

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "LOTE A3-5".

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución dice: *"las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";*
- Que,** el Art. 264 de la Constitución dispone: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural";*
- Que,** el Art. 323 de la Constitución dictamina: *"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación"*
- Que,** el Art. 375 de la Constitución dispone: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano...";*
- Que,** el Art. 376 de la Constitución dispone: *"...Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el*

desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, o de público a privado”;

- Que,** el Art. 415 de la Constitución dispone: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”;*
- Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en la Disposición Reformativa Segunda dispone: *“...Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad”.*
- Que,** el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su parte pertinente dice: *“...Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas...”*, entre esos instrumentos está la declaración de zona de interés social.
- Que,** el Art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, bajo el título Asentamiento de Hecho; determina que: *“Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido...”*
- Que,** el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo bajo el título Declaratoria de regularización prioritaria, manifiesta que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad...”*
- Que,** el Art. 113 ibídem, determina que las Infracciones Graves son: *“...2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso...”;*

- Que,** el literal c del Art. 84 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la siguiente: "...c) *Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...*";
- Que,** los literales d), k) y cc) del Art. 87 del COOTAD que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, dispone: "*Al Concejo Metropolitano le corresponde: ...d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares....k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde o alcaldesa metropolitana, conforme la ley....cc) Las demás atribuciones previstas en la ley y en el estatuto de autonomía, así como las atribuciones previstas para los concejos municipales...*".
- Que,** el Art. 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del Art. 375 de la Constitución, dispone: "*El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, con información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad*";
- Que,** el literal a) del artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente: "*a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos...*";
- Que,** el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial Metropolitano y Municipal, artículo 466, dispone: "*...Atribuciones en el ordenamiento territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de*

ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados ...”;

- Que,** el artículo 596 reformado del COOTAD determina: *“Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes...A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los posesionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o de su plusvalía...Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: *“...1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones...”;*
- Que,** el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dictamina: *“La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito.”;*
- Que,** la Ordenanza N° 093 en el último inciso del tercera disposición general determina que: *“Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.”;*
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana,

establece que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un inmueble de propiedad privada; y,

- Que,** el art.7 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que "...A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derribadas de su uso actual del bien o su plusvalía..."
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución N° C 237, de fecha 24 de noviembre de 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias para regularizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.
- Que,** la certificación del señor Administrador Zonal Calderón, mediante oficio No.DJ-251-2016 del 14 de noviembre del 2016 certifica que: "...NO existe autorizaciones de fraccionamiento, subdivisión o urbanización de los predios donde se encuentran los asentamientos humanos y consolidados antes referidos.", en los que se encuentra tipificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A3-5", referente al predio número 5301327.
- Que,** la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-11508 de 29 de diciembre de 2016 y recibido el 04 de enero del 2017, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A3-5", de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial total del predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A3-5" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios de los inmuebles.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A3-5" que tiene el 60.00% de consolidación en sus 560 lotes, estando en posesión 18 años.

Artículo 3.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LOTE A3-5", está situado en el lote tres-cinco (A3-5), denominado "El Vergel" en la parroquia de Calderón, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 5301327, clave catastral 14112-01-001, siendo el área del proyecto 301.987,81 metros cuadrados, cuyo avalúo es de usd 41.349.93 conforme los datos de la ficha técnica catastral que a continuación se detalla:



Luis Reina Chamorro

CONCEJAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

6000 2016-571863

Quito, 14 de diciembre del 2016
Oficio No. 409-LR

Doctor

Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

En calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público y como Concejal del Distrito Metropolitano de Quito agradeceré a usted incluir en el orden del día de la Sesión Ordinaria del Concejo Metropolitano a desarrollarse el 15 de diciembre del 2016, las Declaratorias de Utilidad Pública de los barrios:

- 1.- LUZ Y VIDA
- 2.- VIRGEN DE LA NUBE; Y
- 3.- SECTOR NUEVE

Estos Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados sujetos al proceso de expropiación especial fueron aprobados por la Comisión conjunta de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial.

Por la atención al presente expreso mi agradecimiento.



Nº TRAMITE: _____
 FECHA DE INGRESO: 14 DIC 2016
 RECIBIDO POR: *[Signature]*
 INF 3952300 EXT 12304 - 12320

Atentamente,

Luis Reina Chamorro

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO



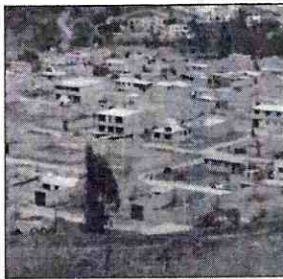


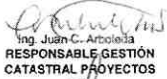



PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PUEBLOS

FICHA TÉCNICA - AFECTACIÓN TOTAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "LOTE A3-5"

REFERENCIA: OFICIO No. 938-GCPP-2016

1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE* PROPIETARIO : COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S.A. CLAVE CATASTRAL : 14112-01-001 PREDIO NÚMERO : 5301327		6.- ESTADO ACTUAL 	
2.- UBICACIÓN* ZONA : CALDERON PARROQUIA : CALDERON SECTOR : UNION NACIONAL CALLE : DE LOS NARCISOS		7.- UBICACIÓN DEL PREDIO 	
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA NORTE : Calle de los Narcisos 717,10 m SUR : Quebrada en Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 274,70 m ESTE : Quebrada 213,80 m OESTE : Quebrada 628,30 m		8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION 	
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
AREA DE TERRENO TOTAL :		301.987,81 m ²	
AREA DE TERRENO (escritura)** :		301.987,81 m ²	
AREA AFECTADA *** :		301.987,81 m ²	
AREA 1 SECTOR ECONOMICO 9		143.975,27	
Valor m ² **** :	sucre	1.200,00	
AVALUO DEL TERRENO AREA 1 :	sucre	172.770.324,00	
AREA 2 SECTOR ECONOMICO 8 :		117.395,13	
Valor m ² **** :	sucre	1.800,00	
AVALUO DEL TERRENO AREA 2 :	sucre	211.311.234,00	
AREA 3 SECTOR ECONOMICO 7 :		40.617,41	
Valor m ² **** :	sucre	2.300,00	
AVALUO DEL TERRENO AREA 3 :	sucre	93.420.043,00	
AVALUO AREA AFECTADA :	sucre	477.501.601,00	
TIPO DE CAMBIO ***** :	sucre/USD	11.547,82	
AVALUO TOTAL TERRENO :	USD	41.349,93	
4.2.- CONSTRUCCION			
AREA :		0,00 m ²	
Valor m ² :	USD	0,00	
AVALUO :	USD	0,00	
AVALUO CONSTRUCCION :	USD	0,00	
4.3.- ADICIONALES			
AREA :		0,00 m ²	
VALOR m ² :	USD	0,00	
AVALUO :	USD	0,00	
AVALUO ADICIONALES :	USD	0,00	
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)			
TERRENO :	USD	41.349,93	
CONSTRUCCION :	USD	0,00	
MEJORAS :	USD	0,00	
AVALUO TOTAL :	USD	41.349,93	
4.5.- PRECIO DE AFEECCION *****			
	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 23 de mayo del 2016 en la Notaria 34 ante el Dr. Carlos Vladymir Mosquera Fariña y escrita el 10 de julio de 2016. ***Área de proyecto y área afectada elaboradas en base a datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. 532-UERB-2014 de 1 de septiembre de 2014. ****Valor m ² determinado con base del documento Tabla de valoración comparativa - Años 1991, 1992 y 1998 - Valoración de propiedades urbanas y parquiales, publicada por el Departamento de Revisión y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros, Correspondiente a los sectores económicos Nos. 9, 8 y 7. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para el propósito especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093. *****Tipo de cambio de sucre por U.S. dólares para el año 1999, Mercado oficial - promedio compra, publicado 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.- ELABORACION  Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS		10.- REVISIÓN  Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO  Ing. Juan Francisco Gallo JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL	
 Ing. Juan Sandoval ANALISTA CATASTRAL			

Artículo 4.- Disponer al Registrador de la Propiedad que efectúe la inscripción y prohibición de enajenar, correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública del inmueble adquirido mediante escritura celebrada el 01 de abril de 1996 ante el doctor Eduardo Orquera notario quinto del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de la COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S.A e inscrita en el Registro de la propiedad el 13 de septiembre del 2000.

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

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

