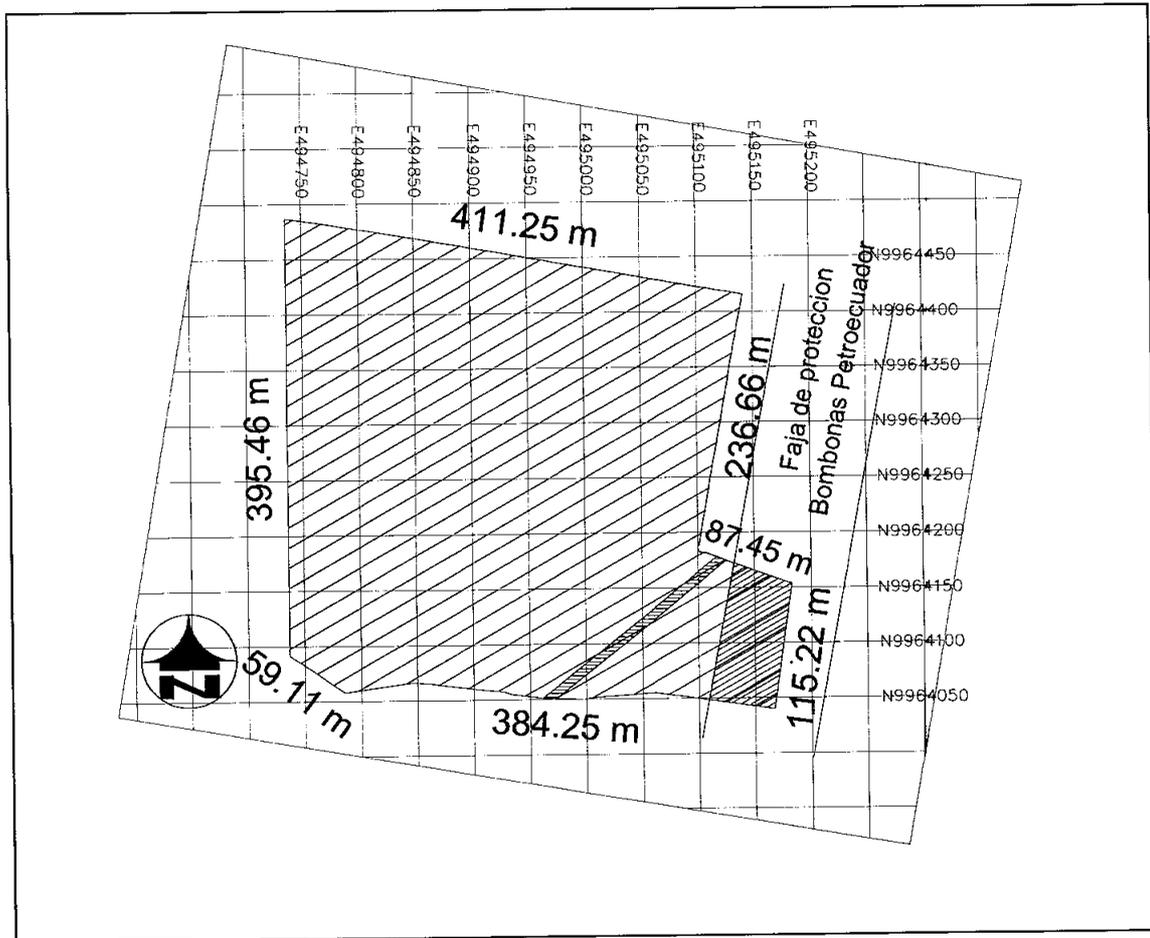
**INMUEBLE REQUERIDO
PREDIO 30074**



SECTOR BEATERIO ANDINAT, PARROQUIA TURUBAMBA

Cuadro No. 1					AREA TOTAL DEL TERRENO (m ²)
FICHA No	CLAVE CATASTRAL	NÚMERO DE PREDIO	RAZÓN SOCIAL	PARROQUIA	
1	32807-01-001	30074	IZA CHANATASIG JAIME FERNANDO	Turubamba	246.550,00

En el siguiente gráfico se observa el plano del lote a ser expropiado.



2.2.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE SOLICITADO.

El valor del terreno identificado con número 30074 se estableció siguiendo lo previsto en el capítulo VI Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) de la siguiente manera:

- Se informa que analizado el levantamiento topográfico que se remitió a esta Dirección no concuerda con el área de escritura razón por la cual la DMC realizó el avalúo en función de escritura y Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito "SIREC-Q"
- El valor del suelo para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado se determinó en base a la ley COOTAD artículo 596 literal "c" Expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos y estudio valorativo contenido en el memorando No. 355 del 12 de agosto de 2013, encontrándose que le corresponde el AIVAU 0102 0007 EL DORADO DEL SUR, cuyo valor por metro cuadrado es de USD 15,88 para el predio 300747, cuya ficha valorativa se acompaña como Anexo 1.

- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 451 del COOTAD, al avalúo comercial de los referidos inmuebles, se le podrá adicionar el 5% como precio de afección máxima.

3.- RESUMEN DE AVALÚO.

En el siguiente cuadro se resumen los datos técnicos y el Avalúo Total de afectación al terreno estudiado en base al levantamiento topográfico remitido a esta Dirección por la Unidad Especial Regula Tu Barrio.

No. PREDIO	CLAVE CATASTRAL	REGISTRO CATASTRAL	AREA DE TERRENO AFECTADO (m2)	AVALUO DE AFECTACION (USD)	5% PREVISTO AFECCION	AVALUO TOTAL DE AFECTACION (USD)	No. FICHA
30074	32807-01-001	IZA CHANATASIG JAIME FERNANDO	158.472,54	2.441.300,01	122.065,00	2.563.365,01	1
		TOTAL	158.472,54	2.441.300,01	122.065,00	2.563.365,01	

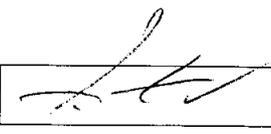
4.- CONCLUSIONES

El presente estudio se realizó en base al marco legal vigente; estudio valorativo del suelo realizado por el Programa de Valoración, Normalización y Control de la DMC conforme consta en Ordenanza No. 152; por tratarse de Expropiación Especial se aplica el Art. 596 literal "c" del COOTAD y la información catastral y valorativa del suelo que se encuentran registrados en el sistema catastral alfanumérico.

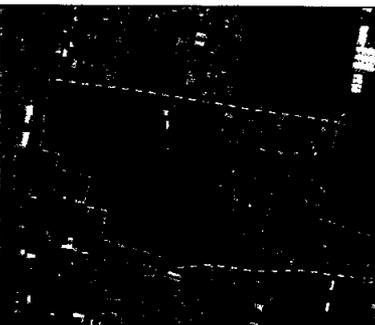
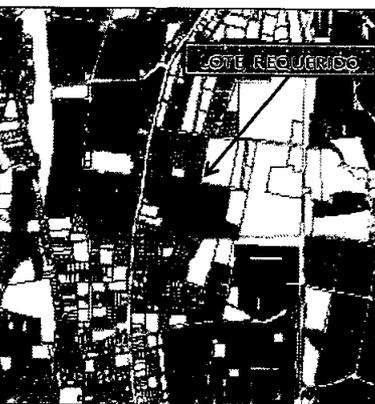
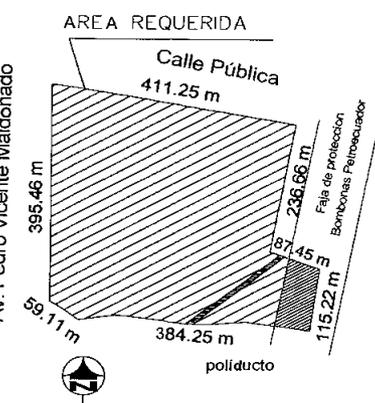
Por lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) ha establecido que el Avalúo Total de afectación del terreno registrado en el Sistema de Información Catastral con número predial 30074, clave catastral 32807-01-001 respectivamente, a nombre de Iza Chanatasig Jaime Fernando, ubicado en la parroquia Turubamba es USD 2.441.300,01 al cual se le adicionará USD 122.065,00 como 5% del valor máximo de precio de afección previsto en el Artículo 451 del COOTAD, obteniéndose un avalúo consolidado de **USD. 2.563.365.01.**

Atentamente,

Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Erwin Arroba Padilla Responsable de Proceso GCPP	21-08-2014	
Oficio No.	814-GCPP-2014		
Ticket No.	2014-058270		

REFERENCIA: INFORME TÉCNICO No. 814-GCPP-2014. (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO" - ZONA QUITUMBE)

<p>*1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE</p> <p>PROPIETARIO : IZA CHANATASIG JAIME FERNANDO CLAVE CATASTRAL : 32807-01-001 PREDIO NÚMERO : 30074</p>	<p>6.-ESTADO ACTUAL</p> 
<p>*2.-UBICACIÓN</p> <p>ZONA : QUITUMBE PARROQUIA : TURUBAMBA SECTOR : BEATERIO ANDINAT CALLE : AV. PEDRO VICENTE MALDONADO</p>	<p>7.-UBICACIÓN DEL PREDIO</p> 
<p>*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA</p> <p>NORTE : 411,25 m. SUR : 443,36 m. ESTE : 439,33 m. OESTE : 395,46 m.</p>	
<p>4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN</p> <p>4.1.- TERRENO</p> <p>AREA TOTAL DEL TERRENO ** : 246.550,00 m² AREA DE TERRENO (escritura) : 249.400,00 m² AREA DE PROYECTO : 158.472,54 m² **AREA TOTAL AFECTADA : 158.472,54 m² ETAM (SU) - Según Ord. 269 : 479,71 m² AREA UTIL 1 : 151.706,00 m² ***VALOR c/m² : 50,00 Factor total de corrección : 0,4235 Factor tamaño : 0,75 ***VALOR c/m² corregido : USD. 15,88 AVALUO 1 : USD. 2.409.091,28</p> <p>****AREA 2 DE FRANJA DE PROTECCIÓN BOMBONAS : 5.182,67 m² COEFICIENTE : 0,30 VALOR c/m² : USD. 15,88 VALOR m² corregido : USD. 4,76 AVALUO 2 : USD. 24.669,51</p> <p>****AREA 3 FRANJA POLIDUCTO : 1.583,87 m² COEFICIENTE : 0,30 VALOR c/m² corregido : USD. 15,88 VALOR c/m² : USD. 4,76 AVALUO 3 : USD. 7.539,22</p> <p>AVALUO DEL TERRENO : USD. 2.441.300,01</p> <p>4.2.- CONSTRUCCIÓN.</p> <p>AREA : 0,00 m² Valor m² : USD. 0,00 AVALUO : USD. 0,00</p> <p>AVALUO CONTRUCCION : USD. 0,00</p> <p>Detalle1: AREA : 0,00 m² VALOR m² : USD. 0,00 Coeficiente Corrección : 0,00 VALOR m² corregido : 0,00 AVALUO : USD. 0,00</p> <p>AVALUO DE MEJORAS : USD. 0,00</p> <p>4.4.- RESUMEN DE AVALUOS</p> <p>TERRENO : USD. 2.441.300,01 CONSTRUCCIÓN : USD. 0,00 MEJORAS : USD. 0,00</p> <p>AVALUO TOTAL AFECTACIONES : USD. 2.441.300,01</p> <p>4.5.-PLUSVALIA Valor descontado por intervenciones públicas en sector desde 2006. Art. 449, literal b) COOTAD. (-) USD. 0,00</p> <p>4.6.-VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFEECIÓN 5% del avaluo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD. (+) USD. 122.065,00</p> <p>4.7.- VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO USD. 2.563.365,01</p>	<p>8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION</p>  <p>AREA REQUERIDA Calle Pública 411,25 m Av. Pedro Vicente Maldonado 395,46 m 59,11 m 384,25 m 236,66 m 87,45 m 115,22 m Faja de protección Bombonas Poliducto</p> <p>poliducto</p> <p>CC: 33807-01-001</p>
<p>5.-OBSERVACIONES</p> <p>*Datos tomados del sistema SIREC-Q.</p> <p>**Area de terreno y area afectada establecida en base a datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-267 de 13 de mayo del 2014.</p> <p>***Valor c/m² determinado en base a Resolución Administrativa No. 000003-2013: Procedimiento tecnico para determinar el valor del m² de terreno y avaluo del Barrio/Predio - Caso expropiación especial para regulacion de asentamientos urbanos, encontrandose en el AIVA 0102 0007.</p> <p>Escritura de Compra Venta otorgada por Galo Plaza Pallares a favor de Jaime Ferando Iza Chanatasig, protocolizada el 07 de septiembre de 2001. Notaria Décima Sexta.</p> <p>No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "EL DORADO"</p>	<p>10.- REVISADO</p> <p>Ing. Jaime Gangotena Márquez JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO FECHA: Agosto 21 de 2014</p>
<p>9.- RESPONSABILIDAD TECNICA</p> <p>Ing. Erwin Arroba P. RESPONSABLE DE PROCESO Esteban Calderón SERVIDOR MUNICIPAL</p> <p>TICKET: 2014-058270</p>	<p>237 Doscientos treinta y siete</p>

EXPEDIENTES Nos.

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

30 JUL 2014

SECRETARÍA GENERAL	REGISTRACIÓN DE DOCUMENTOS
	12755
05 ENE 2015	
QUITO	KAMY
ALCALDÍA	245

Recibos 11 expedientes 2 carpetas
14/134 J/O
5/01/15

Doctor
Mauricio Bustamante
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

SOLICITUDES:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMES TECNICOS:

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

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

PROYECTO:

Expropiaciones especiales para regularización de asentamientos humanos de interés social.

BASE LEGAL:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, éstos 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 poseisionarios, 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 poseisionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

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

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

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

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

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

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

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

CRITERIO LEGAL:

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



PROCURADURÍA METROPOLITANA

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

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

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

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

Atentamente,

[Handwritten Signature]
 Dr. Rómulo García Sosa
 PROCURADOR METROPOLITANO

Adjunto expedientes completos.

ELABORADO POR:	VERÓNICA CÁCERES/EDISON YÉPEZ/DAVID ALMEIDA	22-12-2014	
REVISADO POR:	EDISON YÉPEZ	22-12-2014	<i>[Signature]</i>

SECRETARÍA GENERAL
 RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
 HORA: 16:20
 30 DIC 2014
 ALCALDÍA: QUITO
 FOLIO RECEPCIÓN: *[Handwritten]*
 ALCALDÍA: QUITO
 NÚMERO DE HOJA: *[Handwritten]*

Sin ingreso hasta recibir G-DCR

SECRETARÍA GENERAL
 RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
 HORA: 11:57
 31 DIC 2014
 ALCALDÍA: QUITO
 FOLIO RECEPCIÓN: *[Handwritten]*
 ALCALDÍA: QUITO
 NÚMERO DE HOJA: *[Handwritten]*

Sin ingreso hasta recibir G-DCR

833
 Doscientos treinta y tres
 Página 5 de 5

13-01-2018
arquivo
Nomes de pessoas
pela.

va a Sec. del Concejo exp. 4382--2014 impreso por Romulo Garcia Sosa (romulo.garcia@quito.gob.ec[...])

Ticket Imprimir

Estado:	abierto	Antoridad:	0
Prioridad:	3 normal	Creado:	05/01/2015 - 13:18:11
Cola:	CONCEJO METROPOLITANO	Tiempo contabilizado:	0
Bloquear:	bloqueado	Pendiente hasta:	-
Identificador del cliente:	romulo.garcia@quito.gob.ec		
Propietario:	tbustamante (Tomas Mauricio Bustamante Holguin)		

TicketFreeText

Registro interno: 4568

Objetos enlazados

Padre: Ticket#2014-054291: Of. 245 Dr. Jimmy Sánchez, solicita se emita la ficha para la expropiación especial del asentamiento de hecho denominado " VIERGEN DE LA NUBE" predio 109725

Información del cliente

Nombre: ROMULO
Apellido: GARCIA SOSA
Nombre de usuario: ROMULO GARCIA SOSA
Correo: romulo.garcia@quito.gob.ec
Teléfono: 3952300

Articles

1

De: "ROMULO GARCIA SOSA" <romulo.garcia@quito.gob.ec>
Para: CONCEJD METROPOLITANO
Asunto: va a Sec. del Concejo exp. 4382--2014
Creado: 05/01/2015 - 13:18:11 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto: OF. 245-2014-UER8.PDF (119,4 KBytes)

va a Sec. del Concejo exp. 4382--2014

2

De: Romulo Garcia Sosa <romulo.garcia@quito.gob.ec>
Para: Tomas Mauricio Bustamante Holguin <tomas.bustamante@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 05/01/2015 - 13:18:29 por agente
Tipo: nota-interna

va a Sec. del Concejo exp. 4382--2014

232
Doscientos treinta y dos