

Fecha: **05 ABR 2018** Hora **11:30**

Nº. HOJAS **-247h**

Recibido por:

EXPEDIENTE PRO No. 02044-2017

GDOC: 2017-138979

2018-031322 ✓

05 ABR 2018

Señor Concejel

Luis Reina Chamorro

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

Presente.-

De mi consideración:

ANTECEDENTES:

1. Mediante Oficio No.-191 LR de 16 de agosto de 2017, solicitó criterio legal a Procuraduría Metropolitana, individualizado y actualizado, respecto al proceso de expropiación especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "El Sol", como paso previo al conocimiento y resolución de la Comisión conjunta.
2. Con Oficio de fecha 30 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. 106410 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "El Sol" 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 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."

3. Mediante Ref. Exp. No. 2017-02044 de 22 de septiembre de 2017, Procuraduría Metropolitana solicitó a la Jefatura de Coactivas del Municipio de Quito, emita un informe sobre el proceso coactivo, su estado actual y la pertinencia de continuar o no con el trámite de expropiación especial, toda vez que en el Certificado de gravámenes consta un embargo con repertorio No. 39570 con fecha 6 de junio de 2008, en base a lo dispuesto por el Juzgado Segundo Especial de Coactivas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, juicio coactivo seguido en contra de la compañía IK Irina Korotkevich y Asociados Compañía en Comandita Simple.

4. La Dirección Metropolitana Financiera mediante Resolución No. 431-2017 de 29 de diciembre de 2017, respecto a la baja de obligaciones no tributarias manifiesta textualmente:

“ACEPTAR la Sentencia de la Corte Provincial de Pichincha, Primera Sala de lo Mercantil, Inquilinato y Materiales Residuales, de fecha 09 de mayo de 2011, en la que se deja sin efecto la resolución administrativa No. 458-2017, expedida por el Alcalde Metropolitano. Así como también se considera la Providencia de 3 de agosto de 2011 de Primera Sala de lo Mercantil, Inquilinato y Materiales Residuales en la cual expresa: “(...) se aclara que la resolución administrativa que se deba sin efecto en la sentencia de mayoría dictada por la esta sala es la No. 358-2017 y no la 458-2017 como erróneamente se había hecho constar.

DISPONER la baja de TRES (3) títulos de crédito signados con los números 61002620993-2007, a nombre de I.K. IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS, por el valor de UN MILLON CIENTO CIENCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DOLARES (\$1'154.500.00) 61002620963-2017 a nombre de IZA CHANATASIG JAIME FERNANDO y 61002620973-2007 a nombre de ARTHEMS S.A. por el valor de QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES (\$577.250.00) más costas judiciales por concepto de multas a infracciones cada uno y que se encuentran pendientes de pago, en consideración a la sentencia de la Corte Provincial de Pichincha, Primera Sala de lo Civil Mercantil, Inquilinato y Materiales Residuales el 9 de mayo de 2011, y que su parte resolutive resuelve: “...ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, se desechan los recursos de apelación impuestos y reformando la sentencia de primer grado, se declara la violación de los derechos constitucionales referidos en el Considerando tercero de este fallo y se acepta la acción de protección y se deja sin efecto la resolución administrativa No. 458 2017, expedida por el Alcalde Metropolitano...”. Así como también se considera la providencia de fecha 3 de agosto de 2011 de la Primera Sala de lo Civil Mercantil, Inquilinato y Materiales Residuales en el cual expresa: “(se aclara que la resolución administrativa que se deja sin efecto en la sentencia de mayoría dictada por esta sala es la No. 358-2017 y no la 458-2017 como erróneamente se había hecho constar”.

5. El abogado Oswaldo Quito, Ulloa, Juez de Coactivas del MDMQ, manifiesta:
“Mediante memorando No. DMF-TE-DC-2017-0384 enviado a la Ing. Roda Chávez, Directora Metropolitana Financiera, solicitando la ejecución de la sentencia, se procedió a la baja de los títulos de crédito generados por la Resolución Administrativa 358-2007.

Cumplida la sentencia se procede al ARCHIVO del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. 420226346 que se fundamentaba en el Título de Crédito No. 6100



PROCURADURIA
METROPOLITANA

INFORMES TÉCNICOS:

1. Mediante Oficio No. 15-3162 de 14 de octubre de 2015, el Administrador Zonal de Quitumbe, emite Criterio Favorable para la Expropiación Especial del predio No. 106410.
2. Mediante Oficio No. DMC-GEP-733 de 25 de enero de 2017, el Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha de afectación total actualizada del predio No. 106410, con área de terreno total de 55,101,33 m² y avalúo de terreno de USD \$ 10.550,34, con el fin de continuar con el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.
3. Mediante Oficio No. UERB – 394 – 2017 del 31 de marzo de 2017, la Abg. Karina Subía D. Directora de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, anexa a la Secretaria General del Concejo Metropolitano, el Memorando No. 133-UERB-Q-2017, suscrito por el Lcdo. Pablo Melo, Coordinador de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” en Quitumbe, mediante el cual remite el certificado No. C240337661001 correspondiente al Barrio “El Sol”, ubicado en la Parroquia de Turubamba.

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 posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

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

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

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;

2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

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

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

4. (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.

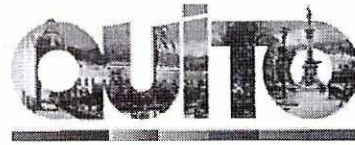
A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseesionarios, 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 poseesionarios 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. *ed*



PROCURADURIA
METROPOLITANA

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 la 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 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 y especial del predio No. 106410 de propiedad de la COMPAÑÍA I.K.IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS., 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:

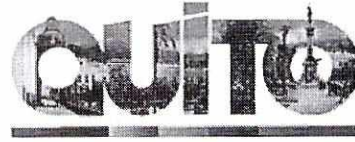
1. Con relación al Certificado del Registro de la Propiedad, es necesario indicar que el artículo 596, inciso tercero, del COOTAD, señala que, de manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código, con ciertas particularidades.

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 No. 093, sancionada el 23 de diciembre de 2015, que fue derogada por la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 22 de diciembre de 2017, que recogiendo el texto de la Ordenanza No. 093 establece, en su Disposición Transitoria Segunda, 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. p ad



PROCURADURIA
METROPOLITANA

Valoración cuya determinación, 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 décimo tercero, 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. ✓
 - b) En el considerando décimo sexto, en la primera línea se debería sustituir la palabra "literal" por "numeral". ✓
 - c) En el proyecto de resolución, conforme lo establece el artículo 20 de la Ordenanza Metropolitana No. 055, se debería determinar el plazo a pagar. ✗
 - d) Se tomará 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 en censo de poseionarios emitidos por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) ✗

Atentamente,

Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto: Expediente completo. (243 F.)
41CD

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mónica Guzmán	PRO	27-03-18	16
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo