

**COMISIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
<b>APROBADO:</b>		
<b>NEGADO:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por las Comisiones de Ordenamiento Territorial; y, de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión conjunta realizada el día 11 de noviembre de 2015, las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y de Ordenamiento Territorial, analizaron el expediente relacionado con la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial del asentamiento humano de hecho y consolidado del Barrio denominado "María Guadalupe", ubicado en el predio No. 5784438, clave catastral No. 20507-02-002, parroquia Puengasí.

**2.- INFORMES TÉCNICOS:**

**2.1.-** Mediante oficio No. 0009112 de 30 de septiembre de 2013, a fojas 127, el Ing. Daniel Hidalgo Villalba, ex Director Metropolitano de Catastro, emite su pronunciamiento sobre el Borde Superior de Quebrada, en el que señala:

*"(...) La Dirección Metropolitana de Catastro determina que en base a la cartografía 1:1000 del año 2002 y la fotografía aérea del sector, se certifica el borde superior del talud. Se indica que la pendiente promedio hacia la cota más baja del borde superior del talud es de 42.0° (cuarenta y dos) grados, para que se proceda según Ordenanza Metropolitana N° 172 sancionada el 30 de diciembre del 2011, en su Sección tercera, Parágrafo 1, arts. 116, 117, 118 y al Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre del 2010 art.417, literal d. (...)"*

**2.2.-** Mediante oficio No. STHV-GT-001677 de 22 de abril de 2014, a fojas 415, el ex Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arq. Patricio Montalvo Tapia, emite su informe al respecto, mismo que en su parte más importante señala:



*“Al respecto, y de acuerdo a lo que dispone el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial de Autonomía y Descentralización COOTAD Reformado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable para que continúe el proceso de Expropiación Especial (parcial) del Predio No. 5784438, ubicado en el sector Puengasí; en el que se implanta el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “María Guadalupe”.*

2.3.- Mediante oficio No. 441-DMGR-2014, de 5 de agosto de 2014, a fojas 125, el Mgs. Alejandro Terán Tobar, ex Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el informe técnico No. 092-AT-DMGR-2014, mismo que en sus partes medulares señala:

*“(…) Calificación de Riesgo:*

*La zona donde se encuentra los trece lotes una vez realizada la inspección técnica al barrio del asentamiento humano de hecho y consolidado “Maria Guadalupe” de la parroquia Puengasí, se manifiesta que presenta un riesgo alto mitigable, según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa (deslizamientos y hundimientos) y vulnerabilidad descritas anteriormente.*

*Para disminuir el nivel de vulnerabilidad de las edificaciones existentes, como medida de prevención de riesgos, las construcciones futuras deberán seguir las especificaciones técnicas que establece la Norma Ecuatoriana de la Construcción de Resistencia Sísmica y la Agencia de control deberá asegurarse que esto se cumpla. (...)*

*(…)Se puede continuar con el proceso de regularización de este barrio, considerando para los lotes: 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60, que el área de construcción será de máximo 9,5 metros incluida la línea de fábrica por el ancho de cada lote.*

*Inmediatamente se debe dotar de obras de infraestructura de alcantarillado pluvial, obras públicas viales con la finalidad que las aguas de escorrentía sean canalizadas adecuadamente a sitios en donde no se comprometan otros sectores con inestabilidades de terreno; además de la correcta distribución de agua potable por acometidas, y una adecuada conducción y manejo de la energía eléctrica.”*

2.4.- Mediante oficio No. 008854 de 23 de septiembre de 2014, a fojas 401-405, el Arq. Mario Recalde Maldonado, Director Metropolitano de Catastro, remite su informe técnico en el que se adjunta el estudio valorativo de la afectación, mismo que en su parte medular señala:

*“(…) Por lo expuesto, la DMC rectifica el avalúo emitido a la Dirección Ejecutiva de la Unidad Especial Regula tu Barrio, mediante oficio No. 0012143 de fecha 23 de abril de 2014, y adjunto al presente remite la ficha no. 1, en la cual al avalúo total de USD 90.338,14 se adicionó USD 4.516,91 como 5% por precio de afección previsto en el Art. 451 del COOTAD, obteniéndose un valor a ser pagado de USD 94.855,05. Se deja sin efecto la ficha No. 1 emitida con el oficio No. 12143 mencionado.”*

2.5.- Mediante oficio No. DMF-DIR-2014-0882, de 24 de noviembre de 2014, a fojas 388, la Ing. María Eugenia Lemarie, ex Directora Metropolitana Financiera, remite su pronunciamiento sobre la disponibilidad presupuestaria para los procedimientos de expropiación especial, mismo que en la parte pertinente indica:

"(...)

EXPROPIACIONES ESPECIALES COOTAD - UERTB			
OF.	PROPIETARIO	PROYECTO	VALOR USD
746	Asentamiento Humano "María Guadalupe"	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	94.855,05

*La Dirección Metropolitana Financiera, a través del Departamento de Presupuesto, informa que de acuerdo a reunión mantenida el 19 de noviembre de 2014, se dispondrá del financiamiento para las certificaciones presupuestarias, solicitadas por la Unidad Especial Regula tu Barrio."*

2.6.- Mediante certificado DDZC 150239 de 5 de junio de 2015, a fojas 412, el Director de Distribución de la Zona Centro de la Empresa Eléctrica Quito S.A., señala:

*"Al respecto debemos informar que la Empresa Eléctrica Quito, si dispone de redes de distribución de energía eléctrica para atender con el servicio eléctrico en este sector, y que la carta de disponibilidad de servicio, se emitirá cuando el barrio cumpla con los requisitos para la ejecución del proyecto eléctrico, de acuerdo a los procedimientos internos de esta institución, debiendo realizar este trámite un ingeniero eléctrico registrado en la Empresa Eléctrica Quito."*

2.7.- Mediante oficio No. EPMAPS-GTI-2015-167 de 28 de julio de 2015, el Ing. José Alfredo de la Cruz López, Jefe de Ingeniería de Proyectos de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS, a fojas 414, remite su pronunciamiento sobre la factibilidad de servicio de agua potable, mismo que señala:

*"El sector donde se localiza el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado antes señalado, tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado, siempre y cuando en el proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado se cambie la clasificación de suelo de rural a urbano."*

2.8.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3558 de 28 de julio de 2015, a fojas 421, el Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arq. Hugo Chacón Cobo, emite su informe de coeficiente de ocupación de uso de suelo al respecto, mismo que en su parte más importante señala:

"(...)



COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO. MARIA GUADALUPE		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: * 20 años		
PUOS AÑO 1995		PUOS AÑO 2015		CONSOLIDACIÓN AÑO 2015
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	*66.66 %
** AEO2 50000 COS TOTAL (CUS) 6%	PROTECCIÓN ECOLÓGICO	*** A6 (A25002-1.5) COS TOTAL 3%	PROTECCIÓN ECOLÓGICA / ÁREAS NATURALES	

\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

\*\* DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1997 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

\*\*\* DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENANZA 041 DE ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. (...)"

2.9.- Mediante informe de 4 de septiembre de 2015, a fojas 406-411, la mesa técnica institucional del proceso de expropiación especial parcial del predio No. 5784438 de propiedad de los herederos del señor Bolívar Alvarado I Vayas, donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "María Guadalupe", remite su informe, mismo que en su parte pertinente manifiesta:

*"(...) En cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015, la mesa técnica institucional una vez revisados los informes anteriormente detallados, emite informe favorable para conocimiento de las Comisiones de Propiedad y Espacio público; y Ordenamiento Territorial con el fin de continuar con el proceso de Expropiación Especial (parcial) del predio N°. 5784438 de propiedad de los herederos del señor Bolívar Alvarado I Vayas donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "María Guadalupe".*

2.10.- Mediante oficio No. 6929 de 7 de octubre de 2015, a fojas 442, el Administrador Zonal Manuela Sáenz, Ing. Jhofre Echeverría, emite su informe al respecto, mismo que en su parte pertinente señala:

*"Con el afán de continuar con los trámites de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en proceso de expropiación especial, y en cumplimiento de la normativa vigente, Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015; y en calidad de entidad requirente, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado "María Guadalupe" emito CRITERIO FAVORABLE para la Expropiación Especial Parcial del predio No. 5784438, y solicito de la manera más comedida que siguiendo el trámite respectivo se ponga en conocimiento a la Comisión de Propiedad y Espacio Público; y a la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitanano. "*

### 3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, de 30 de diciembre de 2014, a fojas 383-385, el Dr. Rómulo García Sosa, ex Procurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"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.*

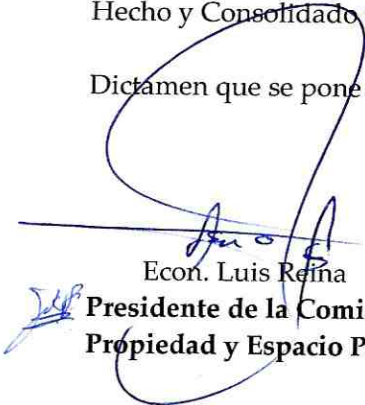
*2.- La ocupación inmediata de los inmuebles la dispondrá la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

*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."*

### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

Las Comisiones de Ordenamiento Territorial, y de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión conjunta realizada el 11 de noviembre de 2015, acoge los informes técnicos y legal, con fundamento en los artículos 84 literal c), 87 literales d) y k), 147, 249 literal a), 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, así como lo dispuesto en las Ordenanza Metropolitana No. 055, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de resolución por la cual se declara de utilidad pública, de interés social y se ratifica la ocupación con fines de expropiación parcial al predio en el que se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "María Guadalupe".

Dictamen que se pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.



Econ. Luis Reina

Presidente de la Comisión de  
Propiedad y Espacio Público



Ivone Von Lippke

Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial

  
Dra. Renata Salvador  
**Concejala Metropolitana**

  
Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**

  
Dra. Renata Moreno  
**Concejala Metropolitana**

  
Prof. Luisa Maldonado  
**Concejala Metropolitana**

Adjunto expediente con documentación constante en cuatrocientas cuarenta y dos (442) fojas.  
Abg. Renato Delgado Merchán

## RESOLUCIÓN No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2015-222, de 11 de noviembre de 2015, emitido por las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial.

#### 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 esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;*
- Que,** el artículo 264 de la Constitución dispone: *“los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1.- planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”;*
- Que,** el artículo 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 artículo 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”;*

## RESOLUCIÓN No.

- Que,** el artículo 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 artículo 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,** literal c) del artículo 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 de 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 k) del artículo 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 artículo 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*



## RESOLUCIÓN No.

*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 geo-referenciado 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 público, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”.*

- Que,** el literal a) del artículo 297 del COOTAD señala, entre los objetivos del ordenamiento territorial, lo siguiente: *“a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos”;*
- Que,** el capítulo primero del COOTAD que trata sobre el ordenamiento territorial Metropolitano y Municipal, artículo 466, dispone: *“...atribuciones en el ordenamiento territorial corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizaran las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados ...”*
- Que,** el artículo 596 reformado del COOTAD dictamina: *“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 poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: *“...1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones...”;*
- Que,** el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dictamina: *“La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del*

## RESOLUCIÓN No.

*territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito.”; y,*

**Que,** el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C 237, de 20 de noviembre de 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial..., 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.”.

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

### RESUELVE:

**Artículo 1.- Identificación del predio.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “María Guadalupe”, se encuentra situado en la Parroquia Puengasí; barrio/sector Monjas; del Distrito Metropolitano de Quito, cuya clave catastral es 20507-02-002, número de predio Rural 5784438, en una superficie según el levantamiento planialtimétrico de 58.816.50 metros cuadrados.

**Artículo 2.-** Mediante la presente Resolución se ratifica la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “María Guadalupe” considerando que tiene el 66,66% de consolidación en sus 129 lotes, estando en posesión 20 años.

**Artículo 3.-** En aplicación del procedimiento de expropiación especial, con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios del inmueble en el cual se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “María Guadalupe”, se declara de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación parcial al predio de propiedad particular.

**Artículo 4.-** Se dispone al Registro de la Propiedad que efectúe la inscripción correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública en el inmueble adquirido mediante adjudicación de hijuela divisoria por sentencia judicial de partición, dictada por el señor Juez Décimo de lo Civil de Pichincha, de fecha 29 de abril del 2011 la misma que

**RESOLUCIÓN No.**

ha sido protocolizada el 30 de septiembre del 2011, ante Notario Dr. Fernando Polo Elmir, e inscrita el 18 de enero del 2012 en el Registro de la Propiedad.

**Disposición final.-** Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxx de 2015.-

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

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 xx de xxxx de 2015; y, suscrita por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el

**Lo Certifico.-** Distrito Metropolitano de Quito,

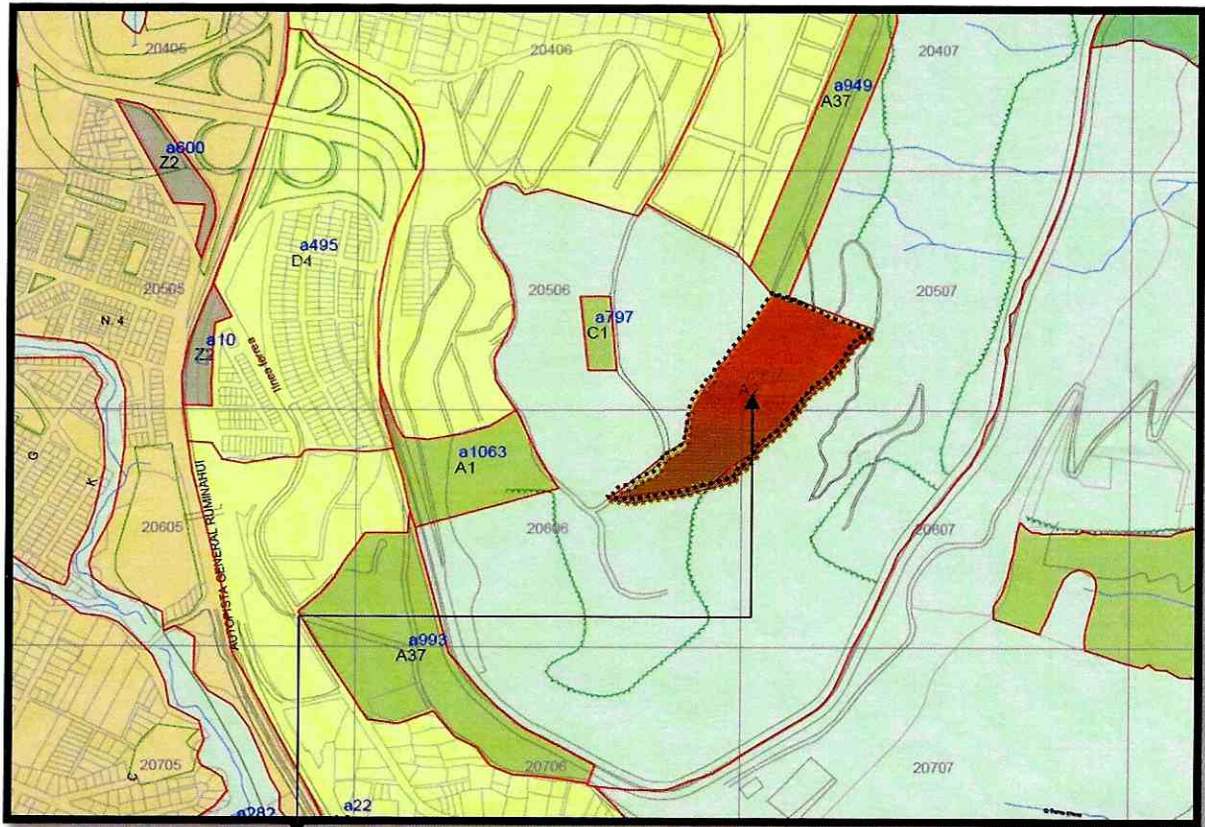
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**“INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL PREDIO N° 5784438 DE PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DEL SEÑOR BOLIVAR ALVARADO I VAYAS DONDE SE UBICA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO “MARÍA GUADALUPE.”**

**EXPEDIENTE N° 021 ZMS**

**INFORME SOLT EXPROPIACIÓN ESPECIAL No. 01- AZMS- 2015  
 BARRIO MARIA GUADALUPE**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO  
 DENOMINADO: “MARÍA GUADALUPE”**

Parroquia: PUENGASI  
 Barrio/Sector: PROTEC. MONJAS  
 Administración Municipal: MANUELA SAENZ

**Uso de Suelo Principal**

- |                      |                      |                |
|----------------------|----------------------|----------------|
| Agrícola Residencial | Multiple             | Residencial 1  |
| Área de Promoción    | Patrimonial          | Residencial 1A |
| Equipamiento         | Protección Ecológica | Residencial 2  |
| Industrial 2         | Protección Baeterio  | Residencial 3  |
| Industrial 3         | RNNR                 |                |
| Industrial 4         | RNR                  |                |

## ANTECEDENTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho denominado "MARÍA GUADALUPE", ubicado en la parroquia Puengasí se origina en el sector a raíz de la venta de lotes de terreno de propiedad del Señor Bolívar Alvarado, por parte de supuestas compañías denominadas OCHOPALT S.A. y otros como CARPASI LOTIZACION MARIENRUH desde el 2001.

La "UERB-OC" ha brindado el asesoramiento social, legal y técnico en el proceso de regularización, realizó un acompañamiento con las partes a través del Centro de Mediación del MDMQ; sin embargo no se llegó a un acuerdo debido a temas particulares con los herederos del señor Bolívar Alvarado I Vayas propietarios actuales del inmueble, por lo cual sus dirigentes han solicitado formalmente a la "UERB-OC", mediante solicitud de fecha 15 de Agosto 2012, que se inicie el proceso de expropiación especial para el AHHyC denominado "María Guadalupe".

EIAHHC María Guadalupe actualmente poseen 20 años de asentamiento y una consolidación del 66.66%, existen aproximadamente 516 personas que serían los beneficiarios del proceso de Expropiación Especial, la actividad económica principal del asentamiento es el comercio informal; los servicios básicos del sector son deficientes, el abastecimiento del agua potable es por medio de un grifo central que ingresa a un reservorio el mismo que distribuye el agua a través de las mangueras plásticas instaladas por los moradores, el alcantarillado fue construido por los habitantes en un convenio con el MIES, no cuentan con alumbrado público y tienen un solo transformador de energía que abastece a todo el barrio; el asentamiento ha destinado ciertos espacios para las aéreas verdes, deportivas y comunales.

Existe un listado de posesionarios del asentamiento, que fue verificado mediante el Censo de Legítimos Posesionarios realizado por el Soc. Edison Andrés Calderón Parra mediante consultoría No. CDC-UERB-012-2013, de acuerdo a lo que establece la ley de Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autónomo y Descentralizado (COOTAD), Artículo 596 Expropiación Especial, Numeral dos ".....se realizará un censo socioeconómico de los habitantes ahí asentados y verificarán su calidad de posesionarios de buena fé y el tiempo mínimo de posesión" **Informe Final del Censo que se adjunta al expediente.**

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>NUMERO DEL PREDIO:</b>	<b>5784438</b>
<b>NUMERO DEL PROPIETARIO:</b>	<b>BOLIVAR ALVARADO I VAYAS</b>
<b>NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:</b>	<b>MARIA GUADALUPE</b>
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	<b>COMITÉ</b>

<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	20 AÑOS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	66.66%
<b>Nº DE POSESIONARIOS:</b>	129 lotes
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	516 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	Censo de Legítimos poseionarios realizado mediante Consultoría No. CDC-URB-012-2013

## INFORME LEGAL

### **ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:**

1.- La señora María Valdivia viuda de Schoeneck adquirió el terreno o hacienda MARIENRUTH, en la adjudicación hecha en la disolución de la sociedad conyugal habida entre María Valdivia y Arturo Bruno Hans Schoeneck, protocolizada el 1 de diciembre de 1943 ante el Notario Doctor Alejandro Troya, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 2 de diciembre de 1943.

2.- Mediante Testamento otorgado por María Valdivia viuda de Schoeneck el 13 de junio de 1973 ante el doctor Vicente Troya Jaramillo el cual mediante sentencia del Juez Sexto de lo Civil de Pichincha de fecha 28 de junio de 1977 declaro la validez del testamento ordenando su publicación y protocolización; se procede con la protocolización el 21 de septiembre de 1977 ante la Notaria Segunda del cantón Quito Dra. Ximena Solines, e inscrito en el Registro de la Propiedad el 3 de octubre de 1977.

Dentro del mencionado testamento se realiza la siguiente adjudicación de la hacienda MARIENRUTH a María Cecilia Schoeneck Valdivia le adjudica el 16.666% de la mitad de legítimas, a Clara Schoeneck Valdivia le adjudica el 16.666% de la mitad de legítimas y a Lydia Schoeneck Valdivia le adjudica el 16.666% de la mitad de legítimas el 25% de la cuarta de mejoras y el 25% de la cuarta de libra disposición, dando un total del 66.666% sobre la mencionada hacienda.

3.- Mediante escritura pública de posesión efectiva celebrada el 10 de enero del 2001, ante el Doctor Héctor Vallejo Delgado notario Trigésimo Quinto del cantón se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por Lydia Schoeneck Valdivia a favor de Bolívar Augusto Alvarado I Vayas, debidamente inscrito en el Registro de la propiedad el 1 de febrero del 2001.

4.- En lo posterior se realizó un juicio de Partición en el Juzgado Décimo de lo Civil de Pichincha el mismo que mediante sentencia de 29 de abril del 2011 concede el lote de terreno de 124 hectáreas a favor de Bolívar Augusto Alvarado I Vayas, la misma que se protocolizo el 30 de septiembre del 2011 y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de enero del 2011.

### **LINDEROS GENERALES DEL LOTE:**

Conforme consta de la sentencia se desprenden los siguientes linderos: Ingresando a la hacienda por el costado izquierdo del camino en una longitud aproximada de 200 metros; siguiendo por el

*[Handwritten signature]*

camino de piedra hacia mano izquierda ( rumbo norte) y continuando la vuelta del mismo camino con rumbo sur hasta el ángulo noroeste del lote de la señora Ligia Andino de Matter y de este punto en línea recta con rumbo noreste hasta un punto ubicado en el vértice del lote que se adjudica a Carlos Sánchez Correa, y , de allí en línea recta hasta el límite de la propiedad del doctor Jorge Salazar 200m arriba del camino de tierra. De este punto, siguiendo el lindero de la propiedad del doctor Jorge Salazar y de los varios propietarios por donación conforme a escritura, vecinos todos estos del lado norte, hasta el punto noreste del sitio llamado "Polla de Oro", y de aquí con rumbo sur hasta el límite con la propiedad del señor Ignacio Malo, vecino en el lado sur, de este punto Sureste, siguiendo el límite de la propiedad del señor Ignacio Malo con rumbo Este-Oeste hasta la línea del ferrocarril Ibarra Quito; y, siguiendo por la línea del ferrocarril con rumbo Norte Sur hasta la entrada de la hacienda nuevamente en su costado izquierdo, cerrándose así la linderación.

#### **POSESIÓN EFECTIVA:**

Mediante escritura pública de posesión efectiva celebrada el 1 de junio del 2012, ante el Doctor Ramiro Dávila Silva, Notario Trigésimo Segundo del cantón Quito se concede la posesión efectiva de los bienes del señor Bolívar Augusto Alvarado I Vayas a favor de sus hijos Blanca Katinka Alvarado Janke, Francisco Augusto Alvarado, Bolívar Ulises Alvarado, dejando a salvo el derecho de terceros, inscrito en el registro de la propiedad el 6 de septiembre del 2012.

Mediante escritura pública ampliatoria de posesión efectiva de fecha 26 de julio del año 2012, ante la doctora Nancy Rosita el Pozo Arregui, notaría trigésima segunda suplente del cantón Quito comparecen Blanca Katinka Alvarado Janke, Francisco Augusto Alvarado, Bolívar Ulises Alvarado manifestando que aceptan la posesión efectiva acogiendo a la institución del beneficio de inventario sometiéndose a las reglas y a la normativa pertinente, inscrito en el registro de la propiedad el 6 de septiembre del 2012.

Mediante escritura de promesa de compra venta celebrada el 23 de octubre del 2010, ante el Notario Séptimo del cantón doctor Luis Vargas Hinostroza el señor Bolívar Augusto Alvarado I Vayas promete dar en venta a favor del Comité Pro Mejoras del Barrio María Guadalupe el 2.311101728% de derechos y acciones de la totalidad del inmueble lo cual equivale a un área aproximada de 52.234,05m<sup>2</sup> sobre el cual se asienta el barrio.

Mediante escritura pública de 16 de agosto del 2011 se celebros una escritura de ampliación de la promesa de compra venta ante el doctor Luis Vargas Hinostroza, en la cual el señor Bolívar Augusto Alvarado se compromete a transferir el inmueble como cuerpo cierto a favor del Comité Pro Mejoras del Barrio María Guadalupe.

Por Resolución No. 226-2006 de fecha 22 de septiembre del 2006 la Procuraduría Metropolitana dentro del expediente No. 3032-05 se resolvió confirmar la multa solidaria en contra de los señores Bolívar Augusto Alvarado I Vayas, Luis Alfredo Plata Honores y Germán Fidel Ochoa Peláez por el valor de 557.837,40, también se dispone que la Procuraduría metropolitana instaure el respectivo juicio penal en contra de los responsables del fraccionamiento.

Con fecha 29 de junio de 1993 se halla inscrita la demanda dictada por el señor Juez Segundo de lo

Civil de Pichincha en auto de 15 de junio de 1993 propuesta por el Ilustre Municipio de Quito en contra de Lydia Schoeneck Valdivia pidiendo en sentencia que se declare que se acepta la expropiación del inmueble con una superficie de 89.883m<sup>2</sup> cuyo fin es destinarlo al III tramo de la nueva Vía Oriental.

Se han llevado a cabo Mediaciones en el Centro de Mediación del Municipio de Quito, en la cual se han acordado la transferencia del lote en cuerpo cierto de lo cual conforme el oficio de fecha 2 de octubre del 2012 suscrito por el señor Damian Cañar Presidente del Barrio María Guadalupe a manifestado que se ha emitido un informe de incumplimiento en razón que hasta la presente fecha no se ha individualizado el lote, por lo cual solicitan el trámite de expropiación.

Copias de depósitos realizados en el Banco Internacional, recibos de CARPALSÍ, y convenios de promesas para adjudicar.

Mediante escritura pública de fecha 14 de mayo del 2008, ante el Dr. Juan Villacis Medina, el señor Carlos Agustín Palomo Chicaiza otorga Poder Especial a favor de Rosario Palomo Chicaiza.

#### **PODERES:**

Mediante escritura pública de fecha 16 de agosto del 2011, ante el Dr. Luis Vargas Hinostroza, el señor Bolívar Augusto Alvarado I Vayas concede Poder Especial a favor de Cosme Damián Cañar.

#### **ACUERDO DE EXPROPIACION:**

El Acuerdo de Expropiación Especial, celebrado entre los Herederos del Señor Bolívar Augusto Alvarado I. Vayas y los Socios del Comité Pro Mejoras del Barrio María Guadalupe, protocolizado el 3 de abril del 2014, ante el Notario Doctor Gabriel Cobo Urquiza, mediante el cual los Herederos del señor Bolívar Alvarado se allanan al proceso de Expropiación Especial Parcial de su propiedad, dejando constancia que el Comité ha cancelado la suma de USD \$ 420.948,24 dólares americanos.

#### **DOCUMENTO FINANCIAMIENTO:**

Mediante oficio No. DMF-DIR-2014, 0882, de fecha 24 de noviembre del 2014, suscrito por la Ingeniera María Eugenia Lemarie, Directora Metropolitana Financiera, mediante el cual se determina la Certificación Presupuestaria, para los procesos de Expropiación Especial del Asentamiento Humano "María Guadalupe", por un valor de USD \$ 94.855,05 dólares americanos.

#### **CONCLUSION:**

Conforme la documentación legal presentada y el análisis respectivo se determinala inseguridad jurídica en cuanto a la tenencia legal de la propiedad por parte de los poseionarios de los lotes del Barrio María Guadalupe.

De manera conjunta se han suscrito varios acuerdos con los herederos del señor Alvarado y el Comité Pro Mejoras del Barrio María Guadalupe, los mismos que no han llegado a concretarse, por tal razón solicitan a la Unidad Regula tu Barrio inicie el Proceso de Expropiación Especial determinado en el Art. 596 del COOTAD, conjuntamente con la Ordenanza Metropolitana No.



0055, sancionada el 1 de abril del 2015 que establece su Procedimiento.			
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	CUERPO CIERTO	X	DERECHOS Y ACCIONES
<b>PROPIETARIO /OS:</b>	Bolívar Augusto Alvarado I Vayas (herederos)		
<b>OTORGADO POR ADJUDICACION:</b>	Juez Décimo de lo Civil de Pichincha de fecha 29 de abril del 2011.		
<b>PROTOCOLIZACION Y NOTARIO</b>	El 30 de septiembre del 2011 ante el Notario Doctor Fernando Polo Elmir.		
<b>INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA</b>	18 de enero del 2012.		
<b>LINDEROS ESPECIFICOS DE DONDE SE ASIENTA EL BARRIO MARÍA GUADALUPE Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA DE PROMESA DE VENTA</b>			
<b>LINDERO NORTE:</b>	Con el resto de la propiedad del señor Bolívar Alvarado		
<b>LINDERO SUR:</b>	En parte con propiedad del mismo propietario; y, en otra parte, con propiedad de la señora Ligia Andino de Matter.		
<b>LINDERO ESTE:</b>	Con propiedad del mismo compareciente.		
<b>LINDERO OESTE:</b>	En parte con camino público; y, en otra parte, con propiedad del señor Carlos Hernán Sánchez Correa		
<b>SUPERFICIE:</b>	52.234,05m <sup>2</sup>		
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES</b>	C180363802001 de fecha 28 de noviembre del 2014		

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	5784438
<b>Clave Catastral:</b>	20507-02-002
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>	
<b>Zonificación:</b>	A6(A25002-1.5)
<b>Lote mínimo:</b>	25000 m <sup>2</sup>
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada
<b>Clasificación del Suelo</b>	(SRU) Suelo Rural
<b>Uso principal</b>	(PE) Protección Ecológica; (RNR) Recurso Natural Renovable; A31(PQ)



<b>del suelo:</b>								
<b>COS:</b>	1.5%							
<b>COS TOTAL:</b>	3%							
<b>Número de lotes</b>	129							
<b>Consolidación:</b>	66.66%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	0.00%	Bordillos	0.00%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	20%	Alcantarillado	20%	Electricidad	20%
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>	58.816,50			m2.	100.00 %			

<b>Área total parcial a expropiar</b>	<b>58.816,50m2.</b>
---------------------------------------	---------------------

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consulta de Datos de zonificación del predio, fecha 05 de marzo del 2014.</li> </ul> <p><b>INFORME COS DE LA STHV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• STHV-DMGT-3558 de fecha 28 de julio del 2015</li> </ul> <p><b>INFORME TECNICO DE RIESGOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo No. 092-AT-DMGR-2014, con fecha de revisión y aprobación 24 de julio del 2014.</li> </ul> <p><b>INFORME TECNICO CATASTRAL Y VALORATIVO DE LA DMC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe Técnico No. 01-GCBIS -2013, fecha 16 de diciembre del 2013.</li> <li>• Informe Catastral y Valorativo No. 893-GCPP-2014, fecha 12 de septiembre del 2014.</li> </ul> <p><b>INFORME DE FACTIBILIDAD DE REGULARIZACION STHV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio STHV-GT-001677 de fecha, 22 de abril del 2014.</li> </ul> <p><b>INFORME DE FACTIBILIDAD DE LA EPMAPS-Q</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° EPMAPS-GTI-2015-167 de Fecha 28 de Julio del 2015.</li> <li>•</li> </ul>
-----------------------	---

	<p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano elaborado por el Arq. Edwin Patricio Sigcha, con fecha Septiembre 2013.</li> <li>• 1 Cd con archivo digital.</li> </ul>
--	---

**OBSERVACIONES:**

- El Asentamiento **María Guadalupe** al encontrarse de acuerdo al PUOS 2011 en clasificación de suelo rural, la UERB, propondrá el cambio de clasificación de suelo de Rural a Urbano para viabilizar el proceso de regularización.



**CONCLUSIONES:**

- Una vez presentada toda la información y documentación social, legal y técnica, se pone a consideración de la Mesa Técnica Institucional, a fin de que emita su informe correspondiente de conformidad con el último inciso del artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 del 1 de Abril del 2015.

Atentamente,



LCDA. MARÍA JOSÉ CRUZ  
 Delegada de la Dirección UERB-OC

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. LUIS ARMAS RESPONSABLE LEGAL	04/09/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. EDWIN SEMBLANTES RESPONSABLE TÉCNICO	04/09/2015	

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

0070

0009112

000107

30 SEP 2013

Doctor.  
Marco Espinosa.  
DIRECTOR EJECUTIVO UNIDAD  
"REGULA TU BARRIO".  
Presente.

De mi consideración:

En atención a su pedido, que se tramita con hoja de control N° 105778 - DMC, del 02 de septiembre del 2013, mediante el cual solicita se emita la certificación del borde superior de talud existente en el Barrio "María Guadalupe" con predio N 5784438 con clave catastral N° 20507-02-002, ubicado en la Parroquia Puengasí de este Distrito.


La Dirección Metropolitana de Catastro determina que en base a la cartografía 1:1000 del año 2002 y la fotografía aérea del sector, se certifica el borde superior del talud. Se indica que la pendiente promedio hacia la cota más baja del borde superior del talud es de 42.0° (cuarenta y dos) grados, para que se proceda según Ordenanza Metropolitana N° 172 sancionada el 30 de diciembre del 2011, en su Sección Tercera, Parágrafo 1, arts. 116, 117, 118 y al Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre del 2010 art. 417, literal d.

El sello no certifica, ni reconoce legalidad, ni legitimidad de medidas, linderos y superficies; tampoco quita ni da derechos sobre la propiedad del inmueble.


Atentamente,



Ing. Daniel Hidalgo Villalba  
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO.



Ing. Efraín Zurita Pérez  
JEFE PROGRAMA CATASTRO



Sr. Julio Hurtado  
Servidor Municipal.  
Oficio No 1324 - BQ  
Ref: Hoja de control 105778 - DMC  
17-09-2013  
Anexo: Documentación recibida.

0054

cuarenta y cuatro



Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

305 Presidentes concejo

Dnouraduna

000415  
CONSTRUCCION DEL CONCEJO

7  
396

9-2014-029883

22 ABR 2014

Quito

Oficio STHV-GT-

001677

Abogada  
Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO  
Presente

Señora Secretaria:



En atención al Oficio N°. SG 0448 del 10 de marzo de 2014, ingresado con HC. 2014-029883, mediante el cual requiere se emita el informe técnico sobre el proceso expropiatorio especial (parcial) del predio sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "María Guadalupe", ubicado en el sector Puengasí.

Al respecto, y de acuerdo a lo que dispone el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial de Autonomía y Descentralización COOTAD Reformado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **informe técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial (parcial) del Predio N°. 5784438, ubicado en el sector Puengasí; en el que se implanta el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "María Guadalupe".

Atentamente,

  
Arq. Patricio Montalvo Tapia  
Director Metropolitano de Gestión Territorial  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Cinco biblioratos con documentación recibida

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Luis Jácome	2014-04-17	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		

Jeaneth A.  
2014-04-17

  
CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 22 ABR 2014

HORA: 01:03

FIRMA RECEPCIÓN: J.R.

NUMERO HOJA: 303

0305  
303

Presidencia del Concejo



Secretaría de Seguridad y  
Gobernabilidad

Dirección Metropolitana  
de Gestión de Riesgos

52  
Cimentación y des

000125  
Censo CENITIMO

Oficio N° 441-DMGR-2014

Quito, 05 AGO 2014

Doctora  
Gabriela Dávila  
**DIRECTORA EJECUTIVA**  
**UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**  
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio N° UERB-175-2014 de 26 de marzo de 2014, mediante cual solicita, se emita el criterio técnico concerniente a las obras de mitigación del asentamiento humano de hecho y consolidado, en el predio 5784438, clave catastral 20507-02-002.


Adjunto al presente remito a usted el Informe Técnico N° 092-AT-DMGR-2014, correspondiente al Barrio denominado **MARIA GUADALUPE**, ubicado en la parroquia de Puengasí, perteneciente a la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz, elaborado por esta Dirección con la finalidad que se sirvan tomar en consideración lo establecido en las conclusiones y recomendaciones del mismo.

Atentamente,

  
Mgs. Alejandro Terán Tobar  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS**  
**SECRETARIA DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD**



CC. AB. CAMILA ZUBIA, COORDINADORA DE LA UERB ADMINISTRACION ZONAL CENTRO.  
29/07/2014

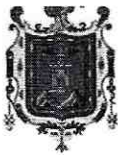
Realizado por:	Ing. Kelly Mite	
Revisado por:	Ing. Magno Rivera	

0052  
Cimentación y des



Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Recibido por:   
Firma: \_\_\_\_\_  
Fecha: Agosto 7 - 2014



51  
 cincuenta y uno  
 URB. CENTRO SETECUATED

**INFORME TÉCNICO**  
 Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB  
 Fecha de inspección: 02/07/2014

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 780600:9973109 Z: 3015 msnm aprox.	MANUELA SÁENZ	PUENGASÍ	MARÍA GUADALUPE

Dirección	Condición del barrio		Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
María Barreto y Navarrete.	Regular		OF. No.175-UERB-2014	S/N
	Irregular			
	En proceso de regularización	x		
Datos del área evaluada	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "Comité pro-mejoras de Moradores y Propietarios del María Guadalupe" <b>Clave catastral escritura:</b> 20507-02 002 Referencial <b>Número predial escritura:</b> 5784438 Referencial			

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción			
Área	Área total de 58.816,50 m <sup>2</sup> .			
PUOS	La zona evaluada está asentada sobre un tipo de suelo <b>Agrícola Residencial</b> en su mayoría y un 30% de <b>Protección Ecológica</b> .			
Relieve	El sector barrial evaluado está ubicado entre los 2987 m.s.n.m. y los 3044 m.s.n.m. (Documentación adjunta CD) con una forma de relieve de superficie de una ladera de suave pendiente a ladera con fuerte pendiente. Con una inclinación que va desde los 12 % a 50% o de 7 a 27 grados en su superficie.			
Número de Edificaciones	El barrio está constituido por 129 lotes de los cuales 85 contienen edificaciones y 44 lotes baldíos lo que determina una consolidación del 66.66 %			
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Mediagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	Construcciones en hormigón armado con mampostería de bloque pegada con cemento en su mayoría siendo casas de una, dos y hasta tres plantas, también existen varias mediaguas con mampostería de bloque y ladrillos pegadas con cemento y otras de bloque con barro; observadas mediante visitas de campo, levantamiento planimétrico e imágenes de google earth.			
Estado de la edificación	<b>Muy bueno (%)</b>	<b>Bueno (%)</b>	<b>Regular (%)</b>	<b>Malo (%)</b>
		70	20	10
Materiales predominantes de la edificación	<b>Piso-entrepiso (sistema estructural)</b>		<b>Paredes</b>	<b>Cubierta</b>
	Cimientos hormigón Columnas de varilla y recubiertas con cemento		Bloque, ladrillo	Losa, eternit y zinc.
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda			

0051  
 cincuenta y uno



50  
 Inuyente  
 000123  
 de 070 SEINTRES

Existencia de servicios básicos (si/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	Si	si	Si	No	Si
Otro tipo de información física relevante	<p>No existe infraestructura para el manejo de aguas de escorrentía, el acceso principal para llegar al barrio no está adoquinado, y no tiene bordillos, al igual que todas sus calles.</p> <p>Para la energía eléctrica cuentan con un solo transformador que en la actualidad no abastese a todo el sector. El barrio paga por este servicio.</p> <p>El agua potable llega por una tubería hasta una cisterna, que se demora en llenar de 3 a 4 días, de aquí se distribuye hacia varios sectores de grupos de 15 a 20 personas, y desde aquí hasta cada casa; esta tubería fue colocada por los moradores del sector. Ellos se distribuyen el pago total de este servicio.</p> <p>Por información obtenida verbalmente por parte del presidente del barrio, el alcantarillado fue realizado en su mayoría mediante un convenio con el MIES y posteriormente finalizado por la EPMAPS. Actualmente funciona como sanitario, pero está proyectado para que se pueda convertir en combinado.</p> <p>El 50% de los moradores del sector cuentan con telefonía fija.</p>				

**3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS**  
**3.1 Listado de eventos**

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2013 se han registrado casos dentro de un radio de 500m del asentamiento humano los que ha continuación se describen:

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA
Deslizamiento	2006	Abril	Triangulo Piedra	431 metros
Derrumbe	2008	Marzo	Av. Simón Bolívar km 12,5	267 metros
Derrumbe	2010	Julio	Barrio Nueva Aurora	331 metros
Mov en Masa	2011	Mayo	Entrada de la Universidad Internacional, Nueva vía Oriental sentido norte a sur.	255 metros
Movimiento en masa	2012	Marzo	Av. Simón Bolívar/ Barrio Buenos Aires junto al radar de la Aviación Civil	16 metros

**4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO**

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica
	X	X	X
Tipo	Alta-Muy Alta	Intensidad de Baja Moderada	Caída de ceniza de mayor peligro

0050  
 Inuyente





49  
cuarenta y nueve

**4.1 Amenazas Geomorfológicas**

**4.1.1 Descripción de la amenaza**

Según la cobertura disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona de **alta a muy alta susceptibilidad de movimientos en masa**. Así mismo, la estabilidad geomorfológica que presenta es **Medianamente Favorable** de acuerdo a lo cartografiado hasta el momento en esta zona del DMQ.

000122  
Cuarenta y nueve

La litología está constituida por material de **Cangahua sobre Sedimentos del Machángara**.

**4.1.2 Factores agravantes/atenuantes**

Altura del talud	Inclinación de ladera-talud		Longitud de pendiente	Estado del Talud		Tipo de Caudal	Estabilidad		Agua / Suelo	
		X			X			X		
1 0-5	< de 30°	X	< 10 m	No fisurado		Seco	Estable		No/Seco	
2 5-10	de 30° a 45°		10-50 m	Forestada	X	Ocasional	Poco estable	X	Humedecido	
3 10-20	de 45° a 60°		50-100 m	Escombros		Permanente	Inestable		Afloramiento	
4 >20-30	de 60° a 90°		>100 m	X Fisurado		Crecido	Crítico		Si/Saturado	

- Litología: Cangahua sobre Sedimentos del Machángara
- Cobertura de suelo: Arbustos secos interandinos y eucaliptos
- Drenajes: naturales (quebrada con cauce intermitente) y sin conducción por el alcantarillado.

**4.2 Sismos**

**4.2.1 Descripción de la exposición**

El sector evaluado se encuentra dentro de la microzonificación sísmica. Sin embargo, la intensidad sísmica es baja moderada, presentándose aceleraciones de entre 80 a 500cm/s<sup>2</sup>. Con un periodo de retorno de 475 años.

**4.2.2 Factores agravantes/atenuantes**

Las edificaciones están construidas sin estudios ingenieriles aplicables en estos casos, así la resistencia sísmica en el sector no está garantizada.

El predio limita, hacia el Sur-Oriente con el inicio de algunos drenajes y pequeñas quebradas que drenan hacia la Av. Simón Bolívar. A pesar que el control de la erosión en esta ladera está garantizada, debido a que se encuentra completamente forestado, sin embargo las mismas pueden tener un proceso regresivo de erosión y afectar a los predios interiores que se encuentran limitando con el lote, y principalmente a los predios del 50 al 60; que coincide con el cambio de pendiente del terreno.

Distancia del borde de quebrada	N/A
Pendiente	Entre 7ª y 27ª
Profundidad de Quebrada	N/A
Cima de colina/loma	N/A
Relleno de Quebrada	N/A

da IA / 16 / AT

0049  
Cuarenta y nueve



48  
cuarenta y ocho

Nº.092-AT-DMGR-2014

000121  
CIENTO VEINTIDOS

## 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

### 5.1 Elementos expuestos

Se consideran como elementos expuestos.

Los cuatro lotes que tienen edificaciones (Nº 51, 52, 55, 58), ubicados en el Nor-Oriente del área de estudio, según el levantamiento planimétrico elaborado por la UERB y se comprobó con la visita al lugar.

### 5.2 Vulnerabilidad Física

De acuerdo a la observación de campo las viviendas que se encuentran construidos sin los estudios correspondientes, las mismas que pueden verse afectadas por caída de cenizas y movimientos sísmicos, cuyo epicentro se encuentre cerca del sitio y generados a poca profundidad.

El barrio tiene un único acceso por los barrios que se encuentran al occidente de la zona de estudio.

Además la red vial que conduce la zona de estudio, se encuentra en malas condiciones (sin asfalto, rasante de tierra, sin bordillos, ni drenajes laterales para el agua lluvia), este particular le caracteriza como **vulnerabilidad alta**, dificultando el ingreso de organismos de primera respuesta; y un tramo de ella atraviesa la cabeza del deslizamiento antiguo, en donde se encuentra parte del barrio "Triangulo de Piedra"

### 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

No se realizó un estudio socio-económico del área del estudio, sin embargo se observó que la capacidad reacción del sector a una emergencia es baja, quedando de esta manera en una **vulnerabilidad alta**.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en donde se encuentran los trece lotes, una vez realizada la inspección técnica al barrio del asentamiento humano de hecho y consolidado "María Guadalupe" de la Parroquia de Puengasí se manifiesta que presenta un **riesgo alto mitigable**, según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa (deslizamientos y hundimientos) y vulnerabilidades descritas anteriormente.

## 7 RECOMENDACIONES

- De acuerdo al Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán

0048  
Cuarenta y ocho



47  
cuarenta y siete  
CENTRO DE MTE

de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".

- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos.
- Para disminuir el nivel de vulnerabilidad de las edificaciones existentes, como medida de prevención de riesgos, las construcciones futuras deberán seguir las especificaciones técnicas que establece la Norma Ecuatoriana de la Construcción de Resistencia Sísmica y la Agencia de Control deberá asegurarse de que esto se cumpla.
- Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0172, en su artículo 117, literal c), respecto a áreas de protección de quebradas, establece que: "En quebradas de 10 hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano".
- En las futuras edificaciones deberán tomarse en cuenta las consideraciones que estipula la Ordenanza Metropolitana 432 en virtud que a futuro puede presentar deformación del suelo, por su composición y porque se construye sin conocer la capacidad portante del mismo. Considerando la amenaza del sector ante movimientos de remoción en masa los propietarios deben realizar estudios capacidad portante del suelo dependiendo del tipo de construcción cuando estas sean mayores a 1 piso.
- Se puede continuar con el proceso de regularización de este barrio, considerando para los lotes: 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60, que el área de construcción será de máximo 9,5 metros incluida la línea de fábrica por el ancho de cada lote.
- Inmediatamente se debe dotar de obras de infraestructura de alcantarillado pluvial, obras públicas viales con la finalidad que las aguas de escorrentía sean canalizadas adecuadamente a sitios en donde no se comprometan otros sectores con inestabilidades de terreno; además de la correcta distribución de agua potable por acometidas, y una adecuada conducción y manejo de la energía eléctrica.

0047

Cuarenta y siete



46  
 Cuarenta y seis

Nº.092-AT-DMGR-2014

**8 SOPORTES Y ANEXOS**

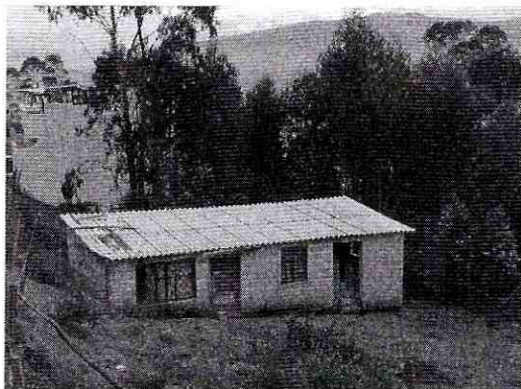
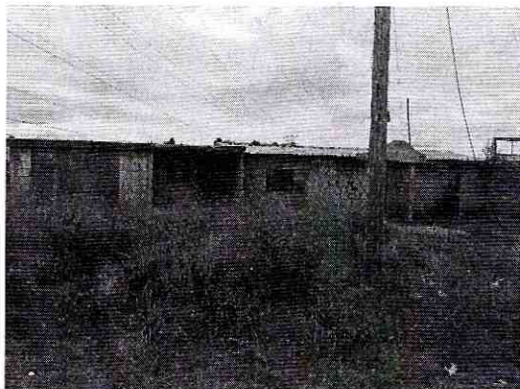
**8.1 Respaldo fotográfico**

8.1.1 Entrada del barrio "María Guadalupe" desde el sur occidente (terrenos de baja pendiente).

000119  
 Centro de Escuelas



8.1. Tipos de edificaciones construidas y materiales utilizados en el area en estudio.



*[Firma]*

0046  
 Cuarenta y seis

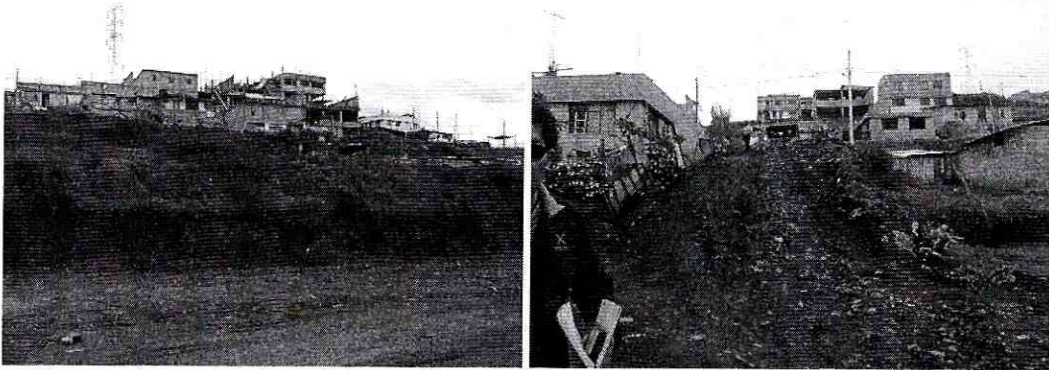


45  
cuarenta y cinco

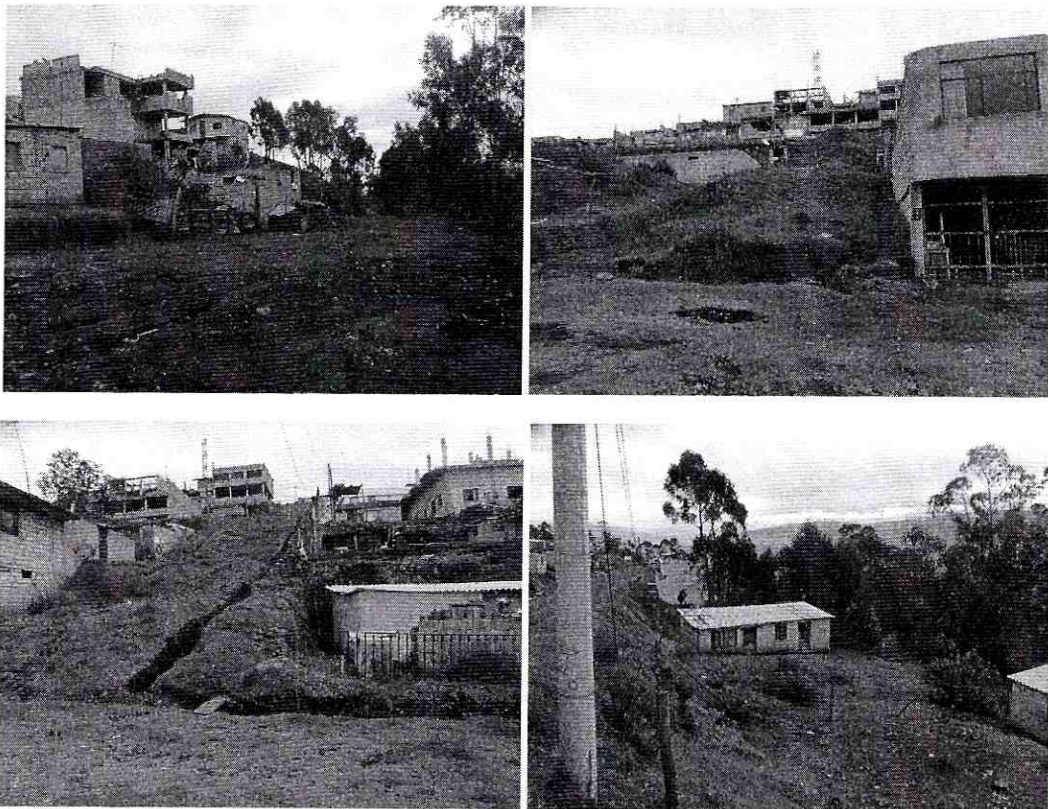
Nº.092-AT-DMGR-2014

8.1.3 Falta de servicios basicos para el manejo de agua de escorrentia

000118  
De cinco de escorrentia



8.1.4 Pendiente del sector y uso del suelo ( agrícola residencial y protección ecológica)



0045  
cuarenta y cinco



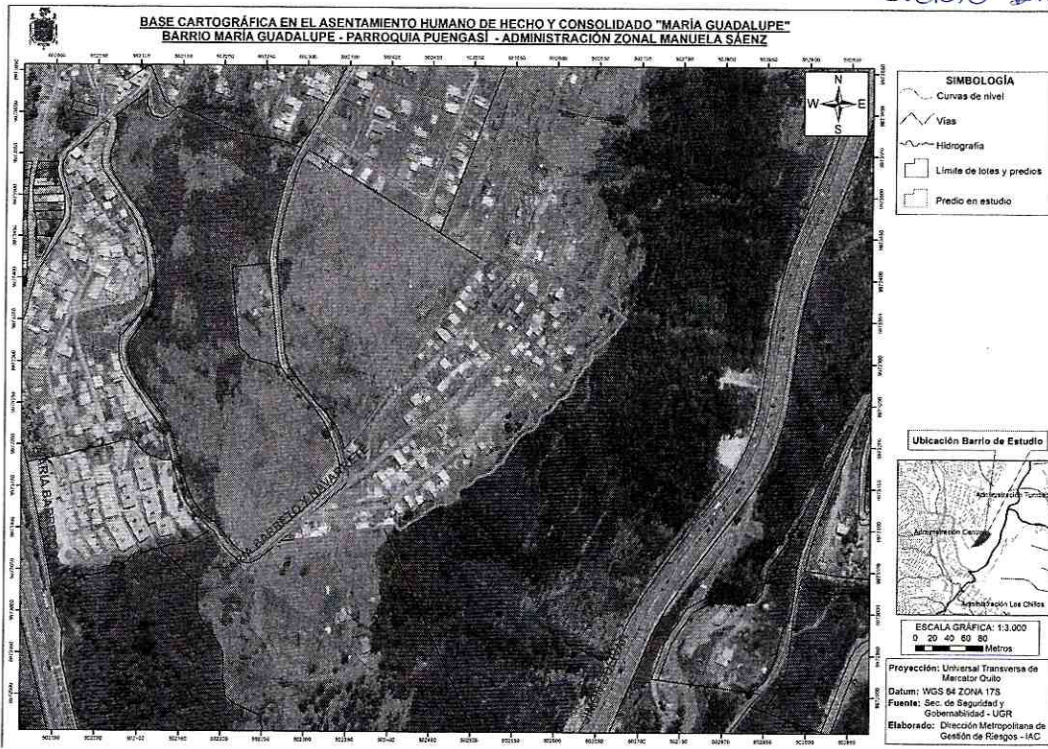
88  
 cuarenta y cuatro

Nº.092-AT-DMGR-2014

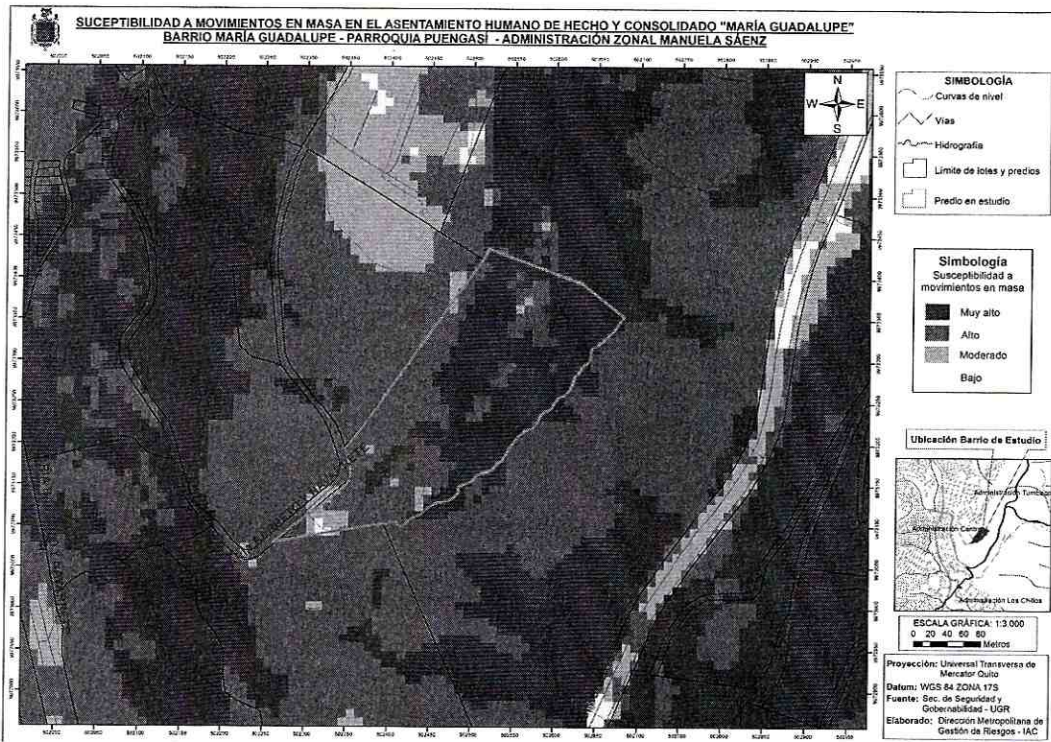
8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

8.2.1 Ubicación

000117  
 ciento diecisiete



8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



IAIA MAR AT

0044  
 cuarenta y cuatro

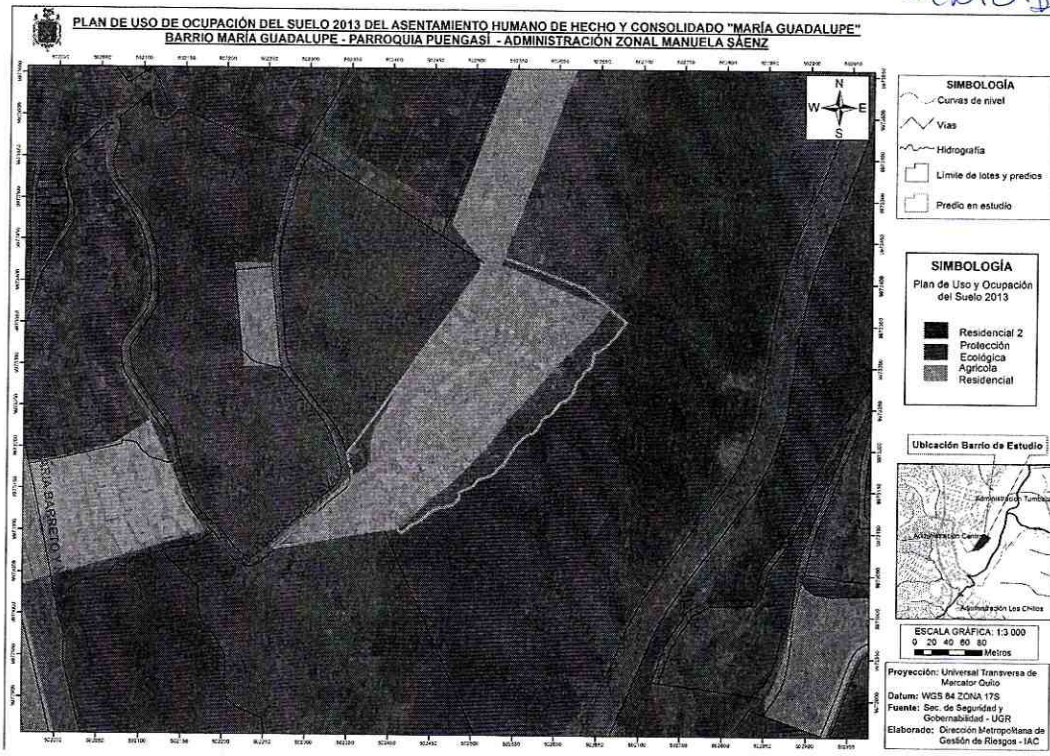


43  
 cuarenta y tres

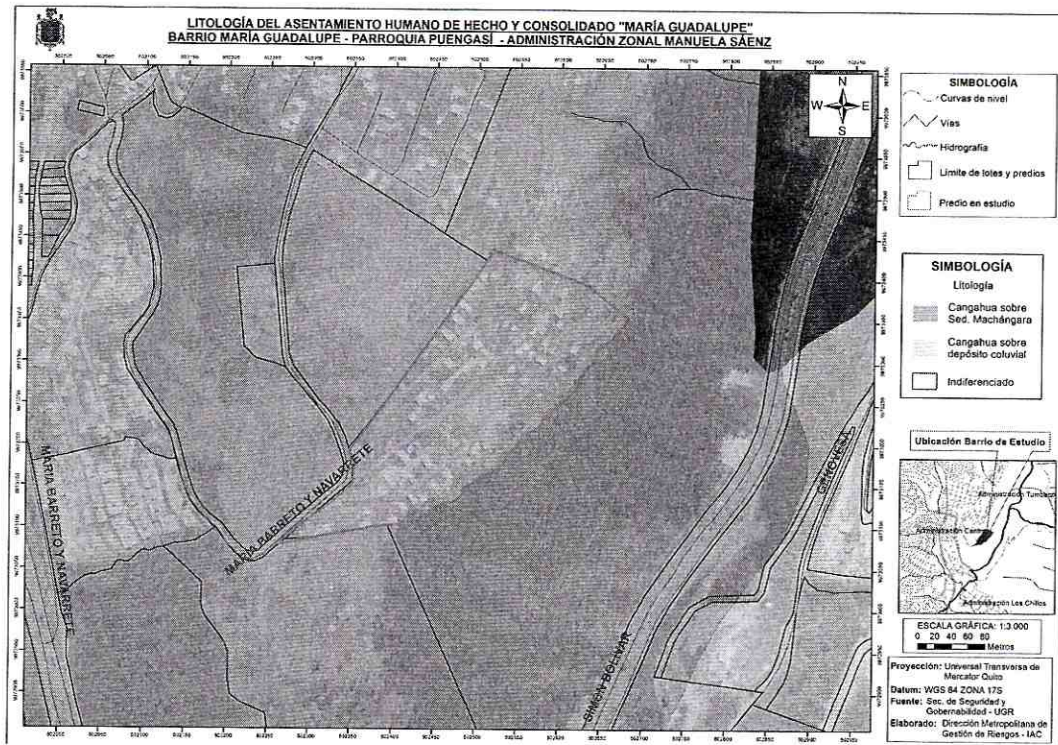
Nº.092-AT-DMGR-2014

8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

000116  
 Centro Manuela Sáenz



8.2.4 Litología



Handwritten initials and signatures.

0043  
 Cuarenta y tres

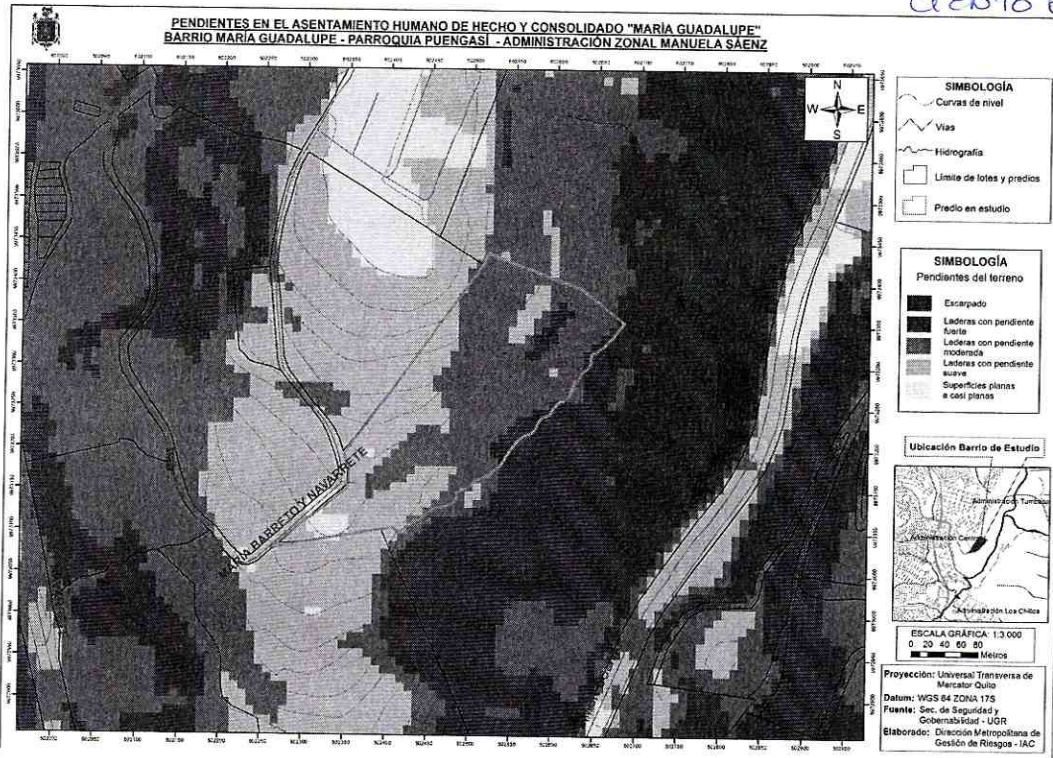


42  
 cuarenta y dos

Nº.092-AT-DMGR-2014

8.2.5 Pendientes

000115  
 CIENTO QUINCE



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Magno Rivera	Geólogo DMGR	Inspección Técnica y revisión	02/07/2014	
Irwin Álvarez	Ingeniero Civil DMGR	Inspección Técnica	02/07/2014	
		Elaboración de informe y mapas temáticos	23/07/2014	
Ingeniero Alejandro Terán	Director DMGR	Revisión y Aprobación	24/07/2014	

QUIA MR AT

0042-  
 Cuarenta y dos



318 Trámites directos

000405  
CONSTRUCCIONES CIVIL



DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DE CATASTRO

Quito, a

0008854

23 SEP 2014

Abogada  
Karina Subía Dávalos  
**DIRECTORA EJECUTIVA (E)**  
**UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**  
Presente.

De mi consideración:

Con oficio No. UERB-534-2014 del 2 de septiembre de 2014, solicitó a esta Dirección ratificar o rectificar la información contenida en oficio No. 12143 del 23 de abril de 2014, referente a la ficha e informe técnico de avalúo para la expropiación especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "María Guadalupe", identificado con clave catastral 20507-02-002 número predial 5784438, de propiedad de Alvarado Vayas Bolívar Augusto Hrds., ubicado en la parroquia Puengasí, Zona Centro.

En atención a lo solicitado por la UERB, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), informa lo siguiente:

- La DMC rectifica el área de afectación a evaluarse descontándose la superficie de faja de protección correspondiente a la línea de alta tensión que atraviesa el inmueble.
- Una vez realizado el análisis y en concordancia con el Art. 596 número 4, Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana del COOTAD, sustituido mediante el Art. 60 de la Ley Orgánica Reformatoria del COOTAD, la DMC rectifica el valor por metro cuadrado del suelo, estableciendo que es de 1.64 USD/m<sup>2</sup> para la superficie con pendiente mayor a 0.2 y 0.58 USD/m<sup>2</sup> para las áreas en faja de protección de línea de alta tensión, siendo el valor promedio de 1.54 USD/m<sup>2</sup>.

Por lo expuesto, la DMC rectifica el avalúo emitido a la Dirección Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio mediante oficio No. 0012143 de fecha 23 de abril de 2014, y adjunto al presente remite la ficha No. 1, en la cual al avalúo total de USD. 90.338,14 se adicionó USD. 4.516,91 como 5% por precio de afectación previsto en el Artículo 451 del COOTAD, obteniéndose un valor a ser pagado de USD. 94.855,05. Se deja sin efecto la ficha No. 1 emitida con el oficio No. 12143 mencionado.

Atentamente,

Arq. Mario Recalde Maldonado  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

Revisado por:	Ing. Jaime Gangotena	
	Ing. Erwin Arroba	
Elaborado por:	Juan C. Arboleda	
Oficio No.	893-GCPP GDOC 2014-110053	Adj. Ficha No.1

0318

Unidad Especial  
 "Regula tu Barrio"  
 Recibido: 2014-09-23  
 Firmado: Cristóbal  
 Fecha: 23-09-14

316

Trámites directos

**PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO  
GESTION CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS**

**INFORME CATASTRAL Y VALORATIVO No. 893 - GCPP-2014**

Septiembre 12 de 2014

**REQUERIDO POR UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**

**1. ANTECEDENTES**

Con oficio No. UERB-534-2014 del 02 de septiembre de 2014, la "Unidad Especial Regula Tu Barrio" (UERB) solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), ratificar o rectificar la información contenida en oficio No. 0012143 del 19 de diciembre de 2013, referente a la ficha e informe técnico de avalúo para la expropiación especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "María Guadalupe", identificado con clave catastral 20507-02-002 número predial 5784438, de propiedad de Alvarado Vayas Bolívar Augusto Hrds., ubicado en la parroquia Puengasí, Zona Centro. La ubicación del asentamiento se indica a continuación.



**2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL ÁREA DE TERRENO DEL INMUEBLE SOLICITADO**

0317

5

De la superficie a evaluarse:

- La DMC rectifica el área de afectación a evaluarse descontándose la superficie de faja de protección correspondiente a la línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el inmueble.

Del valor por metro cuadrado del suelo del inmueble:

- A la superficie del proyecto se aplicó el factor topografía establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 152, Art. III (24), letra b, para lotes urbanos con características topográficas superiores a 0,20 de pendiente.
- Una vez realizado el análisis y en concordancia con el Art. 596 número 4, *Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana* del COOTAD, sustituido mediante el Art. 60 de la Ley Orgánica Reformativa del COOTAD, la DMC rectifica el valor por metro cuadrado del suelo, estableciendo que es de 1.64 USD/m<sup>2</sup> para la superficie con pendiente mayor a 0.2 y 0.58 USD/m<sup>2</sup> para las áreas en faja de protección de línea de alta tensión, siendo el valor promedio de 1.54 USD/m<sup>2</sup>.

Del avalúo del inmueble:

Por lo expuesto, la DMC rectifica el valor establecido en el Informe Técnico No. 01-GCBIS-2013, remitido a la UERB mediante oficio No. 12143 del 19 de diciembre de 2013.

### 3. RESULTADOS DEL ESTUDIO Y AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO DEL INMUEBLE A EXPROPIARSE

Con base en los antecedentes expuestos a continuación se resumen los datos catastrales y valores del inmueble:

Propietario: ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO HRDS	
Clave Catastral: 20507-02-002	
Predio: 5784438	
Área total de terreno (m2) escritura:	_____
Área de proyecto (m2):	58.816,5
<b>Área útil (m2):</b>	53.042,04
Valor de m2 de terreno (USD):	1.64
Valor de área terreno útil (USD):	86.988,95
<b>Área faja protección línea alta tensión (m2):</b>	5.774,46

316 trescientos dieciseis



Valor m2 corregido (USD):	0.58
Valor de área protección (USD):	3.349,19
Avalúo terreno (USD):	90.338,14
<b>Avalúo de la afectación (USD):</b>	<b>90.338,14</b>
5% precio de afección (USD):	4.516,91
<b>Valor a ser pagado (USD):</b>	<b>94.855,05</b>

Por lo expuesto y con base en el estudio realizado, información conocida a la fecha, marco legal invocado y en atención a lo solicitado por la UERB, la DMC informa que el avalúo total del área de terreno global del inmueble identificado con predio No. 5784438 y clave catastral 20507-02-002, ubicado en el sector Protección Monjas, asciende a **USD. 94.855,05**.

Atentamente,

  
Ing. Jaime Gangotena Márquez

**JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO**

  
Ing. Erwin Arroba P.

**RESPONSABLE DE PROCESO**

GDOC 2014-110053 / Oficio No. 893-GCPP-2014

  
Juan C. Arboleda

**ANALISTA CATASTRAL**

0316

REFERENCIA: INFORME TÉCNICO No. 893-GCPP-2014. (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO" - ZONA CENTRO)

1.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE		6.- ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO HRDS		
CLAVE CATASTRAL	: 20507-02-002		
PREDIO NÚMERO	: 5784438		
<b>COPROPIETARIOS EN DERECHOS Y ACCIONES</b>		<b>7.- UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	
<b>NOMBRE</b>			
ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO			
	<b>PORCENTAJE</b>		
	100,00 %		
<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>		
<b>2.- UBICACIÓN</b>			
ZONA	: CENTRO		
PARROQUIA	: PUENGASI		
SECTOR	: PROTEC. MONJAS		
CALLE	: Calle Pública		
<b>3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA</b>			
NORTE	: Propiedad del Afectado	185,72 m.	
SUR	: Andino D Matter Ligia	158,39 m.	
ESTE	: Propiedad del Afectado	358,38 m.	
OESTE	: Sanchez Correa Carlos Hernan	296,11 m.	
OESTE	: Calle Pública	158,72 m.	
<b>4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN</b>			
<b>4.1.- TERRENO</b>			
AREA DE TERRENO (escritura)	:	_____ m <sup>2</sup>	
AREA DE PROYECTO	:	58.816,50 m <sup>2</sup>	
AREA GRAFICA DE PROYECTO	:	58.816,50 m <sup>2</sup>	
AREA TOTAL AFECTADA **	:	58.816,50 m <sup>2</sup>	
ETAM - Según Ord. 269	:	0,67% (-7181,19) m <sup>2</sup>	
AREA ÚTIL	:	53.042,04	
VALOR c/m <sup>2</sup> AIVA	:	USD. 15,00	
Factor total de corrección	:	0,1718	
Factor tamaño	:	0,75	
VALOR c/m <sup>2</sup> corregido ***	:	USD. 1,93	
Factor topografía	:	0,85	
VALOR c/m <sup>2</sup> real	:	USD. 1,64	
AVALÚO AREA ÚTIL	:	USD. 86.988,95	
FAJA DE PROTECCION ALTA TENSION	:	5.774,46 m <sup>2</sup>	
****VALOR m <sup>2</sup> (factor corrección 0.3)	:	USD. 0,58	
AVALÚO FAJA DE PROTECCION	:	USD. 3.349,19	
AVALÚO TOTAL	:	USD. 90.338,14	
<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. 90.338,14	
CONSTRUCCIÓN	:	USD. 0,00	
MEJORAS	:	USD. 0,00	
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	USD. 90.338,14	
<b>VALOR A DESCONTAR POR PLUSVALIA</b>			
Valor a descontar por intervenciones públicas en sector desde 2009. Art. 449, literal b) COOTAD.			
(-)	:	USD. 0,00	
<b>VALOR ADICIONADO COMO PRECIO DE AFECCION</b>			
(5% del avalúo total menos la plusvalía establecida por la DMC).			
	:	USD. 4.516,91	
<b>VALOR A SER PAGADO</b>			
	:	USD. 94.855,05	
<b>5.- OBSERVACIONES</b>			
*Datos tomados del sistema SIREC-Q.			
**Area de proyecto y area afectada establecidas en base a datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-534-2014 de 02 de septiembre de 2014.			
***Valor c/m <sup>2</sup> determinado en base a Resolución Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento tecnico para determinar el valor del m <sup>2</sup> de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos, encontrándose en el AIVA 03010022			
**** Valor de acuerdo al Parágrafo II Avaluo de Predios Especiales, Artículo III (24), literal e) Fajas de Protección			
_ Se remite la informacion con respecto al predio 5784438 con clave catastral 25507-02-002.			
_ No se contó con documentación legal (escrituras y certificado de gravámenes.)			
No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "María Guadalupe"			
<b>9.- RESPONSABILIDAD TECNICA</b>		<b>10.- REVISADO</b>	
 Ing. Erwin Arroba P. RESPONSABLE DE PROCESO		 Ing. Jaime Gangotena Márquez JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO	
 Juan C. Arboleda ANALISTA CATASTRAL		FECHA: Septiembre 10 de 2014	
TICKET: 2014-110053			

0315

313

trescientos trece

314 trescientos catorce



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

FICHA: AVALÚO DEL PREDIO - CASO DE EXPROPIACION ESPECIAL PARA  
REGULARIZAR ASENTAMIENTOS URBANOS

000401  
COSTO OCASOS USD

DATOS GENERALES E IDENTIFICACION						
Nombre del asentamiento	:	MARIA GUADALUPE	Fecha	:08/09/2014		
Clave catastral / Geo-clave	:	20507-02-002				
No. de predio	:	5784438	Ticket			
No. de Ordenanza si se encuentra aprobada	:					
Año del asentamiento	:	1995		2014-110053		
UBICACIÓN		PLANO DE UBICACIÓN				
ZONA METROPOLITANA	CENTRO					
PARROQUIA	PUENGASI					
CODIGO DEL AIVA	301 0022					
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%			
	Luz		4%			
	Agua Potable		3%			
Teléfono		1%				
<b>VALOR MAXIMO</b>		<b>14%</b>		<b>4,00</b>	<b>%</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%			
Sector suburbano		15%				
<b>VALOR MAXIMO</b>		<b>15%</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>	
VALOR TIERRA	Valor neto de la tierra		10%			
	Cos Total (tabla 2)		30%			
	<b>VALOR MAXIMO</b>		<b>30%</b>		<b>11,18</b>	<b>%</b>
<b>FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL</b>				<b>17,18</b>	<b>%</b>	
AIVA BASE DEL CÁLCULO CON TODOS LOS SERVICIOS	NOMBRE AIVA	301 0022	15,00	USD/M2		
Fta	lote tipo	220	0,75			
	area lote	58816,50				
Valor en USD. / m2 de terreno (expropiación especial)			1,93	USD/M2		
OBSERVACIONES	El dirigente entrega formulario de declaracion de características del barrio al momento del asentamiento.					
	Análisis según Norma Técnica y Métodos Complementarios de Valoración de Registro Oficial No. 269 de junio 13 de 2012 y en base a la ley COOTAD artículo 596 literal "c" Expropiación especial para regulación de asentamientos urbanos y estudio valorativo contenido en el memorando No.355 del 12 de agosto de 2013 y en base a Resolución Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento técnico para determinar el valor del m² de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso expropiación especial, encontrándose que le corresponde el AIVA 301 0022					
FIRMA DE RESPONSABILIDAD						
ANALISTA CATASTRAL		RESPONSABLE DEL PROCESO		JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO		

0314

312

Trescientos doce

323 trescientos veintiocho

2014-1500



Oficio No. DMF - DIR-2014 0882

Quito DM, 24 de noviembre de 2014

000388  
TRES CIENTOS OCHENTA Y OCHO

Abogada  
Karina Subía Dávalos  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL  
"REGULA TU BARRIO"**  
Presente.-

Me refiero a los oficios N° UERB-741-2014/UERB-746-2014/ UERB-747-2014/UERB-749-2014/UERB-750-2014/GEN-01338-4035-2014-DMGBI de noviembre 20 de 2014, en los cuales se solicita la determinación de la certificación presupuestaria con el fin de conseguir la seguridad jurídica de tenencia legal de la tierra a los poseionarios de asientos humanos conforme el procedimiento de **Expropiación Especial** del COOTAD, de acuerdo al siguiente detalle:

EXPROPIACIONES ESPECIALES COOTAD - UERTB			
OF.	PROPIETARIO	PROYECTO	VALOR USD.
741	Asentamiento Humano "Virgen de la Nube"	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	125.580,00
746	Asentamiento Humano "María Guadalupe"		94.855,05
747	Asentamiento Humano "Triángulo de Piedra"		170.721,57
749	Asentamiento Humano "Cuatro de Abril"		412.985,44
750	Asentamiento Humano "Madrígal"		45.460,80
TOTAL USD ---->			849.602,86

La Dirección Metropolitana Financiera, a través del Departamento de Presupuesto, informa que de acuerdo a reunión mantenida el 19 de noviembre de 2014, se dispondrá del financiamiento para las certificaciones presupuestarias, solicitadas por la Unidad Especial Regula tu Barrio.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. María Eugenia Lemarie  
**DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA**

L. Bassante/ G. Ruiz  
24/11/2014

Adj. Oficios originales

0323



Recibido por: Jesús  
Firma: \_\_\_\_\_  
Fecha: 24 NOV 2014

321  
Trescientos veintiocho y uno



## CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150239

Quito, 5 de Junio de 2015

Abogada  
Karina Subía  
DIRECTORA  
UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"  
MUNICIPIO DE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio UERB-332-2015 de 3 de junio de 2015, en el que solicita FACTIBILIDAD DE SERVICIO ELÉCTRICO, para el asentamiento MARÍA GUADALUPE, ubicado en Puengasí en el cantón Quito.

Al respecto debemos informar que la Empresa Eléctrica Quito, si dispone de redes de distribución de energía eléctrica para atender con el servicio eléctrico en este sector, y que la carta de disponibilidad de servicio, se emitirá cuando el barrio cumpla con los requisitos para la ejecución del proyecto eléctrico, de acuerdo a los procedimientos internos de esta institución, debiendo realizar este trámite un ingeniero eléctrico registrado en la Empresa Eléctrica Quito.

El presente documento no está habilitado para efectuar trámites de levantamiento de hipotecas municipales por obras de urbanización.

Esta certificación tiene vigencia de doce meses a partir de la presente fecha.

Atentamente,

  
Ing. Christian Muñoz Ontaneda  
DIRECTOR DE DISTRIBUCIÓN ZONA CENTRO

Trámite 226658

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
Recibido por: .....  
Firma: .....  
Fecha: ..... 10 JUN 2015



000414  
CONTROLADOS CATORCE

Oficio n° EPMAPS-GTI -2015-167  
Quito D.M.,

28 JUL 2015

**Asunto:** Factibilidad de servicio

Abogada  
**Karina Subía**  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**  
Ciudad

De mi consideración:

En atención al oficio No. UERB-464-2015 del 30 de julio de 2015, tramitado con hoja de control No. SG-9083-15, mediante el cual solicita la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "**MARIA GUADALUPE**" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia Puengasi; al respecto y en cumplimiento de las Ordenanzas Nos. 172 y 055 me permito informar lo siguiente:

El sector donde se localiza el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado antes señalado, tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado, siempre y cuando en el proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado se cambie la clasificación de suelo de rural a urbano.

Atentamente,

Ing. José Alfredo De La Cruz López  
**JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS**  
H.C: SG-9083-15

Revisado por:	Ing. Patricio Cueva. <i>PC</i>
	Ing. Galo Rivadeneira. <i>GR</i>
Elaborado por:	Sr. John Perugachi. <i>JP</i>



Secretaría General  
de Coordinación Territorial  
y Participación Ciudadana

31 JUL 2015

RECEPCIÓN: *Kathrin Barzon*  
HORA: *15:54*

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
Recibido por: *Guadalupe*  
Firma: \_\_\_\_\_  
Fecha: *03 AGO 2015*  
[www.aguaquito.gob.ec](http://www.aguaquito.gob.ec)

Quito

28 JUL 2015

Oficio STHV-DMGT-

3558

Abogada  
 Karina Subía  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD  
 ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**  
 Presente.

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
 Recibido por: .....  
 Firma: .....  
 Fecha: 28 JUL 2015

REFERENCIA GDOC: 2015-114314

En atención al trámite ingresado el 09 de julio del 2015, mediante el cual solicita se remita: *literal a) Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y uso que tenía el barrio al momento del asentamiento, literal b) Análisis del porcentaje de ocupación. Del asentamiento MARIA GUADALUPE ubicado en la parroquia Turubamba en el lote con No. predial 5784438, que se encuentra en proceso de Expropiación Especial.*

**NORMATIVA LEGAL VIGENTE.**

**ORDENANZA METROPOLITANA 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.** "Art. 17 De la admisión / Una vez presentada a la entidad requirente, esta remitirá a la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) a fin de que convoque una mesa técnica institucional."

**CRITERIO TÉCNICO**

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda luego de la revisión y análisis del pedido y en base a la norma precitada informa:

COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO. MARIA GUADALUPE		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *20 AÑOS		
PUOS AÑO 1995		PUOS AÑO 2015		CONSOLIDACIÓN AÑO 2015
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	
**AEO2 50000 COS TOTAL (CUS) 6 %	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	***A6(A25002-1.5) COS TOTAL 3%	PROTECCIÓN ECOLÓGICA / ÁREAS NATURALES	*66.66 %

\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.

\*\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1997 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

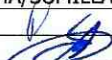
\*\*\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENANZA 041 DE ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS) AÑO 2015.

Se requiere que la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) convoque a una mesa Técnica Institucional, para que elabore los informes respectivos, según el Art. 17 De la admisión del Trámite, de la Ordenanza 0055 que establece el Procedimiento para la Expropiación Especial, Regularización y Adjudicación de predios de los Asentamientos Humano de Hecho de Interés Social en Suelo Urbano y de Expansión Urbana.

Atentamente,

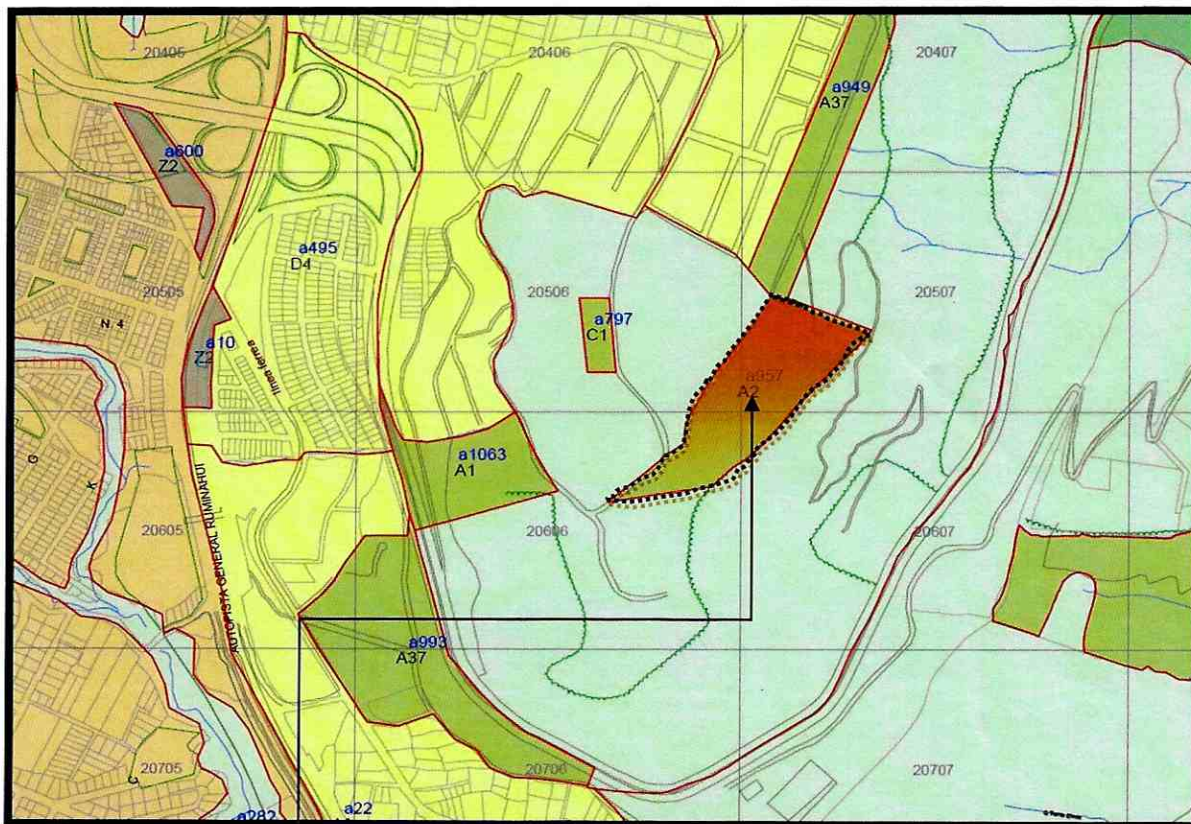


Arq. Hugo Chacón Cobo  
Director Metropolitano de Gestión Territorial  
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
Adj. 5 hojas

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Iván Martínez	2015-07-10	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada	2015-07-10	

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO  
 Y CONSOLIDADO DENOMINADO "MARÍA GUADALUPE" UBICADO EN EL  
 PREDIO N° 5784438**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO  
 DENOMINADO: "MARÍA GUADALUPE"**

Parroquia: PUENGASI  
 Barrio/Sector: MARÍA GUADALUPE  
 Administración Municipal: MANUELA SAENZ

**Uso de Suelo Principal**

Agrícola Residencial	Múltiple	Residencial 1
Área de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	



### ANTECEDENTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho denominado "MARÍA GUADALUPE", ubicado en la parroquia Puengasí se origina en el sector a raíz de la venta de lotes de terreno de propiedad del Señor Bolívar Alvarado, por parte de supuestas compañías denominadas OCHOPALT S.A. y otros como CARPASI LOTIZACION MARIENRUH desde el 2001.

La "UERB-OC" ha brindado el asesoramiento social, legal y técnico a sus dirigentes quienes han solicitado formalmente a la "UERB-OC", que se inicie el proceso de expropiación especial para el AHHyC denominado "María Guadalupe" de acuerdo lo que establece en el COOTAD Art. 596 de Expropiación Especial.

El AHHyC María Guadalupe actualmente poseen 20 años de asentamiento y una consolidación del 66.66%, existen aproximadamente 516 personas que serían los beneficiarios del proceso de Expropiación Especial, la actividad económica principal del asentamiento es el comercio informal; los servicios básicos del sector son deficientes, el abastecimiento del agua potable es por medio de un grifo central que ingresa a un reservorio el mismo que distribuye el agua a través de las mangueras plásticas instaladas por los moradores, cuentan con las redes principales de alcantarillado, no cuentan con alumbrado público y tienen un solo transformador de energía que abastece a todo el barrio; el asentamiento ha destinado ciertos espacios para las áreas verdes, deportivas y comunales.

Además, cuentan con una organización social legalmente registrada mediante Acuerdo Ministerial No. 2393, denominada Comité Pro Mejoras Barrio "María Guadalupe" una directiva en funciones y un listado de poseionarios del asentamiento, que fue verificado mediante el Censo de Legítimos

Posesionarios realizado por el Soc. Edisón Andrés Calderón Parra mediante consultoría No. CDC- UERB-012-2013, de acuerdo a lo que establece la ley de Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autónomo y Descentralizado (COOTAD), Artículo 596 Expropiación Especial, Numeral dos ".....se realizará un censo socioeconómico de los habitantes ahí asentados y verificarán su calidad de poseionarios de buena fé y el tiempo mínimo de posesión" **Informe Final del Censo que se adjunta al expediente.**

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	20 AÑOS
<b>CONSOLIDACION APROXIMADA:</b>	66.66%
<b>Nº DE POSESIONARIOS:</b>	129 PERSONAS
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	516 PERSONAS

Atentamente,



LCDA. MARÍA JOSÉ CRUZ  
*Delegada de la Dirección UERB-OC*

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO		UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO / OFICINACENTRAL		BARRIOS DE EXPROPIACION ESPECIAL		
DATOS GENERALES						
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:		PROPIETARIO:				
"MARIA GUADALUPE"		HERDEROS DEL Sr. BOLIVAR ALVARADO I BAYAS				
TIPO DE FINANCIAMIENTO: POR DETERMINARSE		TIPO DE EXPROPIACION:				
PARROQUIA:		PARCIAL				
PUENGASI		NUMERO DE EXPEDIENTE:		TIPO DE ORGANIZACION:		
021 ZMS		COMITÉ PROMEJORAS		PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL		
DAMIAN CAÑAR		AREA DE LEVANTAMIENTO		58816,50m2		
PREDIO		CLAVE CATASTRAL		No. DE LOTES		
5784438		20507-02-002		129		
AÑOS DEL ASENTAMIENTO		BENEFICIARIOS		GRADO DE CONSOLIDACION:		
20		516		66,66%		
ESTADO ACTUAL DEL ASENTAMIENTO						
PROCESOS		SI	NO	OBSERVACIONES		
CENSO DE VERIFICACION		X		"La población del Asentamiento <humano de Hecho y Consolidado denominado "María Guadalupe", necesita de este proceso de expropiación especial para conseguir finalmente la seguridad en la tenencia de su tierra y así mejorar sus condiciones de vida y bienestar"		
LEVANTAMIENTO PLANIAL TIMÉTRICO		X		Plano realizado por el Arq. Patricio Sigcha, contratado por parte del asentamiento.		
BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA		X		Mediante oficio 0009112 del 30 de Septiembre del 2013, se certifica que el predio se encuentra afectado por talud.		
CABIDA		X		Mediante oficio 0009111 del 30 de Septiembre de, 2013, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) certifica la cabida parcelal a expropiar.		
VALORACION		X		Mediante oficio No. 0008854 del 23 de Septiembre de 2014 la Dirección Metropolitana de Catastro determina el valor de 1,64 USD por m2 para superficie pendiente mayor a 0,2 y 0,68 USD por m2 para fajas de protección línea de alta tensión, valor promedio 1,54 USD po m2.		
FICHA DE EXPROPIACION		X		Informe catastral y Valorativo N° 893-GCCP-2014, de fecha 12 de septiembre del 2014, DMC		
RIESGOS		X		Mediante Informe No. 092-AT-DMCR-2014, del 24 de Julio de 2014, determina: "Luego de la inspección realizada el Asentamiento presenta riesgo alto mitigable."		
OBSERVACIONES						
ESTADO SOCIO-ORGANIZATIVO		Los posecionarios conforman una organización jurídica denominada COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "MARIA GUADALUPE" con Acuerdo Ministerial Nro. - 2393, aprobado por el Ministerio de Inclusion Económica y Social, el 26 de Febrero del 2004. La "UERB-OC" ha brindado el asesoramiento social, legal y técnico en el proceso de regularización realizó un acompañamiento con las partes a través del Centro de Mediación del MDMQ; sin embargo no se llegó a un acuerdo debido a temas particulares con los herederos del señor Bolívar Alvarado I Vayas propietarios actuales del inmueble, por lo cual sus dirigentes han solicitado formalmente a la "UERB-OC", mediante solicitud de fecha 15 de Agosto 2012, que se inicie el proceso de expropiación especial para el AHHyC denominado "María Guadalupe".				

*[Handwritten signature]*

<p><b>ESTADO LEGAL:</b></p>	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "MARIA GUADALUPE". Mediante escritura pública de posesión efectiva se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por Lydia Schoeneck Valdivia a favor de Bolívar Augusto Alvarado I Vayas. Mediante escritura pública de posesión efectiva, se concede la posesión efectiva de los bienes del señor Bolívar Augusto Alvarado I Vayas a favor de sus hijos Blanca Katinka Alvarado Janke, Francisco Augusto Alvarado, Bolívar Ulises Alvarado, dejando a salvo el derecho de terceros, inscrito en el registro de la propiedad el 6 de septiembre del 2012. Posteriormente mediante escritura pública ampliatoria de posesión efectiva manifiestan que aceptan la posesión efectiva acogiendo a la institución del beneficio de inventario sometido a las reglas y a la normativa pertinente.</p> <p>4.- En lo posterior se realizó un juicio de Partición en el Juzgado Décimo de lo Civil de Pichincha el mismo que mediante sentencia da 29 de abril del 2011 concede el lote de terreno de 124 hectáreas a favor de Bolívar Augusto Alvarado I Vayas, la misma que se protocolizó el 30 de septiembre del 2011 y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de enero del 2011.</p> <p>Conforme a la documentación legal presentada y el análisis respectivo se determina la inseguridad jurídica en cuanto a la tenencia legal de la propiedad por parte de los poseedores de los lotes del Barrio María Guadalupe.</p> <p>De manera conjunta se han suscrito varios acuerdos con los herederos del señor Alvarado y el Comité Pro Mejoras del Barrio María Guadalupe, los mismos que no han llegado a concretarse, por tal razón solicitan a la Unidad Regula tu Barrio inicie el Proceso de Expropiación Especial determinado en el Art. 596 del COOTAD, conjuntamente con la Ordenanza Metropolitana No. 0055, sancionada el 1 de abril del 2015 que establece su Procedimiento.</p>
<p><b>ESTADO TÉCNICO:</b></p>	<p>Se realizó restructuración parcelaria, se definió linderos de lotes, vías, áreas comunales, áreas de afectación (quebrada, talud y alta tensión); se establecen criterios técnicos para proponer cambio de zonificación.</p>



**INFORME DE LA MESA TÉCNICA INSTITUCIONAL DEL PROCESO DE  
EXPROPIACION ESPECIAL PARCIAL DEL PREDIO N° 5784438 DE  
PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DEL SEÑOR BOLÍVAR ALVARADO I  
VAYAS DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL ASENTAMIENTO HUMANO  
DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "MARÍA GUADALUPE"  
PARA CONOCIMIENTO DE LAS COMISIONES DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO**

**BASE LEGAL.-**

1.- La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 323 establece:  
*"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones de 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 fuera de confiscación".*

2.- El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD (publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre del 2010) en el artículo 447, inciso primero, establece que:

*"Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación".*

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



000410  
COSTO CIENTO DIEZ

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 estos 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 (...).

4.- Según lo establece el art. 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015, "la Unidad Especial Regula tu barrio (UERB) convoca a una mesa técnica institucional que está integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias municipales:

- a) La Administración Zonal Manuela Sáenz;
- b) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda;
- c) La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana;
- d) La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad;
- e) La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles;
- f) La Dirección Metropolitana de Catastro;
- g) La Dirección Metropolitana Financiera;
- h) El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; y,
- i) La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

#### INFORMES TÉCNICOS:

En base al art. 17 de la Ordenanza No. 0055 del 01 de abril del 2015, se procede a la revisión, análisis y aprobación de los siguientes informes técnicos:

- a) Informe en donde conste el coeficiente de ocupación del suelo (COS) total y uso que tenía el barrio al momento del asentamiento;
- b) Análisis del Porcentaje de ocupación;
- c) Informe previo de factibilidad de regularización de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; y, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

1.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMGT-3558 de fecha 28 de julio del 2015, suscrito por, el Arquitecto, Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite el Criterio Técnico, el mismo que señala que: "la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, luego de la revisión y análisis del pedido y en base a la norma precitada informa:



COMPARTIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO. MARIA GUADALUPE		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *20 AÑOS		
PUOS AÑO 1995		PUOS AÑO 2015		CONSOLIDACION AÑO 2015
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL)	USO DE SUELO	*66.66%
**AEO2 50000 COS TOTAL(CUS) 6%	PROTECCION ECOLÓGICA	***A6 (A25002-1.5) COS TOTAL 3%	PROTECCIÓN ECOLÓGICA/ÁREAS NATURALES	

\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

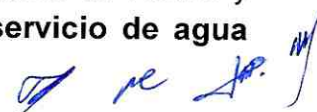
\*\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1997-2003 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

\*\*\*DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENANZA 041 DE ZONIFICACION QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS) AÑO 2015

2.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, mediante Oficio No. 441-DMGR-2014, de fecha 05 de Agosto 2014, suscrito por el MSC. Alejandro Terán Tobar, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, quien remite el Informe Técnico No. 092-AT-DMGR-2014, revisado y aprobado con fecha 24 de Julio del 2014, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "María Guadalupe" en el mismo determina que: "Presenta un **riesgo alto mitigable**, según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa"

4.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-001677, de fecha 22 de abril del 2014, suscrito por el Arquitecto. Patricio Montalvo Tapia, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite **informe técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial (parcial) del predio No. 5784438, ubicado en el sector Puengasí; en el que se implanta el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "María Guadalupe".

5.- La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, mediante Oficio No. EPMAPS-GTI-2015-167, de fecha 28 de julio del 2015, suscrito por el Ingeniero. Alfredo De La Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos, informa que el sector donde se localiza el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "MARÍA GUADALUPE", **tiene factibilidad de servicio de agua**



000408  
CATORCIENTOS OCHO

informa que el sector donde se localiza el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "MARÍA GUADALUPE", **tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado**, siempre y cuando en el proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado se cambie la clasificación de suelo rural a urbano.

6.- La Procuraduría Metropolitana, mediante oficio s/n de fecha 30 de diciembre del 2014, suscrito por el Doctor Rómulo García Sosa, Procurador Metropolitano, emite el Criterio Legal: 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 la fichas técnicas adjuntas a los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro conforme a las solicitudes realizadas por las entidades requirentes de las expropiaciones.

#### CONCLUSIÓN:

Se pone a consideración de la Mesa Técnica Institucional, el Criterio Legal emitido por la Procuraduría Metropolitana, para continuar con el Proceso de Expropiación Especial.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015, la mesa técnica institucional una vez revisados los informes anteriormente detallados, emite **informe favorable** para conocimiento de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial con el fin de continuar con el proceso de Expropiación Especial (parcial) del predio N° 5784438 de propiedad de los herederos del señor Bolívar Alvarado I Vayas donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "María Guadalupe."

Firman para constancia en Quito, a los 4 días del mes de septiembre del 2015 a las 12h00.





Administración Zona Centro  
"Manuela Sáenz"



000407  
CUATRO CIENTOS SIETE

Ing. Jhofre Echeverría  
**ADMINISTRADOR ZONAL CENTRO  
MANUELA SAENZ**

Arq. Edgar Flores  
**DELEGADO  
SECRETARÍA DE TERRITORIO,  
HÁBITAT Y VIVIENDA**

Ing. Anabel Vintimilla  
**DELEGADA  
SECRETARIO GENERAL DE  
COORDINACION TERRITORIAL Y  
PARTICIPACION CIUDADANA**

Ing. Marco Manobanda  
**DELEGADO  
SECRETARIO GENERAL DE  
SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD**

Ing. Esteban Loayza  
**DIRECCION METROPOLITANA DE  
GESTION DE BIENES INMUEBLES**

Ing. Geovanny Ortiz  
**DELEGADO  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE  
CATASTRO**


000406  
CUATROCIENTOS SEIS



Sr. Alexis Murillo

**DELEGADO**

**DIRECCION METROPOLITANA  
FINANCIERA**



Dr. Carlos Benítez

**DELEGADO**

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



Ing. Patricio Cueva

**DELEGADO**

**EMPRESA PUBLICA  
METROPOLITANA DE AGUA  
POTABLE Y SANEAMIENTO**



0006929



ADMINISTRACION ZONAL  
MANUELA SAENZ (CENTRO)

DESPACHADO 07 OCT 2015

Comisión

9 12/10/15

2015-000358

Doctor  
Mauricio Bustamante  
**Secretario General del Concejo Metropolitano**  
Presente.-

De mi consideración:

Con fecha 5 de octubre del 2015 mediante oficio No. UERB- 826-2015, la Unidad Especial Regula tu Barrio remite el expediente de Expropiación Especial Parcial del predio No.5784438 donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "**María Guadalupe**", que consta de 441 fojas útiles, constantes en dos carpetas Bene, para que se continúe con el proceso de expropiación especial.

**Base legal:**

En base al art. 596 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que establece: "*Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- 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 (...)*".

Artículo 447 del (COOTAD) "*Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del Registrador de la Propiedad el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación*".

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 expansión urbana.

**Antecedentes:**

El expediente contiene los siguientes informes:

Dirección: Chile Oe3-17 y Guayaquil - Teléfono: 3952-300

Rul



1. Informe que contiene el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y análisis del porcentaje de ocupación, según Oficio STHV-DMGT-3558, del 28 de julio del 2015.
2. Informe Técnico favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-01677 del 22 de abril del 2014, suscrito por el Arquitecto Patricio Montalvo Tapia, Director Metropolitano de Gestión de Territorio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
3. Informe de Factibilidad de Servicio, Oficio N° EPMAPS-GTI-2015-167 del 28 de julio del 2015
4. Informe Técnico N° 092-AT-DMGR-2014, del 24 de julio del 2014, adjunto al Oficio No. 441-DMGR-2014 emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.
5. Informe favorable de la Mesa Técnica Institucional de fecha 4 de septiembre del 2015.
6. Informe de Borde de Quebrada N° 9112, de fecha 30 de septiembre del 2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
7. Informe Catastral y Valorativo de la Dirección Metropolitana de Catastro N° 893-GCPP-2014, del 12 de septiembre del 2014.
8. Certificación Presupuestaria para el proceso de Expropiación Especial, según Oficio N° DMF-DIR-2014-0882, del 24 de noviembre del 2014.
9. Informe Legal favorable, emitido por de la Procuraduría Metropolitana de fecha 30 de diciembre del 2014.
10. Certificado de hipotecas y gravámenes N° C180363802001, convalidado al 22 de septiembre del 2015, por Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

#### Solicitud:

Con el afán de continuar con los tramites de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en proceso de expropiación especial, y en cumplimiento de la normativa vigente, Ordenanza Metropolitana No. 0055 del 01 de abril del 2015; y en mi calidad de entidad requirente, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamientos humano de hecho y consolidado "María Guadalupe", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial Parcial del predio No. 5784438, y solicito de la manera más comedida que siguiendo el trámite respectivo se ponga en conocimiento a la Comisión de Propiedad y Espacio Público; y a la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano.

Por lo expuesto, remito a usted el expediente en las mismas condiciones, a fin de que sirva de respaldo para su análisis y continuidad del proceso de expropiación especial.

Atentamente,

  
Ing. Jhohre Echeverría  
**ADMINISTRADOR ZONAL "MANUELA SÁENZ"**  
Adj. 2 carpetas Bene (441 fojas )





TRESCEMOS OCTAVAS DE  
000385

PROCURADURIA  
METROPOLITANA

30 DIC 2014

EXPEDIENTES Nos.

4406-2014

4405-2014

4404-2014

4542-2014

4543-2014

4382-2014

4380-2014

4541-2014

4381-2014

4556-2014

4534-2014

Doctor  
Mauricio Bustamante  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**  
Presente

De mi consideración:

**SOLICITUDES:**

Mediante Oficios No. 7759 de 09 de diciembre de 2014 y 7760 de 09 de diciembre de 2014, suscritos por el ingeniero Jhofre Echeverría, Administrador de la Zona Manuela Sáenz (Centro), emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio Nos. 5784438 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "María Guadalupe" y Asentamiento humano de hecho y consolidado "Triangulo de Piedra").

Mediante Oficio No. 3404 de 10 de diciembre de 2014, suscrito por el señor Humberto Almeida de Sucre, Administrador de la Zona La Delicia, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 413339 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Cuatro de Abril").

Mediante Oficio No. 2759 2014 de 19 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (parcial) del predio No. 5301327 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Lote A 3-5").

Mediante Oficio No. 2757 de 19 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (parcial) del predio No. 606344 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Jardines de San Carlos").

Mediante Oficio No. 14 4111 de 08 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (parcial) del predio No. 30074 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "El Dorado").

Mediante Oficio No. 14 4106 de 16 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 106410 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "El Sol").

Mediante Oficio No. 2758 de 19 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Edmundo Barros, Administrador de la Zona Calderón, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) de los predios Nos. 629232 y 628364 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Geranios de Marianitas 2").

Mediante Oficio No. 14 4110 de 08 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos Zavala, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) de los predios Nos. 110240 y 525431 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "11 de Mayo").

Mediante Oficio No. 14 4243 de 22 de diciembre de 2014, suscrito por el doctor Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) de los predios Nos. 605976 y 605977 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Conde IV").

Mediante Oficio No. 7943 de 02 de diciembre de 2014, suscrito por el ingeniero Jhofre Echeverría, Administrador de la Zona Centro, emite criterio legal favorable para la expropiación especial (total) del predio No. 216167 (Asentamiento humano de hecho y consolidado "Los Alpes").

#### **INFORMES TECNICOS:**

Cada una de las solicitudes presentadas cuentan con sus respectivos expedientes donde constan los documentos requeridos por los artículos 447 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para las expropiaciones especiales, que son los siguientes:

- Solicitud de la entidad requirente
- Certificado del Registro de la Propiedad
- Informe de la Dirección Metropolitana de Catastro (valoración del bien)
- Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Certificación presupuestaria (informe de financiamiento)
- Censo socio-económico (consultoría URB)

#### **PROYECTO:**

Expropiaciones especiales para regularización de asentamientos humanos de interés social.

#### **BASE LEGAL:**

1. La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 323 establece:

*"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones de 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"*

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 de 19 de octubre de 2010) en el artículo 447, inciso primero, establece que:

000884  
TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO

*"Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación".*

3. El referido cuerpo legal en el artículo 596 manifiesta:

*"Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, 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 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. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el*

*mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía."*

#### **CRITERIO LEGAL:**

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



PROCURADURÍA METROPOLITANA

000383

TRÉSCIENTOS OCHENTA Y TRES

social con fines de expropiación especial, parcial y total, de conformidad a los datos técnicos y de avalúo constantes en la 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.

Atentamente,

Dr. Rómulo García Sosa  
PROCURADOR METROPOLITANO

Adjunto expedientes completos.

ELABORADO POR:	VERÓNICA CÁCERES/EDISON YÉPEZ/DAVID ALMEIDA	22-12-2014	
REVISADO POR:	EDISON YÉPEZ	22-12-2014	<i>sw</i>

SECRETARÍA GENERAL  
CORREJO METROPOLITANO

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS  
HORA: 16 H 20

30 DIC 2014

QUITO

ALCALDÍA

FORMA RECEPCIÓN: *Mauri*

NÚMERO DE HOJA: *x 2. c.*