PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "11 DE MAYO".

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. 113 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 N° 093 en el último inciso del tercera disposición general determina que: "Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.",

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 "11 DE MAYO", referente a los predios números 110240 y 525431.

Que, la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-10833 recibido el 14 de diciembre del 2016, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "11 DE MAYO", 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 total de los predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "11 DE MAYO" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios de los inmuebles.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "11 DE MAYO" que tiene el 96.15% de consolidación en sus 52 lotes, estando en posesión 17 años.

Artículo 3.- Identificación de los predios.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "11 DE MAYO", está situado en la Hacienda Turubamba Alto, en la parroquia de Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signados con los números prediales 110240 y 525431, claves catastrales 33706-21-002 y 33706-02-009, siendo las áreas del proyecto 19.239,83 metros cuadrados y 8.018,78 metros cuadrados respectivamente, cuyos avalúos son de usd 3.847.97 y 1.603,76 conforme los datos de las fichas técnicas catastrales que a continuación se detalla:

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

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "11 DE MAYO"

REFERENCIA: OFICIO No. 962-GCPP-2016

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	: I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS	
CLAVE CATASTRAL	: 33706-02-002	
PREDIO NÚMERO	110240	

2.-UBICACIÓN

ZONA	: Quitumbe
PARROQUIA	: Turubamba
SECTOR	: Sin nombre 30
CALLE	: Calle E7A

3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *

NORTE	: Pinturas América PINTAMER S.A en	104,90 m
SUR	: Calle s/n y E7A en	158,97 m
ESTE	: Pedro Cunez, Nelson Jácome, calle S62H, Mario Pruna, Nilda Arrobo, calle S62I, José Santacruz, Juan Rodriguez, calle S62J, Municipio del DMQ, en	140,03 m
OESTE	: LOGIRAN S.A en	176,43 m

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO			
AREA TOTAL DE TERRENO *	:		19.239,83 m²
AREA DE TERRENO (escritura) **	:		19.239,83 m²
AREA AFECTADA ***	:		19.239,83 m²
VALOR m² ****	:	USD.	0,20
AVALÚO DEL TERRENO	:	**USD.**	**3.847,97**
4.2.- CONSTRUCCIÓN *****			
AREA	:		0,00 m²
Valor m2	:	USD.	0,00
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	:	**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			
TERRENO	:	USD.	3.847,97
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
ADICIONALES	:	USD.	0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	**USD.**	**3.847,97**
4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN *****			
5% del avaluo de bien inmueble a ser expropiado			
(+)		USD.	**0,00**

5.-OBSERVACIONES

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

**Área de terreno conforme conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 12 de septiembre del 2016 en la Notaría 34 ante el Dr. Carlos V. Mosquera Pazmiño e inscrita el 24 de octubre de 2016.

***Area afectada establecida con base de datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-330-2014 de julio 4 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. 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.

6.-ESTADO ACTUAL

7.-UBICACIÓN DEL PREDIO

LOTE REQUERIDO

8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION

9.- RESPONSABILIDAD TECNICA

Ing. Juan C. Arboleda

RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

Ing. Santiago Calvopiña
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
SUPERVISORA

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

No. 2

PROYECTO : REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "11 DE MAYO"

REFERENCIA: OFICIO NO. 962-GCPP-2016

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	:	I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS
CLAVE CATASTRAL	:	33706-02-009
PREDIO NÚMERO		525431

2.-UBICACIÓN

ZONA	:	Quitumbe
PARROQUIA	:	Turubamba
SECTOR	:	Sin nombre 30
CALLE	:	Calle E

3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *

NORTE	:	Calle S/N	106,63 m.
SUR	:	Calle E	52,19 m.
ESTE	:	Calle E	156,74 m.
OESTE	:	Propiedad de Llive Chiguano Mariana	108,58 m.

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO			
AREA TOTAL DE TERRENO *	:		8018,78 m²
AREA DE TERRENO (escritura) **	:		8018,78 m²
AREA TOTAL AFECTADA ***	:		8018,78 m²
VALOR m² ****	:	USD.	0,20
AVALÚO DEL TERRENO	:	**USD.**	**1.603,76**
4.2.- CONSTRUCCIÓN			
AREA	:		0,00 m²
Valor m2	:	USD.	0,00
AVALÚO	:	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			
TERRENO	:	USD.	1.603,76
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
ADICIONALES	:	USD.	0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	**USD.**	**1.603,76**

4.6.-VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECCIÓN

5% del avaluo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD

(+)	USD.	0,00

5.-OBSERVACIONES

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

**Área de terreno conforme conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 12 de septiembre del 2016 en la Notaría 34 ante el Dr. Carlos V. Mosquera Pazmiño e inscrita el 24 de octubre de 2016.

***Area afectada establecida con base de datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-330-2014 de julio 4 de 2014.

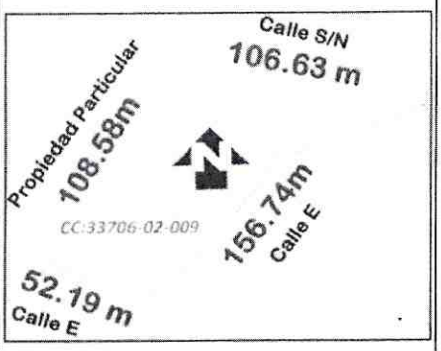
****Valor c/m² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según 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 articulo 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.

6.-ESTADO ACTUAL

7.-UBICACIÓN DEL PREDIO

8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



9.- RESPONSABILIDAD TECNICA

Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS

Ing. Santiago Calvopiña
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO

Francisco Pachano Ordoñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

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

Ing. Doris Tatés
SUPERVISORA

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 14 de julio de 1998 ante el doctor Edgar Patricio Terán Granda notario quinto del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de la COMPAÑÍA I.K. IRINA KOROTREVICH Y ASOCIADOS e inscrita en el Registro de la propiedad el 17 de julio del 1998.

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.