

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

**11 DE ENERO DE 2017**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los once días del mes de enero del año dos mil diecisiete, siendo las 14h44, 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. Luisa Maldonado; Abg. Renata Moreno; Lic. Eddy Sánchez y, Abg. Renata Salvador.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Abg. Karina Subía, Directora Metropolitana de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Ing. Jorge Aguirre, funcionario delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; Ing. Luis Jácome, funcionario delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Mireya Pasquel, funcionaria del despacho de la concejala Renata Salvador; Sra. Fernanda Pillajo, funcionaria delegada de la Administración Zonal Quitumbe; Sr. Omar García, Sr. Pablo Melo y Srta. María José Cruz, funcionarios delegados 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; Abgs. Mónica Amaquiña y Alin Acevedo, funcionarias delegadas de la Procuraduría Metropolitana; Sr. Fausto Pardo, funcionario delegado de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Arq. Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del concejal Eddy Sánchez; y, Sra. Janeth Jácome, funcionaria delegada 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 23 de noviembre de 2016.**

Se aprueba el acta de la mencionada sesión sin observaciones y con el voto salvado del concejal Eddy Sánchez.

**2.- Análisis y resolución de los "PROYECTOS DE RESOLUCIÓN DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "11 DE MAYO"**

**Concejal Eco. Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público:** Pide que por Secretaría se tome votación para la aprobación del mencionado proyecto de resolución.

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

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

Las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial, luego de conocer sobre el PROYECTO DE RESOLUCIÓN DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "11 DE MAYO", **resolvió:** emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el mencionado proyecto.

**(El proyecto de resolución correspondiente forma parte de esta acta como Anexo No. 1).**

### **3.- Análisis y resolución de los "PROYECTOS DE RESOLUCIÓN DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "DIVINO NIÑO"**

**Concejala Renata Salvador:** Solicita que en el proyecto de resolución conste el nombre completo de las interesadas tal y como consta en las escrituras.

**Concejal Eco. Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público:** Pide que por Secretaría se tome votación para la aprobación del mencionado proyecto de resolución, incorporando la observación realizada por la concejala Renata Salvador.

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

Concejala Ivone Von Lippke:	A favor;
Concejala Renata Moreno:	A favor;

Concejal Eddy Sánchez  
Concejala Luisa Maldonado:  
Concejala Renata Salvador:  
Concejal Luis Reina:


A favor;  
A favor;  
A favor; y,  
A favor.

**(El proyecto de resolución correspondiente, con la observación realizada por la Concejala Renata Salvador acogida forma parte de esta acta como Anexo No. 2).**

Las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial, luego de conocer sobre el PROYECTO DE RESOLUCIÓN DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "DIVINO NIÑO", **resolvió:** emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el mencionado proyecto.

Siendo las 15h05 del día once de enero del año dos mil diecisiete, 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 el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

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

Abg. Diego Cevallos Salgado   
**Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito**

Ximena A.  
11-01-2017

**A  
N  
E  
X  
O**

**No.**

**1**



**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 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 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 poseedores 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:





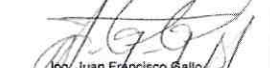

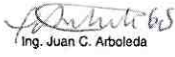



PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS  
FICHA TÉCNICA - AFECTACIÓN TOTAL

No. 1

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

REFERENCIA: OFICIO No. 962-GCPP-2016

<b>1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE</b>	<b>6.- ESTADO ACTUAL</b>
PROPIETARIO : I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS CLAVE CATASTRAL : 33706-02-002 PREDIO NÚMERO : 110240	
<b>2.- UBICACION</b> ZONA : Cuitumbe PARROQUIA : Turubamba SECTOR : Sin nombre 30 CALLE : Calle E7A	<b>7.- UBICACION DEL PREDIO</b>
<b>3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *</b> 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 Rodríguez, calle S62J, Municipio del DMQ, en 140,03 m OESTE : LOGIRAN S.A en 176,43 m	
<b>4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN</b>	<b>8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION</b>
4.1.- TERRENO AREA TOTAL DE TERRENO * : 19.239,83 m <sup>2</sup> AREA DE TERRENO (escritura) ** : 19.239,83 m <sup>2</sup> AREA AFECTADA *** : 19.239,83 m <sup>2</sup> VALOR m <sup>2</sup> **** : USD. 0,20 AVALÚO DEL TERRENO : USD. 3.847,97	
4.2.- CONSTRUCCION ***** AREA : 0,00 m <sup>2</sup> Valor m2 : USD. 0,00 AVALÚO CONSTRUCCION : USD. 0,00	<b>9.- RESPONSABILIDAD TECNICA</b>
4.3.- ADICIONALES AREA : 0,00 m <sup>2</sup> VALOR m <sup>2</sup> : USD. 0,00 AVALÚO ADICIONALES : USD. 0,00	<b>10.- REVISADO</b>  Francisco Pachano Ordoñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO  Ing. Juan Francisco Gallo JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  Ing. Doris Talés SUPERVISORA
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS TERRENO : USD. 3.847,97 CONSTRUCCION : USD. 0,00 ADICIONALES : USD. 0,00 AVALÚO TOTAL AFECTACIONES : USD. 3.847,97	<b>5.- OBSERVACIONES</b> *Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q). **Área de terreno 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 Nota/14 34 ante el Dr. Carlos V. Mosquera Pazmiño e inscrita el 24 de octubre de 2016. ***Área afectada establecida con base de datos técnicos 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/m <sup>2</sup> 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 observarse lo dispuesto por el artículo 598 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.
4.6.- PRECIO DE AFECTACION ***** 5% del avalúo de bien inmueble a ser expropiado (+) : USD. 0,00	 Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS  Ing. Santiago Calvopiña ANALISTA CATASTRAL





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-GC/PP-2016

<b>1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE</b>		<b>6.- ESTADO ACTUAL</b>	
PROPIETARIO	: I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS		
CLAVE CATASTRAL	: 33706-02-009		
PREDIO NÚMERO	: 525431		
<b>2.- UBICACIÓN</b>		<b>7.- UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	
ZONA	: Qutumbe		
PARROQUIA	: Turubamba		
SECTOR	: Sin nombre 30		
CALLE	: Calle E		
<b>3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *</b>		<b>8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION</b>	
NORTE	: Calle S/N	106,63 m.	
SUR	: Calle E	52,19 m.	
ESTE	: Calle E	156,74 m.	
OESTE	: Propiedad de Live Chiguano Mariana	106,58 m.	
<b>4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN</b>			
<b>4.1.- TERRENO</b>			
AREA TOTAL DE TERRENO *	:	8018,78 m <sup>2</sup>	
AREA DE TERRENO (escrituras) **	:	8018,78 m <sup>2</sup>	
AREA TOTAL AFECTADA ***	:	8018,78 m <sup>2</sup>	
VALOR m <sup>2</sup> ****	:	USD. 0,20	
AVALÚO DEL TERRENO	:	USD. 1.603,76	
<b>4.2.- CONSTRUCCION</b>			
AREA	:	0,00 m <sup>2</sup>	
Valor m <sup>2</sup>	:	USD. 0,00	
AVALÚO	:	USD. 0,00	
AVALÚO CONSTRUCCION	:	USD. 0,00	
<b>4.3.- ADICIONALES</b>			
AREA	:	0,00 m <sup>2</sup>	
VALOR m <sup>2</sup>	:	USD. 0,00	
AVALÚO ADICIONALES	:	USD. 0,00	
<b>4.4.- RESUMEN DE AVALUOS</b>			
TERRENO	:	USD. 1.603,76	
CONSTRUCCION	:	USD. 0,00	
ADICIONALES	:	USD. 0,00	
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	USD. 1.603,76	
<b>4.5.- VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFEECCION</b>			
5% del avalúo de bien a ser expropiado. Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD.			
(+)	:	USD. 0,00	
<b>5.- OBSERVACIONES</b>			
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).			
**Área de terreno 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.			
***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-300-2014 de julio 4 de 2014.			
****Valor c/m <sup>2</sup> determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Platoratoria al Código Municipal que determina los avales 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. 1531-2016 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.			
<b>9.- RESPONSABILIDAD TECNICA</b>		<b>10.- REVISADO</b>	
 Ing. Juan C. Arboleda <b>RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS</b>		 Francisco Pachano Ordóñez <b>DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO</b>	
 Ing. Santiago Calvopiña <b>ANALISTA CATASTRAL</b>		 Ing. Juan Francisco Gallo <b>JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL</b>	
		 Ing. Doris Talés	

**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.

**A  
N  
E  
X  
O**

**No.**

**2**



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

**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 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 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 "Divino Niño", referente al predio número 673690.

**Que,** la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-12835 recibido el 20 de diciembre 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 Divino Niño, 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 al predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Divino Niño" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores del inmueble.

**Artículo 2.-** Ratificar la ocupación que ejerce el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Divino Niño" que tiene el 47.44% de consolidación en sus 78 lotes, estando en posesión 29 años.

**Artículo 3.- Identificación del predio.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Divino Niño", está situado sobre el lote número TRES PRIMA del Llano Castillo, que forman un solo cuerpo, ubicado en la parroquia de Guamaní, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 673690, clave catastral 33012-13-010, siendo el área del proyecto 24.250,80 metros cuadrados cuyo avalúo total es de usd 3.500.45 conforme datos de la ficha técnica catastral que a continuación se detalla:





ADMINISTRACIÓN: DIRECCIÓN METROPOLITANA GENERAL DE CATASTRO

PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA - AFECTACIÓN TOTAL

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDACIÓN "DIVINO NIÑO"

No. 1

REFERENCIA: INFORME TÉCNICO No. 1 (01-GCPP-2016)

Table with 5 main sections: 1. IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE, 2. UBICACION, 3. LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA, 4. DATOS TECNICOS Y VALORACION, 5. OBSERVACIONES. Includes details on property owner, location, boundaries, and valuation.



6.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION. This section contains a large, mostly blank area intended for the detailed site plan and affected area drawing.

9.- ELABORACION. Includes the signature and name of the responsible person: Ing. J.R.F.C. Arbolada, RESPONSABLE GESTION CATASTRAL PROYECTOS.

10.- REVISION. Includes the signature and name of the reviewer: Francisco Pachano, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO.

**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 19 de diciembre de 1986 ante el doctor Jaime Nolvos notario décimo primero del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de la señora María Del Carmen García Fernández y Eugenia Margarita García Fernández e inscrita en el Registro de la propiedad el 27 de julio del 1987.

**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.