

Los Alpes

Nº 216327

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CERTIFICADO No.: C30508408001

FECHA DE INGRESO: 09/09/2016

CERTIFICACION

Referencias: 31/05/2002-PRO-25066f-11616i-30318r*13/03/1953-4-40f-128i-1608r*

Tarjetas: T00000086696

Matriculas: 0

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Lote situado en la parroquia SAN BLAS de este cantón.-

2.- PROPIETARIO(S):

A) ROSA ELVIRA CABRERA BUSTILLOS, divorciada. B) Los cónyuges JUAN BAUTISTA PROAÑO y MERCEDES TIPAN.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido de la siguiente manera: A) ROSA ELVIRA CABRERA BUSTILLOS, los derechos y acciones del inmueble relacionado, mediante ADJUDICACIÓN en remate dictado por el señor Juez Primero de lo Civil de Pichincha, el seis de Febrero del dos mil uno, inscrita el treinta y uno de Mayo del dos mil dos.-- ACLARATORIA, referente a la superficie del inmueble, según resolución dictada por el MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO de fecha diez y siete de mayo del dos mil diez y seis debidamente protocolizada el DOS DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISEIS, ante el Notario OCTOGÉSIMA SEGUNDA del cantón Quito, Abogada. Mónica Briones, inscrita el veinte y siete de Julio de dos mil diez y seis.- B) Los cónyuges JUAN BAUTISTA PROAÑO y MERCEDES TIPAN mediante compra del lote de terreno a los esposos Manuel Sagal y María Elisa Arias, según escritura celebrada el diez y ocho de Febrero de mil novecientos cincuenta y tres, ante el notario doctor Alejandro Troya, inscrita el trece de Marzo de mil novecientos cincuenta y tres.-

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos se encuentra que: Los derechos y acciones del inmueble rematado quedan HIPOTECADOS a favor del Juzgado Primero de los Civil de Pichincha, hasta la total cancelación de su valor mediante esta escritura de REMATE. ***** A Fojas 2054, número 2595, bajo repertorio 22957 del REGISTRO DE HIPOTECAS tomo ciento veinte y seis y con fecha TRECE DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO, se halla inscrita la escritura celebrada el veinte y nueve de mayo del mismo año, ante el notario doctor Fernando Polo, de la cual consta que: los cónyuges JUAN MARIA BAUTISTA PROAÑO SORIA Y MERCEDES AURELIA TIPAN OÑA, para garantizar a Rosa Cabrera Bustillos, por todas las obligaciones contraídas y que contrajeran así como por los préstamos que se les conceda en lo posterior los deudores constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, sobre el inmueble relacionado.- QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR VOLUNTAD DE LAS

PARTES.-- Se aclara que: al margen de la presente hipoteca y con fecha trece de Diciembre del dos mil uno, se encuentra que: por auto de adjudicación y remate de seis de Febrero del dos mil uno, auto de diez y nueve de Septiembre del dos mil uno, y auto de veinte y seis de Septiembre del dos mil uno, dictado por el Juez Primero de lo Civil de Pichincha, se cancela la Hipoteca únicamente del cincuenta por ciento de los derechos y acciones que se adjudican, quedando vigente el otro cincuenta por ciento, y también se aclara que se levanta la prohibición de enajenar prevista en la cláusula sexta de la antes mencionada escritura de Hipoteca Abierta, sobre el cincuenta por ciento de los derechos y acciones que se ha adjudicado, aclarando que tal medida cautelar queda vigente sobre el otro cincuenta por ciento de derechos y acciones. ***** Bajo repertorio 18561 del REGISTRO DE DEMANDAS y con fecha CATORCE DE ABRIL DEL DOS MIL CUATRO, a las ONCE horas, y TREINTA Y SEIS minutos, se presentó el auto de SIETE DE ABRIL DEL DOS MIL CUATRO, dictado por el señor Juez PRIMERO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio ORDINARIO, número 213-2004, cuya copia fotostática se adjunta en tres fojas, que sigue JUAN MARÍA BAUTISTA PROAÑO SORIA, en contra de ROSA CABRERA BUSTILLOS, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE NULIDAD DE SENTENCIA la misma que transcrita textualmente es como sigue: "SEÑOR JUEZ DE LO CIVIL DE PICHINCHA: YO, JUAN MARÍA BAUTISTA PROAÑO SORIA, con CC. 170046253-2, de setenta y seis años de edad, de estado civil viudo, Chofer profesional, retirado de la profesión por la edad, domiciliado en la ciudad de Quito Provincia de Pichincha, en forma comedida me presento con la siguiente demanda de NULIDAD DE SENTENCIA: 1.- La designación del SEÑOR JUEZ SE ENCUENTRA REALIZADA CONFORME A DERECHO. 2.- Mis nombres y apellidos son: JUAN MARÍA BAUTISTA PROAÑO SORIA, de 76 años de edad, ecuatoriano mayor de edad, de estado civil viudo, chofer profesional retirado de la actividad, por razones de edad, con domicilio en esta ciudad de Quito Provincia de Pichincha Distrito Metropolitano. LOS NOMBRES DE LA DEMANDA: ROSA CABRERA BUSTILLOS, domiciliada en la República del Ecuador, pero desconozco su domicilio; 3.- FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO.- De conformidad con las sentencias de primero y segundo nivel que acompaño, dictada por el Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha, con fecha 2o de enero de 1999 y de segundo Nivel de la Sala Cuarta Sala de fecha 16 de julio de 1999. Debidamente ejecutoriada por el ministerio de la ley, se ha procedido a sentenciarme, perjudicándome notoriamente, y habiéndose probado violación de trámite, como violación expresa, a las normas del derecho sustantivo, y del código de comercio, sin que los señores Jueces y Magistrados hayan observado dichos errores graves en la tramitación de la causa, que se describe a partir de la demanda y título aparejado a la demanda LETRA DE CAMBIO, que adolece, de graves quebrantamientos a la ley y omisiones que no podían ser subsanados por los Juzgadores. De la misma sentencia, se puede advertir que se violó el trámite. Yo fui casado con la señora que en vida llamó MERCEDES AURELIA TIPAN OÑA, quien en el momento que suscribió la letra de cambio, no sabía firmar, dentro del proceso ella falleció, y a pesar de eso el trámite siguió el Juicio persistió, hasta llegar al remate y adjudicación del predio entregado en Hipoteca en favor de la ACTORA SEÑORA DRA. ROSA CABRERA BUSTILLOS, Nunca el señor Juez de la CAUSA, mando a citar a los herederos, por la prensa tampoco consta de autos dichas publicaciones, ni constan la presencia de los herederos, constando como vencidos o responsables de esta acción legal, en la que se ha podido establecer con responsabilidad absoluta, de los vencedores que omitieron a sabiendas, procedimientos y persistieron como que si mi mujer viviera. De la partida de defunción que se agrega al proceso, así como de los documentos partidas de nacimiento de nuestros hijos se demuestra la omisión de sustanciales procedimientos lo que acarrea la nulidad de la sentencia que se encuentra ahora ejecutoriada por el Ministerio de la Ley, y que acarrea grave perjuicio a las partes en este caso demandado. El señor Juez oficia al Señor

Nº 216328

Registrador de la Propiedad cancelando la prohibición de enajenar del bien, así como también, habiendo una Prohibición de enajenar con un Juicio Coactivo que se persigue en el Municipio metropolitano de Quito, se cancela dicha prohibición sin que se haya cancelado las obligaciones y de hecho se procede a la inscripción de la adjudicación hecha en favor de la vencedora, quien además paga el remate con facilidades de pago a plazos por cuatro años sin que pueda disponer inmediatamente del bien. Se le ha hecho ofertas de pago, a la vencedora, para cancelar obligaciones, revisar lo actuado y la consignación devolución del bien, cosa que no ha sucedido, provocándome grave problemas, y que la deuda fue de dieciséis millones de sucres, el remate está establecido en una cantidad, y la vencedora omitiendo una serie de actos ha procedido a Registrar la Adjudicación. Con fundamento en las disposiciones contenidas en los artículos: 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1733; y demás pertinentes del código civil, solicito comedidamente se sirva declarar la nulidad de la sentencia dictada, con fecha, así como el art. 410 del Código de comercio al efecto se servirá dispondrá se oficie al señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito, la cancelación de la inscripción de la adjudicación, así como también al ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO, para que cancele el catastro y número predial de la escritura de adjudicación hecha en favor de ROSA CABRERA BUSTILLOS, a quien demando, la nulidad de la sentencia por el Señor Juez Primero de lo Civil de Pichincha. LA CUANTÍA ES POR EL VALOR DE LA ADJUDICACIÓN: Es Decir INDETERMINADA. EL TRÁMITE ES ORDINARIO. A la demanda señora Dra. ROSSA CABRERA BUSTILLOS, se le citará de conformidad con el artículo 86 del CPC. Por publicaciones efectuadas por la Prensa, ya que manifiesto desconocer su domicilio o residencia habitual. Notificaciones recibiré en el casillero Judicial 1626 que corresponde a mi Defensor el DR. VICTOR HERNÁN AGUIAR A. Firmo con mi defensor Dr. Víctor Hernán Aguiar A., matrícula No. 2561". -** Bajo repertorio 32053 del Registro de Demandas, Tomo ciento treinta y cinco, y con fecha SIETE DE JUNIO DEL DOS MIL CINCO, a las CATORCE horas, y CUARENTA Y SEIS minutos, se presentó el auto de TREINTA DE MAYO DEL DOS MIL CINCO, dictado por el señor Juez VIGÉSIMO TERCERO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 289-2005-LC., cuya copia fotostática se adjunta en cinco fojas, que sigue BERNABE ESPÍN MORENO, JULIO OLMEDO BERREZUETA ESPINOZA, LUZ AMÉRICA ESPÍN MORENO, ANA MARÍA GUANOLUISA QUIMBITA, JOSÉ MANUEL LEMA CAHUASQUI, MARÍA EMMA MUSUÑA PASTUÑA, GALO ROMERO MORENO MORENO, ROSA ELENA SARAGURO BARZALLO, ESPERANZA RECALDE RECALDE, BLANCA MARINA OÑA RONQUILLO, MARÍA ROSA ALICIA MASABANDA MUSUÑA, MARIO VICENTE TIPAN SORIA, MARÍA CARMELINA PALATE, en contra de JUAN MARÍA BAUTISTA PROAÑO SORIA, ROSA ELVIRA CABRERA BUSTILLOS, MERCEDES AURELIA TIPAN OÑA (Fallecida) y herederos presuntos y desconocidos, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio Los Alpes, Parroquia de SAN BLAS, con una superficie aproximada de 5.374 mts. 2. circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE, con la calle Baltazar García, en 83.00 m2; POR EL SUROESTE, con propiedad de Alberto Gavilanes, en 71 m; POR EL NORTE ESTE con la calle Santis en 50,50 m; POR EL OESTE con la calle Baltazar García y calle Francisco Matis, en 86,50 m. --*** Bajo repertorio 18249 en el Registro de Demanda con fecha CATORCE DE MARZO DEL DOS MIL DOCE se encuentra el auto de OCHO DE MARZO DEL DOS MIL TRECE, dictado por el señor Juez OCTAVO DE LO CIVIL DE PICHINCHA mediante el cual y dentro del Juicio ESPECIAL Número 240-2012-wz cuya copia fotostática se adjunta en cuatro fojas, que sigue DRAROSA ELVIRA CABRERA BUSTILLOS en contra de Herederos señora ELSA SUSANA PROAÑO TI PAN y CELINA GRIMANESA PROAÑO TIPAN y más Herederos desconocidos de la señora MERCEDES

AURELIA TIPAN OÑA, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE PARTICIÓN, a demandada señora ELSA SUSANA PROAÑO TIPAN se le citará en su domicilio situado en la calle Alonso Gómez Montero No.S8-394y Hernán Morillo barrio Chimbacalle, de este Distrito Metropolitano de Quito cantón Quito, provincia de Pichincha; casillero Judicial No. 4643del Corte Provincial de Justicia de Pichincha, Nombro como mi Abogado Defensor al doctor Marco Oswaldo Cabrera Bustillos, Profesional del Derecho a quien Expresamente faculto para que en mi nombre y representación presente escritos y participe en diligencias tendientes a la defensa de mis intereses en la presente causa.- Dr. Marco Oswaldo Cabrera Bustillos, matricula numero 12123 CAP-PICHINCHA.--*** A fojas 21809, número 12107, repertorio 68962, del registro de hipotecas con fecha quince de diciembre del dos mil tres se encuentra inscrita la escritura pública otorgada el UNO DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO, ante el Notario QUINTA del cantón Quito, Doctor Edgar Terán Granda, en la que los cónyuges JUAN MARIA BAUTISTA PROAÑO SORIA y MERCEDES AURELIA TIPAN OÑA, casados, por sus propios derechos; promete dar en venta real y perpetua enajenación a favor del señor JOSE MANUEL LEMA CAHUASQUI, casado con la señora, ROSA GUAJAN BURGA, por sus propios derechos, el lote situado en la parroquia San Blas de este cantón; con matrícula número BLA-00002231.-- *** Bajo repertorio 22325 del REGISTRO DE PROHIBICIONES y con fecha En Quito, a VEINTE Y UNO DE MARZO DEL DOS MIL DIECISÉIS, a las DOCE horas y VEINTE minutos, se me presento el Oficio No. SG 0645, de marzo veintiuno el dos mil dieciséis; Resolución No. C 237; Oficio No. 704-UERB-2015, de septiembre nueve del dos mil quince, en el que consta el INFORME REFERENTE AL PLAN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0055, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DEL ASIENTOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL Y SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA, los mismos que transcritos textualmente dicen: "Doctor .- Pablo Falconí.- Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.- Presente.- De mi consideración: Con el fin de que se dé cumplimiento a lo establecido en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 237, de 24 de noviembre de 2014, relacionada con las disposiciones previas a la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos urbanos y de expansión urbana; remito para su conocimiento copia certificada de dicha resolución, así como copia del informe referente al plan de ejecución de la Ordenanza Metropolitana No. 005, remitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, mediante oficio No. 704-UERB-2015, de 9 de septiembre de 2015, el mismo que en su numeral 6 establece de manera taxativa el nombre de los propietarios de los predios en los que se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados susceptibles del proceso de expropiación especial. Particular que comunico para los fines pertinentes. Atentamente, f) Abg. María Elisa Holmes Roldós.- Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.... RESOLUCIÓN No. C 237. EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.- CONSIDERANDO: Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución"), señala: *"Las personas tiene derecho a un hábitat seguro i saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. "*; Que, el artículo 31 de la Constitución determina que: *"Las personas tiene derecho al disfrute pleno de la ciudad i, 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 esta, en la función social y ambiental de la propiedad de la ciudad, i/ en el ejercicio pleno de la ciudadanía. "*; Que, en el Suplemento del Registro Oficial No. 166, de 21 de enero de 2014, se publica la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), por el cual se sustituye el artículo 596,

Nº 216329

relacionado con la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana; Que, la Unidad Especial Regula Tu Barrio identificó varios asentamientos humanos de hecho y consolidados para la aplicación del artículo 596 del COOTAD, que en su mayoría cuentan con informes referentes a censos de posesionarios, levantamientos planialtimétricos y demás requeridos para el proceso de expropiación especial; Que, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión de 9 de julio del 2014, y el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión de 6 de noviembre de 2014, recibieron en comisión general a los representantes de los asentamientos humanos que demandan la aceleración de la aplicación del artículo 596 del COOTAD; Que, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, mediante oficio No. 140-CPP-2014 del 18 de noviembre del 2014, recibió la propuesta de Ordenanza Metropolitana que establece el "*Procedimiento para la Expropiación Especial i Adjudicación de Predios de Propietarios Particulares, a los Posesionarios de los Asentamientos Humanos de Hecho en suelo Urbano y de Expansión Urbana en el Distrito Metropolitano de Quito*"; Que, la Comisión de Propiedad y Espacio Público de conformidad a lo dispuesto en el artículo 13, literal c) de la Ordenanza Metropolitana No. 003, sancionada el 31 de mayo de 2014, en sesión extraordinaria realizada el 19 de noviembre del 2014, emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca el proyecto de resolución que contiene las disposiciones previas a la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos urbanos y de expansión urbana; y, Que, de conformidad a las atribuciones previstas en el artículo 87 del COOTAD, respecto de las atribuciones de los concejos metropolitanos. EXPIDE LA SIGUIENTE: RESOLUCIÓN QUE CONTIENE LAS DISPOSICIONES PREVIAS A LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA Artículo 1.- Disponer a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, elaboren y presenten conjuntamente para conocimiento del Concejo Metropolitano la Ordenanza que contengan los parámetros y procesos para la ejecución del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, conforme faculta la ley; pudiendo para el efecto realizar todas las acciones, en el ámbito de sus competencias, para agilizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana. Artículo 2.- Disponer a la Unidad Especial Regula Tu Barrio continúe con los trámites de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en proceso de expropiación especial. **Artículo 3.-** Disponer a la Dirección Metropolitana de Catastro proceda, de manera inmediata, al bloqueo de las claves catastrales de los predios en los que se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se detallan en el presente artículo, sin perjuicio de otros asentamientos humanos que lo soliciten, con el fin de precautelar el normal desarrollo del proceso de expropiación especial y regularización, así como los derechos de los posesionarios. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana de Catastro en coordinación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio determinarán los números de predio y claves catastrales correspondientes. Los asentamientos humanos de hecho y consolidados en referencia, se detallan a continuación: Asentamiento: Pampa 1 Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: El Conde Camino delinca IV, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: El Dorado del Sur, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: El Sol, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Once de Mayo, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Los Cipreses, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Luz y Vida, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Sector Nueve del Castillo de las Cuadras, lotes Nos. 1 y 2, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Divino Niño, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Virgen de la Nube, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Tierra Mía, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento:

Tepeyac del Camal Metropolitano, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Santa Martha Alta, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Portal del Sur, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Orquídeas de Chillogallo No. 2, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Nueva Loja, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Mirador de Guamaní, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Cumbres del Sur Occidente, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: *La Garzota*, Administración Zonal: *Quitumbe*; Asentamiento: La Dolorosa Alta de la Parroquia de Chillogallo, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: La Florida II Sector Camal Metropolitano, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: El Pedestal, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: El Manantial, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Veinte y Nueve de Febrero de Chillogallo, Administración Zonal: Quitumbe; Asentamiento: Vista Hermosa de San Roque, Administración Zonal: Manuela Sáenz; Asentamiento: Vista Hermosa de Monjas, Administración Zonal: Manuela Sáenz; Asentamiento: Triángulo de Piedra, Administración Zonal: Manuela Sáenz; Asentamiento: María Guadalupe, Administración Zonal: Manuela Sáenz, Asentamiento: Los Alpes, Administración Zonal: Manuela Sáenz; Asentamiento: La Merced, Administración Zonal: Manuela Sáenz; Asentamiento: Alta Vista, Administración Zonal: Manuela Sáenz; Asentamiento: 4 de Abril, Administración Zonal: Delicia; Asentamiento: Asociación de Trabajadores Pisulí, Administración Zonal: Delicia; Asentamiento: Cucho Hacienda, Administración Zonal: Delicia; Asentamiento: Colinas del Edén, Administración Zonal: Delicia; Asentamiento: Franja del Tamar Lote A35 barrios: Sinchy Mushuk; 15 de Julio, Valle Hermoso del Bosque; Asentamiento: Pomasqui Valle Hermoso ; Tamar 1 y Unidad Nacional, Administración Zonal: Calderón; Asentamiento: Planadas de San Francisco, Administración Zonal: Calderón; Asentamiento: Madrigal 1, Administración Zonal: Calderón; Asentamiento: Comité Pro mejoras Barrio Ecuador, Administración Zonal: Calderón; Asentamiento: Jardines de San Carlos, Administración Zonal: Calderón; Asentamiento: Geranios de Marianita, Administración Zonal: Calderón. Artículo 4.- La Secretaría General del Concejo Metropolitano procederá a notificar a la Dirección Provincial de Pichincha del Consejo de la Judicatura, para que prevenga a las Notarías de no otorgar sesiones de posesión y derechos litigiosos que versen sobre inmuebles o derechos y acciones que se encuentran ubicados en los asentamientos humanos de hecho y consolidados detallados en el artículo 3 de la presente resolución. Disposición Final.- La presente resolución entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la Municipalidad. Disposiciones finales.- La presente resolución entrará en vigencia a partir de la su suscripción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la Municipalidad. Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 20 de noviembre de 2014.- ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 24 NOV 2014. EJECÚTESE: f) Dr. Mauricio Rodas Espinel. ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO -DE QUITO. CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 20 de noviembre de 2014; y, suscrita por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, 24 NOV 2014. Lo Certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, 24 NOV 2014. Dr. Mauricio Bustamante Holguín. SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO... Oficio No. 704-uerb-2015. Quito, 09 de septiembre de 2015. Doctor. Mauricio Bustamante Holguín. SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO. En su despacho: Señor Secretario: Por medio del presente, remito el plan de ejecución de la ordenanza metropolitana No. 0055 que establece el procedimiento de expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, con los siguientes anexos: 1. Taller de capacitación de expropiación

Nº 216330

especial. 2. Fichas técnicas de cada uno de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados por la Unidad Especial Regula tu Barrio susceptibles del procedimiento de expropiación especial. 3. Cronograma tentativo del procedimiento de expropiación especial. 4. Ordenanza Metropolitana No. 0055 y la resolución del Concejo metropolitano de Quito C237. Con sentimientos de consideración y estima. Atentamente, f) Pablo Melo Ordoñez. DIRECTOR EJECUTIVO UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO... INFORME REFERENTE AL PLAN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0055 QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA 1.- ANTECEDENTES.- El artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), se refiere a la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana. Con fecha 01 de abril de 2015 el doctor Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana. En el artículo 12 de la Ordenanza No. 0055 del 01 de abril del 2015 establece: "La Unidad Especial Regula tu Barrio, será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como *realizar* los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial". La Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 manifiesta: "*Tercera.- Encárguese al Director/a Ejecutivo de la Unidad Especial regula Tu Barrio para que en el término de 90 días presente al Concejo Metropolitano de Quito el Plan de Ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial, en donde se precise taxativamente los asentamientos humanos de hecho que serán sometidos a la presente Ordenanza...*". La Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 manifiesta: "*Cuarta.- La presente Ordenanza será aplicable exclusivamente a los asentamientos humanos de hecho que a la fecha de su sanción hayan sido identificados por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) como sujetos de expropiación especial...*". El día 31 de julio de 2015 la abogada Karina Subía Davales, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, mediante Oficio No. UERB-537-2015, de fecha 30 de julio de 2015 remitió al doctor Mauricio Bustamante, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, el plan de ejecución y la lista taxativa de los procesos de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados susceptibles del proceso de expropiación especial, de conformidad como lo establece la Ordenanza Metropolitana No. 0055 y dentro del término previsto por la misma. 1.7. El día jueves 27 de agosto de 2015 se llevó a cabo la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, dentro del tercer punto del orden del día se trató la "*Presentación de la Unidad Especial Regula Tu barrio sobre el plan para la ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial, conforme lo dispuesto en la disposición transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana número 0055 de 01 de abril de 2015*". 1.8. Dentro de esta sesión de Concejo Metropolitano, los señores Concejales realizaron varias observaciones al plan de ejecución presentado por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, en base a estas puntualizaciones, a continuación informo lo siguiente: 2.- GESTIÓN REALIZADA POR LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO PREVIO A LA SANCIÓN DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0055 DEL 01 DE ABRIL DEL 2015.- 2.1. TALLERES Y CAPACITACIONES REALIZADAS.- La Unidad Especial Regula tu Barrio

ha realizado constantes talleres de capacitación del procedimiento de expropiación especial con la mayoría de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que solicitaron el proceso y fueron identificados para acogerse al mismo. (ANEXO 1) Se han realizado varias reuniones con los dirigentes y los posesionados de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que están inmersos en el procedimiento de expropiación especial con el fin de explicarles el proceso y los documentos que han sido necesarios para continuar el proceso.

2.2. INFORMES GESTIONADOS.- De conformidad con lo que establecen los artículos 17, 18 y 19 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055, la Unidad Especial Regula Tu Barrio se encargó de gestionar y tramitar con las entidades municipales correspondientes, a partir de la solicitud realizada por cada asentamiento humano de hecho y consolidado, todos los informes que en ellos se menciona de forma individualizada. Es por esta razón que en la actualidad la Unidad Especial Regula Tu Barrio cuenta con el expediente de diecinueve (19) barrios con todos los informes que menciona la Ordenanza Metropolitana y que a continuación se detallan, motivo por el cual están prestos para entrar en la etapa de valoración por parte de la Mesa Técnica Institucional.

Levantamiento planimétrico donde consten los lotes individuales del asentamiento UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO. Censo de verificación de posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO. Informe donde conste el coeficiente de ocupación de suelo (COS) total y el uso que tenía el barrio al momento del asentamiento. SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA. Análisis del porcentaje de ocupación. SECRETARIA DE TERRITORIO, HBITAT Y VIVIENDA. Informe previo de factibilidad de regularización que no existir oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA. Informe previo de factibilidad de regularización SECRETARIA GENERAL DE SEGURIDD Y GOBERNABILIDAD A TRAVES DE LA DIRECCION METROPOLITANA DE RIESGOS. Informe de riesgos SECRETARIA GENERAL DE SEGURIDD Y GOBERNABILIDAD A TRAVES DE LA DIRECCION METROPOLITANA DE RIESGOS. Informe previo de factibilidad EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO. Informe de factibilidad para la dotación de servicios, agua potable y alcantarillado, EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO. Informe de valoración del predio o predios globales de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza No. 0055, DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO. Ficha de expropiación del predio DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO. Informe de borde de quebrada, de talud, riveras de rio y en caso de existir, relleno de quebrada, DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO. Informe de cabida. DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO. Informe Financiero a fin de determinar la viabilidad de la expropiación especial del predio en que se encuentra el asentamiento humano. DIRECCION METROPOLITANA FINANCIERA. Informe de factibilidad para la dotación de luz eléctrica. EMPRESA DE LUZ ELECTRICA QUITO. Los informes expuestos, una vez tramitados se encuentra incorporados en el expediente correspondiente; y, además cuentan con una ficha técnica en el cual se resume la información relevante arrojada por cada informe (ANEXO 2)

2.3.- MESAS TECNICAS INSTITUCIONALES.- Dentro de la ejecución del procedimiento de expropiación especial, se llevaron a cabo las mesas técnicas institucionales de la mayoría de asentamientos humanos de hecho y consolidados, en las que sus integrantes realizaron las observaciones necesarias previas a suscribir el informe favorable de los mismos.

3.- CONTESTACION A LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR LOS SEÑORES CONCEJALES REFERENTE AL PROCEDIMIENTO DE "EXPROPIACION ESPECIAL" DENTRO DE LA SESION ORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO REALIZADA EL DIA JUEVES 27 DE AGOSTO DEL 2015.-

3.1. SOBRE LOS

Nº 216331

ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS QUE NO FUERON IDENTIFICADOS POR LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO PARA EL PROCESO DE EXPROPIACION ESPECIAL.- Mediante Resolución No. C237 de fecha 24 de noviembre de 2014 se expidieron las disposiciones previas a la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos urbanos y de expansión urbana, dentro de la cual se especifican cuales serán los asentamientos susceptibles para el procedimiento de expropiación especial. Dentro del proceso de identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidación susceptibles del proceso de expropiación especial, la Unidad Especial Regula Tu Barrio posterior a un análisis social, técnico y jurídico no consideró a un grupo de éstos por diferentes razones a las que me refiero a continuación: ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS QUE EN LA ACTUALIDAD ESTÁN DENTRO DE UN PROCESO DE LA REGULARIZACIÓN O YA CUENTAN CON UNA ORDENANZA METROPOLITANA DE REGULARIZACIÓN.- Algunos asentamientos no fueron considerados para el procedimiento de expropiación especial debido a que ya cuentan con un trámite de regularización iniciado con anterioridad; otros, actualmente ya poseen una Ordenanza Metropolitana de finalización del proceso motivo por el cual este grupo fue excluido de la identificación realizada por la UERB; estos asentamientos son: ASENTAMIENTO HUMANO 1, TIERRA MIA, ZONA QUITUMBE, ORDENANZA METROPOLITANA No. 330 / 10-VII-2012, OBSERVACIONES, Este asentamiento está dividido en 7 franjas, en donde una de ellas ya cuenta con Ordenanza, 3 de ellas están para aprobación del Concejo Metropolitano y 3 de ellas están adjudicadas a la Organización Social, mismas que se encuentran dentro del proceso de regularización planificado por la UERB. ASENTAMIENTO HUMANO 2, TEPEYAC DEL CAMAL METROPOLITANO, ZONA QUITUMBE, ORDENANZA METROPOLITANA No. 380 / 26-III-2013, No. 079 / 26-III-2013, No. 381 / 26-III-2013, OBSERVACIONES, Este asentamiento está dividido en 5 franjas, en donde 3 de ellas ya cuenta con Ordenanza, 1 de ellas está para aprobación del Concejo Metropolitano y 1 de ellas está adjudicada a la Organización Social, misma que se encuentran dentro del proceso de regularización planificado por la UERB. ASENTAMIENTO HUMANO 3, SANTA MARTHA ALTA, ZONA QUITUMBE, ORDENANZA METROPOLITANA No. 521 / 21-II-2014, OBSERVACIONES, Barrio regularizado. Se encuentra en proceso de post. Ordenanza en la UERB. ASENTAMIENTO HUMANO 4, PORTAL DEL SUR, ZONA QUITUMBE, ORDENANZA METROPOLITANA No. 294 / 10-X-2012, OBSERVACIONES, Barrio regularizado. Se encuentra en proceso de post. Ordenanza en la UERB. ASENTAMIENTO HUMANO 5, NUEVA LOJA, ZONA QUITUMBE, OBSERVACIONES, Este asentamiento solicitó continuar con un proceso de regularización. ASENTAMIENTO HUMANO 6, CUMBRES DEL SUR OCCIDENTE, ZONA QUITUMBE, OBSERVACIONES, Este asentamiento solicitó continuar con un proceso de regularización. ASENTAMIENTO HUMANO 7, LA DOLOROSA ALTA DE LA PARROQUIA DE CHILLOGALLO, ZONA QUITUMBE, OBSERVACIONES, Este asentamiento solicitó continuar con un proceso de regularización. ASENTAMIENTO HUMANO 8, 29 DE FEBRERO DE CHILLOGALLO, ZONA QUITUMBE, OBSERVACIONES, Este asentamiento solicitó continuar con un proceso de regularización. ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS QUE NO CUENTAN CON UNA SOLICITUD PREVIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA 0055.- Otros asentamientos fueron excluidos de la lista contemplada en la resolución No. C237 y por ende no fueron identificados por la UERB para el procedimiento de expropiación especial por cuanto no reposa en los archivos de la Unidad expediente o solicitud alguna tal como lo establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza metropolitana No. 0055 que textualmente establece: "Cuarta.- La presente ordenanza será aplicable exclusivamente a los asentamientos humanos de hecho que a la fecha de su sanción hayan sido *identificados por la*

Unidad Especial Regula Tu Barrio como sujetos de expropiación especial. Se prohíbe la generación de nuevos asentamientos humanos irregulares y encárguese de este mandato a la Agencia Metropolitana de Control, conforme el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización"; estos son:

	ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO	ZONA
9	ORQUÍDEAS DE CHILLOGALLO II	QUITUMBE
10	LA FLORIDA II SECTOR CAMAL METROPOLITANO	QUITUMBE
11	EL PEDESTAL	QUITUMBE

c) ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS CUENTAN CON UNA AFECTACIÓN TÉCNICA DE RIESGO.- Otros asentamientos no fueron considerados para el proceso de expropiación especial por cuanto tienen impedimentos de carácter técnico que atentarían en contra de la seguridad e integridad de los poseedores o están prohibidos de construir por ser parte de una zona considerada de protección ecológica; estos son:

	ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO	ZONA	OBSERVACIONES
12	LA GARZOTA	QUITUMBE	De conformidad con los informes técnicos de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda, se encuentra implantado en minas de arena y túneles y en zona de protección ecológica.
13	LA MERCED	MANUELA SÁENZ	Se encuentran afectados por el paso de la línea de alta tensión.

d) ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS QUE SE ENCUENTRAN INMERSOS EN PROCESOS COACTIVOS.- El objeto de que un asentamiento humano de hecho y consolidado ingrese a un procedimiento de expropiación especial es beneficiar a los poseedores de los lotes con un título de propiedad en el menor tiempo posible, al estar el lote inmerso en un proceso coactivo donde se han dictado medidas de ejecución como el embargo y el remate, mal haría la UERB en considerar a estos para un proceso más extenso como sería el de expropiación especial; razón por la cual, los siguientes asentamientos no fueron considerados en la Identificación elaborada:

	ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO	ZONA	OBSERVACIONES
14	ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES PISULÍ	LA DELICIA	En la actualidad existe auto de adjudicación de los lotes a favor de la Municipalidad.
15	COMITÉ PROMEJORAS BARRIO ECUADOR	CALDERÓN	Se llevó a cabo el segundo remate y el único postor fue la Municipalidad.

e) ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS QUE NO

Nº 216332

CUENTAN CON EL PORCENTAJE MÍNIMO DE CONSOLIDACIÓN.- Uno de los requisitos mínimos para que un asentamiento ingrese a un procedimiento de expropiación especial o de regularización es el porcentaje de consolidación del mismo, que para un proceso de regularización es el 30% mínimo y para uno de expropiación especial es de 20% mínimo, el siguiente asentamiento únicamente alcanza el 6% de consolidación, razón por la cual no fue tomado en cuenta para el proceso.

	ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO	ZONA
16	VISTA HERMOSA DE MONJAS	MANUELA SÁENZ

3.2.- SOBRE EL RECONOCIMIENTO DE LOS PAGOS REALIZADOS POR PARTE DE LOS POSESIONARIOS.- El artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 establece que: *"Deducciones a favor de los adjudicatarios.- 1.- A partir de la expedición de la resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Metropolitana Financiera procederá a notificar al sujeto pasivo, el inicio del trámite de deducciones del pago del justo precio a los poseionanos. 2.- Una vez notificados los posibles adjudicatarios, en el término de 30 días hábiles, presentarán los documentos con firma legalmente reconocida que acrediten los pagos realizados que sean imputables al precio del lote expropiado. La Dirección Metropolitana Financiera realizará el informe respectivo de estos documentos siempre que estén debidamente reconocidas las firmas ante notario público por las partes debidamente justificadas, según certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que determine si son imputables o no al pago del justo precio determinado"*. Con este antecedente la propia Ordenanza Metropolitana establece que la Dirección Metropolitana Financiera será el organismo encargado de determinar el inicio del trámite de deducciones de los pagos realizados y de verificar si estos deben ser reconocidos o no, así como las formalidades que deberán presentar en su momento para cuidar que no se duplique el pago. 3.3.- SOBRE EL ORDEN EN EL QUE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS VAN A INGRESAR AL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL.- Dentro del plan de ejecución no está considerado incluir en un orden específico a los asentamientos humanos para el proceso de expropiación, únicamente se puede hacer una distinción entre el grupo de asentamientos que actualmente ya poseen los informes habilitantes y otro grupo que se los está tramitando. Con este antecedente, los asentamientos que cuenten con los informes que establece la Ordenanza Metropolitana No. 0055 irán directamente y de forma conjunta a la Mesa Técnica Institucional mencionada en el artículo 17 del cuerpo normativo. Para el resto de asentamientos, una vez que se cuente con la documentación e informes requeridos, la UERB convocará de forma inmediata a la Mesa Técnica Institucional respectiva. 3.4.- SOBRE EL MOMENTO (CUÁNDO) EN EL QUE SE ENTREGARÁN LAS ESCRITURAS INDIVIDUALES.- Hay que tomar en consideración que el proceso de entrega de escrituras es posterior al de regularización ya sea por la vía común o por el procedimiento de expropiación especial, por este motivo el trámite es denominado "post ordenanza", proceso que bien puede ser elaborado directamente por el poseionario de forma onerosa, o con el apoyo de la UERB de forma gratuita. En tal virtud, no se puede establecer un tiempo preciso o específico de entrega de los títulos de propiedad por cuanto para su consecución deben confluir varios factores e instancias, ya sea por vía particular o con el apoyo de la UERB. 3.5.- SOBRE LA CANTIDAD (CUÁNTOS) DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS QUE SERÁN ENVIADOS A LAS COMISIONES RESPECTIVAS DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO EN EL PRESENTE AÑO.- En la actualidad diecinueve (19) de los veintiséis (26) asentamientos identificados por la UERB ya cuentan con un expediente completo; es decir, que obtuvieron todos los documentos e informes habilitantes requeridos previo a convocar la Mesa Técnica Institucional. La Mesa

institucional de estos 19 asentamientos se llevarán a cabo del 04 al 10 de septiembre del año en curso. A la fecha, no es posible determinar cuántos asentamientos serán remitidos a las Comisiones respectivas debido a que dependen estrictamente de las diferentes etapas del procedimiento, de las autoridades que las conforman y sobre todo del presupuesto que la Administración General tenga planificado adjudicar a los propietarios de los bienes materia de esta figura.

3.6.- SOBRE LA VALIDACIÓN DE LOS ACTOS Y ESTUDIOS YA REALIZADOS POR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS.- La disposición transitoria primera de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 menciona: *"Disposición Transitoria Primera.- Se reconoce la legitimidad de todos los actos administrativos emitidos por parte de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) y demás instancias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en tiempo anterior a la vigencia de esta ordenanza para los casos de regularización de asentamientos humanos de hecho, y los susceptibles del proceso de expropiación especial. Estos procesos deberán continuar desde el punto en que se encuentren de acuerdo al procedimiento señalado en esta ordenanza"*. El señor Procurador Metropolitano, doctor Gastón Velásquez Villamar, mediante Expediente de Procuraduría No. 2015-1547 del 27 de julio de 2015 se pronunció sobre el este punto de la siguiente manera: *"La Ordenanza Metropolitana No. 055 en su Disposición Transitoria Primera reconoce la legitimidad de todos los actos administrativos emitidos por parte de las instancias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que se expidieron antes de la vigencia de la Ordenanza mencionada, para los casos de regularización de asentamientos humanos de hecho, y los susceptibles del proceso de expropiación especial. Sin embargo, este reconocimiento no implica una manifestación de admisión a trámite, por lo que los procesos anteriores a la expedición de la Ordenanza No. 055 deben someterse al trámite de admisión, que es una instancia de verificación de requisitos. Este reconocimiento de legitimidad de los actos administrativos, no impide que la mesa técnica institucional, si el caso amerita, pueda requerir ampliación o aclaración de los informes técnicos emitidos, a fin de motivar y sustentar la admisión a trámite, en cumplimiento del procedimiento dispuesto por la Ordenanza Metropolitana No, 0055"* Con estos antecedentes, la UERB a los asentamientos humanos de hecho y consolidado que iniciaron el proceso de expropiación especial con anterioridad a la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 0055, no ha solicitado ningún documento para dar inicio al trámite; sino que operó de acuerdo a lo que establece la norma y fueron validados todos y cada uno de los actos e instancias que trabajadas y tramitadas con anterioridad a la expedición de la Ordenanza de expropiación especial; es decir, los 19 asentamientos que se encuentran inmersos en el proceso con anterioridad a la Ordenanza Metropolitana, no deberán realizar el procedimiento de admisión a trámite sino que de forma directa acceden a la fase de Mesa Técnica Institucional, en donde se revisarán los documentos que acrediten su trabajo anterior.

3.7.- SOBRE LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS A LOS PREDIOS INMERSOS EN EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio solicitó la factibilidad de servicios a los diferentes proveedores de los mismos y como se verifica en cada una de las fichas técnicas de cada asentamiento, efectivamente existe la factibilidad para dotar de estos servicios básicos, siempre y cuando el asentamiento se encuentre inmerso en un proceso de regularización. Cabe mencionar que en cada ficha técnica de los asentamientos existe la constancia de que se solicitó la factibilidad del servicio.

3.8.- SOBRE UN PLAN ESTRATÉGICO PARA CONTRARESTAR LA LOTIZACIÓN INFORMAL y SOBRE LOS VALORES COBRADOS POR CONCEPTO DE SANCIONES A LOS LOTIZADORES INFORMALES PREVIO A UN PROCESO COACTIVO.- La Resolución No. A 0010 del 22 de marzo del 2010 crea la Unidad Especial Regula Tu Barrio, y en el artículo 2 menciona que *"La Unidad Especial Regula Tu Barrio será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización*

Nº 216333

de barrios, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad". En tal virtud, la UERB no tiene las atribuciones para contrarrestar la lotización informal, el órgano encargado de llevar adelante procesos administrativos sancionadores es la Agencia Metropolitana de Control con la que se ha trabajado conjuntamente haciéndole conocer las diferentes irregularidades identificadas en el territorio o en base a denuncias realizadas por la comunidad. Así lo establece el artículo...(5) de la Ordenanza Metropolitana No. 0321 sancionada el 18 de octubre de 2010 en la cual se regula el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito que textualmente indica: "1. A la Agencia Metropolitana de Control le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el ordenamiento jurídico al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Podrá ejercer además, las potestades de inspección técnica que se le atribuyan mediante Resolución Administrativa". Cabe mencionar que tanto la UERB, las Administraciones Zonales y la Agencia Metropolitana de Control se encuentran en constante coordinación para alertar y enfrentar esta problemática social. No existe una planificación estratégica concreta al respecto, pues esta debería nacer de varios órganos de la Administración Municipal en donde además de la UERB, las Administraciones Zonales y la Agencia Metropolitana de Control, debería estar involucrada la Secretaría de Territorio Habitación y Vivienda.

3.9.- SOBRE LA EXISTENCIA DE PRESUPUESTO PARA LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL EN EL AÑO EN CURSO.- De conformidad con las fichas técnicas de cada uno de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados por la UERB para el procedimiento de expropiación especial, se cuenta con un informe emitido por la Dirección Metropolitana Financiera donde se emite la certificación presupuestaria para este procedimiento que indica la existencia de recursos suficientes para el efecto.

4.- PLAN DE EJECUCIÓN DE LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS SUSCEPTIBLES DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL.-

4.1. ANTECEDENTES:

1. El artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), se refiere a la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.
2. Con fecha 01 de abril de 2015 el doctor Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.
3. En el artículo 12 de la Ordenanza No. 0055 del 01 de abril del 2015 establece: "La Unidad Especial Regula tu Barrio, será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial".
4. La Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 manifiesta: "*Tercera.- Encárguese al Director/a Ejecutivo de la Unidad Especial regula Tu Barrio para que en el término de 90 días presente al Concejo Metropolitano de Quito el Plan de Ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial, en donde se precise taxativamente los asentamientos humanos de hecho que serán sometidos a la presente Ordenanza...*".
5. La Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 manifiesta: "*Cuarta.- La presente Ordenanza será aplicable exclusivamente a los asentamientos humanos de hecho que a la fecha de su sanción hayan sido identificados por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) como sujetos de expropiación especial...*".

4.2. OBJETIVOS:

1. Beneficiar a los poseedores de

buena fe de los predios donde se encuentran asentados y que hasta la actualidad no han podido adquirir un título de propiedad a pesar de los recursos, tiempo y esfuerzo invertido para ello. 2. Erradicar la problemática social de la lotización informal y evitar el abuso de los propietarios y comerciantes informales de predios; situación que va en detrimento de los posesionanos de buena fe atentando a su economía e integridad. 3. Dotar de seguridad jurídica a los posesionanos de buena fe de los predios donde se encuentran asentados con la obtención de un título de propiedad garantizando un nivel de vida óptimo en beneficio de estos, sus familias y descendencia. 4. Promover los procesos de regularización posterior al trámite de expropiación especial con el fin de que los asentamientos humanos de hecho y consolidados tengan acceso a servicios básicos de calidad. 5. Prestar el servicio gratuito de obtención de títulos de propiedad a los posesionanos que forman parte de los asentamientos humanos de hecho y consolidado que hayan alcanzado una ordenanza de regularización. 4.3. METAS: 1. Regularizar por medio de un procedimiento de expropiación especial a todos aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que han sido identificados por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que cumplan con los requisitos establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 0055 y que alcancen informe favorable por parte de la mesa técnica institucional. 2. Beneficiar con este procedimiento de regularización por medio de la expropiación especial a más de veinte mil (20.000) personas que habitan en el Distrito Metropolitano de Quito y que podrán tener acceso a obras de infraestructura así como servicios básicos. 3. Entregar el respectivo título de propiedad a más de cinco mil (5.000) posesionanos de buena fe que conforman cada uno de los asentamientos humanos de hecho y consolidados por medio del servicio gratuito "post ordenanza" que brinda la Unidad Especial Regula Tu Barrio. 4.4. PROCEDIMIENTO: Los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados para el procedimiento de expropiación especial deberán seguir el procedimiento que a continuación se detalla conforme los artículos 16 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 sancionada el 01 de abril de 2015. A) Solicitud a trámite.- a. El posesionario interesado deberá llenar el formato de solicitud de expropiación especial que será facilitado por la UERB de cada zona. b. Esta solicitud deberá ser presentada ante la Administración Zonal. c. Esta solicitud deberá estar acompañada de una declaración juramentada individual (notarizada) del posesionario que contenga la siguiente información: i. Generales de ley. ii. Identificación del Lote. iii. Declarar que el posesionario se encuentra en posesión pacífica e ininterrumpida del lote por más de cinco años. iv. Deslindar de responsabilidad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el órgano de la Unidad Especial Regula Tu Barrio por cualquier tipo de información falsa o errónea. d. Esta declaración deberá ser presentada por todos los posesionanos del asentamiento caso contrario no se dará inicio al trámite. e. En el caso de no completar todos los datos establecidos en el formato de solicitud de expropiación especial, no se dará inicio al trámite. B) Admisión a trámite.- a. La Administración Zonal remitirá la solicitud completa con la declaración juramentada y los documentos anexos correspondientes a la Unidad Especial Regula Tu Barrio. b. La Unidad Especial Regula Tu Barrio recopilará los siguientes informes: i. Informe de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), emitido por la Secretaría de Territorio Habitación y Vivienda. ii. Análisis de porcentaje de ocupación, emitido por la UERB zonal, iii. Informe de riesgos, emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, iv. Informe técnico favorable, emitido por la Secretaría de Territorio Habitación y Vivienda, v. Informe de factibilidad de servicios, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. c. La Unidad Especial Regula Tu Barrio, una vez que cuente con los informes mencionados en el literal anterior, convocará a una mesa técnica institucional con el fin de que dicha mesa emita un informe favorable o desfavorable debidamente motivado, la UERB no forma parte de la mesa institucional; tiene derecho a voz mas no a

Nº 216334

voto. C) Estudios sociales, técnicos y jurídicos.- a. La Unidad Especial Regula Tu Barrio solicitará la elaboración de los informes siguientes a los órganos administrativos correspondientes. i. Informe de borde de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, ii. Informe de valoración del predio o predios globales, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, iii. Informe Financiero previo a la declaratoria de Utilidad Pública, emitido por la Dirección Metropolitana financiera. b. Una vez que se cuente con todos los informes habilitantes antes mencionados, el expediente será remitido a la Comisión correspondiente para que analice y viabilice el procedimiento, previo a la aprobación del Concejo Metropolitano, quien resolverá sobre la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación. c. La declaratoria de utilidad pública deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito y deberá estar acompañada por el Censo de Posesionanos emitido por la UERB, o en su defecto por la declaración juramentada. D) informe de Financiamiento y procedimiento de recaudación.- a. Con la Resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el informe de financiamiento de cada poseionario de conformidad con los artículos 19 y 20 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055, E) Comisión Negociadora.- a. La Comisión Negociadora se encargará de llevar adelante el proceso de negociación con el expropiado o propietario del lote de terreno. Esta estará conformada por: i. Administrador/a General, ii. Asesor/a Jurídica de la Administración General, iii. Director/a Metropolitana Financiera o su Delegado; y, iv. Director/a Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles o su Delegado. F) Transferencia.- a. La Administración Zonal realizará todos los trámites correspondientes para la transferencia del predio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. G) Regularización y adjudicación de los lotes a los poseionanos de los asentamientos humanos de hecho. - a. Posterior a la transferencia de dominio del inmueble expropiado a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la UERB elaborará el proyecto de Ordenanza específica de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado. b. Las Comisiones de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo; la Comisión de Propiedad y Espacio Público emitirán dictamen sobre el proyecto de ordenanza de regularización. c. Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, la Administración Zonal solicitará su protocolización e inscripción en el registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para proceder con la entrega de las escrituras individuales a los poseionarios.

5.- CRONOGRAMA TENTATIVO DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL.- El inciso segundo de la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 establece que: "*Los plazos para la entrega de informes, y demás actos administrativos por parte de las instancias pertinentes serán de máximo 15 días. De no presentar los informes en los plazos establecidos, los funcionarios que incumplieren se someterán al proceso sumario administrativo sancionador respectivo*". En este orden de ideas, las distintas instancias deberán responder por las demoras en las diferentes etapas del proceso, la Unidad Especial Regula Tu Barrio es el órgano administrativo encargado de procesar, canalizar, resolver y recopilar la información correspondiente a cada una de ellas; por lo tanto, el cronograma adjunto, tiene el carácter de tentativo, pues no depende de la Unidad el cumplimiento de los plazos previstos. En todo caso, la Unidad Especial Regula Tu Barrio velará por el cumplimiento del cronograma y la recopilación de los documentos que amerite cada una de las etapas. (ANEXO 3)

6.- LISTA TAXATIVA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS IDENTIFICADOS POR LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO SUCEPTIBLES DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL.-

No.	ASENTAMIENTO DEL ASENTAMIENTO	ZONA	NÚMERO DE PREDIO	Nombre el Propietario

			•"iPSeaio •	
1	MIRADOR DE GUAMANI	QUITUMBE	51 06759 / 5160448	BEATRIZ RABIÓLA GUANO TAIPICANA Y EUSTAQUIO JUSTABO JACOME Y ANGELA ELVIRA JACOME
2	11 DE MAYO	QUITUMBE	11 0240 / 525431	COMPANÍA ENCOMANDITA SIMPLE IKIRINA KOROTEVICH Y ASOCIADOS
3	CIPRESES	QUITUMBE	157966	FRANCISCO TIPAN
4	EL DORADO	QUITUMBE	30074	JAIME FERNANDO IZA CHANATASIG /HILDA BEATRIZ LASLUIA
5	EL SOL	QUITUMBE	106410	COMPANÍA IKIRINA KOROTEVICH Y ASOCIADOS
6	CONDE IV CAMINO DEL INCA	QUITUMBE	605976 / 605977	UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUSIARIA
7	SECTOR NUEVE	QUITUMBE	607387	FRANCISCO CAYO PALLO E ILDA GRACIELA SÁNCHEZ CORREA EN REPRESENTACIÓN COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACIÓN SECTOR NUEVE
8	LA PAMPA 1	QUITUMBE	103067	COMPANÍA ARTHERMS S.A.
9	LUZ Y VIDA	QUITUMBE	113288	PINTO VILLAGOMNEZ EDGAR EDMUNDO / MARÍA ROSARIO ALENCASTRO IDROVO
10	DIVINO NIÑO	QUITUMBE	673690	EUGENIA MARGARITA GARCÍA FERNANDEZ Y MARÍA DEL CARMEN GARCÍA FERNANDEZ
11	VIRGEN DE LA NUBE	QUITUMBE	109725	COMPANÍA ARTHERMS S.A.
12	EL MANANTIAL	QUITUMBE	518181	JAIME OSWALDO CHILUISA TAPE / MARÍA EUGENIA VENEGAS MAZA
13	MADRIGAL No. 1	CALDERÓN	5033487	LUIS MARIO PURUNCAJAS Y YOLANDA BEATRIZ CISNEROS
14	LOTE A3-5	CALDERÓN	5301327	COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S. A.
15	GERANIOS DE MARIANITAS 2	CALDERÓN	629232 / 628364	JOSÉ ALEJANDRO GARCÍA CASTRO Y LILIANA ENOE VACA ESPIN
16	JARDINES DE SAN	CALDER	606344	SEGUNDO ALVEAR

Nº 216335

	CARLOS	ÓN		CARLOSAMA Y LOLA BETSABÉ JUMBO, CAMILO ALVEAR CARLOSAMA Y ROSA MARÍA ZACARÍAS SANDOVAL RAÚL Y OTROS
17	SAN FELIPE	CALDERÓN	1261163	FELIPE LINCANGO ESPINOSA / MARÍA TOMASA LINCANGO Y OTROS
18	PLANADAS DE SAN FRANCISCO	CALDERÓN	5011081	LA TENENCIA DE LA TIERRA SE ENCUENTRA A NOMBRE DE LOS SEÑORES GERMANA NICASIO JARAMILLO SILVA CON UN 68.5%; EDGAR CORAL CON UN 30%; Y FAUSTO ELIAS VALLEJO MORENO CON EL 1.5% DE DERECHOS Y ACCIONES. TODOS EN CALIDAD DE COPROPIETARIOS.
19	MARÍA GUADALUPE	OFICINA CENTRAL	5784438	HEREDEROS BOLÍVAR ALVARADO IBAYAS
20	TRIANGULO DE PIEDRA	OFICINA CENTRAL	5784438	HEREDEROS BOLÍVAR ALVARADO IBAYAS
21	<u>LOS ALPES</u>	OFICINA CENTRAL	216167	ROSA ELVIRA CABRERA DE BUSTILLOS Y CÓNYUGES JUAN BAUTISTA PROAÑO Y MERCEDES TIPAN
22	VISTA HERMOSA DE SAN ROQUE	OFICINA CENTRAL	5606681	PASTORA ZORAIDA MORAN
23	ALTA VISTA	OFICINA CENTRAL	201592	PROAÑO SALAS JUDITH DIOSELINA Y HEREDEROS
24	CUCHOHACIENDA	DELICIA	299968	JORGE HUMBERTO PAZMIÑO NAVAS, FABIOLA MARGARITA PAZMIÑO NAVAS Y ALBERTO PAZMIÑO NAVAS
25	CUATRO DE ABRIL	DELICIA	413339	ENMA PIEDAD SORIA ROSERO Y MARÍA ALEXANDRA VINUEZA PARRA
26	COLINAS DEL EDÉN	DELICIA	243649	RODRIGO WALDEMAR BELTRAN GALINDO

7.- DOCUMENTOS ANEXOS. 1. Taller de capacitación de expropiación especial. 2. Ficha técnica de cada uno de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados por la Unidad Especial Regula tu Barrio susceptibles del procedimiento de expropiación especial. 3. Cronogramas tentativos del procedimiento de expropiación especial. 4. Ordenanza Metropolitana No. 0055 y Resolución del Concejo Metropolitano C237. Atentamente, f) Pablo Melo Ordoñez. DIRECTOR EJECUTIVO (s) UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO". -- * No está embargado. Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original por cuanto a inscripciones antiguas existen errores o falta de marginaciones a pedido de la parte

interesada, la certificación se le confiere a base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos de responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.-- Se aclara que, por cuanto no constan los nombres y apellidos completos en el acta de inscripción, se revisó gravámenes tal y como constan. a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. d) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. **LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 9 DE SEPTIEMBRE DEL 2016 OCHO A.M.**

Responsable: VAS *[Signature]*

Revisado por *[Signature]*

[Signature]
**X DIRECTOR DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



*Requisitos de Propiedad y
Ordenamiento Territorial
M.B.
16/11/2016*



Oficio No. DMC-GCPP-11050

Quito D.M., 5 NOV 2016

Abogada

María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.

2016-060661

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Mediante oficio No. SG-1959 del 23 de agosto de 2016, por disposición del Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con oficio No. 300-LR del 19 de agosto de 2016, devolvió a esta Dirección el expediente del Asentamiento humano de hecho y consolidado Los Alpes, habiendo señalado el Concejal Reina que la ficha técnica valorativa contiene el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitana de Catastro, sin tomar en consideración el pronunciamiento del Procurador del 9 de noviembre de 2015 y sin considerar la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 093 que establece "*Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.*"

La Procuraduría Metropolitana, con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, ha contestado el oficio No. 1373 del 11 de agosto de 2016 del Econ. Miguel Dávila, Administrador General del MDMQ, que fue remitido en atención a la solicitud de criterio jurídico efectuada por la Dirección Metropolitana de Catastro con oficio No. 7592 del 4 de agosto de 2016, respecto a cuál sería la normativa aplicable para la valoración de los asentamientos humanos. En el citado documento la Procuraduría Metropolitana ha señalado que "*...se establece que la valoración debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria la Ordenanza Metropolitana No. 055 en razón de la materia que regula; y, la Ordenanza 093 por el valor de la tierra.*"

La Ordenanza Metropolitana No. 055, en el artículo 7 establece que para el cálculo de la valoración del predio y justo precio, la Dirección Metropolitana de Catastro podrá aplicar el siguiente procedimiento:

"1.- Cuando no se hubiere cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente.

2.- Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época."

221

Lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera inciso cuarto, se ha citado en el primer párrafo.

VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Con base de señalado por la Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, la Dirección Metropolitana de Catastro ha efectuado una nueva valoración del inmueble donde se ubica el asentamiento mencionado, que se ha realizado con sustento en lo siguiente:

- Declaración Juramentada realizada por el Sr. Bernabé Espín Moreno, Presidente del Comité Pro mejoras del barrio "Los Alpes", realizada el 14 de octubre de 2016, ante el Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Quito, Dr. Miguel Lenin Vaca Muñoz, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue 1995.
- Con oficio STHV-DMGT-3555 del 28 de julio de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial informó a la Unidad Especial Regula tu Barrio que de acuerdo con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 1998, el coeficiente de ocupación del suelo total era 210%, correspondía a D203 y el uso del suelo era RU1 (Residencial Unifamiliar). Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 240 %, correspondía a D3 (D203-80); y el uso del suelo era R3 (Residencial Alta Densidad). Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana del año 2016.
- Por lo señalado, y de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 055, la valoración del inmueble debe realizarse según el caso indicado en el Art. 7, número 2, es decir cuando han habido cambios en el uso del suelo.
- Según lo anterior, se ha realizado el avalúo con base del documento *Tabla de valoración comparativa – Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unipropiedad urbano y parroquias* publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros para la Valoración del Catastro Predial en el Distrito Metropolitano de Quito, y a lo determinado por Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016.
- Para la conversión del avalúo calculado en sucres a dólares, se ha utilizado la tabla de tipo de cambio de sucres por dólares, Mercado oficial - promedio compra, publicada por el Banco Central del Ecuador en su página web.

CONCLUSIÓN

Se ha determinado que la afectación total del predio No. 216167, de propiedad de CABRERA BUSTILLOS ROSA ELVIRA y TIPAN OÑA MERCEDES AURELIA HRDS., donde se encuentra el barrio "Los Alpes", tiene un avalúo de **USD. 6.197,33** de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento.

El avalúo se realizó con base del criterio de Procuraduría mediante Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, en el que señala la normativa a aplicar para la valoración de predios sometidos a expropiaciones especiales; por tanto se deja sin


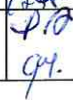
efecto la ficha valorativa No. 1, remitida a la Unidad Especial Regula Tu Barrio con oficio No. 8725 de septiembre 19 de 2014.

Según lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro pone en consideración de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y, Ordenamiento Territorial, y del Concejo Metropolitano, el avalúo del inmueble en el que se encuentra el Asentamiento humano de hecho y consolidado "Los Alpes" para su análisis y aprobación, con el fin de continuar el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.

Atentamente,



Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Juan Francisco Gallo Ing. Doris Tatés	
Elaborado por:	Ing. Juan C. Arboleda Ing. Gabriela Melo C.	
Oficio No.	933-GCPP-2016	
Ticket No.	2014-060661	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo.



220

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *		6.-ESTADO ACTUAL	
COPROPIETARIOS	: CABRERA BUSTILLOS ROSA ELVIRA	50,00	%
	: TIPAN ONA MERCEDES AURELIA	50,00	%
	: HRDS.		
CLAVE CATASTRAL	: 20303-25-007		
PREDIO NÚMERO	: 216167		
2.-UBICACIÓN		7.-UBICACIÓN DEL PREDIO	
ZONA	: CENTRO		
PARROQUIA	: PUENGASI		
SECTOR	: MONJAS MEDIO		
CALLE	: CALLE BALTAZAR GARCIA		
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *		8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION	
NORTE	: Calle Baltazar Garcia	76,89	m
SUR	: Vaca Zambrano Leticia	71,90	m
ESTE	: Calle S3D	55,44	m
OESTE	: Segovia Mosquera Gloria Piedad	24,62	m
	: Mosquera Suárez Emperatriz	63,65	m
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
ÁREA DE TERRENO TOTAL *	: 5.061,17 m ²		
ÁREA DE TERRENO (escritura) **	: 5.061,17 m ²		
ÁREA AFECTADA ****	: 5.061,17 m ²		
Valor m ² ****	: sucres 3.125,00		
AVALÚO DEL TERRENO	: sucres 15.816.156,25		
TIPO DE CAMBIO *****	: sucres/USD. 2.552,09		
AVALÚO DEL TERRENO	: USD. 6.197,33		
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. 6.197,33		
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00		
ADICIONALES	: USD. 0,00		
AVALÚO TOTAL	: USD. 6.197,33		
4.6.-PRECIO DE AFECIÓN *****			
	: USD. 0,00		
5.-OBSERVACIONES			
*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 02 de junio del 2016 en la Notaría 82 ante la Ab. Mónica Briones Triviño e inscrita el 27 de julio de 2016.			
***Área de terreno y área afectada establecida a base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-537-2014 de 02 de septiembre del 2014.			
****Valor c/m ² determinado con base del documento Tabla de valoración comparativa – Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unipropiedad urbano y parroquias publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros para la Valoración del Catastro Predial en el Distrito Metropolitano de Quito. Corresponde al sector económico No. 6. 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.			
*****Para la conversión del avalúo calculado en sucres a dólares, se ha utilizado la tabla de tipo de cambio de sucres por dólares, Mercado oficial - promedio compra, publicada por el Banco Central del Ecuador en su página web.			
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.			
9.- ELABORACIÓN		10.- REVISIÓN	
 Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS		 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO	
 Ing. Gabriela Melo Cárdenas ANALISTA CATASTRAL		 Ing. Juan Francisco Gallo JEFE DE PROGRAMA/SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL	
 Ing. Doris Tatés SUPERVISORA		219	
TICKET: 2014-060661		FECHA: Noviembre 11 de 2016	

1940

1941

1942

1943

1944

1945

Quito, 12 de noviembre de 2016

0005767

DESPACHADO 24 NOV 2016

Señor Concejal
Luis Reina Chamorro
PRESIDENTE DE LA COMISION DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
Presente.-

De mi consideración:

En atención al Oficio N°. 360-LR, mediante el cual solicita que se certifique si ésta Administración Zonal Manuela Sáenz, autorizo o no el fraccionamiento, subdivisión o urbanización de los predios donde se encuentran los asentamientos de hecho y consolidados Los Alpes y Alta Vista, al respecto le informo lo siguiente:

Esta Administración Zonal, no ha aprobado ningún proyecto de subdivisión, o urbanización de los asentamientos antes mencionados.

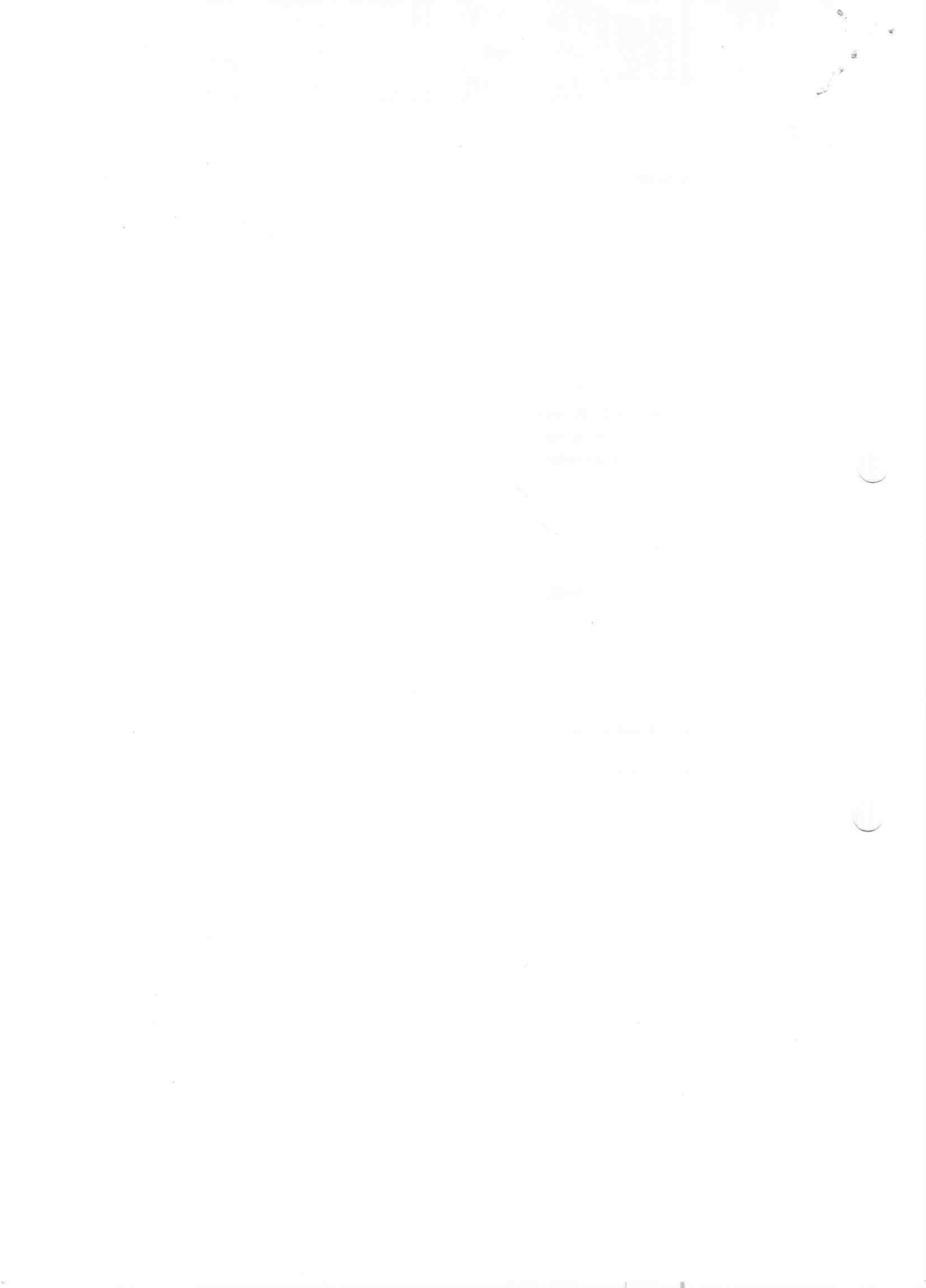
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Anabel Vintimilla
Administradora Zona Centro "Manuela Sáenz"

Dirección de Gestión del Territorio		
Elaborado	Ing. Franklin Carrillo	
Revisado	Arq. Ana Orozco	
Aprobado	Arq. Alejandra Cornejo 2016-551613	

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: _____
	FECHA: 25-11-2016
	HORA: 10h49
	FIRMA:
LUIS REINA CHAMORRO CONCEJAL	



*Cristhina
Favor
Urgente respuesta
26 Oct. 2016*



Luis Reina Chamorro
CONCEJAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GAC 551617-2016

*Dn. Sanguay
31-10-2016*

Quito, 26 de octubre del 2016
Oficio No. 360-LR

Ingeniera
Anabel Vintimilla
ADMINISTRADORA ZONA MANUELA SÁENZ
Presente

De mi consideración:

En calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, agradeceré a usted CERTIFICAR si la Administración Zonal Manuela Sáenz autorizó o no el fraccionamiento, subdivisión o urbanización de los predios donde se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados siguientes:

Los Alpes
Alta Vista

Por la atención brindada expreso mi agradecimiento.

Atentamente,

Luis Reina Chamorro
Luis Reina Chamorro
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

QUITO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONA CENTRO "MANUELA SÁENZ"

RECIBIDO

FECHA *27* OCT 2016 HORA *13h30*

RECIBIDO POR *mo*

CON N°: _____

QUITO REGISTRO:
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONA MANUELA SÁENZ

12117
27 OCT 2016 Hora

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

RECIBIDO POR: *mo*

LOS ALPES-ALTA VISTA

impreso por Anabel Vintimilla Aguirre (anabel.vintimilla@quito.gob.ec), 25/11/2016 - 09:08:10

Estado	abierto	Antigüedad	28 d 22 h
Prioridad	3 normal	Creado	27/10/2016 - 11:02:33
Cola	CONCEJO METROPOLITANO::Reina Luis	Creado por	Espín Sánchez Ana Marisol
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	0000000000		
Propietario	lereinac (Luis Eucevio Reina Chamorro)		

Información del cliente

Nombre: Concejal
Apellido: Luis Reina Chamorro
Identificador de usuario: cocejalluisreinachamorro@hotmail.sc
Correo: cocejalluisreinachamorro@hotmail.sc
Cliente: OSCAR SALAZAR CORDERO

Artículo #6

De: "Anabel Vintimilla Aguirre" <anabel.vintimilla@quito.gob.ec>
Asunto: Se remite of.5767 Concejal Reina, relación subdivisión asentamientos de hecho Los Alpes y Alta Vista
Creado: 25/11/2016 - 09:07:31 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto: Of_5767-Luis_Reina__Chamorro.pdf (461.8 KBytes)

Se remite of.5767 Concejal Reina, relación subdivisión asentamientos de hecho Los Alpes y Alta Vista

Artículo #5

De: "Ana Dolores Orozco Gaibor" <ana.orozco@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 21/11/2016 - 09:05:08 por agente
Tipo: nota-interna
 SE INVIO EL TRAMITE PARA LA FIRMA DE LA ADMINIATRADORA EL LA 17 DE NOVIEMBRE 2016

Artículo #4

De: "Alejandra Cornejo Erraez" <alejandra.cornejo@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 11/11/2016 - 14:24:05 por agente
Tipo: nota-interna
 favor atender

Artículo #3

De: "Fanny Cristina Ulloa Monar" <fanny.ulloa@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 08/11/2016 - 14:19:29 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto: Memo_DJ- 800-__Att_Gdoc_2016-551617.pdf (558.5 KBytes)
 Memo DJ- 800- Att. Gdoc. 2016-551617

Artículo #2

De: "Anabel Vintimilla Aguirre" <anabel.vintimilla@quito.gob.ec>
Asunto: favor Urgente responde certificación de fraccionamientos
Creado: 31/10/2016 - 11:34:33 por agente
Tipo: nota-interna



El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
la Administración Manuela Sáenz

A través de la Unidad de Seguridad y Convivencia Ciudadana, conjuntamente con el comité de Seguridad del Barrio Patrimonio Familiar, invitan a todos los moradores del sector A LA GRAN MINGA DE LIMPIEZA Y RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO, participa y barre el frente de tu casa.

VEN. ASISTE. ES IMPORTANTE TU PRESENCIA.
MANTENGAMOS NUESTRA CALLE LIMPIA Y LIBRE DE BASURA

FECHA: Sábado 26 de noviembre del 2016
HORA: 08h00 a 14h00
LUGAR: Barrio Patrimonio Familiar

COMITÉ SEGURIDAD
DE PATRIMONIO
FAMILIAR

Trabajamos para



El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
la Administración Manuela Sáenz

A través de la Unidad de Seguridad y Convivencia Ciudadana, conjuntamente con el comité de Seguridad del Barrio Patrimonio Familiar, invitan a todos los moradores del sector A LA GRAN MINGA DE LIMPIEZA Y RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO, participa y barre el frente de tu casa.

VEN. ASISTE. ES IMPORTANTE TU PRESENCIA.
MANTENGAMOS NUESTRA CALLE LIMPIA Y LIBRE DE BASURA

FECHA: Sábado 26 de noviembre del 2016
HORA: 08h00 a 14h00
LUGAR: Barrio Patrimonio Familiar

COMITÉ SEGURIDAD
DE PATRIMONIO
FAMILIAR

Trabajamos para



El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
la Administración Manuela Sáenz

A través de la Unidad de Seguridad y Convivencia Ciudadana, conjuntamente con el comité de Seguridad del Barrio Patrimonio Familiar, invitan a todos los moradores del sector A LA GRAN MINGA DE LIMPIEZA Y RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO, participa y barre el frente de tu casa.

VEN. ASISTE. ES IMPORTANTE TU PRESENCIA.
MANTENGAMOS NUESTRA CALLE LIMPIA Y LIBRE DE BASURA

FECHA: Sábado 26 de noviembre del 2016
HORA: 08h00 a 14h00
LUGAR: Barrio Patrimonio Familiar

COMITÉ SEGURIDAD
DE PATRIMONIO
FAMILIAR

Trabajamos para



El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
la Administración Manuela Sáenz

A través de la Unidad de Seguridad y Convivencia Ciudadana, conjuntamente con el comité de Seguridad del Barrio Patrimonio Familiar, invitan a todos los moradores del sector A LA GRAN MINGA DE LIMPIEZA Y RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO, participa y barre el frente de tu casa.

VEN. ASISTE. ES IMPORTANTE TU PRESENCIA.
MANTENGAMOS NUESTRA CALLE LIMPIA Y LIBRE DE BASURA

FECHA: Sábado 26 de noviembre del 2016
HORA: 08h00 a 14h00
LUGAR: Barrio Patrimonio Familiar

COMITÉ SEGURIDAD
DE PATRIMONIO
FAMILIAR

Trabajamos para

favor Urgente responde certificación de fraccionamientos

Artículo #1

De: "Concejal Luis Reina Chamorro" <cocejalluisreinachamorro@hotmail.sc>,
Para: ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ
Asunto: LOS ALPES-ALTA VISTA
Creado: 27/10/2016 - 11:02:33 por cliente
Tipo: teléfono

CERTIFICACION



El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
la Administración Manuela Sáenz

A través de la Unidad de Seguridad y Convivencia Ciudadana, conjuntamente con el comité de Seguridad del Barrio Patrimonio Familiar, invitan a todos los moradores del sector A LA GRAN MINGA DE LIMPIEZA Y RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO, participa y barre el frente de

tu casa. **VEN. ASISTE. ES IMPORTANTE TU PRESENCIA.**
MANTENGAMOS NUESTRA CALLE LIMPIA Y LIBRE DE BASURA

FECHA: Sábado 26 de noviembre del 2016
HORA: 08h00 a 14h00
LUGAR: Barrio Patrimonio Familiar

COMITÉ SEGURIDAD
DE PATRIMONIO
FAMILIAR

Trabajamos para



El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
la Administración Manuela Sáenz

A través de la Unidad de Seguridad y Convivencia Ciudadana, conjuntamente con el comité de Seguridad del Barrio Patrimonio Familiar, invitan a todos los moradores del sector A LA GRAN MINGA DE LIMPIEZA Y RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO, participa y barre el frente de

tu casa. **VEN. ASISTE. ES IMPORTANTE TU PRESENCIA.**
MANTENGAMOS NUESTRA CALLE LIMPIA Y LIBRE DE BASURA

FECHA: Sábado 26 de noviembre del 2016
HORA: 08h00 a 14h00
LUGAR: Barrio Patrimonio Familiar

COMITÉ SEGURIDAD
DE PATRIMONIO
FAMILIAR

Trabajamos para



El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
la Administración Manuela Sáenz

A través de la Unidad de Seguridad y Convivencia Ciudadana, conjuntamente con el comité de Seguridad del Barrio Patrimonio Familiar, invitan a todos los moradores del sector A LA GRAN MINGA DE LIMPIEZA Y RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO, participa y barre el frente de

tu casa. **VEN. ASISTE. ES IMPORTANTE TU PRESENCIA.**
MANTENGAMOS NUESTRA CALLE LIMPIA Y LIBRE DE BASURA

FECHA: Sábado 26 de noviembre del 2016
HORA: 08h00 a 14h00
LUGAR: Barrio Patrimonio Familiar

COMITÉ SEGURIDAD
DE PATRIMONIO
FAMILIAR

Trabajamos para



El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
la Administración Manuela Sáenz

A través de la Unidad de Seguridad y Convivencia Ciudadana, conjuntamente con el comité de Seguridad del Barrio Patrimonio Familiar, invitan a todos los moradores del sector A LA GRAN MINGA DE LIMPIEZA Y RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO, participa y barre el frente de

tu casa. **VEN. ASISTE. ES IMPORTANTE TU PRESENCIA.**
MANTENGAMOS NUESTRA CALLE LIMPIA Y LIBRE DE BASURA

FECHA: Sábado 26 de noviembre del 2016
HORA: 08h00 a 14h00
LUGAR: Barrio Patrimonio Familiar

COMITÉ SEGURIDAD
DE PATRIMONIO
FAMILIAR

Trabajamos para

Oficio No. SG- 1959

Quito, D.M., 23 AGO. 2016

Ticket GDOCS: 2014-096064(171 hojas)

2014-096071(165 hojas)

2014-060661(203 hojas)

2015-000365(293 hojas)

2014-096053(144 hojas)

2014-171069(241 hojas)

Ingeniero
Francisco Pachano
Director Metropolitano de Catastro
Presente

*Asunto: Solicita tomar en cuenta
pronunciamiento y criterio legal emitido el 9 de
noviembre de 2015.*


De mi consideración:

Por disposición del concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, y conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de atender las solicitudes presentadas por los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados sujetos a expropiación especial de Lote A35; Divino Niño; Sector Nueve Lote 1; Los Alpes; Virgen de la Nube; y, Luz y Vida, devuelvo a usted los mismos, a fin de que se emita informe técnico tomando en cuenta el pronunciamiento emitido por la Procuraduría Metropolitana el 9 de noviembre de 2015.

Atentamente,


Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito


 Dirección Metropolitana de Catastros
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

NOMBRE: E. JORD

FIRMA: 

FECHA: 24-8-16 HORA: 11:42

G. CASPELA

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	X. Andrade	Gestión de Comisiones	2016-08-22	
Revisado por:	D. Cevallos	Prosecretaría General	2016-08-22	
Aprobado por:	M. E. Holmes	Secretaría General	2016-08-19	

C c Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.
Anexo con carácter devolutivo 6 expedientes completos.

218

1

2

1102



Luis Reina Chamorro

CONCEJAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Solicitar
Info.
Procuraduría

2014 - 096064 - 171 h
2014 - 096071 - 165 h
2014 - 060661 - 203 h
2015 - 000365 - 293 h
2014 - 096053 - 144 h
2014 - 171069 - 241 h

Quito, 19 de agosto de 2016
Oficio No. 300 - LR

Abogada
María Elisa Holmes
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO
Presente

De mi consideración:

El día 17 de agosto de 2016, ingresó a este Despacho varios expedientes de los Asentamiento Humanos de Hecho y Consolidados sujetos al proceso de Expropiación Especial que son: Lote A35; Divino Niño; Sector Nueve- Lote 1; Los Alpes; Virgen de la Nube; y Luz y Vida. Estos expedientes contienen en cada ficha catastral el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitana de Catastro, sin tomar en consideración el pronunciamiento del Procurador del 9 de noviembre de 2015 y sin considerar la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 093 que establece: "Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento".

En consecuencia me permito devolver estos expedientes a fin de que se sujeten a las disposiciones normativas y administrativas referidas y puedan contener las valoraciones precisas para continuar con el proceso de expropiación especial.

Por la atención al presente, expreso mi agradecimiento.

Atentamente,

Luis Reina Chamorro
CONCEJAL METROPOLITANO

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO ALCALDÍA	HORA: - 6.00 PM 19 AGO 2016 IP. NÚMERO DE HOJA: JS:22

217

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS	
	HORA:	09 NOV 2015 15:30
QUITO	FIRMA RECEPCION:	[Firma]
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA:	216



Colomban

Expediente No. 2931-2015

9/10/11/15 09 NOV 2015

Doctor
MAURICIO BUSTAMANTE HOLGUÍN
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

2015 - 182865

SOLICITUD:

En atención a su Oficio No. SG-2382 de 30 de octubre de 2015, mediante el cual solicita se ratifique y formalice el criterio emitido por la Procuraduría Metropolitana en sesión extraordinaria realizada el 28 de octubre de 2015 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, relacionado con el valor adicional del 5% como precio de afección en los procedimientos de expropiación, conforme lo establece el artículo 451 del COOTAD, manifiesto lo siguiente:

COMPETENCIA:

La emisión del presente criterio se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

BASE NORMATIVA:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA:

"Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

El artículo 596, inciso tercero establece:

"De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

[...] 3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

216

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano." [...] (Énfasis añadido)

ORDENANZA METROPOLITANA No. 055:

"Artículo 7.- Valoración del predio y justo precio.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

- 1. Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente.*
- 2. Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época.*

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por conceptos tributarios y no tributarios.

Artículo 21.- Comisión Negociadora.- Para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse se conformará una comisión negociadora, presidida por el Administrador o Administradora General e integrada además por el Asesor o Asesora Jurídica de la Administración General, el Director o Directora Metropolitana Financiera o su delegado y el Director o Directora Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles o su delegado, la misma que se encargará de llevar adelante el proceso de negociación con el expropiado.

Para el efecto, de considerarlo necesario, el Administrador General podrá requerir la presencia de funcionarios de las distintas dependencias municipales.

La Comisión Negociadora elaborará un acta, la misma que contendrá lo siguiente:

- a) *Antecedentes;*
- b) *Propuesta de negociación; y,*
- c) *Acuerdo transaccional.*

En caso de existir sanciones pecuniarias o acreencias a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito impuestas al expropiado, el acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio.

En caso de que el expropiado no reconozca el pago hecho por el poseedor, la Comisión Negociadora solicitará expresamente al expropiado que reconozca ante Notario Público los valores o pago realizados por el poseionario.

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

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

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

1. Del análisis de la normativa legal citada se establece que el COOTAD y la Ordenanza Metropolitana No. 055, (que recoge en su normativa las disposiciones del código) formulan un cálculo de valoración del inmueble para la expropiación especial, muy particular, que difiere del que se aplica para los casos de expropiación común.

Por disposición del COOTAD la valoración del inmueble para expropiaciones especiales se realiza sobre la base del valor del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, y considerando la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios.

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

Así mismo, dispone que en el caso de que quien alegue ser propietario del inmueble lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.

2. Por su parte la Ordenanza Metropolitana No. 055, recoge en su texto (artículo 7) lo establecido por el COOTAD para la valoración del predio y determinación del justo precio, materia de la expropiación especial.
3. En ninguno de los cuerpos normativos señalados se contempla la obligación municipal de agregar o abonar al propietario del predio un valor por afectación, lo cual encuentra sustento por los antecedentes, naturaleza, propósito y consecuencia de la expropiación especial.
4. Respecto a la fase de negociación establecida en el artículo 21 de la Ordenanza mencionada, cabe puntualizar que ésta tiene como propósito establecer la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio y el reconocimiento por parte del

expropiado de los pagos realizados por los poseedores a su favor, con el propósito de llegar a un acuerdo y suscribir las escrituras para la transferencia de dominio del predio objeto de la expropiación especial. Es decir, esta fase de negociación no es para reconocer valores por afectación.


Con fundamento en la normativa legal citada y en el análisis realizado, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal en el sentido de que para la valoración del predio y la determinación del justo precio en las expropiaciones especiales, no se debe considerar el porcentaje correspondiente a afectación, en cumplimiento de la normativa legal señalada.

Atentamente.


Dr. Gastón A. Velásquez Villanar
PROCURADOR METROPOLITANO
Adj. Expediente



CC. Ec. Miguel Dávila Castillo
Administrador General MDMQ

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por	Mayra Vizuela Edison Yépez		

ORDENANZA No. 0093

Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito", una vez que se realicen los estudios técnicos correspondientes en coordinación con las diferentes entidades competentes.

Tercera.- A partir de la sanción de la presente Ordenanza la Dirección Metropolitana de Catastro tendrá 90 días de plazo para actualizar la Normativa Técnica de Valoración que establezca los procedimientos a aplicarse para la actualización de los valores del terreno y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito.

Para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito.

No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del local comercial.

Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.

Cuarta.- Para el caso de ingresos al catastro de años anteriores, los datos valorativos de suelo y construcción serán los que estuvieron vigentes en la ordenanza correspondiente a dichos años.

Quinta.- Las actualizaciones de valor en Áreas de Intervención Valorativa (AIVA) podrán ser analizadas o actualizadas en función del nuevo Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS, a ser implementado para el quinquenio 2016-2020.

Disposición Final.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2016, sin perjuicio de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y se aplicará para el bienio 2016-2017.

214

*Procesiones de
Propiedad y
Ordenamiento Territorial*
M/S
12/07/2016

2015-000374
2014-096969



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente No. 1631-2016

12 JUL 2016

Abogada
MARIA ELISA HOLMES ROLDOS
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de Alcaldía No. A 004 de 12 de febrero de 2015.

PETICIÓN:

Mediante Oficio C 183 de 30 de junio de 2016, no comunica que el Concejo Metropolitano en sesión de 30 de junio de 2016 resolvió contar con los informes técnico y jurídico de la Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, respectivamente, en el plazo de 72 horas, relacionados con las resoluciones de declaratorias de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados "La Pampa 1" y "El Dorado".

BASE LEGAL:

I. El artículo 323 de la Constitución de la República, dispone:

"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."

El artículo 425 ibídem, dice:

"El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos."

En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Nº 10h35
	12 JUL 2016
	MH
	-4h-

213

juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados."

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 596 manifiesta:

"Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n. R.O. 166-S, 21-I-2014).- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

- 1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;*
- 2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.*

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado:

- 3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no*

tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

- 6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”*
3. La Ordenanza Metropolitana No. 055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, sancionada el 01 de abril de 2015, dispone:

“Artículo 2.- Principios generales.- a) Jerarquía normativa: Las disposiciones del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformado, sobre expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho, prevalecerán sobre las demás normas distritales aplicables para efectivizar el proceso de regularización jurídica de los asentamientos que se encuentran en esta condición. [...]”

“Artículo 7.- Valoración del predio y justo precio.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

- 1.- Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente;*
- 2.- Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época.*

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por conceptos tributarios y no tributarios.”



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

4. La Ordenanza 093 de aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción por tipologías, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales que regirán para el bienio 2016-2017, sancionada el 23 de diciembre de 2015, establece en su Disposición Transitoria Tercera, inciso cuarto, lo siguiente:

“Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.”

(Enfasis añadidos)

INFORME LEGAL:

1. La expropiación para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, es un procedimiento administrativo especial que se encuentra establecido por ley (COOTAD) conforme lo dispone la Constitución de la República.
2. Del análisis de la normativa señalada se establece que los mecanismos para valoración de predios que son objeto de expropiación especial, se encuentran recogidos en tres cuerpos legales, COOTAD, Ordenanza Metropolitana No. 055 y Ordenanza 093.

Las valoraciones planteadas en los cuerpos legales municipales están orientadas a dar cumplimiento con lo dispuesto por el COOTAD, en lo relacionado a que en la valoración del inmueble no se deberán tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía y la deducción de créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.

Para efectos del presente análisis, al tratarse de valoración de inmuebles, es indispensable que se cuente con los cálculos de valoración realizados por la Dirección Metropolitana de Catastro, aplicando en forma complementaria los cuerpos normativos citados, considerando a la vez los mecanismos específicos para valoración recogidos en las normas indicadas, en relación con la realidad específica de cada inmueble de que se trate.

En tal virtud, la lectura técnica de las normas aplicables a la valoración por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro deberá efectuarse con arreglo al contexto de lo que se pretende regular desde el COOTAD, y aplicar desde los conceptos de uso de suelo y sus cambios en el tiempo, que puedan justificar un avalúo actualizado o en su defecto un avalúo retrotraído al momento de ocupación de hecho del predio a esa época, con el propósito de evitar un enriquecimiento injusto del titular del mismo. La aplicación normativa relacionada con la valoración de esta clase de predios, es un ejercicio técnico en el presente caso, de competencia exclusiva de la Dirección Metropolitana de Catastros.

211

En consecuencia, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de su informe técnico motivado, considerando la normativa indicada, será la que determine la valoración de los predios, considerando para el efecto los presupuestos normativos del artículo 596 del COOTAD, Ordenanza Metropolitana No. 055 y Ordenanza 093, en lo que fuere pertinente a la realidad del predio específico que se trate.

3. No está por demás indicar, que para la determinación del justo precio, se deberá considerar la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores. (COOTAD artículo 596, No. 4, inciso segundo), siendo además que, previo al pago del justo precio, se deducirán los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que éstos fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado. (COOTAD artículo 596, No. 4, inciso tercero).

Atentamente,



Dr. Gianni Fajone Enriquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E) QUITO



EY 