Informe Nº IC-2015-223

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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión Conjunta 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 denominado Comité Barrial "Triángulo de Piedra", ubicado en el predio No. 5784438, clave catastral No. 20507-02-002, parroquia Puengasí.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. 0010138 de 28 de octubre de 2013, a fojas 119, 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 escala 1:1000 realizada por el IGM en el año 1.984 correspondiente a la hoja topográfica 20506 y la fotografía aérea del sector, se certifica que el predio no se encuentra afectado por quebradas, taludes, ni ríos. (…)"*

2.2.- Mediante oficio No. EPMAPS-GTI-2014-042 de 10 de marzo de 2014, 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 100, remite su pronunciamiento sobre la factibilidad de servicio, mismo que en su parte principal señala:

> *"El predio No. 5784438 de los barrios María Guadalupe y Triángulo de Piedra, si tienen factibilidad de servicio de agua potable (…)"*

El barrio Triángulo de Piedra tiene factibilidad de servicio de alcantarillado ya que al momento la EPMAPS dispone del diseño respectivo y el servicio se lo dará cuando se construya las redes principales del sector. (...)"

2.3.- Mediante oficio No. STHV-GT-02002 de 13 de mayo de 2014, a fojas 277, 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 "Triángulo de Piedra".

2.4.- Mediante oficio No. 444-DMGR-2014, de 31 de julio de 2014, a fojas 117, el Mgs. Alejandro Terán Tobar, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el informe técnico No. 082-AT-DMGR-2014, correspondiente al barrio Triángulo de Piedra, mismo que en las partes concernientes señala:

"(...) 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 construyan todas las obras de infraestructura de alcantarillado y obras públicas viales con la finalidad que las aguas de escorrentía sean canalizadas adecuadamente a sitios en donde no se comprometan otros sectores con inestabilidad de terreno.

(...)Se puede continuar con el proceso de regularización de este barrio, siempre y cuando se cumpla con las recomendaciones de este informe."

2.5.- Mediante oficio No. 008722 de 19 de septiembre de 2014, a fojas 263-267, 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. 000773 de fecha 23 de abril de 2014, y adjunto al presente remite la ficha No. 1, en la cual al avalúo total de USD 162.591,97 se adicionó USD 8.129,60 como 5% por precio de afección previsto en el Art. 451 del COOTAD, obteniéndose un valor a ser pagado de USD 170.721,57. Se deja sin efecto la ficha No. 1 emitida con el oficio No. 0003773 mencionado."

2.6.- Mediante oficio No. DMF-DIR-2014-0882, de 24 de noviembre de 2014, a fojas 256, 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***
747	*Asentamiento Humano "Triángulo de Piedra"*	*Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos*	*170.721,57*

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."

2.7.- Mediante certificado DDZC 150240 de 5 de junio de 2015, a fojas 274, el Ing. Christian Muñoz Ontaneda, 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."

2.8.- Mediante oficio No. EPMAPS-GTI-2015-166 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 276, remite su pronunciamiento sobre la factibilidad del servicio de agua potable, en el 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 del suelo de rural a urbano."

2.9.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3564 de 28 de julio de 2015, a fojas 283, 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. *TRIÁNGULO DE PIEDRA*		**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**	**92.23 %*
*** AEO2 50000 COS TOTAL (CUS) 6%*	*PROTECCIÓN 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 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO*
**** DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. ORDENZANZA 041 DE ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. (…)"*

2.10.- Mediante informe de 4 de septiembre de 2015, a fojas 268-273, 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 "Triángulo de Piedra" para conocimiento de las comisiones de Ordenamiento Territorial y de Propiedad y Espacio Público, 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 "Triángulo de Piedra".*

2.11.- Mediante oficio No. 6931 de 7 de octubre de 2015, a fojas 309, 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 "Triángulo de Piedra" 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."*

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, de 30 de diciembre de 2014, a fojas 249-251, 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 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 y 596 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 que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y consolidado denominado "Triángulo de Piedra".

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

Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente con documentación constante en trescientas nueve (309) fojas.
Abg. Renato Delgado Merchán

RESOLUCIÓN No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2015-223, de 11 de noviembre de 2015, emitido por las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial.

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";

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

RESOLUCIÓN No.

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C 237, de fecha 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 "Triángulo de Piedra", se encuentra situado en la Parroquia Puengasí; barrio/sector Triángulo de Piedra; del Distrito Metropolitano de Quito, cuya clave catastral es 20507-02-002, número de predio Rural en un área de superficie según el levantamiento planialtimétrico de 38.990,88.

Artículo 2.- Mediante la presente Resolución se ratifica la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Triángulo de Piedra", considerando que tiene el 92,23% de consolidación en sus 103 lotes, estando en posesión durante 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 denominado "Triángulo de Piedra", 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 efectué 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 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.

RESOLUCIÓN No.

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

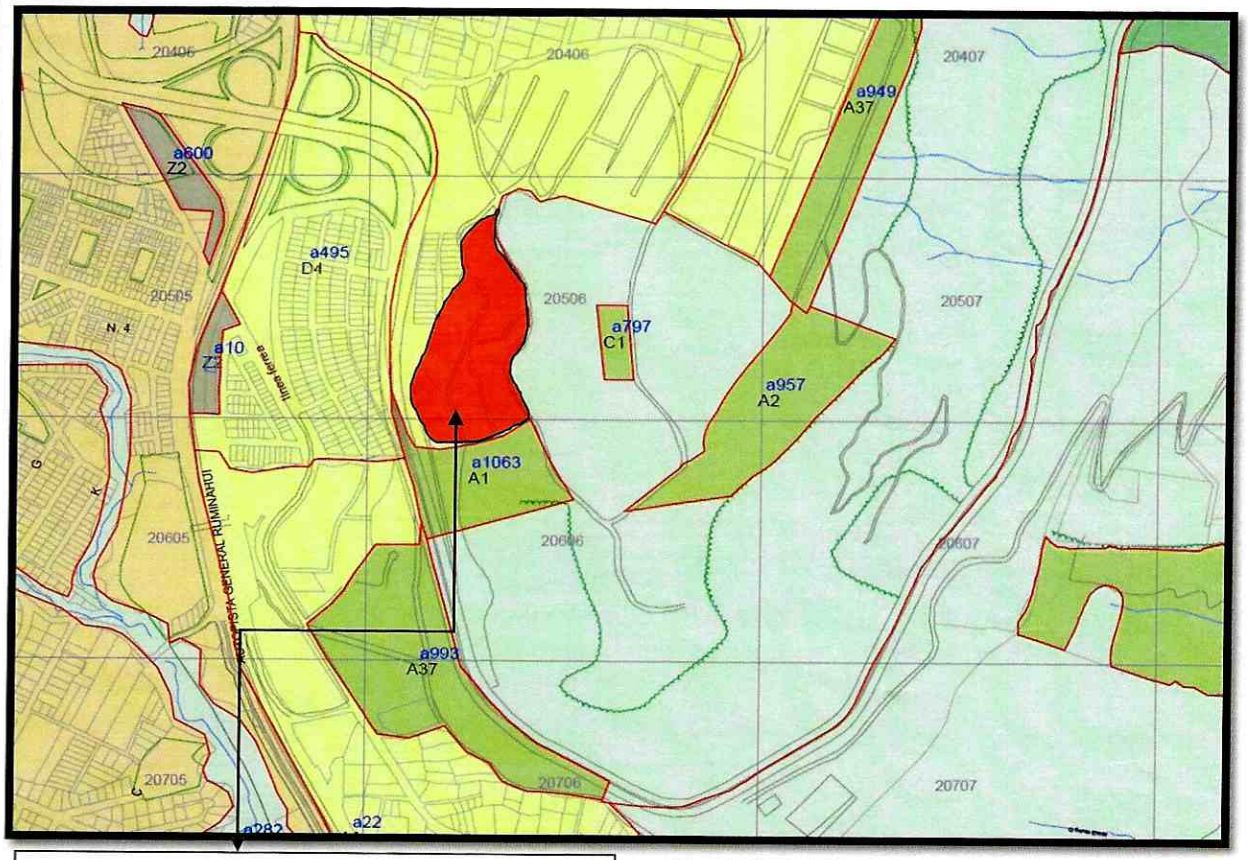
0000296
DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS

"INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL PREDIO Nº 5784438 DE PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DEL SEÑOR BOLIVAR ALVARADO I VAYAS DONDE SE UBICA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "TRIANGULO DE PIEDRA."

EXPEDIENTES Nº 011 ZMS

INFORME SOLT EXPROPIACIÓN ESPECIAL No. 02– AZMS- 2015
BARRIO TRIANGULO DE PIEDRA

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: "TRIÁNGULO DE PIEDRA"

Parroquia: PUENGASI
Barrio/Sector: TRIÁNGULO DE PIEDRA
Administración Municipal: MANUELA SÁENZ

Uso de Suelo Principal

Agricola Residencial	Multiple	Residencial 1
Area de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Proteccción Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Proteccion Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

0000295
DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO

ANTECEDENTES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS:

El Asentamiento Humano de Hecho denominado "Triángulo de Piedra ", de la parroquia de Puengasí, tiene su origen en 1992, a raíz de la venta de lotes ilegales por las compañías denominadas OCHOPALT S.A. y otros como CARPALSI LOTIZACION MARIENRUH.

Los moradores han realizado gestiones para poder obtener la legalidad de sus tierras, sin embargo hasta el momento no han logrado obtener ningún acuerdo con los herederos del señor Bolívar Alvarado por solucionar el tema del fraccionamiento y transferir la propiedad al Barrio en cuerpo cierto y ante el fallecimiento del señor Alvarado, han solicitado formalmente a la "UERB-OC" inicie el proceso de expropiación especial para el AHHyC denominado "Triangulo de Piedra".

El AHHyC Triángulo de Piedra actualmente posee 20 años de asentamiento y una consolidación de 92.23%, poseen parcialmente los servicios básicos y un espacio para el área verde, los moradores del sectorpor gestiones propias construyeron el alcantarillado hace ocho años, sin embargo al momento no abastece al sector; en lo referente a las vías internas se encuentra en mal estado; adicionalmente cuentan con un espacio donde se ubica una cancha deportiva y otro destinado para el área verde.

En el AHHyC existe con una organización social denominada "Comité Barrial Triángulo de Piedra" que posee Acuerdo Ministerial N° 734 y un listado de posesionarios 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 posesionarios de buena fé y el tiempo mínimo de posesión"* **Informe Final del Censo que se adjunta al expediente.**

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

AÑOS DE ASENTAMIENTO:	20 AÑOS
CONSOLIDACION APROXIMADA:	92.23%
Nº DE POSESIONARIOS:	103 lotes
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	412 PERSONAS

0000294
DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO

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 legitimas y a Lydia Schoeneck Valdivia le adjudica el 16.666% de la mitad de legitimas el 25% de la cuarta de mejoras y el 25% de la cuarta de libra disposición, danto 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

0000293
DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES

enero del 2011.

5.- Con fecha 3 de julio del 2011 los moradores del barrio triangulo de Piedra suscribieron un acta de acuerdo No. 182-2011 con el señor Bolívar Alvarado en el cual se comprometen a transferir la propiedad en cuerpo cierto a favor del Comité, en la mencionada acta consta que en caso de que no se llevare a cabo el mencionado acuerdo en el plazo establecido el Comité Pro Mejoras planteara una demanda de prescripción adquisitiva de dominio en contra del señor Bolívar Augusto Alvarado I Vayas en el cual se encuentran asentados desde hace 19 años por lo cual se allana expresamente en todas sus partes.

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 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.

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,

0000292
DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS

POSESIÓN EFECTIVA.-	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.
DOCUMENTO FINANCIAMIENTO	De acuerdo al oficio No. DMF-DIR-2014, 882, 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 "Triángulo de Piedra, por un valor de USD $ 170.721,57 dólares americanos. **CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES:** Conforme 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 posesionarios de los lotes del Barrio Triángulo de Piedra. De manera conjunta se han suscrito varios acuerdos con los herederos del señor Alvarado y el Comité Pro Mejoras del Barrio Triángulo de Piedra, 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.

TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO	X	DERECHOS Y ACCIONES	

0000291
DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO

PROPIETARIO /OS:	Bolívar Augusto Alvarado I Vayas (herederos)
OTORGADO POR ADJUDICACION:	Juez Décimo de lo Civil de Pichincha de fecha 29 de abril del 2011
PROTOCOLIZACION Y NOTARIO	El 30 de septiembre del 2011 ante el Notario Doctor Fernando Polo Elmir
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA	18 de enero del 2012
LINDEROS ESPECIFICOS DE DONDE SE ASIENTA EL BARRIO TRIANGULO DE PIEDRA Y SUPERFICIE SEGÚN ACTA DE ACUERDO No. 182-2011	
LINDERO NORTE:	Propiedad Privada y Barrio Buenos Aires
LINDERO SUR:	Conjunto Habitacional Sierra Mirador
LINDERO ESTE:	Con propiedad del señor Carlos Sánchez Correa y el Barrio Buenos Aires.
LINDERO OESTE:	Con propiedad privada y talud de Protección de la Avenida Simón Bolívar
SUPERFICIE:	38.631,36M2
SUPERFICIE MAS EL CAMINO DE PIEDRA:	49.180,90M2
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES	Último Certificado ingresado a la UERB-OC C180363802001 de fecha 28 de noviembre del 2014
CONTACTOS:	**DIRECCIONES Y NÚMEROS TELEFÓNICOS**: • Yolanda Mestanza Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio Triangulo de Piedra Dirección Av. Simón Bolívar, Vía al Radar de la DAC y Autopista General Rumiñahui Teléfonos: 2607454/084041579
ANEXO LEGAL:	• Copias de las escrituras mencionadas y certificado de gravámenes • Copia del acta de acuerdo No. No. 182-2011 • Copia del Informe sobre el acta de acuerdo de fecha 20 de septiembre del 2012 en el cual consta que los herederos hasta la presente fecha no han logrado el fraccionamiento del lote de terreno.

0000230
DOSCIENTOS NOVENTA

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5784438							
Clave Catastral:	20507-02-002							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A6(A25002-1.5)							
Lote mínimo:	25000 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(PE) Protección Ecológica; (RNR) Recurso Natural Renovable; A31(PQ)							
Cambio de Zonificación (Parcial):	**APLICA (SI – NO)**	**Zonificación:**	**D3(D203-80)**					
	SI	**Lote mínimo:**	**200 m2**					
		Formas de Ocupación:	**(D) Sobre línea de fábrica**					
		Uso principal del suelo:	**(R2) Residencia Mediana Densidad**					
Número de lotes	103							
Consolidación:	92.23%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	0.00%	Bordillos	0.00%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	60%	Alcantarillado	20%	Electricidad	60%
Anchos de vías y Pasajes	Calle S/N (Pública) 12.00m. Calle "A" 8.00m. Calle "B" 8.00m.				Pasaje peatonal "A" 6.00m. Escalinata "A" 6.00m. Escalinata "B" 4.00m. Escalinata "C" 3.50m.			
Área Útil de Lotes	29.724,08	m2.	76.23 %					
Área de Vías y Pasajes	5.219,37	m2.	13.39 %					
Area Comunal	201.23	m2.	0.52 %					
Área Verde 1	843,40	m2.	2.16 %					
Área Verde 2	1.767,98	m2.	4.53 %					
Área Afectación Vial	1.234.82	m2.	3.17%					
Área bruta del terreno(Área Total)	**38.990,88**	m2.	**100.00 %**					

0000280
DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	**2.812,61**	**m2**	**9.46 %**

Área Bruta Total del terreno	**616.799,24m2.**
Área total parcial a expropiar	**38.990,88m2.**

ÁREAS VERDES y COMUNALES					
Área Verde 1		**LINDERO**	**En parte**	**Total**	**SUPERFICIE**
	Norte:	Área Comunal	-	19.37m.	**843.40m²**
	Sur:	Pasaje Peatonal "A"	-	25.83m.	
	Este:	Lote N° 18 Lote N° 19	13.14m. 21.63m.	34.77m.	
	Oeste:	Calle "A"	-	50.93m.	
Área Verde 2		**LINDERO**	**En parte**	**Total**	**SUPERFICIE**
	Norte:	Lote N° 103	-	20.43m.	**1.767.98m²**
	Sur:	Propiedad Particular	-	Ld=46.83m.	
	Este:	Lote N° 98 Lote N° 99 Lote N° 100 Lote N°101 Lote N°102 Calle "A"	12.26m. 12.70m. 12.35m. 12.80m. 11.15m. 22.70m. 14.67m.	Ld=98.63m.	
	Oeste:	Calle Publica S/N	-	Ld=70.07m.	
Área Comunal		**LINDERO**	**En parte**	**Total**	**SUPERFICIE**
	Norte:	Lote N°20	-	19.10m.	**201.23m²**
	Sur:	Área Verde 1	-	19.37m.	
	Este:	Lote N° 17 Lote N° 18	9.65m. 0.67m.	10.32m.	
	Oeste:	Calle "A"		10.49m.	

0000283
DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m^2)
	35	162.43
	77	152.21

ANEXO TÉCNICO:	**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA** • Consulta de Datos de zonificación del predio, fecha 11 de marzo del 2014. **FICHA DE VALORACION** • Informe Técnico No. 01-GCBIS -2014, fecha 11 de abril del 2014. • Informe Catastral y Valorativo No. 844-GCPP-2014, fecha 12 de septiembre del 2014. **REPLANTEO VIAL.** • Oficio N°6014 con fecha 22 de Julio del 2013, emitido por la Administración Zonal Manuela Sáenz. **NFORMES TECNICOS** • Oficio N°256-GCBIS-2013 que contiene el Informe de Cabida, Coordenadas y linderos. • Oficio N°0010138 que contiene el informe de borde superior de quebrada, emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 28 de Octubre del 2013. • Oficio N°311-GCBIS-2013 que contiene el Informe Técnico Catastral. • Oficio STHV-GT-002002 que contiene el Informe Técnico favorable emitido por la Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda de fecha, 13 mayo del 2014. • Oficio No. 444-DMGR-2014, de fecha 31 de julio del 2014, mediante el cual se adjunta el Informe Técnico No. 082-AT-DMGR-2014, con fecha de revisión y aprobación del 22 de julio del 2014. **PLANOS** • Plano elaborado por el Arq. Edwin Patricio Sigcha, con fecha Septiembre 2013. • 1 Cd con archivo digital.

0000237
DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE

BASE LEGAL:

1.- Que el Artículo 30 de la Constitución Política del Estado establece: "las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y una vivienda adecuada y digna, con independencia de situación social y económica"

2.- La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 376 determina que "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 través de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

3.- El COOTAD en su Artículo 596de Expropiación Especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana establece que: "...con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

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

4.- La Resolución Metropolitana C236 en el artículo 1 determina " Disponer a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, elaboren y presenten conjuntamente para conocimiento del Concejo Metropolitano la Ordenanza que contengan los parámetros y proceso para la ejecución del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD-, conforme faculta la ley; pudiendo para el efecto realizar todas las acciones, en el ámbito de sus competencias, para agilizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbano.

5.- La Resolución Metropolitana C236 del 24 de noviembre del 2014 en el artículo 3 dispone " Dirección Metropolitana de Catastro proceda, de manera inmediata, al bloqueo de las claves catastrales de los predios en los que se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se detallan en el presente artículo, sin perjuicio de otros asentamientos humanos que lo soliciten, con el fin de precautelar el normal desarrollo del proceso de

0000286
DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS

expropiación especial y regularización, así como los derechos de los posesionarios. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana de Catastro en coordinación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio determinarán los números de predios y claves catastrales correspondientes.

6.- La Ordenanza Metropolitana 0055 sancionada el 1 de abril del 2015 en la cual establece el procedimiento para Expropiación Especial, Regularización y Adjudicación de Predios de los Asentamientos Humanos de Hecho de interés Social en Suelo Urbano y de Expansión Urbana, en su Artículo 1. " Tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformado, con el propósito de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

7.- En el mismo cuerpo legal, en su artículo 12 Establece "Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativo y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial

8.- Ibídem, en la transitoria Tercera dispone.- "Encárguese al Director/a Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB) para que en el término 90 días presente al Concejo Metropolitano de Quito el plano de ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho susceptibles del proceso de expropiación especial, en donde se precise taxativamente los asentamientos humanos de hecho que serán sometidos a la presente Ordenanza."

CONCLUSIONES:

Del análisis realizado a la documentación que reposa en la UERB se desprende que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado **Triángulo de Piedra,** ubicado en la parroquia de Puengasí , se encuentra asentado en el **predio Nº 5784438,** cuenta con un **92.23% de consolidación** y es de propiedad de **los Herederos del Señor Bolívar Alvarado Ivayas**, en el certificado que se adjunta especifica que el predio no se encuentra con prohibición de enajenar, adicionalmente se aclara que no constan juicios pendientes por coactiva.

En la parte técnica la Unidad Especial Regula tu Barrio ha realizado la inspección pertinente en la que se determina que:

0000285
DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **Triángulo de Piedra** cuenta con todos los informes favorables de acuerdo a la Ordenanza No. 055 de Expropiación Especial.
    - Informe de Riesgo
    - Informe de factibilidad de servicio de la EPMAPS-Q.
    - Informe de la Secretaria de Territorio Habitat y Vivienda
    - Informe Catastral y Valorativo
    - las observaciones deben estar determinados, si tienes informes de riesgos, vías, accidentes geográficos.

- el Asentamiento **Triángulo de Piedra** 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.

Este informe socio organizativo, legal y técnico servirá de insumo para análisis de la mesa técnica institucional quien emitirá informe favorable o desfavorable, debidamente motivado, para conocimientos de las Comisiones respectivas.

RECOMENDACIONES:

Del estudio del informe socio organizativo, legal y técnico el equipo de la Unidad Especial Regula tu Barrio Oficina Central se ha identificado que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **Triángulo de Piedra** puede ingresar al análisis para un proceso de expropiación especial siguiendo el procedimiento que establece la Ordenanza No. 0055 del 01 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**	27/07/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. EDWIN SEMBLANTES **RESPONSABLE TÉCNICO**	27/07/2015	

56
cincuenta y seis

0000119
ciento diez y nueve.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

C010138

28 OCT 2013

1247

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° 205491 - DMC, del 02 de *septiembre del 2013, mediante el cual solicita se emita la certificación del borde superior de* quebrada colindante con el Barrio "Triángulo de Piedra", ubicado en la Parroquia Puengasí de este Distrito.

La Dirección Metropolitana de Catastro determina que en base a la cartografía escala 1:1000 *realizada por el IGM en el año 1.984 correspondiente a la hoja topográfica 20506 y la* fotografía aérea del sector, **se certifica que el predio no se encuentra afectado por quebradas, taludes ni ríos.**

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. Miguel Aguas Morales
JEFE PROGRAMA CATASTRO (E).

Sr. Julio Hurtado
Servidor Municipal.
Oficio No *1425 - BQ*
Ref: Hoja de control 205491 -DMC
10-10- 2013
Anexo: Documentación recibida.

0056

56
cincuenta y seis

Unidad Especial "Regula tu Barrio"
Recibido por: Jessica
Firma:
Fecha: 29-octubre-13

0056

0000100

Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento

Oficio n° EPMAPS-GTI -2014-042

Quito D.M., 10 MAR 2014

Asunto: Factibilidad de servicio

Señor
Arq. José Luis Valencia Escobar
Delegado de la Dirección "UERB" – Oficina Central
Ciudad

De mi consideración:

En atención al oficio del 10 de Febrero de 2014, mediante el cual solicita la factibilidad de servicios de Agua Potable y Alcantarillado del asentamiento humano de hecho de los predios 5784438 de los barrios María Guadalupe y Triángulo de Piedra y 5064017 del barrio Los Alpes, ubicados en la parroquia Puengasí; al respecto me permito informar lo siguiente:

El predio No. 5784438 de los barrios María Guadalupe y Triángulo de Piedra, si tienen factibilidad de servicio de agua potable, por lo que los interesados deberán presentar en esta Empresa, copia de los planos del trazado vial aprobados por la Dirección de Planificación del Distrito Metropolitano de Quito, para efectos de realizar el diseño y presupuesto respectivo.

Con relación a la factibilidad de alcantarillado, el barrio María Guadalupe, si cuenta con el servicio en un 65% el mismo que está en proceso de recepción por parte de la EPMAPS.
El barrio Triángulo de Piedra tiene factibilidad de servicio de alcantarillado ya que al momento la EPMAPS dispone del diseño respectivo y el servicio se lo dará cuando se construya las redes principales en el sector.

El predio No. 5064017 correspondiente al barrio Los Alpes, tiene factibilidad de servicio de agua potable, por lo que los interesados solicitarán el servicio de conexión domiciliaria.
En lo referente a alcantarillado, es factible la construcción a la red más cercana por lo que los interesados deberán presentar en esta Empresa copia del plano con el trazado vial aprobado por la Dirección de Planificación del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente

Ing. Alfredo De La Cruz
JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS

ADC/GCM
H.C: SG-2091-14

0076

146
ciento cuarenta y seis

1391

0000277
DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

G-2014-054109.

13 MAY 2014

Quito

02002

Oficio STHV-GT-

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

Señora Secretaria:

En atención al Oficio N°. SG 0926 del 06 de mayo de 2014, ingresado con HC. 2014-054109 del 02 de mayo de 2014, 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 "Triángulo de Piedra", 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 "Triángulo de Piedra".

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	2014-05-08	
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		

Jeaneth A.
2014-05-08

CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 14 MAY 2014
HORA: 10:44
FIRMA RECEPCIÓN:
NUMERO HOJA: 1389h

0146

145
Ciento cuarenta y cinco

54
cincuenta y cuatro

Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad

Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos

0000117
ciento diez y siete

Oficio N° 444-DMGR-2014

Quito, 31 JUL 2014

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

De mi consideración:

En atención al oficio N° UERB-173-2014 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° 082-AT-DMGR-2014, correspondiente al Barrio denominado **TRIANGULO DE PIEDRA,** 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	

Unidad Especial "Regula tu Barrio"
Recibido por:
Firma:
Fecha: Agosto 7 - 2014

0054

54
Cincuenta y cuatro

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: 780298, Y: 9973354 Z: 2960 msnm aprox.	MANUELA SÁENZ	PUENGASÍ	TRIÁNGULO DE PIEDRA

Dirección	Condición del barrio		Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Calle A y calle B.	Regular		OF. No.UERB-173-2014	S/N
	Irregular			
	En proceso de regularización	x		
Datos del área evaluada	**Propietario:** Asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Triángulo de Piedra" **Clave catastral escritura:** 20507-02-002 Referencial **Número predial escritura:** 5784438 Referencial			

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción				
Área	1 lote, con área total de 38.990,88 m²				
PUOS	La zona evaluada está clasificada como tipo de suelo **Residencial 2**, aproximadamente en un 95% de la superficie total, y como tipo Agrícola Residencial, aproximadamente 5% (Mapa 8.2.3).				
Relieve	El sector barrial evaluado está ubicado entre los 2982 m.s.n.m. y los 2914 m.s.n.m., con una forma de relieve que corresponde a una ladera de pendiente moderada sobre la cual está localizado el predio. Esta ladera tiene una pendiente que varía entre 25% a 50% ó de 15° a 25° de inclinación aprox.				
Número de Edificaciones	112 (Conforme el Plano de "Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado "Triángulo de Piedra")				
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Mediagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	Las edificaciones, en su mayoría, tienen 2 ó 3 plantas, otras tienen una planta y muy pocas son de 4 plantas. La mayoría son casas, y entre las construcciones de una planta, existe un mínimo número que pueden ser consideradas como mediaguas.				
Estado de la edificación	**Muy bueno (%)**	**Bueno (%)**	**Regular (%)**	**Malo (%)**	
		90	8	2	
Materiales predominantes de la edificación	**Piso-entrepiso (sistema estructural)**	**Paredes**	**Cubierta**		
	Cimientos, hormigón armado columnas de varilla y recubiertas con cemento	Bloque, ladrillo	Losa, eternit y zinc.		
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda (98%), comercio (2%)				
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	Existe infraestructura (cunetas) para el manejo de aguas de escorrentía. El acceso principal al barrio está formado por una débil y desgastada capa de asfalto, sin bordillos.				

JO | MR | AT

relevante	Parte del barrio se encuentra dentro de un ***deslizamiento antiguo*** que aparentemente se encuentra relicto.

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

3.1 Listado de eventos

Según la base de eventos adversos ocurridos y registrados desde el año 2005 al 2013 que dispone el DMQ, se contabilizaron los siguientes casos dentro de 1 km de diámetro del asentamiento humano "Triángulo de Piedra":

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA (m)
Deslizamiento	2006	Abril	Triangulo Piedra	348
Deslave	2006	Diciembre	Puengasí	640
Deslizamiento	2008	Febrero	Obrero Independiente	460
Deslizamiento	2008	Febrero	Obrero Independiente	460
Derrumbe	2008	Marzo	Simón Bolivar12,5	194
Deslizamiento	2010	Abril	Alma Lojana	518
Derrumbe	2010	Julio	Barrio Nueva Aurora	10
Movimiento en Masa	2011	Abril	Av. Simón Bolívar, motel los pinos entrada La Argelia	552
Movimiento en masa	2012	Marzo	Autopista Gral. Rumiñahui, a la altura del peaje, sentido Quito-Valle de Los Chillos.	400
Movimiento en masa	2012	Marzo	Alma Lojana	370
Movimiento en masa	2012	Marzo	Av. Simón Bolívar/ Barrio Buenos Aires junto al radar de la Aviación Civil.	570

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica
	X	X	X
Tipo	Alta	De intensidad Moderada	Caída de ceniza

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 por movimientos en masa**. Sin embargo, la cobertura de estabilidad geomorfológica califica a esta zona como **Moderadamente Favorable**. Por otra parte, la litología observada en el sector es coherente con la cartografía geológica disponible en el DMQ, la cual consiste de **Cangahua sobre sedimentos de la Formación Machángara.**

Durante la inspección técnica, se notó que un sector del barrio Triángulo de Piedra, ubicado al Norte del corte transversal X-X (según el plano del levantamiento topográfico georeferenciado respectivo) y al Este de la Calle "A", se encuentra ubicado al pie de un escarpe que probablemente corresponde a un

antiguo deslizamiento rotacional, sin embargo, no se observó ningún tipo de evidencia o vestigio que muestre alguna inestabilidad en esta zona.

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	
1	0-5		< de 30°	X	< 10 m		No Fisurado		Seco	X	Estable	X	No/Seco	X
2	5-10		de 30° a 45°		10-50 m		Regular	X	Ocasional		Poco estable		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	

En la actualidad:

- Litología: Cangahua
- Cobertura de suelo: Vegetación natural, arbustos secos
- Drenajes: No existen

4.2 Sismicidad

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 500 cm/s^2. Con un período de retorno de 475 años.

4.2.2 Factores agravantes/atenuantes

Las edificaciones están construidas sin diseños arquitectónicos ni cálculos estructurales, por esta razón la resistencia sísmica de las construcciones en el sector no está garantizada.

Distancia del borde de quebrada	N/A
Pendiente	Entre 15° y 25°
Profundidad de Quebrada	N/A
Cima de colina/loma	Ondulada
Relleno de Quebrada	N/A

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Se consideran como elementos expuestos a:

Las construcciones que se encuentran dentro del predio Nº 5784438, y que constan con los servicios básicos, según el levantamiento planimétrico elaborado por la UERB, información que fue comprobada con una visita técnica al sector.

50 cincuenta

0000113 ciento trece

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificación: De acuerdo a la visita técnica, alrededor del 2% de las edificaciones presentan una **vulnerabilidad alta**, debido a que no fueron construidas de manera técnica. Las construcciones restantes presentan buenas condiciones por lo que son consideradas como de **vulnerabilidad baja**.

Sistema Vial: El acceso a la zona de estudio, desde la Av. Simón Bolívar, se encuentra en malas condiciones debido a que se trata de un camino asfaltado muy desgastado.

El asentamiento humano de hecho y consolidado "TRIÁNGULO DE PIEDRA" se ubica en la región Centro-oriental de la Parroquia Puengasí. Dicho asentamiento cuenta con todos los servicios básicos (excepto alcantarillado pluvial) y transporte urbano. El área total del terreno es de 38.990,88 m^2 incluyendo el área útil de lotes (29.724,08 m^2) y las 2 áreas verdes (2.611,38 m^2), lo cual corresponde a una consolidación del 76% aproximadamente.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

No se realizó una investigación socioeconómica de los habitantes del sector, sin embargo de las observaciones realizadas se puede indicar que la capacidad de recuperación en caso de emergencias es de baja por lo tanto la ***vulnerabilidad es alta*** (Resiliencia).

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona donde está ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado "Triángulo de Piedra" de la Parroquia Puengasí, presenta un riesgo considerado como **alto mitigable**, según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa (deslizamientos) y de las 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 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

JO | MR | AT

50 cincuenta

0050

normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

- En las futuras edificaciones deberán tomarse en cuenta las consideraciones que estipula la Ordenanza Metropolitana 432, en vista que a futuro puede presentar deformación del suelo, por su composición y porque se construye sin saber la capacidad portante del mismo. Considerando que la susceptibilidad del sector ante movimientos de remoción en masa es alta, los propietarios deben contratar estudios de suelo para conocer las características geológica-geotécnica que determinen el factor de seguridad, considerando las cargas estáticas y dinámicas, para casas construidas en pendientes elevadas.

- Para disminuir el nivel de vulnerabilidad del sector, y como medida de prevención de riesgos, las construcciones futuras deberán acatar las especificaciones técnicas que establece la Norma Ecuatoriana de la Construcción de resistencia sísmica, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá asegurarse de que esto se cumpla.

- Efectuar frecuentemente la limpieza de las calles y cunetas para el agua de escorrentía, para que operen con normalidad y cumplan su función.

- Con el mismo fin, se tiene que implementar el alcantarillado pluvial en las zonas donde no existe, para evitar que las aguas de escorrentía ingresen a las zonas verdes y que éstas se erosionen.

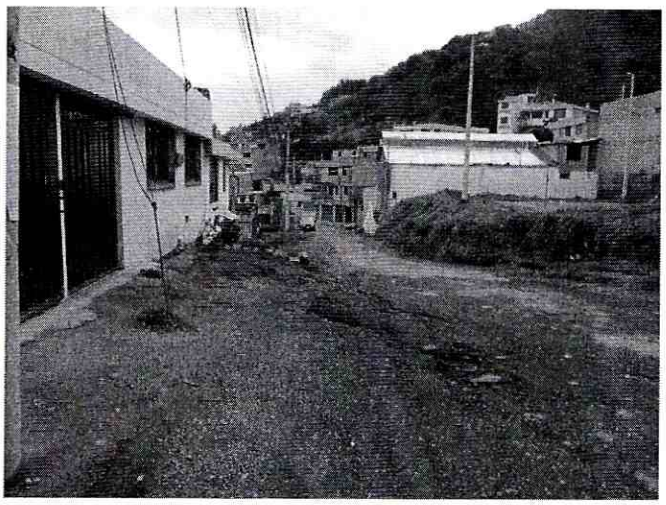
- Se construyan todas las obras de infraestructura de alcantarillado y obras públicas viales con la finalidad que las aguas de escorrentía sean canalizadas adecuadamente a sitios en donde no se comprometan otros sectores con inestabilidades de terreno.

- Se puede continuar con el proceso de regularización de este barrio, siempre y cuando se cumpla con las recomendaciones de este informe.

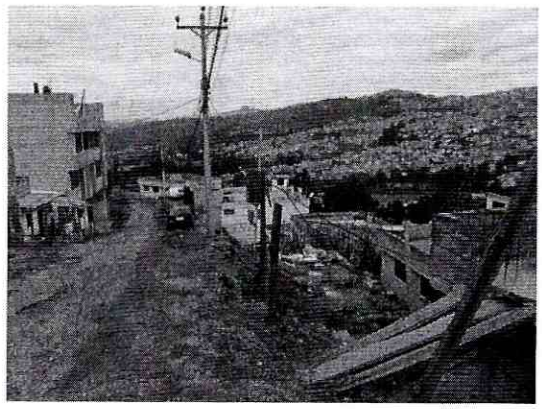
8 SOPORTES Y ANEXOS

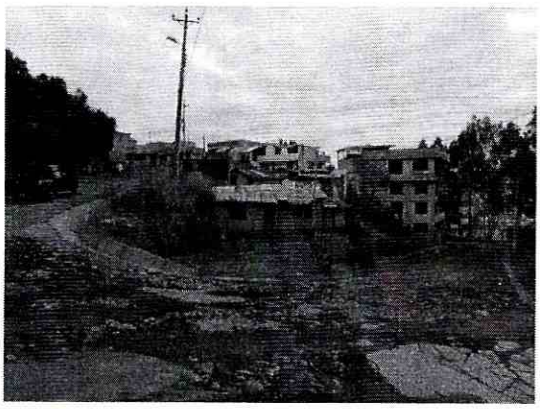
8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 Entrada del barrio "Triángulo de Piedra".



8.1.2 Materiales utilizados en las edificaciones construidas alredor del área en estudio y mal estado de las calles principales de acceso al barrio.



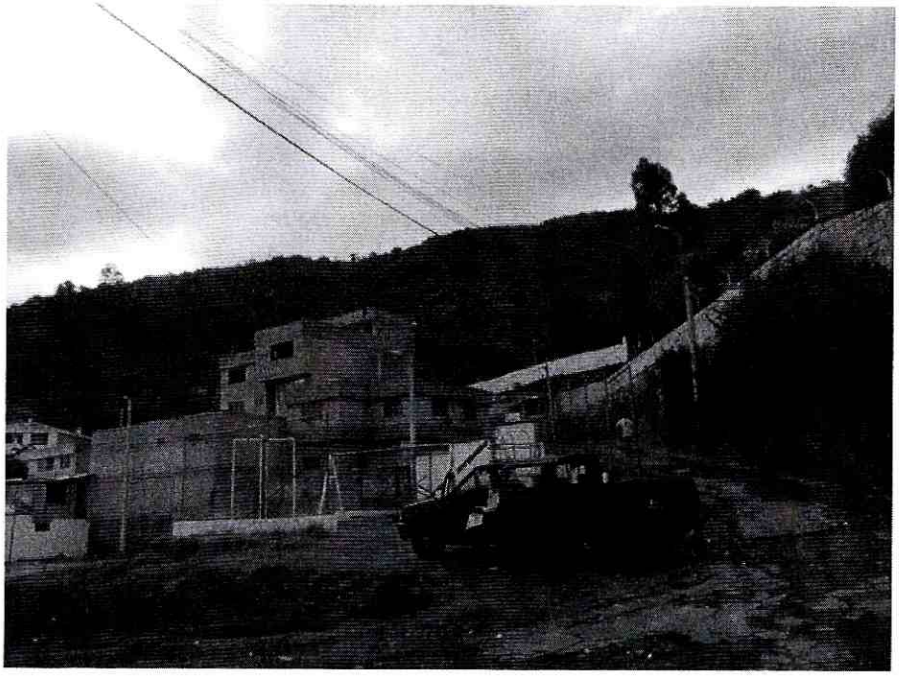


8.1.3 Deficiente control del agua de escorrentía y mal estado de las calles

47 cuarenta y siete

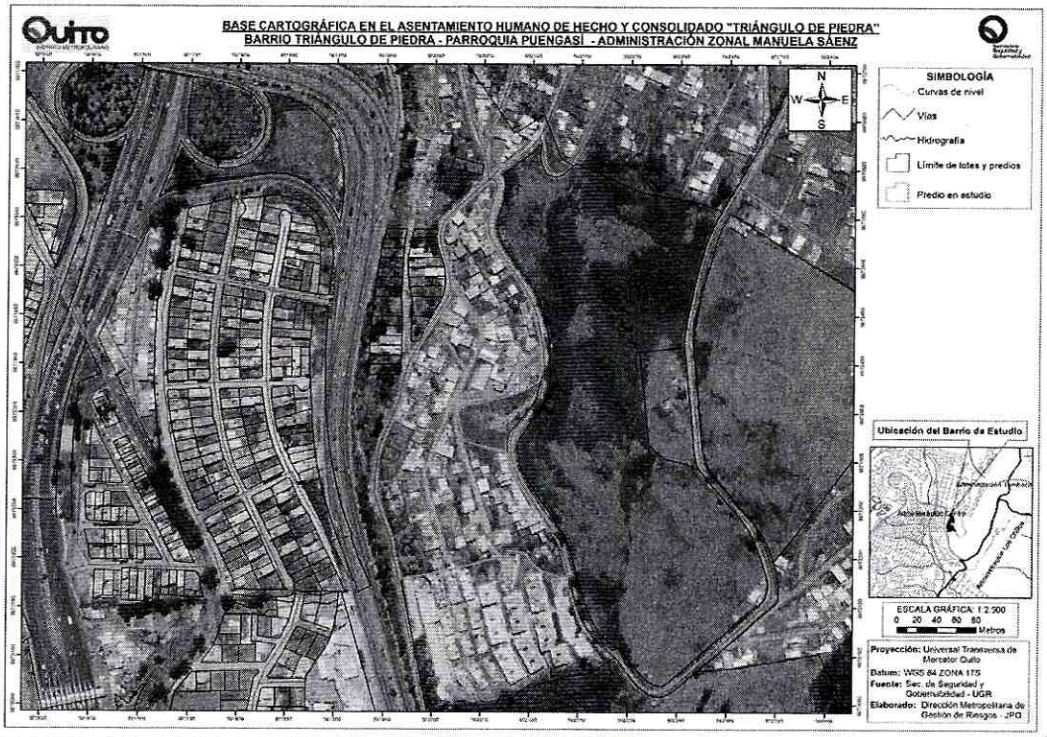
8.1.4 Parte del barrio ubicado al pie de un escarpe de deslizamiento antiguo.

ciento diez.



8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

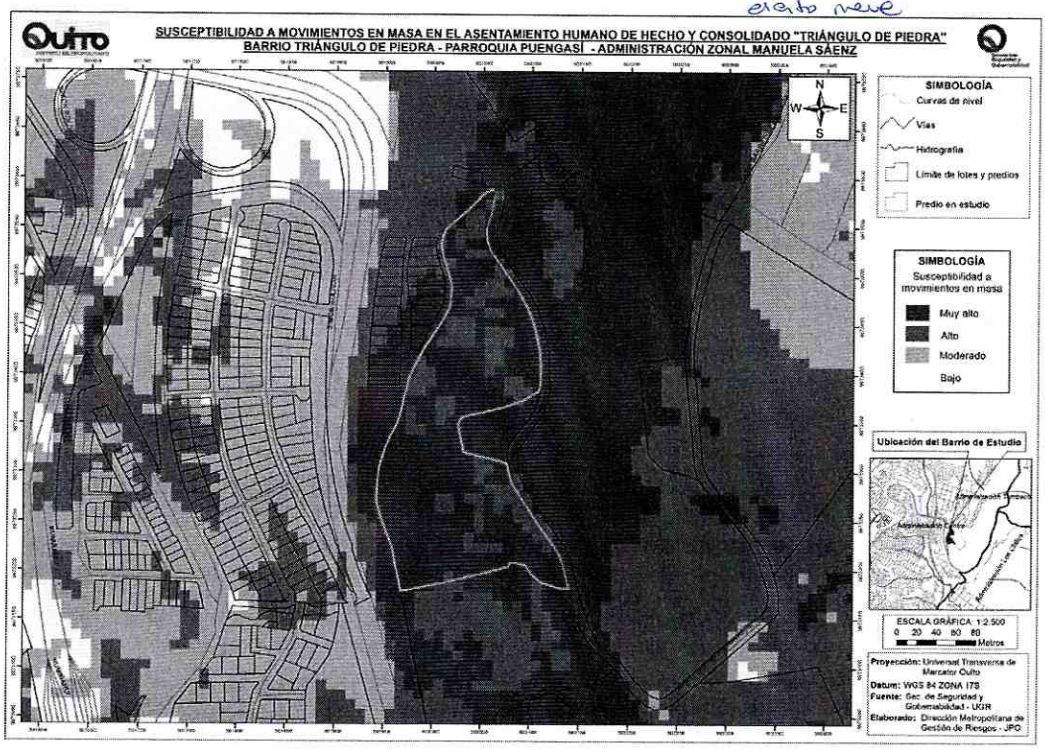
8.2.1 Ubicación



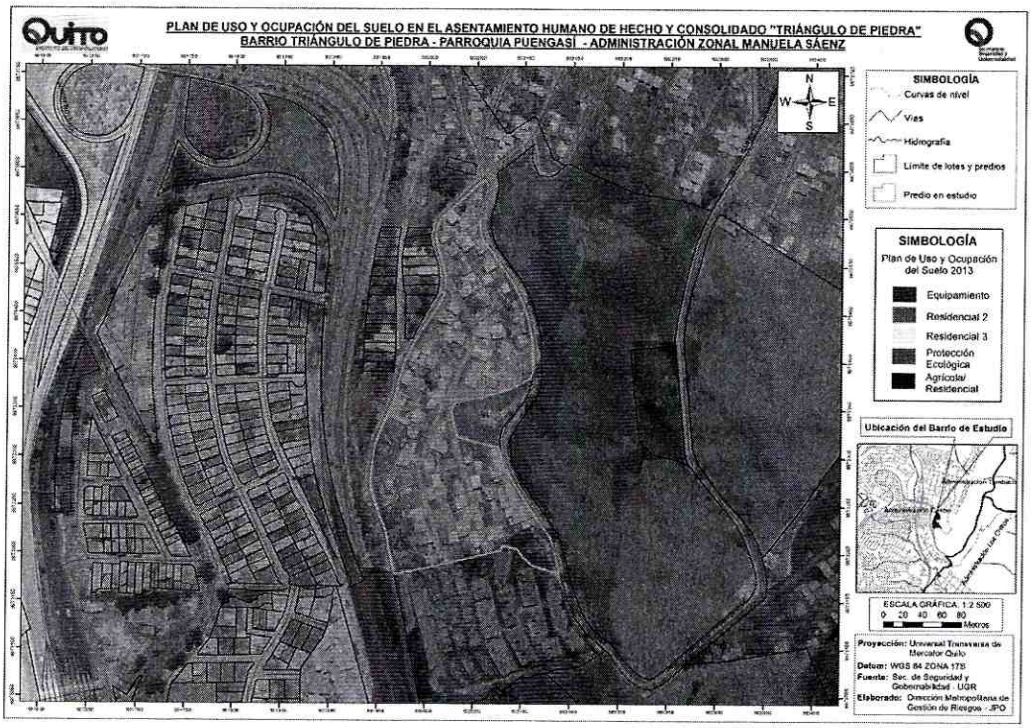
47 Cuarenta y siete

8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa

0000109
ciento nueve



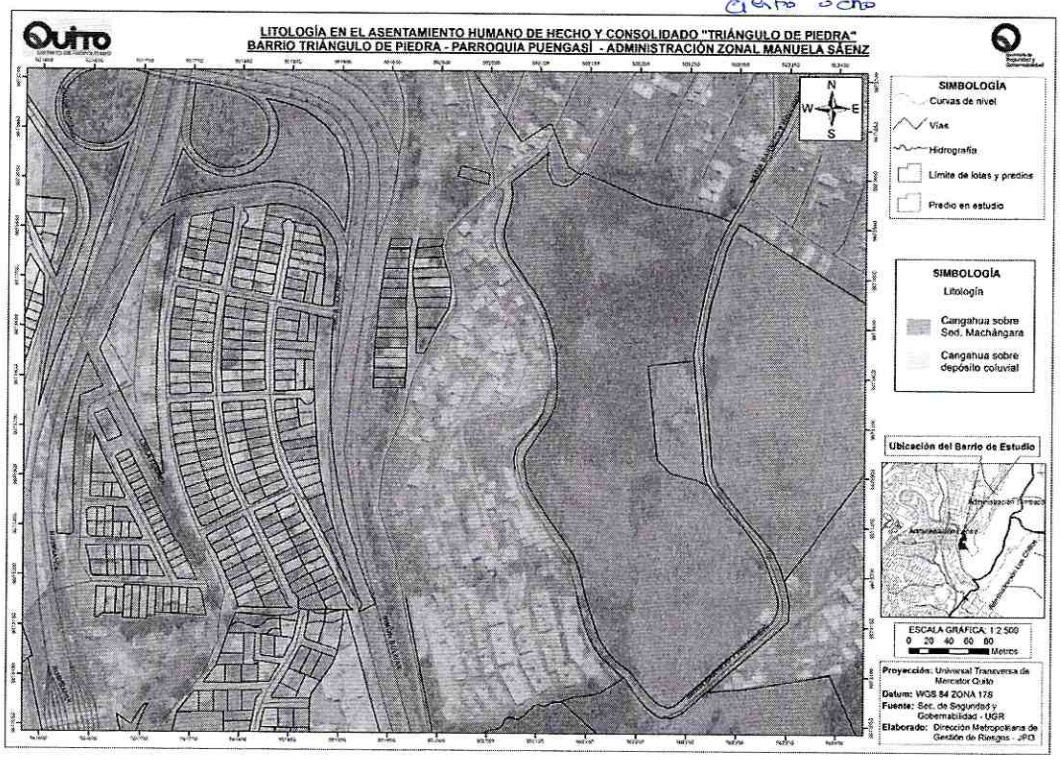
8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



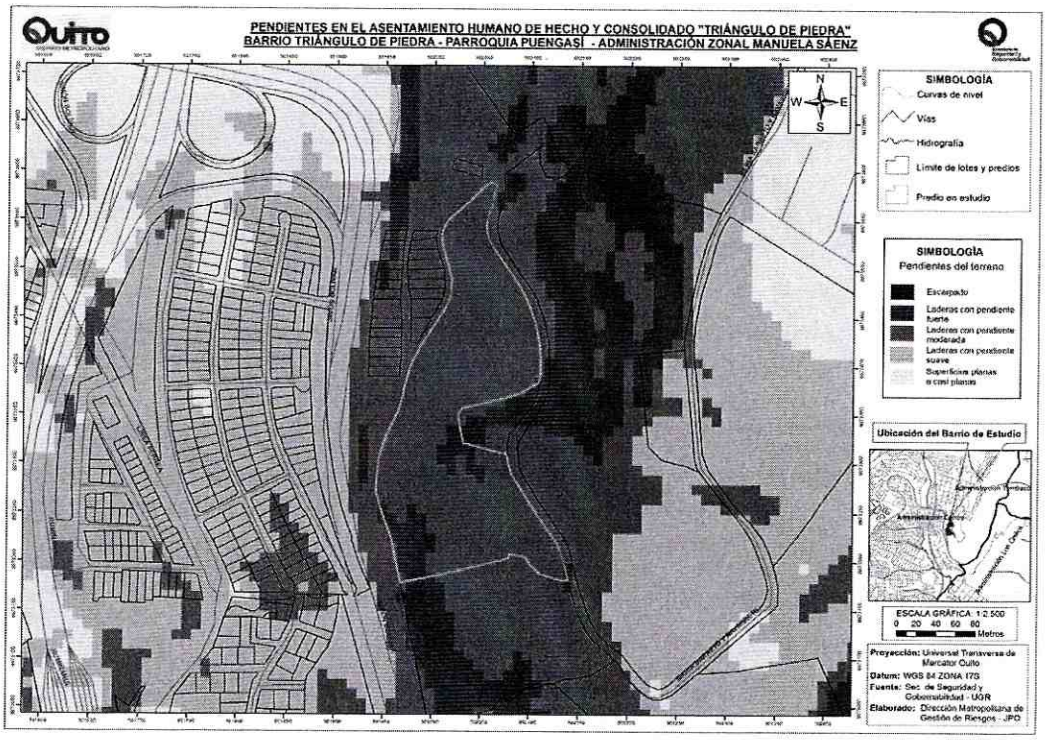
45 cuarenta y cinco

0000108 ciento ocho

8.2.4 Litología



8.2.5 Pendientes



JD | MR | AZ

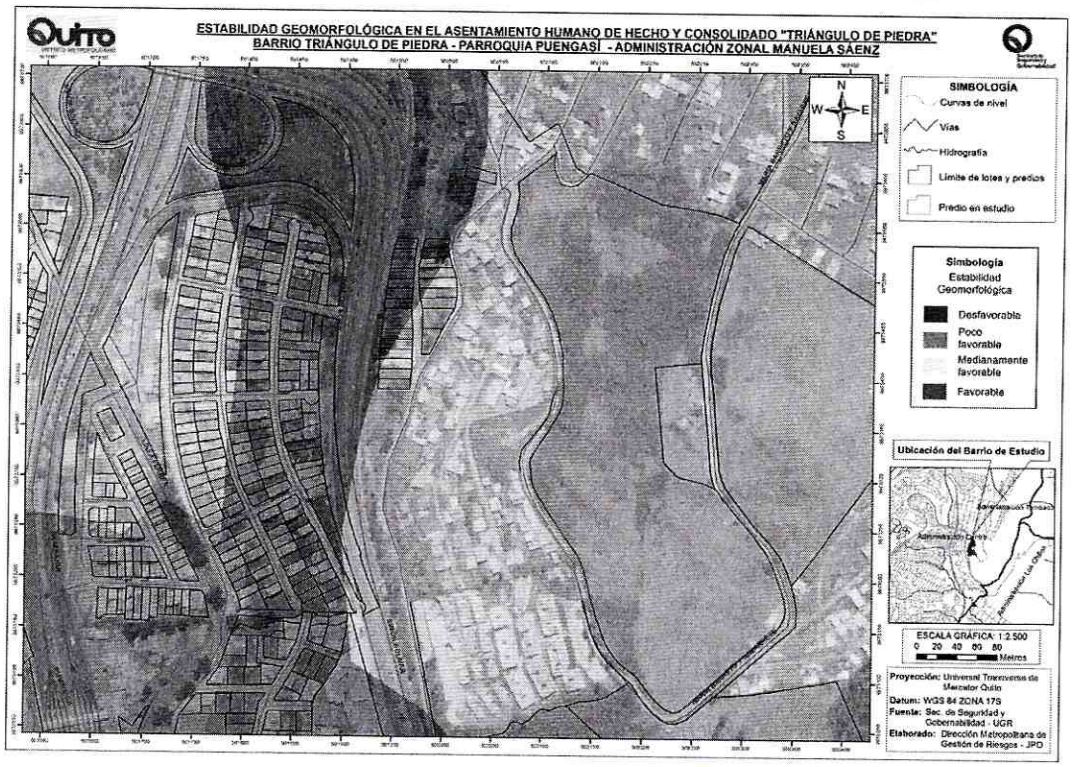
0045

45 cuarenta y cinco

44 cuarenta y cuatro

0000107
ciento siete

8.2.6 Estabilidad Geomorfológica



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Jorge Ordóñez O.	Geólogo DMGR	Inspección Técnica; Elaboración del Informe	21/07/2014	
Ing. Magno Rivera	Geólogo DMGR	Inspección técnica y Revisión de informe	21/07/2014	
Msc. Alejandro Terán T.	Director DMGR	Revisión y Aprobación	22/07/2014	

DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE

0000267

157
ciento cincuenta y siete

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

Quito, a

0008722

19 SEP 2014

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

De mi consideración:

Con oficio No. UERB-536-2014 del 2 de septiembre de 2014, solicitó a esta Dirección ratificar o rectificar la información contenida en oficio No. 0003773 del 13 de abril del 2014, referente a la ficha e informe técnico de avalúo para la expropiación especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Triángulo de Piedra", identificado con clave catastral 20507-02-002, número predial 5784438, de propiedad de Alvarado I 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:

- De acuerdo al plano que contiene la *Implantación General - Ubicación cortes del terreno – cuadros de áreas – cuadro de puntos GPS – corte de vías y pasajes* del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidación denominado "Triángulo de Piedra" - Puengasí, de fecha septiembre 2013, realizado por el Arq. Edwin Sigcha Ramírez, la DMC ratifica el área de afectación a avaluarse.
- 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, y la aplicación del factor topografía establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 152, Art. III (24), letra b, la DMC rectifica el valor por metro cuadrado del suelo, estableciendo que es de 4.17 USD/m2.

Por lo expuesto, la DMC rectifica el avalúo emitido a la Dirección Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio mediante oficio No. 0003773 de fecha 23 de abril del 2014, y adjunto al presente remite la ficha No. 1, en la cual al avalúo total de USD. 162.591,97se adicionó USD. 8.129,60 como 5% por precio de afección previsto en el Artículo 451 del COOTAD, obteniéndose un valor a ser pagado de USD. 170.721,57. Se deja sin efecto la ficha No. 1 emitida con el oficio No. 0003773 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.	844-GCPP GDOC 2014-110038	

156
Ciento cincuenta y seis

0157

Doscientos sesenta y seis
0000266

156
ciento cincuenta y seis

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO
GESTION CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

INFORME CATASTRAL Y VALORATIVO No. 844 - GCPP-2014

Septiembre 12 de 2014

REQUERIDO POR UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

1. ANTECEDENTES

Con oficio No. UERB-AZLD-536-2014 del 2 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. 0003773 del 13 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 "Triángulo de piedra", identificado con clave catastral 20507-02-002 número predial 5784438, de propiedad de Alvarado I Vayas Bolívar Augusto Hrds., ubicado en la parroquia Puengasí, Zona Centro. La ubicación del predio se indica a continuación.

0156

155
ciento cincuenta y cinco

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

De la superficie a avaluarse:

- De acuerdo al plano que contiene la *Implantación General - Ubicación cortes del terreno – cuadro de áreas – cuadro de puntos GPS – corte de vías y pasajes* del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidación denominado "Triángulo de Piedra" - Puengasí, de fecha septiembre 2013, realizado por el Arq. Edwin Sigcha Ramírez, la DMC ratifica el área de afectación a avaluarse.

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 Reformatoria del COOTAD, la DMC rectifica el valor por metro cuadrado del suelo, estableciendo que es de 4.17 USD/m^2.

Del avalúo del inmueble:

Por lo expuesto, la DMC rectifica el valor establecido en el Informe Técnico No. 064-GCBIS-2014, remitido a la UERB mediante oficio No. 0003773 de 23 de abril del 2014.

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, que se detallan en la ficha No. 1 adjunta que forma parte de este informe:

Propietario: Alvarado I Vayas Bolívar Augusto	
Clave Catastral: 20507-02-002	
Predio: 5784438	
Área total de terreno (m2) escritura:	————
Área de proyecto / requerida (m2):	38.990,88
Valor corregido m2 de terreno (USD):	5.15

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

Factor topografía	0.81
Valor real m2 de terreno (USD):	4.17
Avalúo del terreno (USD):	162.591,97
Avalúo de la afectación (USD):	162.591,97
5% precio de afección (USD):	8.129,60
Valor a ser pagado (USD):	**170.721,57**

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 valor a ser pagado del área de terreno global del inmueble identificado con predio No. 5784438 y clave catastral 20507-02-002, ubicado en el sector Puengasí, asciende a **USD 170.721,57.**

Atentamente,

Ing. Jaime Gangotena Márquez

JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

Ing. Erwin Arroba P.

RESPONSABLE DE PROCESO

Juan C. Arboleda

ANALISTA CATASTRAL

GDOC 2014-110038 / Oficio No. 844-GCPP-2014

DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO
0000264

154
ciento cincuenta y cuatro

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS
FICHA TÉCNICA VALORATIVA - EXPROPIACIÓN ESPECIAL

No. 1

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "TRIANGULO DE PIEDRA"

REFERENCIA: INFORME TÉCNICO No. 844-GCPP-2014. (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO" - ZONA CENTRO)

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *

PROPIETARIO	:	Alvarado I Vayas Bolivar Augusto Hrds.
CLAVE CATASTRAL	:	20507-02-002
PREDIO NÚMERO	:	5784438

2.-UBICACIÓN

ZONA	:	Centro
PARROQUIA	:	Puengasi
SECTOR	:	Protec. Monjas
CALLE	:	S/N

3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA

NORTE	:	Calle Pública S/N	9,62 m.
SUR	:	Parte de la misma propiedad	197,58 m.
ESTE	:	Calle Pública S/N y Tanque de Agua	387,91 m.
OESTE	:	Calle Pública S/N	444,99 m.

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO

AREA DE TERRENO (escritura)	:		——— m²
AREA DE PROYECTO	:		38.990,88 m²
AREA GRAFICA DE PROYECTO	:		38.990,88 m²
AREA TOTAL AFECTADA **	:		38.990,88 m²
ETAM - Según Ord. 269	:		0.67%(-+7181.19) m²
VALOR c/m² AIVA	:	USD.	40,00
Factor total de corrección	:		0,1718
Factor tamaño	:		0,75
VALOR c/m² corregido ***	:	USD.	5,15
Factor topografia	:		0,81
VALOR c/m² real ***	:	USD.	4,17
AVALÚO DEL TERRENO	:	**USD.**	**162.591,97**

4.2.- CONSTRUCCIÓN

AREA	:		0,00 m²
Valor m²	:	USD.	0,00
AVALÚO	:	**USD.**	**0,00**
AVALÚO CONTRUCCIÓN	:	**USD.**	**0,00**

4.3.- ADICIONALES

AREA	:		0,00 m²
VALOR m²	:	USD.	0,00
AVALÚO	:	USD.	0,00
AVALÚO ADICIONALES	:	**USD.**	**0,00**

4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)

TERRENO	:	USD.	162.591,97
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
MEJORAS	:	USD.	0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	**USD.**	**162.591,97**

VALOR A DESCONTAR POR PLUSVALIA
Valor a descontar por intervenciones públicas en sector desde 2009. Art. 449, literal b) COOTAD.

(-)	USD.	**0,00**

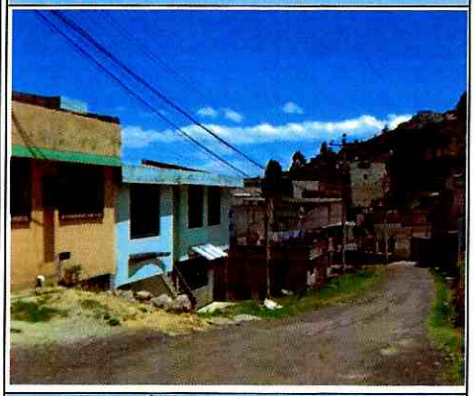
VALOR ADICIONADO COMO PRECIO DE AFECCIÓN
(5% del avalúo total menos la plusvalía establecida por la DMC) .

	USD.	**8.129,60**

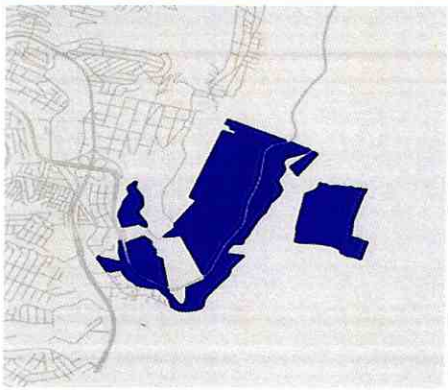
VALOR A SER PAGADO

	USD.	**170.721,57**

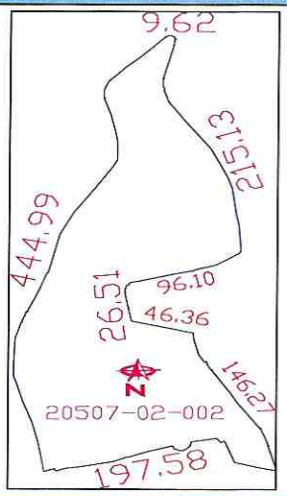
6.-ESTADO ACTUAL



7.-UBICACIÓN DEL PREDIO



8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



5.-OBSERVACIONES

*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. 536-UERB-2014 de 02 de septiembre de 2014.

***Valor c/m² determinado en base a Resolucion Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento tecnico para determinar el valor del m² de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso expropiacion especial para regulacion de asentamientos urbanos, encontrandose en el AIVA 03010024

_ Se remite la informacion con respecto al predio 5784438 con clave catastral 20507-02-002.

_No se conto con documentación legal pertinente (escrituras y certificado de gravamenes)

No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "TRIANGULO DE PIEDRA"

9.- RESPONSABILIDAD TECNICA

Ing. Erwin Arroba P.
RESPONSABLE DE PROCESO

Juan C. Arboleda
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO

Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

TICKET: 2014-110038

FECHA: Septiembre 12 de 2014

153
Ciento cincuenta y tres

0154

DOSCIENTOS SESENTA Y TRES

0000263

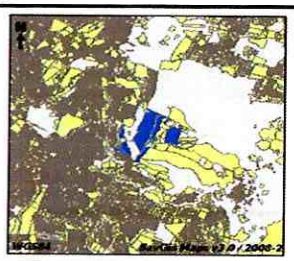
153
ciento cincuenta y Tres

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

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

DATOS GENERALES E IDENTIFICACION			
Nombre del asentamiento	:	Triángulo de Piedra	Fecha :
Clave catastral / Geo-clave	:	20507-02-002	
No. de predio	:	5784438	Ticket 2014-110038
No. de Ordenanza si se encuentra aprobada	:		
Año del asentamiento	:	1991	

UBICACIÓN		PLANO DE UBICACIÓN
ZONA METROPOLITANA	CENTRO	
PARROQUIA	PUENGASI	
CODIGO DEL AIVA	3010024	

DATOS TECNICOS Y AVALUO

COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA

SERVICIOS	CALZADAS	Asfaltadas y adoquinadas	26%		
		Empedradas	8%		
		Afirmadas y lastradas	3%		
		Tierra	1%		
	VALOR MAXIMO		26%	1,00	%
	Alcantarillado		6%		
	Luz		4%		
	Agua Potable		3%		
	Teléfono		1%		
	VALOR MAXIMO		14%	4,00	%
AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	AREAS DE VIAS	Areas urbanas	15%		
		Muchas vias	10%		
		Pocas vias	5%		
		Una via	1%		
	VALOR MAXIMO		15%	1,00	%
	AREAS VERDES	Sector Rural	0%		
		Sector suburbano	15%		
	VALOR MAXIMO		15%	0,00	%
VALOR TIERRA	Valor neto de la tierra		10%		
	Cos Total (tabla 2)		30%		
	VALOR MAXIMO		30%	11,18	%
	FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL			17,18	%

AIVA BASE DEL CÁLCULO CON TODOS LOS SERVICIOS	NOMBRE AIVA	03010024	40,00	USD/M2
Fta	lote tipo	290	0,75	
	area lote	38990,88		
Valor en USD. / m2 de terreno (expropiación especial)			5,15	USD/M2

OBSERVACIONES	Formulario de declaracion de características del barrio al momento del asentamiento efectuado con fecha 14 de agosto de 2013.
	Análisis con base en: Norma Técnica de Valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, Registro Oficial No. 298 Edición Especial de junio 13 de 2012; Ley Orgánica Reformatoria del COOTAD Art. 60 mediante el cual se sustituye el Art. 596 número 4, Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana; Resolución Administrativa No. 03-2013 de la DMC: Procedimiento técnico para determinar el valor del m² de terreno y avalúo del Barrio/Predio - Caso expropiación especial para regularización de asentamientos urbanos.

FIRMA DE RESPONSABILIDAD

ANALISTA CATASTRAL	RESPONSABLE DEL PROCESO	JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

152
ciento cincuenta y dos

DOSCIENTOS SESENTA Y DOS
0000262

152
ciento cincuenta y dos

0003773

A 398

Administración General

Dirección Metropolitana de Catastro

Quito, a 23 ABR 2014

Doctor
Marco Espinosa
DIRECTOR EJECUTIVO
UNIDAD ESPECIAL "REGULA TÚ BARRIO"
Presente.

Señor Director:

Con oficio Nº.UERB-166-2014 de marzo 24 de 2014 la Unidad Especial Regula tu Barrio solicitó a esta Dirección, elaborar el alcance de la ficha para la Expropiación Especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras "Triangulo de Piedra" sector Puengasí, asentado en el predio 5784438, clave catastral 20507-02-002, de la Parroquia Puengasí, para lo cual la UERB remitió plano en archivo digital y análogo.

En atención a lo solicitado, la Dirección Metropolitana de Catastro, adjunto al presente remite el Informe Técnico Catastral Nº.001-GCBIS-2014, que contiene el estudio valorativo de la afectación al referido inmueble, cuyo avalúo total es USD 289.702,24 en aplicación al capítulo VI Art. 596 del COOTAD.

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Daniel Hidalgo Villalba
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Elaborado por:	Arq.V.Aguilar / Servidor Municipal 11-04-2014	
Revisado por:	Ing.G.Ortiz/ Responsable Del Proceso GCBIS 11-04-2014	
	Arq.S.Palacios / Jefe de Programa Servicios Catastrales 11-04-2014	

Ticket Gdoc: 2014-038123
Oficio: 064–GCBIS-2014

Se adjunta oficio, ficha, informe técnico y plano.

0152

Unidad Especial "Regula tu Barrio"
Recibido por: Rosanna
Firma:
Fecha: 24 abr 2014

151
Ciento cincuenta y uno

DOSCIENTOS SESENTA Y UNO
0000261

151
ciento cincuenta y uno

1397

Dirección Metropolitana de Catastro
Administración General

PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO
GESTION CATASTRAL BARRIOS DE INTERES SOCIAL

INFORME TECNICO No. 001-GCBIS-2014
Abril 11 de 2014

REQUERIDO POR LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

PROYECTO EXPROPIACIÓN ESPECIAL

1.- ANTECEDENTES.

Con oficio Nº UERB-166-2014 de marzo 24 de 2014 la Unidad Especial Regula tu Barrio solicitó a esta Dirección, elaborar el alcance de la ficha para la Expropiación Especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras "Triángulo de Piedra" sector Puengasí, asentado en el predio 5784438 clave catastral 20507-02-002 de la Parroquia Puengasí, para lo cual la UERB remitió plano en archivo digital y análogo.

SECTOR PUENGASI, PARROQUIA PUENGASI

2.- DESARROLLO DEL ESTUDIO.

2.1.- ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO.

El presente estudio se inició con el análisis de la información disponible en el sistema gráficos y alfanumérico SIREC-Q de la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), posteriormente en abril 9 de 2014 se realizó la respectiva inspección de campo al referido inmueble.

0151

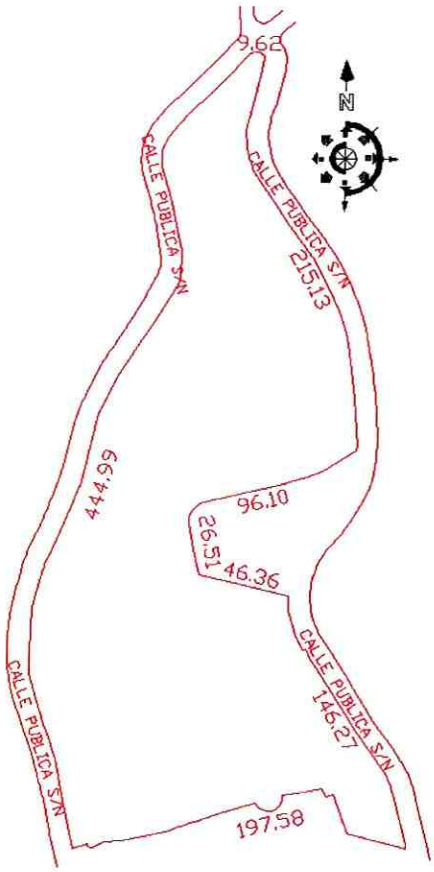
150 6
ciento cincuenta

Dirección Metropolitana de Catastro
Administración General

1396

Cabe mencionar que con fecha 24 de octubre de 2012, se realizo una actualización catastral del referido inmueble, el mismo que actualmente se encuentra registrado en el sistema alfanumérico SIREC-Q a nombre de ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO HRDS, con número de predio 5784438 y clave catastral 20507-02-002.

En el siguiente gráfico se observa el plano del lote a ser expropiado.



2.2.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE SOLICITADO.

El valor del terreno requerido se estableció siguiendo lo previsto en el capítulo VI Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) de la siguiente manera:

- El valor del suelo se tomó del estudio valorativo del mencionado Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado determinándose que le corresponde el AIVA urbano 0301 0024, al mismo que por tratarse de Expropiación Especial se aplica el Art. 596 literal "c" del COOTAD.
- El valor por metro cuadrado es de 7,43 aplicando el invocado artículo.

DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE
0000250

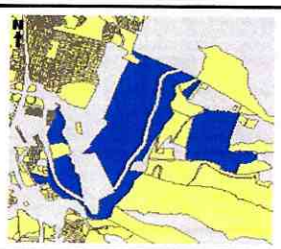
149
ciento cuarenta y nueve
1395

Dirección Metropolitana de Catastro
Administración General

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

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

DATOS GENERALES E IDENTIFICACION			
Nombre del asentamiento	:	TRIANGULO DE PIEDRA	Fecha :
Clave catastral / Geo-clave	:	20303-25-007	26/03/2013
No de predio	:	216167	Ticket
No de Ordenanza si se encuentra aprobada	:		2013-040635
Año del asentamiento	:	1993	

UBICACIÓN		PLANO DE UBICACIÓN
ZONA METROPOLITANA	CENTRO	
PARROQUIA	PUENGASI	
CODIGO DEL AIVA	3010024	

DATOS TECNICOS Y AVALUO

COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA

SERVICIOS	CALZADAS	Asfaltadas y adoquinadas	26%		
		Empedradas	8%		
		Afirmadas y lastradas	3%		
		Tierra	1%		
	VALOR MAXIMO		26%	1.00	%
	Alcantarillado		6%		
	Luz		4%		
	Agua Potable		3%		
	Teléfono		1%		
	VALOR MAXIMO		14%	4.00	%
AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	AREAS DE VIAS	Areas urbanas	15%		
		Muchas vias	10%		
		Pocas vias	5%		
		Una via	1%		
	VALOR MAXIMO		15%	1.00	%
	AREAS VERDES	Sector Rural	0%		
		Sector suburbano	15%		
	VALOR MAXIMO		15%	0.00	%
VALOR TIERRA	Valor neto de la tierra		10%		
	Cos Total (tabla 2)		30%		
	VALOR MAXIMO		30%	30.00	%
		FACTOR DE CORRECIÓN TOTAL		36.00	%

AIVA BASE DEL CÁLCULO	NOMBRE AIVA	03010024	40.00	USD/M2
Fta	lote tipo	200	0.7513	
	area lote	38990.88		
Valor en usd / m2 de terreno (expropiación especial)			**10.8185**	**USD/M2**

AVALUO

Area del barrio en m2	38990.88
Avalúo total del Barrio en USD (expropiación especial art. 596 COOTAD)	**421821.50**

OBSERVACIONES

FIRMA DE RESPONSABILIDAD

SERVIDOR MUNICIPAL	RESPONSABLE DEL PROCESO	JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

PROMEDIO VALOR TERRENO M2 7.43

0149

148
Ciento cuarenta y ocho

DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO
0000253

148
ciento cuarenta y ocho

Dirección Metropolitana de Catastro

Administración General

1394

3.- RESUMEN DE AVALÚO.

En el siguiente cuadro se resumen los datos técnicos y el Avalúo Total de afectaciones al terreno estudiado, en base al levantamiento topográfico remitido a esta Dirección por la Unidad Especial Regula Tu Barrio.

VALORACION ACTUALIZADA DEL INMUEBLE SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

N° de Predio	Clave Catastral	Registro Catastral	Area de Terreno Afectada (m²)	Avalúo total Afectaciones (USD)	N°.Ficha
5784438	20507-02-002	ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO	38.990,88	289.702,24	1
VALOR DEL BIEN INMUEBLE				289.702,24	

4.- CONCLUSIONES

El presente estudio se realizó en base al marco legal vigente; Ordenanza No. 152 para valoración de suelo y construcciones en el DMQ durante el bienio 2012-2013, Estudio valorativo del suelo realizado por el Programa Valoración, Normalización y Control; datos de campo e información catastral y valorativa del suelo que se encuentra registrada en el sistema de información catastral SIREC-Q.

Por lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro ha establecido que el Avalúo Total de afectación al terreno registrado en el Sistema de Información Catastral con número predial 5784438, clave catastral 20507-02-002 a nombre de ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO, ubicado en la parroquia Puengasí es USD 289.702,24 en aplicación al Art. 596 literal "c" del COOTAD.

Atentamente,

Arq. Santiago Palacios V.
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

RESPONSABILIDAD TECNICA:

Ing. Geovanny Ortiz Carranza.
RESPONSABLE DE PROCESO GC- BIS

Arq. Víctor Aguilar Quevedo
SERVIDOR MUNICIPAL

0148

147
Ciento cuarenta y siete

DOSCIENTOS . CINCUENTA Y SIETE
0000257

147
ciento cuarenta y siete

Dirección Metropolitana de Catastro
Administración General

PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

GESTIÓN CATASTRAL BARRIOS DE INTERES SOCIAL

DATOS TÉCNICOS Y VALORATIVOS (AFECTACIÓN PARCAL)

FICHA No. 1 de 1

1393

PROYECTO: EXPROPIACION ESPECIAL PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS URBANOS "COMITÉ PRO MEJORAS TRIANGULO DE PIEDRA"

REFERENCIA: OFICIO Nº UERB-166-2014.INFORME TECNICO Nº 0001-GCBIS-2014. SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	: ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO
CLAVE CATASTRAL	: 20507-02-002
PREDIO NÚMERO	: 5784438

COPROPIETARIOS EN DERECHOS Y ACCIONES

NOMBRE	PORCENTAJE	
ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO	100.00	%
TOTAL	100.00	%

2.-UBICACIÓN

ZONA	: Manuela Saenz
PARROQUIA	: Puengasí
BARRIO	: María Guadalupe

3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA

NORTE	: Calle Pública S/N	9,62 m.
SUR	: Parte de la misma propiedad	197,58 m.
ESTE	: Calle Pública S/N y Tanque de agua	387,91 m.
OESTE	: Calle Pública S/N	444,99 m.

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO

AREA TOTAL DE TERRENO	:		1 114.557,19 m²
Área afectada	:		38.990,88 m²
VALOR m² (expropiación especial)	:	USD.	7,43
AVALÚO	:		289.702,24
AVALÚO DEL TERRENO	:	**USD.**	**289.702,24**

4.2.- CONSTRUCCIÓN

AREA	:		0.00 m²
VALOR m²	:	USD.	0.00
AVALÚO CONTRUCCIÓN	:	**USD.**	**0.00**

4.3.- ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

AREA	:		0.00 m²
VALOR m²	:	USD.	0.00
AVALÚO DE ADICIONALES	:	**USD.**	**0.00**

4.4.- RESUMEN DE AVALUOS

TERRENO	:	USD.	289.702,24
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0.00
ADICIONALES	:	USD.	0.00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	**USD.**	**289.702,24**

4.7.- AVALUO TOTAL

	USD.	**289.702,24**

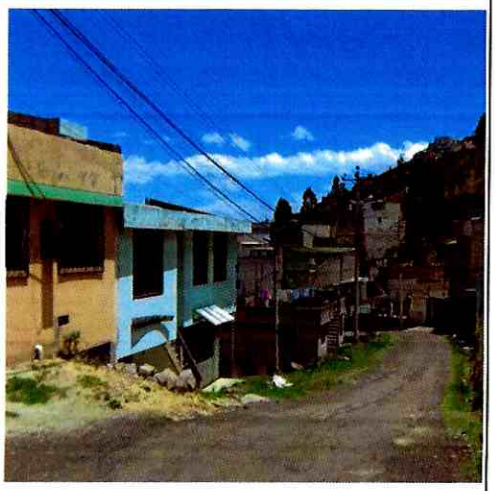
5.-OBSERVACIONES

Datos según Sistema de información catastral SIREC-Q

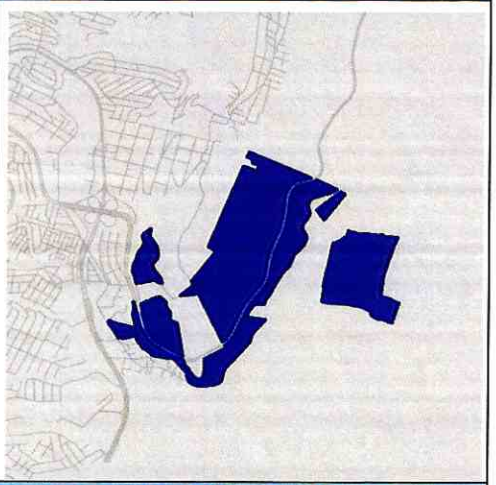
Se aplica según capítulo VI Art.596 del COOTAD.

El área del terreno calculado esta de acuerdo al levantamiento plano-altimétrico remitido a esta Dirección por la UERB

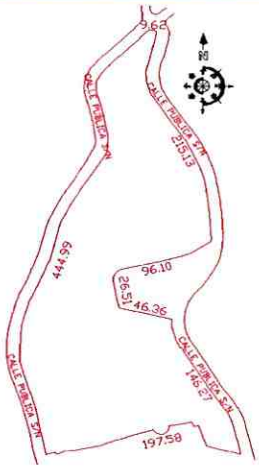
6.-ESTADO ACTUAL



7.-UBICACIÓN DEL PREDIO



8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



9.- FIRMAS DE RESPONSABILIDAD TÉCNICA

Ing. Geovanny Ortiz C.
RESPONSABLE DE PROCESO GC-BIS

Arq. Victor Aguilar Q.
SERVIDOR MUNICIPAL

10.- COORDINACIÓN

Arq. Santiago Palacios V.
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

GUÍA 2014 - 38123 **FECHA:** Abril 11 de 2014

2

0147

146
Ciento cuarenta y seis

2014-15500
162
ciento sesenta y dos

QUITO
ADMINISTRACIÓN GENERAL | DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

Oficio No. DMF – DIR–-2014 0882

0000256
DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS

Quito DM, 24 de noviembre de 2014

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 posesionarios 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 "Madrigal"		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*

Unidad Especial "Regula tu Barrio"
Recibido por:
Firma:
Fecha: 24 NOV. 2014

0000274
DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO

EMPRESA ELÉCTRICA QUITO S.A.

CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150240
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 TRIÁNGULO DE PIEDRA, 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: Geanina
Firma:
Fecha: 10 JUN 2015

CODIGO: 08031235

Av. 10 de Agosto y las Casas
PBX: 3964-700
Av. 10 de Agosto y Mariana de Jesús
PBX: 2553-010
Casilla 17-01-473 • Quito-Ecuador

QUITO
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO EPMAPS

0000276
DOSCIENTOS SETENTAYSEIS

Oficio n° EPMAPS-GTI -2015-166
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-463-2015 del 30 de julio de 2015, tramitado con hoja de control No. SG-9077-15, mediante el cual solicita la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado **"TRIANGULO DE PIEDRA"** 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-9077-15

Revisado por:	Ing. Patricio Cueva. Ing. Galo Rivadeneira.
Elaborado por:	Sr. John Perugachi.

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: Geovanna
Firma:
Fecha: 03 AGO 2015

0000283
DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

Quito 28 JUL 2015

Oficio STHV-DMGT- 3564

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

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

REFERENCIA GDOC: 2015-114306

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 TRIANGULO DE PIEDRA ubicado en la parroquia Puengasí 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. TRIANGULO DE PIEDRA		**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	*92.23 %

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.
**DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1991-1997 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	

0000273
DOSCIENTOS SETENTA Y TRES

INFORME DE LA MESA TÉCNICA INSTITUCIONAL DEL PROCESO DE EXPROPIACION 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 "TRIANGULO DE PIEDRA" 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:

"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 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-3564 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:

0000271
DOSCIENTOS SETENTA Y UNO

COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO. TRIÁNGULO DE PIEDRA		**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**	*92.23%
**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 CONTIENTE 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. 444-DMGR-2014, de fecha 31 de julio 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. 082-AT-DMGR-2014, revisado y aprobado con fecha 22 de julio del 2014, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Triángulo de Piedra" en el mismo determina que: "Presenta un riesgo considerado como **alto mitigable,** según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa"

4.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-002002, de fecha 13 de mayo 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 "Triángulo de Piedra".

5.- La Empresa Púbica Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, mediante Oficio No. EPMAPS-GTI-2015-166, 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

0000270
DOSCIENTOS SETENTA

Consolidado "TRIANGULO DE PIEDRA", **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 Nº 5784438 de propiedad de los herederos del señor Bolívar Alvarado I Vayas donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Triángulo de Piedra."

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

0000263
DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE

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 SECREATRIO GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD

Ing. Esteban Loayza
DIRECCION METROPOLITANA DE GESTION DE BIENES INMUEBLES

Ing. Geovanny Ortíz
DELEGADO DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

0000263
DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO

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

0006931

DESPACHADO 07 OCT 2015

ADMINISTRACION ZONAL
MANUELA SAENZ (CENTRO)

Comisión
12/10/15
2014-054109.

Doctor
Mauricio Bustamante
Secretario General del Concejo Metropolitano
Presente.-

De mi consideración:

Con fecha 5 de octubre del 2015 mediante oficio No. UERB- 827-2015, 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 **"Triángulo de Piedra",** que consta de 308 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:

1. Informe que contiene el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y análisis del porcentaje de ocupación, según Oficio STHV-DMGT-3564, del 28 de julio del 2015.

309

2. Informe Técnico favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio STHV-GT-02002 del 13 de mayo 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-2015-166 del 28 de julio del 2015
4. Informe Técnico N° 082-AT-DMGR-2014, del 22 de julio del 2014, adjunto al Oficio No.444-DMGR-2014, del 31 de julio del 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 Catastral y Valorativo de la Dirección Metropolitana de Catastro N° 844-GCPP-2014, del 12 de septiembre del 2014.
7. Certificación Presupuestaria para el proceso de Expropiación Especial, según Oficio N° DMF-DIR-2014-0882, del 24 de noviembre del 2014.
8. Informe Legal favorable, emitido por de la Procuraduría Metropolitana de fecha 30 de diciembre del 2014.
9. Informe de Borde de Quebrada Oficio N° 0010138, de fecha 28 de octubre del 2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
10. Certificado de hipotecas y gravámenes N° C180363802001, convalidado al 22 de septiembre del 2015 por el 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 Triángulo de Piedra", 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. Jhofre Echeverría
ADMINISTRADOR ZONAL "MANUELA SÁENZ"
Adj. 2 carpetas Bene (308 fojas)

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 12h55
08 OCT 2015
FIRMA RECEPCIÓN: HH 4
NÚMERO DE HOJAS: 308 h.
QUITO ALCALDÍA

Triangulo de Piedra

0000251
Doscientos cincuenta y uno

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTES Nos.
4406-2014
4405-2014
4404-2014
4542-2014
4543-2014
4382-2014
4380-2014
4541-2014
4381-2014
4556-2014
4534-2014

30 DIC 2014

SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 12H55
05 ENE 2015
FIRMA RESPONSABLE: KATY
ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 245.

Recibo 11 expedientes 2 carpetas. 14h34 5/01/15

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:

"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 posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

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

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

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

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

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	

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 16 A 20
30 DIC 2014
FIRMA RECEPCIÓN: Marisela C.
NÚMERO DE HOJA: 9 (expediente)
QUITO ALCALDÍA

Sin ingreso hasta recibir G-DOC.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 3452
31 DIC 2014
FIRMA RECEPCIÓN: Maulo
NÚMERO DE HOJA: exp. 4404
QUITO ALCALDÍA

Sin ingreso hasta recibir g-doc.