

2014-095969

Oficio No. UERB-460-2016
Quito, 22 de abril 2016

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.-

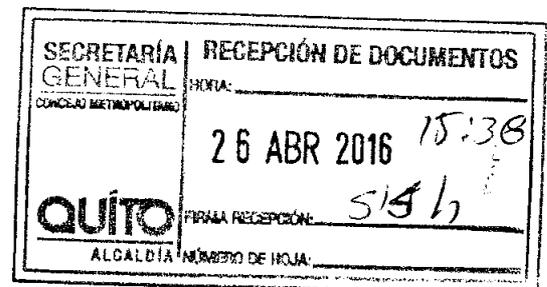
En atención a su oficio No. 133-LR, en el cual solicita recabar de las diferentes instancias administrativas, los expedientes de los AHHyC que entran en el proceso de expropiación especial, y una vez que la Dirección Metropolitana de Catastro remitió la nueva ficha técnica valorativa de afectación parcial-expropiación especial del AHHyC "Pampa 1"; 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. 81Q del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Pampa 1", 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. W. - 2016
Abg. Karina Subía D.
DIRECTORA
UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"



Adj: expediente No. 81 Q "Pampa 1"

Elaborado por:	Abg. María Teresa Reinoso	Fecha:	22-04-2016 <i>MTR</i>
----------------	---------------------------	--------	--------------------------



DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

Quito,

0003603

18 ABR 2016

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

De mi consideración:

En atención al oficio UERB-338-2016 ingresado con ticket 2016-020628, relacionado con el procedimiento de Expropiación Especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "LA PAMPA 1", 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 afección, dejando sin efecto la ficha del informe técnico de afectación No. 859-GCPP-2014 emitido por esta Dirección con oficio No.8724 de septiembre 19 de 2014.

Atentamente,

Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Erwin Arroba	
Elaborado por:	Arq. Ana Chiluisa Vitery	
Oficio No.	307-GCPP	
Ticket No.	2016-020628	

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por:
Firma:
Fecha: 19 ABR 2016

*Si es
qui...
Co*



DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE CATASTRO

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "LA PAMPA 1"

REFERENCIA: OFICIO No. 307-GCPP-2016. (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO")

*1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE	
PROPIETARIO	: ARTHERMS S.A
CLAVE CATASTRAL	: 33605-01-002
PREDIO NÚMERO	: 103067

*2.- UBICACIÓN	
ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: TURUBAMBA
SECTOR	: SIN NOMBRE 17
CALLE	: CALLE S/N

*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA		
NORTE	: Propiedad Particular en	350,51 m.
SUR	: Propiedad Particular en	304,46 m.
ESTE	: Calle S/N	368,10 m.
OESTE	: Propiedad Particular en	290,85 m.

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO	
AREA DE TERRENO (escritura)	: 91.000,00 m ²
AREA DE PROYECTO**	: 52.774,08 m ²
AREA GRAFICA DE PROYECTO**	: 52.774,51 m ²
AREA TOTAL AFECTADA**	: 52.774,08 m ²
ETAM (SU) - Según Ord. 269	: 0,31% (-+302,78) m ²
AREA ÚTIL	: 46.942,11 m ²

VALOR c/m ²	: USD.	20,00
Factor Total de Corrección	: 0,3835	
Factor Tamaño	: 0,75	
VALOR c/m ² Corregido***	: USD.	5,76
AVALÚO AREA ÚTIL	: USD.	270.386,55

AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA ****		
AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA ****	: 1.914,10 m ²	
VALOR c/m ²	: USD.	20,00
Factor Total de Corrección	: 0,3835	
Factor Tamaño	: 0,75	
VALOR c/m ² ***	: USD.	5,76
Factor Fajas de Protección *****	: 0,30	
VALOR c/m ² Corregido	: USD.	1,73
AVALÚO AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA	: USD.	3.311,39

AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN *****		
AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN *****	: 3.917,87 m ²	
VALOR c/m ²	: USD.	20,00
Factor Total de Corrección	: 0,3835	
Factor Tamaño	: 0,75	
VALOR c/m ² ***	: USD.	5,76
Factor Fajas de Protección *****	: 0,30	
VALOR c/m ² Corregido	: USD.	1,73
AVALÚO AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN	: USD.	6.777,92

AVALÚO TOTAL TERRENO	: USD.	280.475,86
----------------------	--------	------------

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

4.3.- ADICIONALES		
AREA	: 0,00 m ²	
VALOR m ²	: USD.	0,00
AVALÚO	: USD.	0,00
AVALÚO ADICIONALES	: USD.	0,00

4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)		
TERRENO	: USD.	280.475,86
CONSTRUCCIÓN	: USD.	0,00
MEJORAS	: USD.	0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	: USD.	280.475,86

VALOR A DESCONTAR POR PLUSVALIA		
Valor a descontar por intervenciones públicas en sector desde 2009. Art. 449, literal b) COOTAD.		
(-)	: USD.	0,00
VALOR ADICIONADO COMO PRECIO DE AFECIÓN *****		
	: USD.	0,00
VALOR CONSOLIDADO		
	: USD.	280.475,86

5.- OBSERVACIONES

*Datos tomados del sistema SIREC-Q.
 **Área de terreno y área afectada establecida en base a datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. 539- UERB-2014 de 03 de septiembre del 2014.
 ***Valor c/m² determinado en base a Resolución Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento técnico para determinar el valor del m² de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso Expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos, encontrándose en el AIVA 0102-0045 de acuerdo a Memorando 355-VAL de agosto 12 de 2013.
 ****De acuerdo a Ordenanza Metropolitana No. 172, Parágrafo 1, Sección Tercera, Art. 117. Áreas de protección de quebradas. Memo 1695-BQ de Diciembre 04 de 2013.
 *****De acuerdo a Plano Impreso, CD y Ordenanza Metropolitana No. 172, Anexo Único "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" literal 1.4.4 Redes de Energía Eléctrica.
 *****Factores para Faja de Protección de acuerdo a Ordenanza Metropolitana No. 172 Parágrafo II Avalúo de Predios Especiales Art III literal e).
 ***** 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.
 _Copia de Escritura de Compraventa, protocolizada el 08 de enero del 2002 en la Notaría Décimo Sexta del Cantón Quito.
 _Al comparar el área de escritura varía con el área gráfica total por lo que se pide que se ratifique o re rectifique con el informe de Regula tu Barrio.
 _No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "LA PAMPA 1"

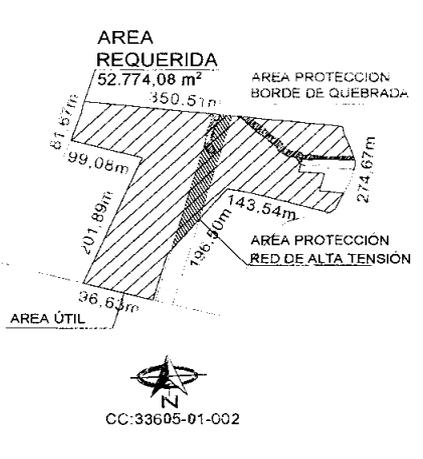
6.- ESTADO ACTUAL



7.- UBICACIÓN DEL PREDIO



8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



9.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA

Ing. Erwin Arroba P.
RESPONSABLE DE PROCESO

Arq. Ana Chirisa Viteri
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO

Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

5/4
Qui...
2016



DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

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	:	LA PAMPA 1	Fecha :	
Clave catastral / Geo-clave	:	3360501002		12/04/2016
No de predio	:	103067	Ticket	
No de Ordenanza si se encuentra aprobada	:			2016-020628
Años de asentamiento	:	13 años		

UBICACIÓN

PLANO DE UBICACIÓN

ZONA METROPOLITANA	QUITUMBE	
PARROQUIA	QUITUMBE	
CODIGO DEL AIVA	1020045	

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%			
	Alicantarillado		6%	0,00	%	
	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 vias	10%			
		Pocas vias	5%			
		Una via	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				38,35	%	

AIVA BASE DEL CÁLCULO CON TODOS LOS SERVICIOS	NOMBRE AIVA	01020045	20,00	USD/M2
Fta	lote tipo	300	0,75	
	area lote	91000,00		
Valor en usd / m2 de terreno (expropiación especial)			5,76	USD/M2

OBSERVACIONES

FIRMA DE RESPONSABILIDAD

Arq. Ada Chilusa Vitery
ANALISTA CATASTRAL

In. Erwin Arroba Padilla
RESPONSABLE DEL PROCESO

Ing. Jaime Gargotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

513
QUITUMBE
PUEBLO



SECRETARÍA GENERAL ALCALDÍA	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS	
	HORA:	09 NOV 2015 15:30
QUITO	FIRMA RECEPCIÓN:	J.S.P.
NÚMERO DE HOJA:		-21.C

Comisión

Expediente No. 2931-2015

10/11/15 09 NOV 2015

Doctor

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Presente

De mi consideración:

2015 - 182865

SOLICITUD:

En atención a su Oficio No. SG-2382 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.

9/12
Quijivinto de Co

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 poseionario.

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

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

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 poseionarios.

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

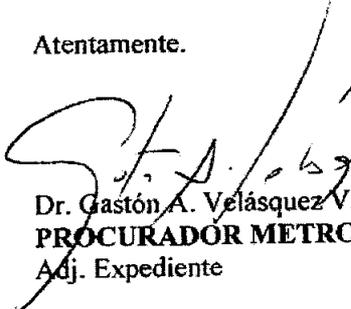
Así mismo, dispone que en el caso de que quien alegue ser propietario del inmueble lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura 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 Villalón
PROCURADOR METROPOLITANO
Adj. Expediente



CC. Ec. Miguel Dávila Castillo
Administrador General MDMQ

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por	Mayra Vizuete Edison Yépez		

Oficio No. UERB - 338 - 2016

Quito, 28 de marzo de 2016

Licenciado
Francisco Pachano
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO
Presente.-

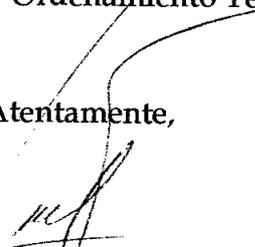
De mi consideración:

En relación al procedimiento de expropiación especial que se lleva a cabo en el AHHyC "LA PAMPA 1" y por solicitud de las Comisiones de Espacio Público y Ordenamiento Territorial referente al tratamiento de excedentes o diferencia de áreas; manifiesto:

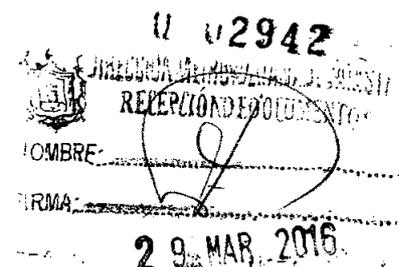
Remito a Usted el expediente íntegro del AHHyC "LA PAMPA 1" en el cual consta el original del acta s/n suscrita el día 10 de marzo de 2016 por el Ing. Geovanny Ortiz, Dr. Luis Masabanda de la Dirección Metropolitana de Catastro y el Lcdo. Pablo Melo, el Arq. Miguel Hidalgo y la abogada Ana Sofía Reyna 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.

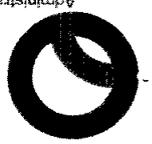
Atentamente,


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

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



510
www.uerb.gob.ec



FORMULARIO DE INFORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE DATOS CATASTRALES URBANOS Y RURALES



Fecha 23/02/2016

Trámite Nº

Teléfono

Director Metropolitano de Catastro

Presente.-

Yo, **Coyago Imbaquingo**
Apellidos

Carlos
Nombres

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

DATOS DEL PROPIETARIO

Coyago Imbaquingo
Apellidos

Carlos
Nombres

DATOS DEL PREDIO

Calle
Dirección del predio

Barrio Chavezpamba

Sector Pilgaran

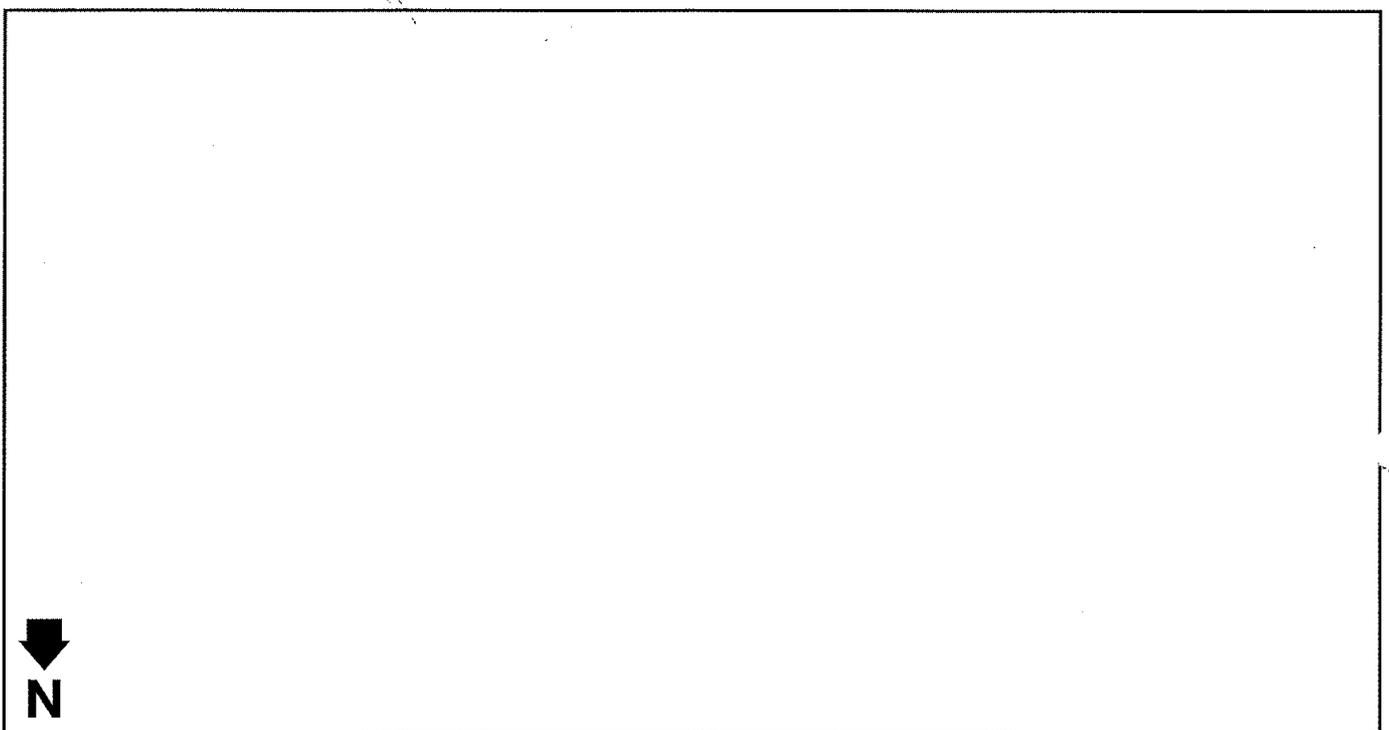
Urbanización

Clave catastral

Nº Predio

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 **gdiaz@pichincha.gob.ec**

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.

⑧

Amr

509
Quiñones
H. H. H.

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. Giovanni 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

508
quitumbé

Quito, 0001865

29 FEB 2016

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

De mi consideración:

Mediante oficio UERB-126-2016, ingresado con Ticket Gdoc N° 2016-020628 de febrero 11 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 "La Pampa No 1", ubicado en la parroquia Turubamba.

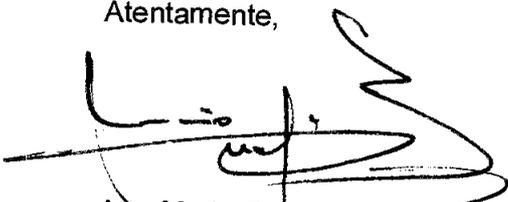
En atención a lo solicitado la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) procedió con el análisis, revisión del expediente, determinándose que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "La Pampa No.1", no registra información legal y espacial sobre macro lotes; el área del levantamiento topográfico que consta en el plano remitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio es de 52.772,41 m² y el área de escrituras es de 91.000 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 "La Pampa No.1", 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: *[Firma]*
Firma: *[Firma]*
Fecha: 29 FEB. 2016

Elaborado por:	Sr. M. Bosquez/ Servidor Municipal/ 26/02/2016	<i>[Firma]</i>
Revisado por:	Ing. G. Ortiz/Responsable Proceso GCBIS/ 26/02/2016	<i>[Firma]</i>
Revisado por:	Ing. J. Gangotena/Jefe de Programa Servicios Catastrales/ 26/02/2016	<i>[Firma]</i>
Editado por:	M. Ocaña/Servidor Municipal/26/02/2016	
Ticket:	2016-020628	
Oficio	0064-GCBIS-2016	

307
quitar los siete

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	

*506
 que me en los
 lei*

MEMORANDO No. 365 -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: "PAMPA 1".

FECHA: 07 DE OCTUBRE 2015

La presente tiene por objeto enviar el Expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Pampa 1", 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	07/10/2015	
ELABORADO POR:	Ing. Ana Montalvo	07/10/2015	

Comisión

7/14/10/15

2015
QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE
15 3157

Oficio No.

2014-095969

Quito, 12 de octubre del 2015

Doctor
Mauricio Bustamante
Secretario General del Concejo Metropolitano
Presente.-

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 11:30 AM
QUITO	14 OCT 2015 Sosh
ALCALDÍA	SUMA RECEPCIÓN: 16:20
NÚMERO DE HOJA:	TR

De mi consideración:

Con fecha 08 de octubre del 2015 mediante oficio No. 842-UERB-2015, la Unidad Especial Regula tu Barrio remite el expediente de Expropiación Especial del predio No. 103067 donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Pampa 1", que consta de 505 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 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-3560, del 28 de julio del 2015.
2. Informe Técnico favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-0004967 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-2015-132 del 29 de mayo del 2015.
4. Informe Técnico N° 170-DMGR-2013, 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° 859-GCPP-2014, del 19 de septiembre del 2014.
7. Certificación Presupuestaria para el proceso de Expropiación Especial, según Oficio N° DMF-DIR-08892-2014, del 25 de noviembre del 2014.
8. Informe Legal favorable, emitido por de la Procuraduría Metropolitana de fecha 20 de diciembre del 2014.
9. Informe de Borde de Quebrada Oficio N° 0000203, de fecha 08 de enero del 2014, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
10. Certificado de hipotecas y gravámenes N° C50005117001, convalidado al 26 de agosto del 2015 por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

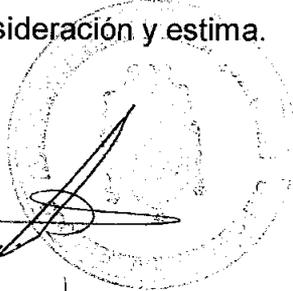
Solicitud:

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 "Pampa 1", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial del predio No. 103067, y solicito de la manera más comedida que siguiendo el trámite respectivo

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,



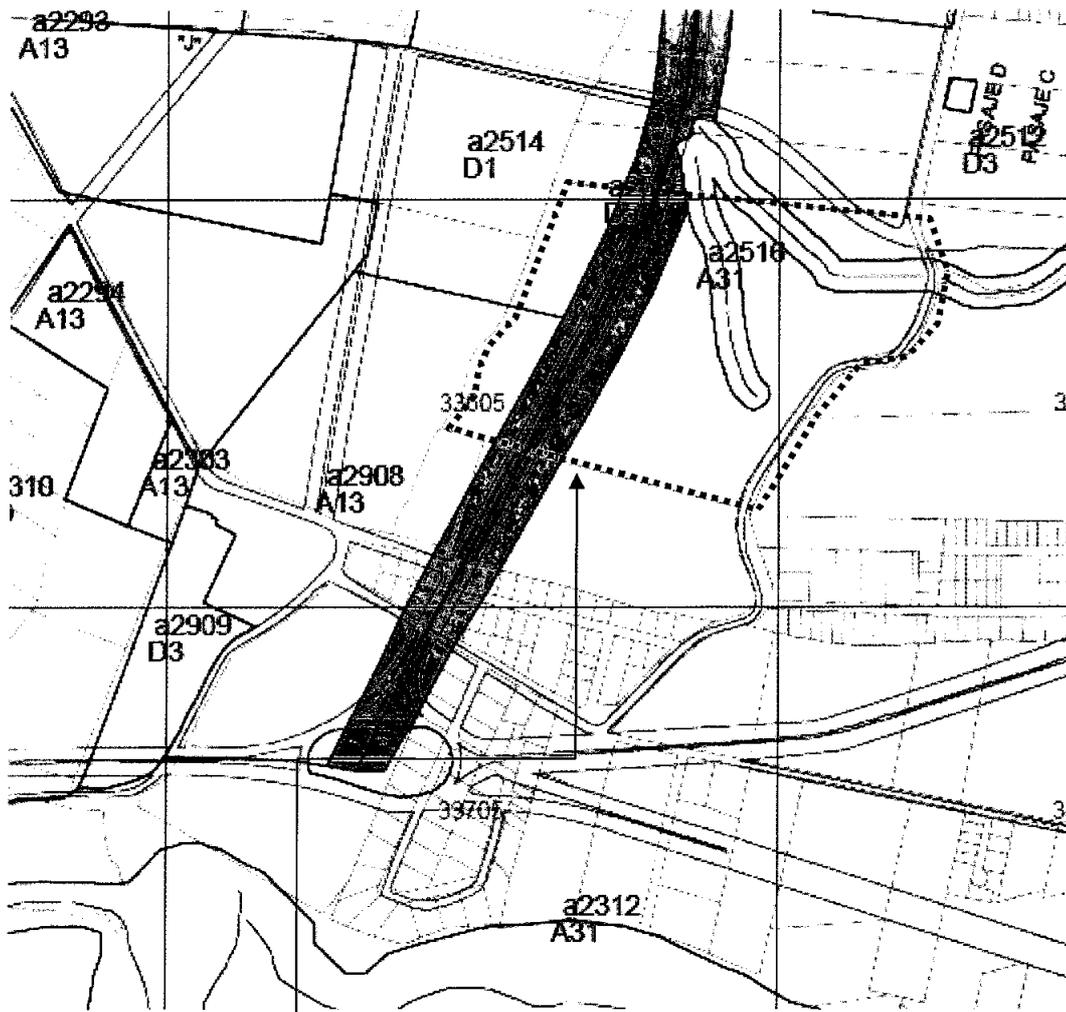
Julio Cesar Añasco
ADMINISTRADOR ZONAL "QUITUMBE"

Adj. 1 carpeta Bene (505 fojas)

	NOMBRES	FECHA	FIRMA / SUMILLA
REVISADO POR:	Arq. Miguel Hidalgo	12/10/2015	<i>MH</i>
ELABORADO POR:	Ing. Ana Montalvo	12/10/2015	<i>AM</i>

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL PREDIO No. 103067 DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA ARTERMS S.A. Y SE ENCUENTRA UBICADO EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS "LA PAMPA 1" INFORME N°007 UERB-Q-SOLT-2015

UBICACIÓN:



"ASENTAMIENTO LA PAMPA"
 Parroquia: TURUBAMBA
 Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

Agricultura Residencial	Multiple	Residencial 1
Area de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

*-496-
 Cuatrocientos noventa y seis*

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 15 de noviembre de 2010. El origen del asentamiento se da por el ofrecimiento en venta de lotes de terreno por la COMPAÑÍA ARTERMS S.A., los mismos 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.

De la documentación existente se observa que de lo acordado en pagar por el lote de terreno varias personas han cancelado en su totalidad, pero solo tienen promesas de compra y venta o simplemente recibos lo que ocasiona una inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra. Por tal razón la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó una consultoría de posesionarios, la que determina las condiciones de los posesionarios en relación a los terrenos que se encuentran ocupando.

El asentamiento es parte de las mesas de diálogo que se realizan en el sector Turubamba, de la parroquia Turubamba.

En el predio no se identifican espacios destinados para Áreas Verdes. Se realizó la inspección el día 30 de junio del 2015, en la cual se determinó lo siguiente el asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 13 años de asentamiento; y,
- b. 25.70 % de consolidación.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

NUMERO DE PREDIO:	103067
NOMBRE DE PROPIETARIO:	LA COMPAÑÍA ARATHERMS S.A.
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	LA PAMPA 1
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PROMEJORAS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	13 AÑOS
PORCENTAJE DE CONSOLIDACION:	25.70 %
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	856 PERSONAS
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Censo de Verificación de Legítimos Posesionarios.

494
Cuatrocientos noventa y cuatro

INFORME LEGAL**ANTECEDENTES GENERALES :**

1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "PAMPA 1", se asienta sobre los Lotes No. 371; y, No. 386, ubicados en la parroquia de Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

2.- DE LA PROPIEDAD:

La Compañía ARATHERMS S.A, es propietaria de la totalidad de Derechos y acciones del lote No. 371, que corresponden al 50% del total; adquirido por compra a los señores BOLIVAR NAPOLEON GONZALEZ ARGUELLO e IRINA KOROTKEVICH, según escritura otorgada el 8 de enero del 2002, ante el doctor Gonzalo Román, Notario Décimo Sexto, inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de abril del 2002.

SUPERFICIE 51.000 M2.

TIPO DE ESCRITURA :	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS ACCIONES	Y	NO
OTORGADO POR:	BOLIVAR NAPOLEON GONZALEZ ARGUELLO E IRINA KOROTKEVICH				
A FAVOR DE:	COMPAÑÍA ARATHERMS S.A.				
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	8 DE ENERO DEL 2002				
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	22 DE ABRIL DEL 2002				
NOTARIO:	NOTARIA:	CANTÓN:	PROVINCIA:		
Dr. GONZALO ROMAN	Décima Sexta	QUITO	PICHINCHA		
LINDEROS Y AREA ESCRITURADA	NORTE: Lote No. 386, Zanja al medio;				
LINDEROS GENERALES LOTE NO. 371	SUR: Lote No. 368, Lote No. 366; y, cerca al medio;				
	ESTE: Calle 12va de la Parcelación; y,				
	OESTE: Lote No. 370, Lote No. 376 con zanja al medio.				

	SUPERFICIE: 51.000 M2.
ANEXOS	CERTIFICADOS DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES C100063003001 FECHA 01/ 12/2014

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	103067							
Clave Catastral:	33605 01 002							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D3(D203-80) – A31(PQ) – D5(D304-80)							
Lote mínimo:	200,00 m2 – 300,00 M2							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad (PE) Protección ecológica / Áreas naturales- (M) Múltiple							
COS:	80%							
COS total:	240% - 320%							
Número de lotes	214							
Consolidación:	25.70%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0 %	Aceras	0 %	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	0 %
Área Total de levantamiento	52.774,08	m2.	100%					

INFORMES TÉCNICO:	<ul style="list-style-type: none"> • Consulta de Datos del predio:  <ul style="list-style-type: none"> - No. 546759 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-3560.
--------------------------	---

-492-
Cuatrocientos noventa y dos

- Informe de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Informe No.170-AT-DMGR-2013 de fecha 23 de Diciembre del 2013.
- Informe de Cabidas, Linderos, Coordenadas y Georeferenciación de la Dirección Metropolitana de Catastros, Oficio 0000204 de fecha 08 de Enero del 2014.
- Informe de Bordes de Quebrada de la Dirección Metropolitana de Catastro, Oficio 0000203 de fecha 08 de Enero del 2014.
- Ficha Técnica Valorativa – Expropiación Especial, Dirección Metropolitana de Catastros, Informe Técnico No. 859-GCPP-2014, de fecha 19 de Septiembre 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-0004967.
- Informe de Factibilidad de la EPMAPS, Oficio No EPMAPS-GTI-2015-132 de fecha 29 de Mayo del 2015.

PLANOS

- Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Henan Flores, con fecha Julio de 2015.

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 Ángel Hidalgo
Coordinador UERB-Q (E)

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

Oficio n° EPMAPS-GTI -2015-132

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-259-2015 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 "LA PAMPA # 1 SAN JUAN DE TURUBAMBA" 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-6250-15

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

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: *Carolina*
Firma:
Fecha: 03 JUN 2015

*481
cuatrocientos ochenta y uno*

Oficio No. UERB - 259 - 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*".

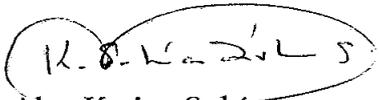
Según lo señala el artículo 1 de la Resolución No. C 171, sancionada el 05 de marzo de 2013, que señala: "*Encargar a la Unidad Especial "Regula tu Barrio" el procesamiento y canalización de los documentos técnicos y/o legales a los órganos y dependencias metropolitanas necesarias, previo a la declaratoria 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 "**LA PAMPA 1**", el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial. *MS*

-480-
cuatrocientos ochenta = 10

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
EPMAPS

15 MAY 2015

ANA ARCINIEGA
SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150232

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:

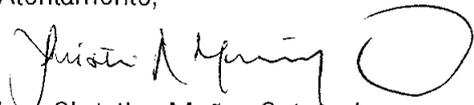
En atención al oficio UERB-332-2015 de 3 de junio de 2015, en el que solicita FACTIBILIDAD DE SERVICIO ELÉCTRICO, para el asentamiento LA PAMPA 1, ubicado en Turubamba en el cantón Quito.

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 Ontañeda
DIRECTOR DE DISTRIBUCIÓN ZONA CENTRO

Trámite 226658

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: *Geocanna*
Firma:
Fecha: 10 JUN. 2015

-479-1
Cuatrocientos setenta y nueve

INFORME DE LA MESA TECNICA INSTITUCIONAL DEL PREDIO N° 103067 DE PROPIEDAD DE COMPAÑÍA ARTHEMS S.A.-LAURA MARIA ARGUELLO DE GONZALEZ, BALTAZAR DE LA CRUZ ALFUSIG y MARIA MANUELA TIPANTUÑA, EN DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "PAMPA 1" 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 (...).

- 478 -
Cuatrocientos setenta y ocho

478
cuatrocientos setenta y ocho

Expropiación Especial – Pampa 1- Quitumbe

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-3560 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. LA PAMPA 1		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *13 AÑOS		
PUOS AÑO 2002		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	
***D2(D203-80) COS TOTAL 160%	RESIDENCIAL 2 (MEDIANA DENSIDAD)	***D2(D302-80) COS TOTAL 160%	RESIDENCIAL 2 (MEDIANA DENSIDAD)	*25.70%

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

Página 2 de 7

477-
Cuatrocientos setenta y siete

477
cuatrocientos setenta y siete

***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. 170-AT-DMGR-2013 del 23 de diciembre del 2013 suscrito por el Ing. Ricardo Peñaherrera, Director DMGR, emite informe: “La zona en donde se encuentra el barrio y una vez realizada la inspección técnica del asentamiento humano de hecho y consolidado “La Pampa 1 de la Parroquia de Turubamba se expresa que presenta un riesgo medio mitigable, según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa (deslizamientos y hundimientos) y las vulnerabilidades descritas anteriormente.”

3.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio STHV-DMGT-0004967 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. 103067, clave catastral 33605-01-002, 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-2015-132 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 requirentes 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:

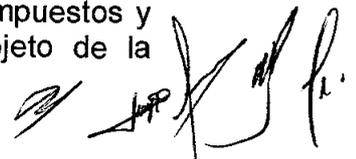
Agregar en el SOLT, la calificación del informe de riesgos.

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

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



- 475 -
Cuatrocientos setenta y cinco

475
cuatrocientos setenta y cinco

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:

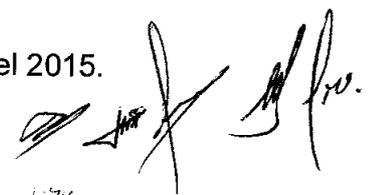
Solicitar el criterio legal de la Procuraduría Metropolitana acerca de las deudas que se registra en coactivas.

AREA ESCRITURA	AREA LEVANTAMIENTO	VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO FICHA DE EXPROPIACIÓN	VALORES PENDIENTES	GRAVAMENES
51.000 m2	52.774,08 m2	294.499,65	NO TIENE	-NO POSEE PROHIBICIONES -CONSTAN DEMANDAS DE AMPARO POSESORIO, -LA COMPAÑÍA ARTHEMS S.A SE ENCUENTRA EN LIQUIDACION CUENTA CON UN INTEREVENTOR

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 (parcial) del predio No. 103067 de propiedad de COMPAÑÍA ARTHEMS S.A.-LAURA MARIA ARGUELLO DE GONZALEZ, BALTAZAR DE LA CRUZ ALFUSIG y MARIA MANUELA TIPANTUÑA, donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Pampa 1"

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

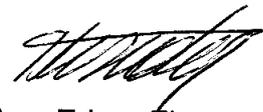


-474-
Cuatrocientos setenta y cuatro

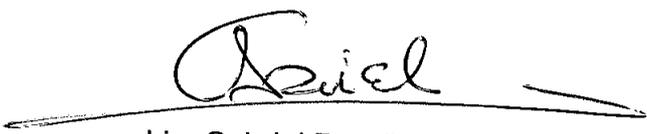
474
cuatrocientos setenta y cuatro



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



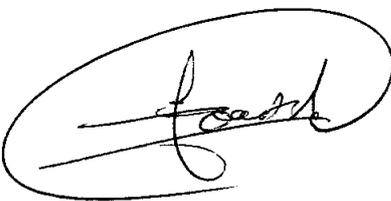
Arq. Edgar Flores
**DELEGADO
SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA**



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 GOVERNABILIDAD**



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



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



ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Expropiación Especial – Pampo 1- Quitumbe

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

Página 7 de 7

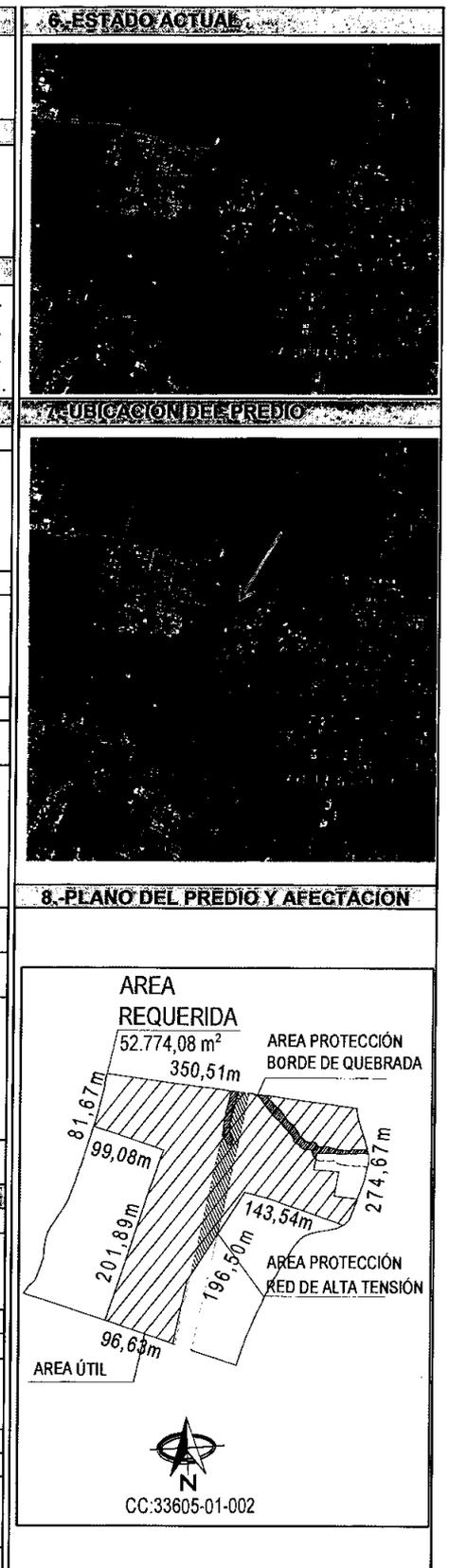
478

-472-
Cuatrocientos setenta y dos mil ochocientos setenta y dos

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "LA PAMPA 1"

REFERENCIA: INFORME TÉCNICO No. 859-GCPP-2014. (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO")

*1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE	
PROPIETARIO	: ARTERMS S.A
CLAVE CATASTRAL	: 33605-01-002
PREDIO NÚMERO	: 103067
*2.- UBICACIÓN	
ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: TURUBAMBA
SECTOR	: SIN NOMBRE 17
CALLE	: CALLE S/N
*3.- LÍNDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA	
NORTE	: Propiedad Particular en 350,51 m.
SUR	: Propiedad Particular en 304,46 m.
ESTE	: Calle S/N 368,10 m.
OESTE	: Propiedad Particular en 290,85 m.
*4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN	
4.1.- TERRENO	
AREA DE TERRENO (escritura)	: 91.000,00 m ²
AREA DE PROYECTO**	: 52.774,08 m ²
AREA GRAFICA DE PROYECTO**	: 52.774,51 m ²
AREA TOTAL AFECTADA**	: 52.774,08 m ²
ETAM (SU) - Según Ord. 269	: 0,31% (-+302,78) m ²
AREA ÚTIL	: 46.942,11 m ²
VALOR c/m ²	: USD. 20,00
Factor Total de Corrección	: 0,3835
Factor Tamaño	: 0,75
VALOR c/m ² Corregido***	: USD. 5,76
AVALÚO AREA ÚTIL	: USD. 270.386,55
AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA ****	: 1.914,10 m ²
VALOR c/m ²	: USD. 20,00
Factor Total de Corrección	: 0,3835
Factor Tamaño	: 0,75
VALOR c/m ² ***	: USD. 5,76
Factor Fajas de Protección *****	: 0,30
VALOR c/m ² Corregido	: USD. 1,73
AVALÚO AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA	: USD. 3.311,39
AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN *****	: 3.917,87 m ²
VALOR c/m ²	: USD. 20,00
Factor Total de Corrección	: 0,3835
Factor Tamaño	: 0,75
VALOR c/m ² ***	: USD. 5,76
Factor Fajas de Protección *****	: 0,30
VALOR c/m ² Corregido	: USD. 1,73
AVALÚO AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN	: USD. 6.777,92
AVALÚO TOTAL TERRENO	USD. 280.475,86
4.2.- CONSTRUCCIÓN	
AREA	: 0,00 m ²
Valor m ²	: USD. 0,00
AVALÚO	: USD. 0,00
AVALÚO CONTRUCCIÓN	: USD. 0,00
4.3.- ADICIONALES	
AREA	: 0,00 m ²
VALOR m ²	: USD. 0,00
AVALÚO	: USD. 0,00
AVALÚO ADICIONALES	: USD. 0,00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)	
TERRENO	: USD. 280.475,86
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00
MEJORAS	: USD. 0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	USD. 280.475,86



-468-
cuatrocientos sesenta y ocho

12
DOCE

VALOR A DESCONTAR POR PLUSVALIA		
Valor a descontar por intervenciones públicas en sector desde 2009. Art. 449, literal b) COOTAD.		
(-)	USD.	0,00
VALOR ADICIONADO COMO PRECIO DE AFECCIÓN		
(5% del avalúo total menos la plusvalía establecida por la DMC)		
	USD.	14.023,79
VALOR CONSOLIDADO		
	USD.	294.499,65
5.-OBSERVACIONES		
<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. 539-UERB-2014 de 03 de septiembre del 2014.</p> <p>***Valor c/m² determinado en base a Resolucion Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento lécnico 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 0102-0045 de acuerdo a Memorando 355-VAL de agosto 12 de 2013.</p> <p>****De acuerdo a Ordenanza Metropolitana No. 172, Paragrafo 1, Sección Tercera, Art. 117. Areas de protección de quebradas. Memo 1695-BQ de Diciembre 04 de 2013.</p> <p>*****De acuerdo a Plano Impreso, CD y Ordenanza Metropolitana No. 172, Anexo Único "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" literal 1.4.4 Redes de Energia Electrica.</p> <p>*****Factores para Faja de Protección de acuerdo a Ordenanza Metropolitana No. 172 Parágrafo II Avalúo dePredios Especiales Art III literal e).</p> <p>_Copia de Escritura de Compraventa, protocolizada el 08 de enero del 2002 en la Notaría Décimo Sexta del Cantón Quito.</p> <p>_Al comparar el area de escritura varia con el area grafica total por lo que se pide que se ratifique o re rectifique con el informe de Regula tu Barrio.</p> <p>_No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "GERANIOS DE MARIANITAS 2"</p>		
9.- RESPONSABILIDAD TECNICA		10. REVISADO
 Ing. Erwin Arroba P. RESPONSABLE DE PROCESO		 Ing. Jaime Gangotena Márquez JEFE DE PROGRAMÁ SERVICIOS DE CATASTRO
 Esteban Calderón SERVIDOR MUNICIPAL		FECHA: Septiembre 19 de 2014
TICKET: 2014-112409		

Quito, a

0008724

19 SEP 2014

Doctora
Karina Subía
**DIRECTORA DE LA UNIDAD
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO" (E)**
Presente

Señora Directora:

Con oficio N° 539-UERB-2014 de septiembre 03 de 2014 e ingresado con Ticket# 2014-112409, la Unidad Especial Regula tu Barrio "UERB", solicitó a esta Dirección, emitir el informe sobre la ratificación o rectificación de la ficha de Datos Técnicos y Valorativos del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LA PAMPA 1", asentado en el predio 103067, clave catastral 33605-01-002 de la Parroquia Turubamba, contenido en informe técnico No. 0003-GCBIS-2014.

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. 539-UERB-2014 con fecha Septiembre 03 del 2014, en el que consta pedido de emisión de informe sobre ratificación o ratificación, de la ficha de Datos Técnicos y Valorativos del asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado "LA PAMPA 1", ubicado en la Parroquia Turubamba, copia impresa del levantamiento general del AHH y CD, copia de Escritura de Compraventa Otorgada por Dr. Bolívar Napoleón Gonzalez Arguello e Irina Korotkevich a favor de ARATHERMS S.A. protocolizada el 08 de enero del 2002 en la Notaría Décimo Sexta.

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 artículo 596 literal "c" Expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos. La Dirección Metropolitana de Catastro rectifica la información remitida en informe técnico No. 0003 - GCBIS-2014 y adjunta al presente el Informe Técnico No. 859-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 "LA PAMPA1".

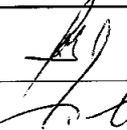
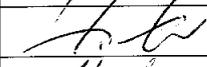
4

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 103067, clave catastral 33605-01-002 respectivamente, a nombre de ARTERMS S.A., ubicado en la parroquia Turubamba es USD 280.475,86, al cual se le adicionará USD 14.023,79 como 5% del valor máximo de precio de afectación previsto en el Artículo 451 del COOTAD, obteniéndose un avalúo consolidado de **USD. 294.499,65.**

Atentamente,



Arg. Mario Recalde Maldonado.
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Jaime Gangotena Márquez Jefe Programa Servicios Catastrales	19/09/2014	
Elaborado por:	Erwin Arroba Servidor Municipal	19/09/2014	
	Esteban Calderón Servidor Municipal	19/09/2014	
Oficio No.	859-GCPP-2014		
Ticket No.	2014-112409		

Anexo: - Documentación completa (23hojas, 1 plano y 1CD)

**PROGRAMA SERVICIOS CATASTRALES
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS**

**INFORME TÉCNICO CATASTRAL Y VALORATIVO No. 859-GCPP-2014
Septiembre 19 de 2014**

REQUERIDO POR LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

PROYECTO EXPROPIACIÓN ESPECIAL "LA PAMPA 1"

1.- ANTECEDENTES.

Con oficio N° 539-UERB-2014 de septiembre 03 de 2014 e ingresado con Ticket# 2014-112409, la Unidad Especial Regula tu Barrio "UERB", solicitó a esta Dirección, emitir el informe sobre la ratificación o rectificación de la ficha de Datos Técnicos y Valorativos del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LA PAMPA 1", asentado en el predio 103067, clave catastral 33605-01-002 de la Parroquia Turubamba, contenido en informe técnico No. 0003-GCBIS-2014.

Como documentación de respaldo a su pedido la UERB remitió

- Oficio No. 539-URB-2014 con fecha Septiembre 03 del 2014, en el que consta pedido de emisión de informe sobre ratificación o rectificación, de la ficha de Datos Técnicos y Valorativos del asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado "LA PAMPA 1", ubicado en la Parroquia Turubamba.
- Una copia impresa del levantamiento general del AHH y CD con información digital.
- Copia de Escritura de Compraventa Otorgada por Dr. Bolívar Napoleón Gonzalez Arguello e Irina Korotkevich a favor de ARATHERMS S.A. protocolizada el 08 de enero del 2002 en la Notaría Décimo Sexta.

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, del inmueble requerido por UERB, el cual se identifica a continuación



PARROQUIA TURUBAMBA

- 470 -
cuatrocientos setenta

10
DIEZ

Cuadro No. 1					
FICHA No	CLAVE CATASTRAL	NÚMERO DE PREDIO	RAZÓN SOCIAL	PARROQUIA	AREA TOTAL DEL TERRENO (m ²)
1	33605-01-002	103067	ARTHERMS S.A.	Turubamba	91.000,00

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



2.2.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE SOLICITADO.

El valor del predio identificado con número 103067 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:

- El valor del suelo para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LA PAMPA 1" se determinó en base a la ley COOTAD artículo 596 literal "c" Expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos, estudio valorativo contenido en el memorando No.355 del 12 de agosto de 2013 y en base a Resolución Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento técnico para determinar el valor del m² de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso expropiación especial, encontrándose que le corresponde el AIVAU 0102-0045, cuyo valor por metro cuadrado es de USD 20,00 para el predio 103067, de acuerdo a Memorando 355-VAL de agosto 12 del 2013, cuyo valor por metro cuadrado es de USD 5,76 para el predio 103067, cuya ficha valorativa se acompaña como Anexo 1.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 451 del COOTAD, al avalúo comercial del referido inmueble, se le podrá adicionar el 5% como precio de afección máxima.

3.- 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.

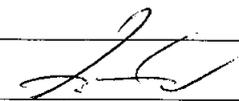
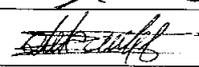
El proyecto se implanta sobre un área de 95.423,56 m² según plano georeferenciado presentado por la UERB, y en escrituras registra un área legal de 91.000,00 m² para el predio No. 103067, generándose una diferencia de 4.423,56 m².

Las variaciones de áreas deberán ser justificadas por parte de la Unidad Especial "Regula tu Barro"

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 103067, clave catastral 33605-01-002 respectivamente, a nombre de ARATHERMS S.A., ubicado en la parroquia Turubamba es USD 280.475,86 al cual se le adicionará USD 14.023,79 como 5% del valor máximo de precio de afección previsto en el Artículo 451 del COOTAD, obteniéndose un avalúo consolidado de **USD. 294.499,65.**

Atentamente,


 Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Erwin Arroba Padilla Responsable de Proceso GCPP	19-09-2014	
Elaborado por:	Esteban A. Calderón Hidalgo Servidor Municipal	19-09-2014	
Oficio No.	859-GCPP-2014		
Ticket No.	2014-112409		

Cobos
g



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

- EXPEDIENTES Nos. ~~4376-2014~~ ✓
~~4379-2014~~ ✓
~~4378-2014~~ ✓
~~4409-2014~~ ✓
~~4516-2014~~ ✓
~~4517-2014~~ ✓
~~4518-2014~~ ✓

4409-14

Doctor
Mauricio Bustamante
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

20 DIC 2014

De mi consideración:

SOLICITUDES:

Mediante Oficio No. 14 4107 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. 103067 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Pampa 1").

Mediante Oficio No. 14 4109 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 (total) del predio No. 109725 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Virgen de la Nube").

Mediante Oficio No. 14 4108 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 (total) del predio No. 157966 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Cipreses").

Mediante Oficio No. 14 4197 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. 113288 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Luz y Vida").

Mediante Oficio No. 14 4198 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. 607387 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Sector Nueve").

Mediante Oficio No. 14 4199 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. 673690 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Divino Niño").

Mediante Oficio No. 2621 de 10 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 5033487 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Madrigal").

40

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, 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.

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 poseedores 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 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 la Administraciones Zonales donde se encuentren los inmuebles expropiados.

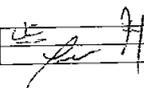
La información constante en los expedientes es de exclusiva responsabilidad de las entidades requirentes.

Atentamente,


Dr. Rómulo García Sosa
PROCURADOR METROPOLITANO

Adjunto expedientes completos.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 16.10 20 DIC 2014 FIRMA RECEPCIÓN: ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE QUITO
---	--

ELABORADO POR:	VERÓNICA CÁCERES/EDISON YÉPEZ/DAVID ALMEIDA	20-12-2014	
REVISADO POR:	EDISON YÉPEZ	20-12-2014	