ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN CONJUNTA DE LAS COMISIONES DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO; Y, ORDENAMIENTO TERRITORIAL

25 DE OCTUBRE DE 2016

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veinte y cinco días del mes de octubre del año dos mil diez y seis, siendo las 14h00, se instalan en sesión conjunta, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y Ordenamiento Territorial: Eco. Luis Reina, quien preside la sesión; Sra. Ivone Von Lippke; Lic. Eddy Sánchez; Lic. Luisa Maldonado; Dr. Mario Granda; y, Abg. Renata Salvador.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Srta. Johana Falconí y Sr. Mauricio Velasco, funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Abg. Javier Aguinaga, funcionario del despacho de la concejala Ivone Von Lippke; Sr. José Vallejo, funcionario del despacho del concejal Luis Reina; Dr. Edison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; y, Luis Masabanda, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Por intermedio de Secretaría se constata que existe el quórum legal y reglamentario y se da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado.

ORDEN DEL DÍA:

1.- Aprobación del acta de la sesión realizada el 14 de julio de 2016.

Se aprueba el acta de la mencionada sesión sin observaciones; y, con el voto salvado del concejal Dr. Mario Granda.

2.- Análisis y resolución de las declaratorias de utilidad pública para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados El Dorado (Sur) y La Pampa 1, en base a los nuevos informes técnicos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Concejal Dr. Mario Granda: Mociona para que se tome votación respecto de los mencionados proyectos de resoluciones, en razón de que todos los documentos que las sustentan, fueron subidos oportunamente al digital.

Concejal Eco. Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público: Concuerda con el Concejal Dr. Mario Granda y pide que por Secretaría se tome votación; y, que se incorpore un artículo mandatorio en las mencionadas Resoluciones, respecto del

cumplimiento por parte de la Secretaría General del Concejo de que se notifique a las partes involucradas.

Ximena Andrade Valdivieso, Secretaria de la Comisión: Toma votación de la moción presentada por el concejal Luis Reina.

Concejal Mario Granda:	A favor;
Concejala Ivone Von Lippke:	A favor;
Concejal Eddy Sánchez:	A favor;
Concejala Lic. Luisa Maldonado:	A favor;
Concejala Renata Salvador:	A favor; y,
Concejal Luis Reina:	A favor.

Concejala Ivone Von Lipkke: Manifiesta que a pesar de haberse pronunciado con su voto a favor, quiere dejar constancia que "respecto del criterio legal sobre el avalúo de la Pampa y El Dorado, el pronunciamiento legal de Procuraduría, respecto de la rebaja de precios, es realmente ilegal, pero beneficia a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, ya que baja el precio de expropiación, mi sugerencia es votar, pero siempre quiero aclarar y quiero decir y que conste en actas que se vota a favor , pero acogiendo el criterio de de Procuraduría y el análisis legal realizado por ellos, tal y como menciona la misma Dirección de Avalúos y Catastro, quiero dejar constancia una vez más que la responsabilidad es del criterio legal, quiero que conste en actas y mi voto es a favor".

Las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial, luego de conocer sobre el proceso de declaratorias de utilidad pública para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados El Dorado (Sur) y La Pampa 1, en base a los nuevos informes técnicos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, **resolvió:** emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca los proyectos de Resoluciones de Declaratoria de Utilidad Pública para los mencionados Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, en las que se incluyeron las fichas catastrales con la nueva valoración que corresponde a USD/. 36.694,51, para El Dorado (Sur); y, USD/. 6.076,38, para la Pampa 1.

Adicionalmente se **resolvió:** aprobar la inclusión de un artículo 5 que diga:

"La Secretaría General del Concejo Metropolitano deberá notificar a las instancias involucradas; y, de forma inmediata al Registro de la Propiedad, a fin de que se proceda con la inscripción correspondiente."

Cabe mencionar que éste artículo deberá constar en cada una de las Resoluciones emitidas; y, en las que a futuro se resuelvan.

(Las resoluciones de las declaratorias de utilidad pública para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados El Dorado (Sur) y La Pampa 1, en base a los nuevos informes técnicos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, con la incorporación del artículo 5, forman parte de esta acta como Anexo No. 1).

Siendo las 15h05 del día veinte y cinco de octubre del año dos mil diez y seis, y al haberse agotado los puntos a tratarse en el orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio público y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

Eco. Luis Reina Chamorro
Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

Ximena A.
25/10/2016

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DEL CONCEJO METROPOLITANO, DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "EL DORADO".

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución dice: "*las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía*";

Que, el Art. 264 de la Constitución dispone: "*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural*";

Que, el Art. 323 de la Constitución dictamina: "*Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del 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*"

Que, el Art. 375 de la Constitución dispone: "*El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano…*";

Que, el Art. 376 de la Constitución dispone: "...*Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, o de público a privado";*

Que, el Art. 415 de la Constitución dispone: "*El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...";*

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en la Disposición Reformatoria Segunda dispone: "...*Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad".*

Que, el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su parte pertinente dice: "...Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas...", entre esos instrumentos está la declaración de zona de interés social.

Que, el Art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, bajo el título Asentamiento de Hecho; determina que: "Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido..."

Que, el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo bajo el título Declaratoria de regularización prioritaria, manifiesta que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad..."

Que, el Art. 212 ibídem, determina que las Infracciones Leves a la Gestión del Suelo son: "...3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.";

Que, el Art. 213 ibídem, determina que las Infracciones Graves son::"...2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso...";

Que, el literal c del Art. 84 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la siguiente: "...c) *Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...";*

Que, los literales d), k) y cc) del Art. 87 del COOTAD que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, dispone: *"Al Concejo Metropolitano le corresponde: ...d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares....k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde o alcaldesa metropolitana, conforme la ley....cc) Las demás atribuciones previstas en la ley y en el estatuto de autonomía, así como las atribuciones previstas para los concejos municipales...".*

Que, el Art. 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del Art. 375 de la Constitución, dispone: *"El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, con información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad";*

Que, el literal a) del artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente: "*a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos...*";

Que, el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial Metropolitano y Municipal, artículo 466, dispone: "*...Atribuciones en el ordenamiento territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados ...*";

Que, el artículo 596 reformado del COOTAD determina: "*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...*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 posesionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o de su plusvalía...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.";

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: "...1) *Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones...*";

Que, el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dictamina: *"La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito."*;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un inmueble de propiedad privada; y,

Que, El art.7 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que "...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 derribadas de su uso actual del bien o su plusvalía..."

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución N° C 237, de fecha 24 de noviembre de 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias para regularizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.

Que, La certificación del señor Administrador Zonal Quitumbe, mediante oficio 16 2739 del 08 de septiembre del 2016 informa que: "...se ha verificado que NO existe información de fraccionamientos en los predios antes referidos.", en los que se encuentra tipificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado El Dorado, referente al predio número 30074.

Que, La Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-9989 recibido el 17 de octubre del 2016, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado El Dorado, de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 87, literales d) y k) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

RESUELVE

Artículo 1.- Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial parcial al predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Dorado" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios del inmueble.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Dorado" que tiene el 34.92% de consolidación en sus 885 lotes, estando en posesión 14 años.

Artículo 3.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Dorado", está situado en la Parroquia Turubamba, sector Beaterio-Andinatel, Av. Pedro Vicente Maldonado, Colectora F, calle D (lindero norte), calle s/n del Distrito Metropolitano de Quito, signado con el número de predio 30074 y clave catastral 32807-01-001, siendo el área del proyecto 158.472,54 metros cuadrados conforme datos de la ficha técnica catastral que a continuación se detalla:

9

QUITO
ADMINISTRACIÓN GENERAL : DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS
FICHA TÉCNICA - AFECTACION PARCIAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "EL DORADO"

REFERENCIA: OFICIO No. 867-GCPP-2016

***1.-IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE**

PROPIETARIO	: IZA CHANATASIG JAIME FERNANDO	
CLAVE CATASTRAL	: 32807-01-001	
PREDIO NÚMERO	: 30074	

***2.-UBICACIÓN**

ZONA	: QUITUMBE	
PARROQUIA	: TURUBAMBA	
SECTOR	: BEATERIO	
CALLE	: AV. PEDRO VICENTE MALDONADO	

***3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA**

NORTE	: CALLE S50	411,25 m
	CASAGALLO NARANJO JULIO CESAR	87,45 m
SUR	: VARIOS PROPIETARIOS	443,36 m
ESTE	CASAGALLO NARANJO JULIO CESAR	236,66 m
	CORPORACION ESTATAL PETROLERA ECUATORIANA Y OTROS PROPIETARIOS	115,22 m
OESTE	: PROPIEDAD DEL AFECTADO	395,46 m

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO			
ÁREA DE TERRENO TOTAL	:		249.400,00 m²
AREA DE TERRENO (escritura)	:		249.400,00 m²
ETAM (SU)- Según Ord. 126	:		10,00 % (-+24940,00) m²
AREA DE PROYECTO	:		158.472,54 m²
**AREA AFECTADA	:		158.472,54 m²
*** Valor m²		USD.	0,20
AVALÚO DEL TERRENO	:	**USD.**	**31.694,51**
4.2.- CONSTRUCCIÓN			
AREA	:		0,00 m²
Valor m²	:	USD.	0,00
AVALÚO	:	USD.	0,00
4.2.- ADICIONALES			
AREA	:		0,00 m²
Valor m²	:	USD.	0,00
AVALÚO	:	USD.	0,00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	:	USD.	31.694,51
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
ADICIONALES	:	USD.	0,00
AVALÚO TOTAL	:	**USD.**	**31.694,51**
4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN ****			
		USD.	0,00

5.-OBSERVACIONES

*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).

**Area afectada establecida con base de datos tecnicos proporcionados por la UERB en archivo digital y plano impreso mediante oficio No. UERB-267 de 13 de mayo del 2014.

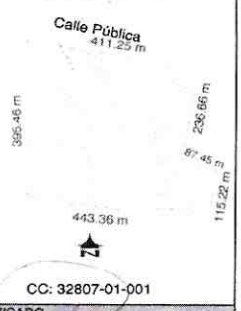
***Valor c/m² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.

****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.

5.-ESTADO ACTUAL

7.-UBICACIÓN DEL PREDIO

8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



9.- ELABORADO POR

Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS

Ing. Silvana Pilapaña
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO

Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Ing. Juan Francisco Gallo
JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Ing. Doris Tatés

Artículo 4.- Disponer al Registrador de la Propiedad que efectúe la inscripción y prohibición de enajenar, correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública del inmueble adquirido mediante escritura celebrada el 7 de

septiembre del 2001 ante el doctor Gonzalo Román notario décimo sexto del Distrito Metropolitano de Quito, e inscrita en el Registro de la propiedad el 28 de septiembre del 2001.

Artículo 5.- Disponer a la Secretaría General del Concejo Metropolitano notifique de forma inmediata a las instancias involucradas y principalmente al Registrador de la Propiedad a fin de que se proceda a la inscripción del contenido de esta Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública.

Disposición Final.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DEL CONCEJO METROPOLITANO, DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "PAMPA 1".

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución dice: "*las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía*";

Que, el Art. 264 de la Constitución dispone: "*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural*";

Que, el Art. 323 de la Constitución dictamina: "*Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del 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*"

Que, el Art. 375 de la Constitución dispone: "*El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano…*";

Que, el Art. 376 de la Constitución dispone: "...*Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, o de público a privado";*

Que, el Art. 415 de la Constitución dispone: "*El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...";*

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en la Disposición Reformatoria Segunda dispone: "...*Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad".*

Que, el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su parte pertinente dice: "...Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas...", entre esos instrumentos está la declaración de zona de interés social.

Que, el Art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, bajo el título Asentamiento de Hecho; determina que: "Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido..."

Que, el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo bajo el título Declaratoria de regularización prioritaria, manifiesta que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad..."

Que, el Art. 212 ibídem, determina que las Infracciones Leves a la Gestión del Suelo son: "...3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.";

Que, el Art. 213 ibídem, determina que las Infracciones Graves son::"...2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso...";

Que, el literal c del Art. 84 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la siguiente: "...c) *Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...";*

Que, los literales d), k) y cc) del Art. 87 del COOTAD que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, dispone: *"Al Concejo Metropolitano le corresponde: ...d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares....k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde o alcaldesa metropolitana, conforme la ley....cc) Las demás atribuciones previstas en la ley y en el estatuto de autonomía, así como las atribuciones previstas para los concejos municipales...".*

Que, el Art. 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del Art. 375 de la Constitución, dispone: *"El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, con información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad";*

Que, el literal a) del artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente: "*a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos...*";

Que, el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial Metropolitano y Municipal, artículo 466, dispone: "*...Atribuciones en el ordenamiento territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados ...*";

Que, el artículo 596 reformado del COOTAD determina: "*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...*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 posesionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o de su plusvalía...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.";

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: "...1) *Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones...*";

Que, el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dictamina: *"La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito."*;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un inmueble de propiedad privada; y,

Que, El art.7 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que "...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 derribadas de su uso actual del bien o su plusvalía..."

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución N° C 237, de fecha 24 de noviembre de 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias para regularizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.

Que, La certificación del señor Administrador Zonal Quitumbe, mediante oficio 16 2739 del 08 de septiembre del 2016 informa que: "...se ha verificado que NO existe información de fraccionamientos en los predios antes referidos.", en los que se encuentra tipificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Pampa 1, referente al predio número 103067.

Que, La Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-9989 recibido el 17 de octubre del 2016, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Pampa 1, de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 87, literales d) y k) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial parcial al predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Pampa 1" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios del inmueble.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Pampa 1" que tiene el 25.70% de consolidación en sus 214 lotes, estando en posesión 13 años.

Artículo 3.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Pampa 1", está situado sobre los lotes no. 371; y, No. 386, ubicados en la parroquia de Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 103067 y clave catastral 33605-01-002, siendo el área del proyecto 52.774,08 metros cuadrados conforme datos de la dicha técnica catastral que a continuación se detalla:

PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA - AFECTACIÓN PARCIAL

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "LA PAMPA 1"

REFERENCIA: INFORME TÉCNICO No. 867-GCPP-2016

No. 1

8

ADMINISTRACIÓN GENERAL : DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

***1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE**			
COPROPIETARIOS	: ARTHERMS S.A	50,3319	%
	: ARGUELLO AGUIAR LAURA MARIA HRDS	50,0000	%
CLAVE CATASTRAL	: 33605-01-002		
PREDIO NÚMERO	: 103067		
***2.-UBICACIÓN**			
ZONA	: QUITUMBE		
PARROQUIA	: TURUBAMBA		
SECTOR	: SIN NOMBRE 17		
CALLE	: CALLE E9		
***3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA**			
NORTE	: VARIOS PROPIETARIOS	350,51	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	71,95	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	35,83	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	33,39	m.
SUR	: SALAZAR SOSA PEDRO JOAQUIN BOLIVAR Y OTRO	96,63	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	99,08	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	143,54	m.
ESTE	: CALLE E9	52,50	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	18,50	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	27,07	m.
	: CALLE E9	35,44	m.
OESTE	: CALLE E7D	81,87	m.
	: PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS	201,89	m.

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
AREA TOTAL DEL TERRENO **	:		13.559,60 m²
AREA DE TERRENO (escritura)	:		91.000,00 m²
AREA DE PROYECTO**	:		52.774,08 m²
AREA TOTAL AFECTADA**	:		52.774,08 m²
ETAM (SU) - Según Ord. 126	:		10,00% (-+9100,00) m²
AREA 1 SECTOR ECONÓMICO 9	:		44.784,36 m²
VALOR c/m² ***	:	USD.	0,10
AVALÚO AREA 1	:	USD.	4.478,44
AREA 2 SECTOR ECONÓMICO 8	:		7.989,72 m²
VALOR c/m² ***	:	USD.	0,20
AVALÚO AREA 2	:	USD.	1.597,94
AVALÚO TOTAL TERRENO	:	USD.	6.076,38
4.2.- CONSTRUCCIÓN			
AREA	:		0,00 m²
Valor m²	:	USD.	0,00
AVALÚO CONTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
4.3.- ADICIONALES			
AREA	:		0,00 m²
VALOR m²	:	USD.	0,00
AVALÚO ADICIONALES	:	USD.	0,00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)			
TERRENO	:	USD.	6.076,38
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
ADICIONALES	:	USD.	0,00
AVALÚO TOTAL	:	USD.	6.076,38
4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN ****			
		USD.	0,00

5.-OBSERVACIONES

*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).

**Area afectada establecida con base de datos tecnicos proporcionados por la UERB en archivo digital y plano impreso mediante oficio No. 539-UERB-2014 de 03 de septiembre de 2014.

***Valor c/m² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8 y No. 9. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 069.

****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.

6.-ESTADO ACTUAL

7.-UBICACIÓN DEL PREDIO

8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION

9.- ELABORADO POR

Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS

Ing. Gabriela Melo C.
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO

Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Ing. Juan Francisco Gallo
JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Artículo 4.- Disponer al Registrador de la Propiedad que efectúe la inscripción y prohibición de enajenar, correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública del inmueble adquirido mediante escritura celebrada el 7 de septiembre del 2001 ante el doctor Gonzalo Román notario décimo sexto del Distrito Metropolitano de Quito, e inscrita en el Registro de la propiedad el 28 de septiembre del 2001.

Artículo 5.- Disponer a la Secretaría General del Concejo, notifique a las instancias involucradas y de forma inmediata al Registrador de la Propiedad a fin de que proceda a su inscripción.

Disposición Final.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.