

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO “EI CONDE CAMINO DEL INCA IV”.

**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 establece: *“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 señala: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”;*
- Que,** el Art. 375 de la Constitución dispone: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano ...”;*
- Que,** el Art. 376 de la Constitución dispone: *“...Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en*

particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, o de público a privado”;

- Que,** el Art. 415 de la Constitución dispone: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”;*
- Que,** 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 norma ibídem sobre el 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 norma ibídem sobre la 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 numeral 2 del Art. 113 ibídem, determina que las Infracciones Graves son: *“...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),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....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 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 artículo 596 numeral 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 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.”;

- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen del 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 del 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 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 derivadas 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, de la certificación del señor Administrador Zonal Quitumbe, mediante Oficio No. 15-3153 del 13 de octubre del 2015 emite criterio favorable para la expropiación especial de los predios 605976 y 605977 referente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV";

Que, la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GEC-920, recibido el 17 de febrero del 2016, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV", de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante Expediente No. 04556-2014, recibido el 21 de mayo del 2018, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial, su dictamen "*...emite informe legal favorable para la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total de los predios en referencia...*" donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV".

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 87, literal a); 57 literal a); y art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 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 de los predios de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores de los inmuebles.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV" que tiene el 50.78% de consolidación en sus 384 lotes, estando en posesión 18 años.

Artículo 3.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV", nace de la ex hacienda El Conde, situado en la parroquia de Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signados con los números prediales 605976 y 605977, claves catastrales 32803-02-003 y 32803-02-002

respectivamente, siendo las áreas del proyecto 73.735,84 m² y 54.263,35 m² respectivamente, cuyos avalúos son de 7.373,58 y 5.426,34 USD conforme los datos de las fichas técnicas catastrales que a continuación se detalla:

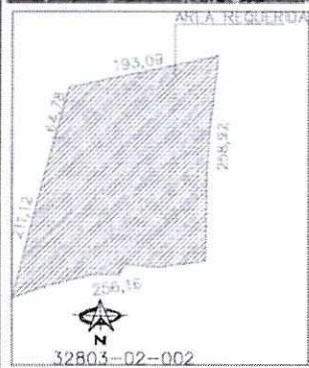
1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE		6.- ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y		
CLAVE CATASTRAL	: 32803-02-003		
PREDIO NÚMERO	: 605976		
2.- UBICACIÓN		7.- UBICACIÓN DEL PREDIO	
ZONA	: QUITUMBE		
PARROQUIA	: TURUBAMBA		
SECTOR	: CAMPO ALEGRE		
CALLE	: CAMINO DE LOS INCAS		
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA		8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACIÓN	
NORTE	: VARIOS COLINDANTES EN	249.81 m.	
SUR	: COOPERATIVA DE VIVIENDA	305.82 m.	
ESTE	: MUSCULOS Y RIELES EN	274.52 m.	
ESTE	: CAMINO DE LOS INCAS EN	274.52 m.	
OESTE	: UNION AFPV ADMINISTRADORA DE	258.92 m.	
	: FONDOS Y EN		
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
AREA TOTAL DEL TERRENO **	:	73,735.84 m ²	
AREA DE TERRENO (escritura)	:	73,735.84 m ²	
**AREA TOTAL AFECTADA	:	73,735.84 m ²	
VALOR c/m ² ****	:	USD. 0.10	
AVALÚO TOTAL TERRENO	:	USD. 7,373.58	
4.2.- CONSTRUCCIÓN			
AREA	:	0.00 m ²	
Valor m ²	:	USD. 0.00	
AVALÚO	:	USD. 0.00	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	:	USD. 0.00	
Detalle:			
AREA	:	0.00 m ²	
VALOR m ²	:	USD. 0.00	
Coefficiente Corrección	:	0.00	
VALOR m ² corregido	:	0.00	
AVALÚO	:	USD. 0.00	
AVALÚO DE MEJORAS	:	USD. 0.00	
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	:	USD. 7,373.58	
CONSTRUCCIÓN	:	USD. 0.00	
MEJORAS	:	USD. 0.00	
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	USD. 7,373.58	
4.6.- VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECTACIÓN			
5% del avalúo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 461 COOTAD.			
(+)	:	USD. 0.00	
9.- OBSERVACIONES			
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q)			
***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-333-2014 de julio 4 de 2014, indica el área global del barrio, mas no del predio en estudio.			
****Valor c/m ² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformativa al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 9. 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.			
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015			
9.- ELABORADO POR		10.- REVISADO POR	
 Ing. Erwin Arroba COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL		 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO	
FECHA:		01 de febrero del 2017	



PROCESO GESTIÓN CATASTRAL ESPECIAL
GESTIÓN DE PROYECTOS PÚBLICOS
FICHA TÉCNICA VALORATIVA (AFECTACIÓN TOTAL)
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "CONDE 4"
REFERENCIA: OFICIO No. 264-CE-2017

No. 2 de 2

*1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE		6.- ESTADO ACTUAL		
PROPIETARIO	: UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y			
CLAVE CATASTRAL	: 32803-02-002			
PREDIO NÚMERO	: 605977			
*2.- UBICACIÓN				
ZONA	: QUITUMBE			
PARROQUIA	: TURUBAMBA			
SECTOR	: CAMPO ALEGRE			
CALLE	: CALLE S/N			
*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA				
NORTE	: PROPIEDAD PARTICULAR EN COOPERATIVA DE VIVIENDA			193.09 m.
SUR	: MUSCULOS Y RIELES EN			256.16 m.
ESTE	: UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y EN	258.92 m.		
OESTE	: UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y EN	64.76 m.		
OESTE	: FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDAS PICHINCH EN	211.12 m.		
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN				
4.1.- TERRENO				
AREA TOTAL DEL TERRENO **	: 54,263.35 m ²			
AREA DE TERRENO (escritura)	: ——— m ²			
**AREA TOTAL AFECTADA	: 54,263.35 m ²			
***VALOR c/m ² corregido	: USD. 0.10			
AVALÚO DEL TERRENO	: USD. 5,426.34			
4.2.- CONSTRUCCIÓN.				
AREA	: 0.00 m ²			
Valor m ²	: USD. 0.00			
AVALÚO	: USD. 0.00			
AVALÚO CONTRUCCIÓN	: USD. 0.00			
Detalle1:				
AREA	: 0.00 m ²			
VALOR m ²	: USD. 0.00			
Coefficiente Corrección	: 0.00			
VALOR m ² corregido	: 0.00			
AVALÚO	: USD. 0.00			
AVALÚO DE MEJORAS	: USD. 0.00			
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS				
TERRENO	: USD. 5,426.34			
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0.00			
MEJORAS	: USD. 0.00			
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	: USD. 5,426.34			
4.5.- PLUSVALIA				
Valor descontado por intervenciones públicas en sector desde 2005, Art. 449, literal b) COOTAD				
(-)	: USD. 0.00			
4.6.- VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECTACIÓN				
5% del avalúo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD				
(+)	: USD. 271.32			
4.7.- VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO				
	: USD. 5,697.66			
5.- OBSERVACIONES				
*Datos tomados del sistema SIREC-Q				
***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-333-2014 de julio 4 de 2014, indica el área global del barrio, mas no del predio en estudio				
****Valor c/m ² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatona al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbanas o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 9. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2015 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.				
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.				
9.- ELABORADO POR				
 Ing. Erwin Arroba COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL		 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO		



Artículo 4.- Disponer al Registrador de la Propiedad que efectúe la inscripción y prohibición de enajenar, correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública del inmueble adquirido mediante escritura celebrada el 4 de febrero de 1997 ante el doctor Marco Vela notario vigésimo primero del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, FIDUCIARIA, en su calidad de Administradora del FIDEICOMISO EL CONDE e inscrita en el Registro de la propiedad el 18 de marzo del 1997.

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.