

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "SECTOR NUEVE LOTE 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 poseedores, 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 poseedores, 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 Sector Nueve Lote 1, referente al predio número 607387.

Que, la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-11045 recibido el 17 de noviembre 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 Sector Nueve Lote 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 al predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento

Humano de Hecho y Consolidado denominado "Sector Nueve Lote 1" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios del inmueble.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Sector Nueve Lote 1" que tiene el 87.80% de consolidación en sus 41 lotes, estando en posesión 15 años.

Artículo 3.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Sector Nueve Lote 1", desmembrado de una superficie aproximada de 8,332,2 m², ubicado en la parroquia de Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 607387 y clave catastral 31709-08-006, siendo el área del proyecto 4.045,20 metros cuadrados cuyo avalúo total es de usd 3.587,70 conforme datos de la ficha técnica catastral que a continuación se detalla:



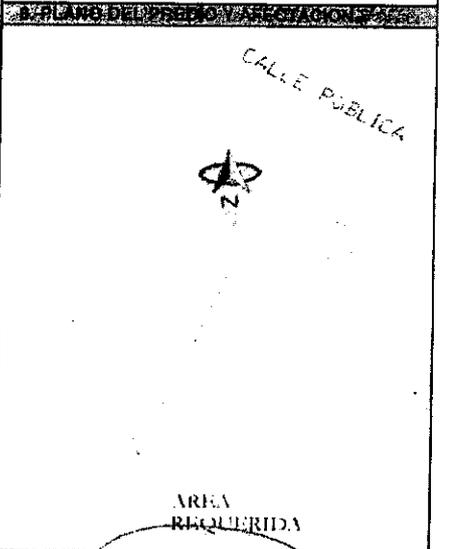
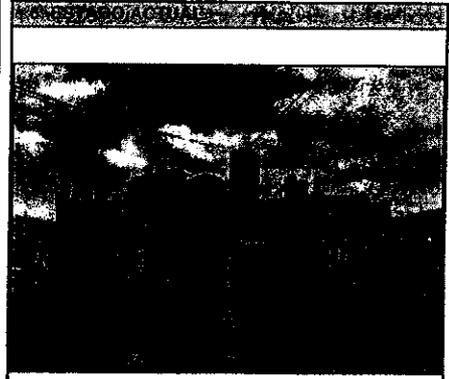
PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS
FICHA TÉCNICA - AFECTACION TOTAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "SECTOR NUEVE"

REFERENCIA: OFICIO No. 929-GCPP-2016

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO Y DEL INMOBILIARIO			
PROPIETARIO	:	COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	
CLAVE CATASTRAL	:	31709-08-006	
PREDIO NÚMERO	:	607387	
2. UBICACIÓN			
ZONA	:	QUITUMBE	
PARROQUIA	:	CHILLOGALLO	
SECTOR	:	CHILLOGALLO	
CALLE	:	FRANCISCO CHIRIBOGA	
3. LÍMITES DEL ÁREA DE TERRENO AFECTADO			
NORTE	:	CALLE FRANCISCO CHIRIBOGA	54.80 m
SÚR	:	MUNICIPIO DE QUITO	31.50 m
	:	COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	22.10 m
ESTE	:	COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	74.10 m
	:	MUNICIPIO DE QUITO	31.90 m
OESTE	:	NARANJO PAREDES LUIS ALCIVAR	112.50 m
4. DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1. TERRENO			
ÁREA DE TERRENO TOTAL *	:	4,045.20 m ²	
ÁREA DE TERRENO (escritura) **	:	4,572.82 m ²	
ÁREA AFECTADA ***	:	4,572.82 m ²	
Valor m ² ****	:	sucre	3,125.00
AVALÚO DEL TERRENO	:	sucre	14,290,062.50
TIPO DE CAMBIO *****	:	sucre/USD.	3,983.07
AVALÚO DEL TERRENO	:	USD.	3,587.70
4.2. CONSTRUCCIÓN			
ÁREA	:	0.00 m ²	
Valor m ²	:	USD.	0.00
AVALÚO	:	USD.	0.00
4.2.- ADICIONALES			
ÁREA	:	0.00 m ²	
Valor m ²	:	USD.	0.00
AVALÚO	:	USD.	0.00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	:	USD.	3,587.70
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0.00
ADICIONALES	:	USD.	0.00
AVALÚO TOTAL	:	USD.	3,587.70
4.8.- PRECIO DE AFECTACIÓN *****			
	:	USD.	0.00



8. ELABORACIÓN

Juan C. Arboleda
Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS

Silvana P. Illapaña
Ing. Silvana P. Illapaña
ANALISTA CATASTRAL

Francisco Pachano Oreñaz
Francisco Pachano Oreñaz
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

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

Doris Tates
Ing. Doris Tates
SUPERVISORA

257

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 11 de febrero del 1999 ante el doctor Gonzalo Román Notario Décimo Sexto del Distrito Metropolitano de Quito, e inscrita en el Registro de la propiedad el 26 de mayo de 1999.

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.