

**PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO “MADRIGAL 1”.**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución dice: *“las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;*
- Que,** el Art. 264, numeral 1 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, numeral 1 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,** el Art.481.1, inciso segundo del COOTAD 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 artículo 596 literal 4 del COOTAD determina: “*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.”*

- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica 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 Orgánica 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 1885-AZCA-2016 del 13 de diciembre del 2016 informa que: "NO existen registros de subdivisiones Registradas o Aprobadas", referente al predio número 5033487.

**Que,** la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GEC-2320 del 20 de marzo del 2017 y recibido el 22 de marzo del 2017, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Madrigal 1", de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.




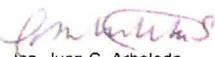
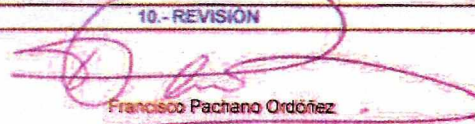

**En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 87 literal a; art. 57 literal a; art. 596 del (COOTAD); y art. 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.**

## **RESUELVE**

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

**Artículo 2.-** Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Madrigal 1" que tiene el 40,00% de consolidación en sus 106 lotes, estando en posesión 18 años.

**Artículo 3.- Identificación del predio.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Madrigal 1", ubicado en la parroquia Calderón, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 5033487 y clave catastral 14715-04-021, siendo el área del proyecto 32.800,00 metros cuadrados, cuyo avalúo total es de USD 15,088.00 de acuerdo a la ficha técnica que se detalla a continuación:

<b>1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *</b>		<b>6.-ESTADO ACTUAL</b>	
PROPIETARIOS	: PURUNCAJAS ESCOBAR LUIS MARIO	97,42 %	
	: QUINZO QUINZO MARIA FABIOLA	0,86 %	
	: RAMIREZ MEDINA FAUSTO JOSE	0,86 %	
	: ROSILLO CORREA MARIA ROSARIO	0,86 %	
CLAVE CATASTRAL	: 14715-04-021		
PREDIO NÚMERO	: 5033487		
<b>2.-UBICACIÓN</b>		<b>7.-UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	
ZONA	: CALDERON		
PARROQUIA	: CALDERON		
SECTOR	: BELLAVISTA		
CALLE	: CALLE 24 DE JUNIO		
<b>3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA</b>		<b>8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION</b>	
NORTE	Inmuebles de Angélica Aguirre, María Chiliquinga, Gustavo Acuro y otra, y Cecilia Castillo en	332,56 m	
SUR	Inmuebles de Cristian Freire, Miguel Nieto, María Freire, Gloria Egas, Fanny Egas, Federico Carrera, María Sandoval, Ernesto Garndo, Lila Pesantes, Jorge Pérez, Silvio Vinuesa, Miguel Lincango, Elsa Barreros en	329,90 m	
ESTE	: Calle 24 de Junio	102,79 m	
OESTE	: Calle Jacinto Jijón y Caamaño	102,49 m	
<b>4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN</b>			
<b>4.1.- TERRENO</b>			
AREA DE TERRENO *	:	32.800,00 m²	
AREA DE TERRENO (escritura) **	:	32.800,00 m²	
AREA AFECTADA **	:	32.800,00 m²	
VALOR c/m² AIVA	: USD.	5,13	
Factor de Corrección	:	0,12	
Factor Tamaño	:	0,75	
VALOR c/m² corregido ***	: USD.	0,46	
AVALÚO DEL TERRENO	: USD.	15.088,00	
<b>4.2.- CONSTRUCCIÓN</b>			
AREA	:	0,00 m²	
Valor m²	: USD.	0,00	
AVALÚO	: USD.	0,00	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	: USD.	0,00	
<b>4.3.- ADICIONALES</b>			
AREA	:	0,00 m²	
VALOR m²	: USD.	0,00	
AVALÚO	: USD.	0,00	
AVALÚO ADICIONALES	: USD.	0,00	
<b>4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)</b>			
TERRENO	: USD.	15.088,00	
CONSTRUCCIÓN	: USD.	0,00	
ADICIONALES	: USD.	0,00	
AVALÚO TOTAL	: USD.	15.088,00	
AFFECTACION	: USD.	15.088,00	
<b>4.5.- PRECIO DE AFECCION ****</b>			
	: USD.	0,00	
<b>5.-OBSERVACIONES</b>			
<p>*Datos tomados del sistema SIREC-Q y Certificado de Gravámenes No. C110127810001 del 14 de agosto de 2015.</p> <p>**Area de terreno y area afectada establecida en base a datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-504-2014 de 27 de agosto del 2014.</p> <p>***Segun Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduria Metropolitana, la valoracion de los predios para expropiacion especial debe observarse lo dispuesto por el articulo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093. Valor c/m² determinado sobre la base de Resolucion Administrativa No. 003-2013 de la Direccion Metropolitana de Catastro: Procedimiento tecnico para determinar el valor del m² de terreno y avaluo del terreno/predio - Caso expropiacion especial para regulacion de asentamientos urbanos. Segun memorando 112-VAL de mayo 05 del 2016 el inmueble se encuentra en el AVA 0801-2001.</p> <p>****Conforme con el criterio legal de Procuraduria Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.</p>			
<b>9.- ELABORACIÓN</b>		<b>10.- REVISIÓN</b>	
 Ing. Juan C. Arboleda GESTIÓN PROYECTOS PÚBLICOS		 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO	
		 Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL 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 pública de compraventa celebrada el 31 de julio del 2003, ante el doctor Luis Vargas Hinostroza notario Séptimo del cantón Quito, otorgado por la señora Zoila Edelmira Aucay Castillo viuda, a favor de los cónyuges Luis Mario Puruncajas Escobar y Yolanda Beatriz Cisneros, inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de agosto del 2003.

**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.







PROCURADURIA  
METROPOLITANA

Expediente Procuraduría No. 00834-2017  
04409-2014  
GDOC. 2015-170544

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
CONCEJO METROPOLITANO	HORA: 29 MAY 2017 14:30
QUITO	HP
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 20th

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

De mi consideración:

**ANTECEDENTES:**

1. Mediante Oficio No. 73-LR de 10 de abril de 2017, el señor Luis Reina Chamorro, en calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio, manifiesta que en razón de que la Comisión conjunta de Ordenamiento Territorial y Espacio Público, resolvió solicitar criterio legal a la Procuraduría Metropolitana individualizado de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado, sujetos al proceso de expropiación especial, remite el expediente del Asentamiento denominado "Madrigal 1" como paso previo al conocimiento y resolución de la Comisión conjunta.

Además, menciona que su criterio personal es que el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana de fecha 19 de septiembre de 2016, con referencia al expediente No. 1631-2016, es bastante extenso y explícito que determina el criterio legal para ajustarse a todos los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados sujetos a este proceso de expropiación especial.

2. Mediante Oficio 4409-2014 de 20 de diciembre de 2014, Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable para que el Concejo Metropolitano resuelva la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación especial (total) del predio No. 5033487 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras "Madrigal 1" en los siguientes términos:

*"[...] 1. De la documentación analizada y con fundamento en la normativa legal citada y en los artículos 323 de la Constitución de la República; y, artículos 447 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano resuelva la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación especial, parcial y total, de conformidad a los datos técnicos y de avalúo constantes en las fichas técnicas adjuntas a los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro"*

201

conforme a las solicitudes realizadas por las entidades requirentes de las expropiaciones.

2. La ocupación inmediata de los inmuebles la dispondrá la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El trámite de escrituración o patrocinio de la acción judicial por expropiación estará a cargo de las Administraciones Zonales donde se encuentren los inmuebles expropiados.

La información constante en los expedientes es de exclusiva responsabilidad de las entidades requirentes.”

#### **INFORMES TÉCNICOS:**

1. Con Oficio No. UERB-596-2016 de 23 de mayo de 2016, la Directora Ejecutiva de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, remite el expediente íntegro en proceso de expropiación especial, con documentación original, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras “Madrigal 1”, ubicado en la parroquia Calderón, a fin de continuar con el trámite respectivo.
2. Mediante Oficio No. DMC-GEP-2320 de 21 de marzo de 2017, el Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha técnica de afectación total actualizada del predio No. 5033487, con área de terreno total de 32.800,00 m<sup>2</sup> y avalúo de terreno de USD \$ 15.088,00, con el fin de continuar con el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.

#### **BASE LEGAL:**

#### **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

“Artículo 596.- 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



PROCURADURIA  
METROPOLITANA

*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 poseionarios 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. (Reformado por el num. 7 de la Disposición Reformativa Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- 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 poseionarios, 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 poseionarios 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.*

*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.”*

#### **ORDENANZA METROPOLITANA No. 055, (sancionada el 01 de abril de 2015)**

*“Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización territorial, autonomía y Descentralización, reformado, con el propósito de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en l circunscripción territorial del distrito Metropolitano de Quito.”*

*“Artículo 5.- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.- Las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, con los informes técnicos y legales establecidos en esta ordenanza emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un bien inmueble de propiedad privada sobre el cual se encuentran asentamientos de interés social con el objeto de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios. [...]”*

*“Artículo 12.- Unidad Especial Regula tu Barrio.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), 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.”*

#### **CRITERIO LEGAL**

Con fundamento en la norma legal citada y en los informes técnicos indicados, Procuraduría Metropolitana actualiza el informe legal emitido en el presente trámite, tomando en consideración la entrada en vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 055 (sancionada el *ed*



PROCURADURIA  
METROPOLITANA

01 de abril de 2015); y, la ficha catastral actualizada que se refiere a una afectación total. En tal sentido, se emite informe legal favorable para que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial, alcancen del Concejo Metropolitano la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total del predio No. 5033487 de propiedad de Luis Mario Escobar Puruncajas y otros, por encontrarse dentro de la competencia que le otorga el COOTAD al Concejo Metropolitano.

Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes puntualizaciones respecto al expediente remitido:

1. Con relación al Certificado del Registro de la Propiedad, es necesario indicar que el artículo 596, inciso tercero, del COOTAD, señala que, de manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código, con ciertas particularidades.

El COOTAD en su sección VII que se refiere a expropiaciones, en el artículo 447, inciso último, establece que para los aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en su artículo 58, inciso quinto, establece lo siguiente:

*“La declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes.*”

2. Respecto a la valoración del predio, que consta en la ficha actualizada emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, es necesario precisar que las disposiciones relacionadas con la valoración, se encuentran en el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria en lo dispuesto por 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; y, la Ordenanza 093, sancionada el 23 de diciembre de 2015, asunto que por ser de carácter técnico es de competencia exclusiva de la Dirección Metropolitana de Catastro.
3. Con relación al proyecto de resolución me permito poner a su consideración las siguientes sugerencias:

- a) En el considerando octavo, en lugar de referirse a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, debería referirse al artículo 481.1, inciso segundo del

COOTAD (Reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales)

- b) Se debería eliminar el considerando décimo sexto, en razón de que el artículo 297 del COOTAD, al que se refiere, fue derogado por la Disposición Derogatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016. ✓
- c) Se debería eliminar el considerando décimo séptimo, en razón de que el artículo 466 del COOTAD, al que se refiere, fue derogado por la Disposición Derogatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016. ✓
- d) Se debería reformular el considerando décimo octavo, en el sentido de citar el artículo 596 vigente, cuyo numeral 4, fue reformado por el numeral 7 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016. ✓
- e) En los considerandos décimo noveno y vigésimo se debería aclarar que la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito es orgánica. ✓
- f) En el párrafo que consta a continuación del último considerando se debería eliminar el literal k) del artículo 87 del COOTAD, porque este no se refiere a la expropiación especial para asentamientos humanos de hecho y consolidados. Además se debería sustituir el literal d) del artículo 87 por el literal a) del mismo artículo; e, incorporar el literal a) del artículo 57, y el artículo 596 del COOTAD. ✓
- g) En el proyecto de resolución, conforme lo establece el artículo 20 de la Ordenanza Metropolitana No. 055, se determinará el plazo a pagar. ✓
- h) Se deberá tomar en cuenta que la declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Quito; y, a la misma, obligatoriamente, se acompañará el censo de posesionarios emitidos por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB). ✓
- i) Finalmente, me permito sugerir que el proyecto de resolución, en lo relacionado a los nombres de los propietarios del predio, se sustente con el certificado del Registro de la Propiedad actualizado, ya que el que consta en el expediente es de 28 de noviembre de 2014.

Atentamente,

Dr. Gianni Frixoné Enriquez

**PROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto: Expediente completo. (198 F. y LCD)

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Mónica Guzmán	16-05-17	#
Revisado por	Carlos Guerrero		
Revisado por	Edison Yépez		

Nº 0003507

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

CERTIFICADO No.: C420407533001

FECHA DE INGRESO: 01/06/2017

**CERTIFICACION**

Referencias: 20/08/2003-PO-39830f-17231i-45696r Tarjetas: T00000051470 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:**

Derechos y acciones fincados en el inmueble ubicado en el sitio denominado el Cerro de Santa Rosa, de la Hacienda La Pampa, situado en la Parroquia POMASQUI, de este Cantón.-

**2.- PROPIETARIO(S):**

Adquirido por los cónyuges LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR y YOLANDA BEATRIZ CISNEROS.-

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Mediante compra a la Señora ZOILA EDELMIRA AUCA Y CASTILLO, Viuda, según escritura otorgada el TREINTA Y UNO DE JULIO DEL DOS MIL TRES, ante el Notario SÉPTIMO del cantón Quito, Doctor Luis Vargas Hinostroza, inscrita el VEINTE DE AGOSTO DEL DOS MIL TRES; habiendo la vendedora adquirido en su estado civil viuda mediante compra a la Asociación de Empleados del Hotel Colón Internacional, según escritura celebrada el siete de junio de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario doctor Gonzalo Román, inscrita el veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y siete.

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

Bajo Rep. 22325, del Registro de Prohibiciones y con fecha VEINTE Y UNO DE MARZO DEL DOS MIL DIECISEIS, 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-URB-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 Falconi.- 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-URB-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, 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

**Nº 0003508**

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 del Inca 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 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 tentativos 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

**Nº 0003509**

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 posesionanos 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 existirá oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA. Informe previo de factibilidad de regularización SECRETARIA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD A TRAVES DE LA DIRECCION METROPOLITANA DE RIESGOS. Informe de riesgos SECRETARIA GENERAL DE SEGURIDAD 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 río 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 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 Metropolitan 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 Metropolitan 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

**Nº 0003510**

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 SAENZ 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 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 posesionarios. 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 posesionario 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

**Nº 0003511**

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 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 poseedores de buena fe atentando a su economía e integridad.
3. Dotar de seguridad jurídica a los

**Nº 0003512**

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 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
1	MIRADOR DE GUAMANI QUITUMBE	51 06759 / 5160448	BEATRIZ RABIÓLA GUANO TAIPICAÑA Y EUSTAQUIO JUSTABO JACOME Y ANGELA ELVIRA JACOME	
2	11 DE MAYO QUITUMBE	11 0240 / 525431	COMPAÑÍA ENCOMANDITA SIMPLE IKIRINA KOROTEVICH Y ASOCIADOS	
3	CIPRESSES QUITUMBE	157966	FRANCISCO TIPAN	
4	EL DORADO QUITUMBE	30074	JAIME FERNANDO IZA CHANATASIG	

Nº 0003513

- /HILDA BEATRIZ LASLUIA  
 5 EL SOL QUITUMBE 106410 COMPAÑÍA 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 COMPAÑÍA 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 COMPAÑÍA ARTHERMS S.A.  
 12 EL MANANTIAL QUITUMBE 518181 JAIME OSWALDO CHILUISA TAIBE / 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 CARLOS CALDERÓN 606344 SEGUNDO ALVEAR 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 LOS ALPES 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  
 ROSETO 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".-- A fojas 1974, número 677, del Registro de Prohibiciones de enajenar, tomo ciento treinta y cuatro, y con fecha SEIS DE MAYO DEL DOS MIL TRES, se halla inscrito el Oficio sin número, de mayo cinco del dos mil tres, enviado por la COMPAÑÍA NACIONAL DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA TRANSELECTRIC S. A. el mismo que textualmente es como sigue: "Señor: REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO.- En su despacho.- Señor Registrador.- En cumplimiento del Art. 12 de la Ley para la Constitución de Gravámenes y Derechos tendientes a Obras de Electrificación en el Registro Oficial No 472 de 28 de noviembre de 1977, y como alcance al oficio remitido a usted el 3 de febrero del 2003, cuya fotocopia adjunto, detallo a continuación la nómina de propietarios con los expedientes de imposición de servidumbre de electrificación, a fin de que se sirva inscribir en el libro de Gravámenes del Registro de su cargo, las resoluciones por las cuales declara obligatorio el derecho para ocupar una faja de terreno de 30 metros de ancho; esto es, 15 metros a cada del eje de la Línea de Transmisión Pasto- Quito, sobre aquellos inmuebles por donde atraviesa la misma sin que esto signifique prohibición de enajenar ni expropiación alguna; sin tan sólo una limitación al uso y destino de la zona de ocupación, por razones técnicas y de seguridad para las instalaciones. Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes entre otros ZOILA EDELMIRA AUCAY CASTILLO, Atentamente. F) Lic. Ángel Villacrés Borja. SECRETARIO AD-HOC".----- A fojas 1375, número 452, repertorio 21644, del Registro de Prohibiciones de Enajenar, tomo ciento treinta y ocho y con fecha DOS DE ABRIL DEL DOS MIL SIETE, se presentó el auto del VEINTE Y UNO DE MARZO DEL DOS MIL SIETE, dictado por el señor Juez DÉCIMO PRIMERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, mediante el cual y dentro del Juicio EJECUTIVO No 267-2007-NA, cuya copia fotostática se adjunta en dos fojas, que sigue el DR. JORGE ENRIQUE LEÓN NOBOA, en contra de LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR, se dispone la Prohibición de enajenar del CINCUENTA POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES que le corresponde al señor LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR, FINCADOS en los Derechos y Acciones sobrantes fincados en el inmueble ubicado en el sitio denominado el Cerro de Santa Rosa, de la Hacienda La Pampa, situado en la parroquia POMASQUI.----- A fojas 3372, número 1073, repertorio 52467 del Registro de Prohibiciones de Enajenar, y con fecha TREINTA Y UNO DE JULIO DEL DOS MIL SIETE, a las DIECISIETE horas, y CUARENTA Y CINCO minutos, se presentó el auto del VEINTE Y SIETE DE JULIO DEL DOS MIL SIETE, dictado por el señor Juez NOVENO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, mediante el cual y dentro del Juicio EJECUTIVO No 728-2007-EA, cuya copia fotostática se adjunta en dos fojas, que sigue el DR. JORGE ENRIQUE LEON NOBOA, en contra de LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR, se dispone la Prohibición de enajenar del CINCUENTA POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES que le corresponden al demandado LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR, FINCADOS en los derechos y acciones sobrantes del inmueble ubicado en el sitio denominado el Cerro de Santa Rosa, de la Hacienda La Pampa, situado en la parroquia POMASQUI, de este Cantón.----- En el registro de demandas, repert.70514 y con fecha NUEVE DE OCTUBRE DEL DOS MIL SIETE, a las DIEZ horas, y CUARENTA Y CINCO minutos, se presentó el auto de DOS DE OCTUBRE DEL DOS MIL SIETE, dictado por el señor Juez DÉCIMO PRIMERO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio ORDINARIO, número 941-2007-DR-NA, cuya copia fotostática se adjunta en seis fojas, que sigue ÁNGEL HERNÁN AMAY

**Nº 0003514**

OCAMPO, en calidad de Presidente y Representante legal del COMITÉ BARRIAL PRO MEJORAS MADRIGAL I, en contra de DR. JORGE ENRIQUE LEÓN NOBOA y LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE TERCERÍA EXCLUYENTE, la misma que transcrita textualmente es como sigue: "SEÑOR JUEZ DÉCIMO PRIMERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA: ÁNGEL HERNÁN AMAY OCAMPO, ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casada, de ocupación empleada privada, domiciliado en esta ciudad de Quito, en calidad de Presidente y Representante Legal del Comité Barrial Pro Mejoras Madrigal I, dentro del Juicio número 267-2007 seguido por el Dr. Jorge Enrique León Noboa en contra del señor Luis Mario Puruncajas Escobar, ante Usted con los debidos comedimientos comparezco, expongo y propongo el incidente de TERCERÍA Excluyente conforme lo fundamento con bases de hecho y derecho que a continuación detallo: ANTECEDENTES: I.- Desde el dos de abril del año 1998 se vinieron celebrando Promesas de Compra venta de lotes de Terreno ubicados en el Programa de Desarrollo Habitacional MADRIGAL I, a diferentes promitentes compradores. Promesas de Compra venta que la suscribió el señor Licenciado Luis Mario Puruncajas Escobar en calidad según su versión de Administrador y Apoderado de la propiedad del Inmueble donde se proyectaba asentarse el aludido Desarrollo habitacional "MADRIGAL I": dicho sea de paso, la ubicación esta detallada en la escritura de CESIÓN DE DERECHO Y ACCIONES OTORGADA POR Blanca Guadalupe Cajamarca Suárez y otro a favor de Luis Fernando Salcedo Salvador a través de la Notaría TRIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN QUITO. 2.- El 31 de julio del año dos mil tres, ante el señor Notario Séptimo del cantón Quito, Luis Mario Puruncajas Escobar y la señora Zoila Edelmira Aucay Castillo celebran escritura de compra venta del inmueble materia del presente alegato, en donde se asienta el Programa de Desarrollo Habitacional "MADRIGAL I" (?). 3.- En conocimiento la inusual acción (No. 2.-) requerimos a Luis Mario Puruncajas Escobar que celebre las pertinentes escrituras definitivas a las que teníamos todo el Derecho y es así que obtuvimos los certificados de Hipotecas y Gravámenes otorgados por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito. 3.1.- En el Certificado de fecha 13 de marzo del 2007, cuyo número es C30322655001, habla de UNA IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE ELECTRIFICACIÓN a nombre de la COMPAÑÍA NACIONAL DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA TRANSELECTRIC S.A., con fecha referencial de 3 de febrero del año 2003, servidumbre que la empresa en referencia reconoció la suma de \$ 22.481,90; PERO NO EXISTÍA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR ALGUNA. 3.2.- Al no acudir Luis Mario Puruncajas Escobar a celebrar las escrituras definitivas en Marzo del 2007, insistimos al mencionado Mario Puruncajas a que cumpla con su deber obligacional de celebrara los contratos notariales respectivos (las escritura definitivas). Para lo cual, luego de intentar búsqueda y ruegos, accedió para dicha acción al mes de Junio del presente año, encontrándonos con la ingrata sorpresa de que nuestro inmueble denominado Desarrollo Habitacional MADRIGAL I se encontraba prohibido de enajenar. 4.- ORIGEN DE LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. 4.1.- Con fecha 25 de abril del año 2005, se celebra una escritura de Compraventa de un lote de terreno entre Jorge Enrique León Noboa y su cónyuge Cecilia Magdalena Vega Cáceres a favor de Luis Mario Puruncajas Escobar, por la cantidad de \$8.000.00, ante el Notario Séptimo del cantón QUITO e inscrita en el Registro de la Propiedad 2a clase de este cantón, Tomo XXXIX Rep. 3534 Santo Domingo, a 25 de mayo del 2005, suscrita por el Registrador Dr. José García con RUC número 1701806158001; por la cantidad de ocho mil dólares (\$ 8.000.00). 4.2.- El 25 de abril del año 2005 se Celebra un convenio privado de pago entre Jorge Enrique León Noboa Sra. como acreedores de Luis Mario Puruncajas Escobar por la cantidad de \$ 254.517.59, teniendo como base el mismo inmueble que se otorgó a Puruncajas mediante Escritura Pública suscrita ante el Notario Séptimo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de 2a clase de este cantón, Tomo XXXIX Rep. 3534 Santo Domingo, a 25 de Mayo del 2005, suscrita por DIRECTOR

DE CERTIFICACIONES REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Dr. José García con RUC No. 1701806158001; por la cantidad de ocho mil dolares (\$ 8.000.00). Es prioritario destacar que en este convenio privado se determinaba la forma de pago de los \$-254.517.59 y que no era otra que mediante letras de cambio cuyos valores están detallados en el cuadro porcentual constante en el Documento Privado. No queremos hacer un análisis del documento obligacional (letra de cambio) en razón de que no es de nuestra incumbencia impugnar su emisión y validez. 5.- OBSERVACIONES: 5.1.- Luis Mario Puruncajas Escobar, según su versión, Administrador y Apoderado de la señora Zoila Edelmira Aucay castillo, vendió el lote de terreno de la nombrada Zoila Edelmira fraccionado a diferentes promitentes compradores que conformaban el Desarrollo habitacional Madrigal I. 5.2.- Luis Mario Puruncajas Escobar compra el bien donde se asienta el Desarrollo Habitacional MADRIGAL I, a su nombre (?) cuando lo correcto era que el comprador sea el Desarrollo Habitacional MADRIGAL I; ya que los miembros de MADRIGAL I habían cancelado la totalidad de lo acordado con el tantas veces mencionado Mario Puruncajas. 5.3.- Del punto 4 y sus acápite 4.1.- y 4.2.- se desprende que hubo un PACTO COLUSORIO para perjudicar al Municipio de Santo Domingo de los Colorados, Consejo Provincial de Pichincha. Registro de la Propiedad y Tasas Notariales entre Mario Puruncajas y Enrique León Noboa, para NO PAGAR CORRECTAMENTE los impuestos y Tasas respectivas por el valor real de la transacción. 6.- CONCLUSIÓN. 6.1.- Luis Mario Puruncajas Escobar, compró, a su nombre el terreno que había cancelado en su totalidad los integrantes de Madrigal I, cuando lo correcto era que la compra del inmueble sea a nombre de MADRIGAL I. 6.2.- El origen de la Obligación, fundamento de la Prohibición de Enajenar del 50% del bien perteneciente a MADRIGAL I, es con secuencia del DELITO denominado PACTO COLUSORIO, el mismo que avocarán conocimiento las partes afectadas; puesto que, según se desprende del convenio privado y la letra de cambio materia de la prohibición de enajenar, es la PENÚLTIMA obligación porcentual que acordarán Puruncajas - León, es decir, que el 78.78% de la DEUDA ACORDADA YA SE PAGO con el cual el PACTO COLUSORIO se ha consumado en el porcentaje señalado. Por lo expuesto la Letra de Cambio cuyo vencimiento Marzo 12 del 2007 (Llenada con una máquina diferente al de la emisión) es nula por tener como antecedente una causa ilícita. 7.- DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO. a.- ESTATUTOS Y REGISTRO DE DIRECTIVA ANTE EL MINISTERIO DE BIENESTAR SOCIAL DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO EL MADRIGAL I. b.- ESCRITURA DE CESIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES DE BLANCA CAJAMARCA Y OTRO A FAVOR DE LUIS FERNANDO SALCEDO DE FECHA 01 DE AGOSTO 2000. c.- ESCRITURA DE VENTA DE TERRENO OTORGADA POR ZOILA EDELMIRA AUCA Y CASTILLO A FAVOR DE LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR Y YOLANDA BEATRIZ CISNEROS. ch.- CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FECHA 13 DE MARZO DEL 2007. d.- CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FECHA 21 DE JUNIO DEL 2007. e.- ESCRITURA NUMERO 2.215 DE VENTA DE LOTE DE TERRENO DE JORGE ENRIQUE LEÓN NOBOA Y SRA. CECILIA MAGDALENA VEGA CÁCERES A FAVOR DE LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR. f.- CONVENIO PRIVADO DE PAGO ENTRE JORGE ENRIQUE LEÓN NOBOA, CECILIA MAGDALENA VEGA CÁCERES COMO ACREEDORES Y LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR Y SEÑORA YOLANDA BEATRIZ CISNEROS; y, g.- LISTADO DE LOS SOCIOS Y PLANO DISTRIBUTIVO DE LOTES DE MADRIGAL I, FACILITADO POR LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR. SON EN TOTAL: 37 FOJAS ADJUNTAS. 8.- PETICIÓN Por los antecedentes expuestos, observaciones y conclusiones, vendrá a su conocimiento la calidad en la que entramos al juicio 267 del año 2007 que se sustancia en vuestra judicatura, y que no es más que la de TERCERÍA

**Nº 0003515**

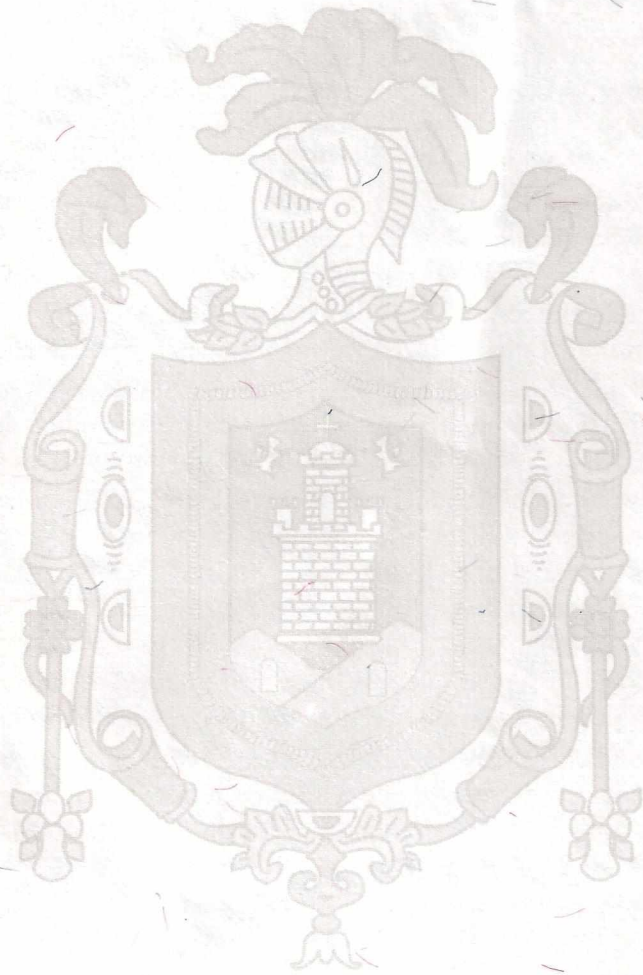
EXCLUYENTE, de conformidad con el Art. 497 del Código de Procedimiento Civil, y por lo tanto ruego la acepte como el incidente legal que determina el art. 493 del citado cuerpo legal, para que en virtud de los derechos que nos asiste como compradores y propietarios del lote en el que se asienta MADRIGAL I, se sirva ordenar al señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito, el levantamiento de la Prohibición de enajenar del 50% sobre el bien perteneciente a MADRIGAL I PARA PROCEDER AL PAGO DE LOS IMPUESTOS, TASAS Y DE INSCRIPCIÓN en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO. Señalamos como domicilio para posteriores notificaciones la casilla judicial número 4901 del señor Dr. Luis Abraham Acosta Quiroga, profesional en Derecho a quien autorizamos a que presente cuanto escrito sea necesario en defensa de los intereses del Comité Promejoras Madrigal I. Firmo conjuntamente con nuestro Abogado Defensor Dr. Luis A. Acosta Q., matrícula No. 9172 C.A.P."----- A fojas 4017, número 635, repertorio 53635 del Registro de Demandas, y con fecha DOCE DE JULIO DEL DOS MIL DIEZ, se halla inscrito el auto de dieciséis de junio del dos mil diez, dictado por el señor Juez Décimo Primero de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio verbal sumario, número 685-2010-MZ, que sigue AMANDA OLIVIA TENORIO JIMENEZ, en contra de LUIS MARIO PURUNCAJAS ESCOBAR y YOLANDA BEATRIZ CISNEROS, se dispone la inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de un lote de terreno ubicado en la parroquia de POMASQUI, sector de San Juan de Calderón, cuyos linderos y superficie son los que describo a continuación: NORTE: cerca propia al medio, con terrenos de Blanca Cabezas y Manuel Aguirre; SUR; con terrenos de Alonso Jiménez; ESTE: camino que va a San Juan de Calderón a la Hacienda de las Madres Oblatas; y al OESTE: con camino público a San Juan de Calderón. La extensión es de treinta y dos mil ochocientos metros cuadrados.--- ----- No está hipotecado, ni embargado.----- Se aclara que por cuanto no constan los nombres completos de la propiedad en el acta de inscripción, se revisó gravámenes únicamente como YOLANDA BEATRIZ CISNEROS (dos nombres y un solo apellido).----- --- La presente certificación se emite única y exclusivamente para la resolución administrativa de partición y adjudicación establecida en el artículo 486 de la COOTAD.- 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, supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualesquier falla o error de este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios para su inmediata modificación.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 1 DE JUNIO DEL 2017 ocho a.m.

Revisa: DO

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







SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	NÚMERO: 9144
21 MAR 2017	
QUITO	FORMA RELATIVA: <i>Nota</i>
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 1834



Oficio No. DMC-GEC-2320

Quito D.M., 20 MAR 2017

*2015-17054A*

*Procesos Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial*

*Mosquera*

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.

De mi consideración:

**ANTECEDENTES**

Con oficio No. 384-LR del 25 de noviembre de 2016, el Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, solicitó elaborar la nueva ficha técnica del Asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Madrigal 1, una vez que la Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal mediante expediente 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, con la base jurídica que debe servir de sustento para la valoración de los predios sujetos a expropiación especial.

La Procuraduría Metropolitana, con expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, contestó 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."

La Ordenanza Metropolitana No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera inciso cuarto establece que: "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."

Respecto a la aplicación de dicha disposición de la Ordenanza No. 093, en el expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, página 7, se establece: *“Disposición que por el principio de jerarquía normativa del COOTAD y de la Ordenanza Metropolitana No. 055, se deberá aplicar en forma complementaria a la valoración establecida por los referidos cuerpos normativos para el caso que hubiere cambiado el uso de suelo que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho.”*

## **VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

Con base de lo señalado por la Procuraduría Metropolitana con expediente No. 1631-2016, 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 Sra. Amanda Olivia Tenorio Jiménez, Presidenta del Comité Pro mejoras del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Madrigal No. 1”, del 2 de marzo de 2017, ante el Notario Quincuagésimo Cuarto del Cantón Quito, Dr. Jorge Valarezo, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue en 1997.
- Con oficio STHV-DMGT-3566 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 1997, el coeficiente de ocupación del suelo total era 10%, que correspondía a A5002 aislada, y el uso del suelo era residencial agrícola 1. En la consulta del Informe de regulación metropolitana del año 2017 se indica que, según el PUOS vigente, el COS total es 10% que corresponde a la zonificación A4 (A5002-5) aislada, y el uso principal del suelo es recursos naturales/producción sostenible.
- 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 1, es decir cuando no ha habido cambio en el uso del suelo, caso en el cual se partirá del avalúo catastral presente.
- Por lo tanto, para este caso se ha aplicado el *Procedimiento técnico para determinar el valor del m<sup>2</sup> de terreno y avalúo del barrio/predio - Caso expropiación especial para regularización de asentamientos urbanos* establecido con la Resolución Administrativa No. 003-2013 de la Administración General-Dirección Metropolitana de Catastro.

## **CONCLUSIÓN**

Se ha determinado que la afectación total del predio No. 5033487 de propiedad de Puruncajas Escobar Luis Mario, Quinzo Quinzo Maria Fabiola, Ramírez Medina Fausto Jose y Rosillo Correa Maria Rosario, donde se encuentra el asentamiento “**Madrigal No. 1**” tiene un avalúo de **USD. 15.088,00**, según la ficha técnica No. 1 que se adjunta al presente.

El avalúo se realizó sobre la 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. 4508 del 11 de mayo de 2016.

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 "Madrigal No. 1" 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**

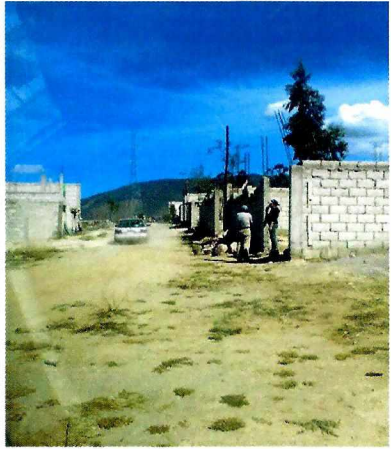
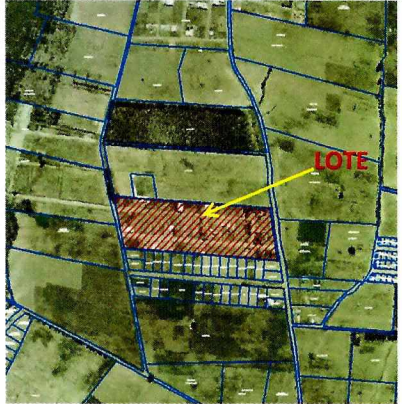
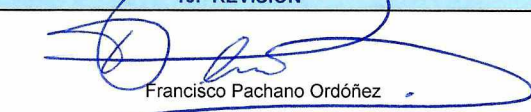

Revisado por:	Ing. Erwin Arroba	
Elaborado por:	Juan C. Arboleda	
Oficio No.	617-CE	
Ticket No.	2015-170544	

Adjunto: Ficha técnica, ficha avalúo expropiación especial y archivador bene con expediente completo en 180 hojas.



**PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "MADRIGAL 1"**

REFERENCIA: OFICIO No. 617-CE-2017. (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO)

<b>1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *</b>		<b>6.-ESTADO ACTUAL</b>	
PROPIETARIOS	: PURUNCAJAS ESCOBAR LUIS MARIO	97,42 %	
	: QUINZO QUINZO MARIA FABIOLA	0,86 %	
	: RAMIREZ MEDINA FAUSTO JOSE	0,86 %	
	: ROSILLO CORREA MARIA ROSARIO	0,86 %	
CLAVE CATASTRAL	: 14715-04-021		
PREDIO NÚMERO	: 5033487		
<b>2.-UBICACIÓN</b>		<b>7.-UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	
ZONA	: CALDERON		
PARROQUIA	: CALDERON		
SECTOR	: BELLAVISTA		
CALLE	: CALLE 24 DE JUNIO		
<b>3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA</b>		<b>8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION</b>	
NORTE	Inmuebles de Angélica Aguirre, María Chilibingua, Gustavo Acurio y otra, y Cecilia Castillo en	332,56 m	
SUR	Inmuebles de Cristian Freire, Miguel Nieto, María Freire, Gloria Egas, Fanny Egas, Federico Carrera, María Sandoval, Ernesto Garrido, Lila Pesantes, Jorge Pérez, Silvio Vinuesa, Miguel Lincango, Elsa Barreros en	329,90 m	
ESTE	: Calle 24 de Junio	102,79 m	
OESTE	: Calle Jacinto Jijón y Caamaño	102,49 m	
<b>4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN</b>			
<b>4.1.- TERRENO</b>			
AREA DE TERRENO *	:	32.800,00 m <sup>2</sup>	
AREA DE TERRENO (escritura) **	:	32.800,00 m <sup>2</sup>	
AREA AFECTADA **	:	32.800,00 m <sup>2</sup>	
VALOR c/m <sup>2</sup> AIVA	: USD.	5,13	
Factor de Corrección	:	0,12	
Factor Tamaño	:	0,75	
VALOR c/m <sup>2</sup> corregido ***	: USD.	0,46	
AVALÚO DEL TERRENO	:	USD.	15.088,00
<b>4.2.- CONSTRUCCIÓN</b>			
AREA	:	0,00 m <sup>2</sup>	
Valor m <sup>2</sup>	: USD.	0,00	
AVALÚO	: USD.	0,00	
AVALÚO CONTRUCCION	: USD.	0,00	
<b>4.3.- ADICIONALES</b>			
AREA	:	0,00 m <sup>2</sup>	
VALOR m <sup>2</sup>	: USD.	0,00	
AVALÚO	: USD.	0,00	
AVALÚO ADICIONALES	: USD.	0,00	
<b>4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)</b>			
TERRENO	: USD.	15.088,00	
CONSTRUCCIÓN	: USD.	0,00	
ADICIONALES	: USD.	0,00	
AVALUO TOTAL	: USD.	15.088,00	
<b>4.5.- PRECIO DE AFECCION ****</b>			
	: USD.	0,00	
<b>5.-OBSERVACIONES</b>			
<p>*Datos tomados del sistema SIREC-Q y Certificado de Gravámenes No. C110127810001 del 14 de agosto de 2015.</p> <p>**Area de terreno y area afectada establecida en base a datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-504-2014 de 27 de agosto del 2014.</p> <p>***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. Valor c/m<sup>2</sup> determinado sobre la base de Resolución Administrativa No. 003-2013 de la Dirección Metropolitana de Catastro: Procedimiento tecnico para determinar el valor del m<sup>2</sup> de terreno y avaluo del barrio/predio - Caso expropiación especial para regulacion de asentamientos urbanos. Según memorando 112-VAL de mayo 05 del 2016 el inmueble se encuentra en el AIVA 0801-0201.</p> <p>****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.</p>			
<b>9.- ELABORACIÓN</b>		<b>10.- REVISIÓN</b>	
 Ing. Juan C. Arboleda GESTIÓN PROYECTOS PÚBLICOS		 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO	
 Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL			
TICKET: 2015-170544		FECHA: Marzo 10 de 2017	



DATOS GENERALES E IDENTIFICACION						
Nombre del asentamiento		MADRIGAL		Fecha :		
Clave catastral / Geo-clave		14715-04-021		10/03/2017		
No de predio		5033487		Ticket		
No de Ordenanza si se encuentra aprobada				2015-170544		
Año del asentamiento		1997				
UBICACIÓN		PLANO DE UBICACIÓN				
ZONA METROPOLITANA	CALDERON					
PARROQUIA	CALDERON					
CODIGO DEL AIVA	0801-0201 R					
DATOS TECNICOS Y AVALUO						
COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA						
SERVICIOS	CALZADAS	Asfaltadas y adoquinadas	26%	1,00	%	
		Empedradas	8%			
		Afirmadas y lastradas	3%			
		Tierra	1%			
	<b>VALOR MAXIMO</b>		<b>26%</b>			
	Alcantarillado		6%	0,00	%	
	Luz		4%			
Agua Potable		3%				
Teléfono		1%				
<b>VALOR MAXIMO</b>		<b>14%</b>				
AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	AREAS DE VIAS	Areas urbanas	15%	1,00	%	
		Muchas vias	10%			
		Pocas vias	5%			
		Una via	1%			
	<b>VALOR MAXIMO</b>		<b>15%</b>			
	AREAS VERDES	Sector Rural	0%	0,00	%	
Sector suburbano		15%				
<b>VALOR MAXIMO</b>		<b>15%</b>				
VALOR TIERRA	Valor neto de la tierra		10%	10,00	%	
	Cos Total (tabla 2)		20%			
	<b>VALOR MAXIMO</b>		<b>30%</b>			
<b>FACTOR DE CORRECIÓN TOTAL</b>			<b>12,00</b>		<b>%</b>	
AIVA BASE DEL CÁLCULO	NOMBRE AIVA		0801-0201	5,13	USD/M2	
Fta	lote tipo		190	0,75		
	area lote		32800,00			
<b>Valor en usd / m2 de terreno (expropiación especial)</b>				<b>0,46</b>	<b>USD/M2</b>	
AVALUO						
Area del barrio en m2				32.800,00		
Avalúo total del Barrio en USD (expropiación especial art. 596 COOTAD)				<b>15.088,00</b>		
OBSERVACIONES		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. Valor c/m² determinado sobre la base de Resolución Administrativa No. 003-2013 de la Dirección Metropolitana de Catastro: Procedimiento técnico para determinar el valor del m² de terreno y avaluo del barrio/predio - Caso expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos. Según memorando 112-VAL de mayo 05 del 2016 el inmueble se encuentra en el AIVA 0801-0201. El terreno tiene las clases de tierra IV y V, lo que da un valor promedio de 5,13 USD./m2.				
FIRMAS DE RESPONSABILIDAD						
						
ANALISTA		COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL				