

COMISIONES 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 las Comisiones de Ordenamiento Territorial; y, de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión conjunta realizada el día 11 de enero de 2017, 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 "Once de Mayo", ubicado en los predios Nos. 110240 y 525431, claves catastrales Nos. 33706-02-002 y 33706-02-009 respectivamente, parroquia Turubamba, de propiedad de I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-0004964 de 24 de noviembre de 2014, a fojas 85 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe al respecto, mismo que en su parte más importante señala:

"Al respecto, y de acuerdo a lo que establece el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que la expropiación del predio No. 525431, clave catastral 33706-02-009, NO SE OPONE con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite criterio técnico favorable para que continúe el proceso de Expropiación Especial, para lo que remito la documentación recibida".

2.2.- Mediante oficio No. DMF-DIR-0889-2014, de 25 de noviembre de 2014, a fojas 66 del expediente, 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: "(...) .

Handwritten signature

EXPROPIACIONES ESPECIALES COOTAD – UERTB			
OF.	PROPIETARIO	PROYECTO	VALOR USD
738	Asentamiento Humano "Once de Mayo"	Tenencia legal de la tierra en asentamientos humanos	203.716,85

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".

2.3.- Mediante oficio No. EPMAPS-GTI-2015-129 de 29 de mayo de 2015, a fojas 83 del expediente, el Ing. Alfredo de la Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS, remite su pronunciamiento sobre la factibilidad de servicio, mismo que en su parte principal señala:

"El sector donde se localiza el Asentamiento de Hecho y Consolidado antes señalado, al estar el Suelo Urbano, tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado".

2.4.- Mediante certificado DDZC 150226 de 5 de junio de 2015, a fojas 81 del expediente, 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".

2.5.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3553 de 28 de julio de 2015, a fojas 87 del expediente, 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:

"(...)

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS TOTAL) Y USO DE SUELO				
BARRIO. ONCE DE MAYO		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: * 17 AÑOS		
PUOS AÑO 1998		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	*96,15%
** B203 COS TOTAL (CUS) 150 % A804 INDUSTRIAL COS TOTAL 160%	RESIDENCIAL RU1 (VIVIENDA UNIFAMILIAR)	*** A48 (A20004i-70) COS TOTAL 280%	I3 INDUSTRIAL ALTO IMPACTO	

*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB

** DATOS PROPORCIONADOS POR LA STHV. SAVEDIT RUQ 1997 QUE CONTIENE EL 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. (...)"

2.6.- Mediante oficio No. 682-DMGR-2015, de 23 de septiembre de 2015, a fojas 34 del expediente, el Msc. Alejandro Terán, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, remite el informe técnico de evaluación de riesgo No. 109-AT-DMGR-2015, mismo que en su parte pertinente señala:

*"La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es **factible** continuar con el proceso de regularización (...)"*

2.7.- Mediante oficio No. 15-3154, de 13 de octubre de 2015, a fojas 106 del expediente, el Msc. Julio César Añasco, Administrador Zonal "Quitumbe", emite su informe, que en su parte pertinente señala:

*"(...) una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y formales del expediente correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado "Once de Mayo", emito **CRITERIO FAVORABLE** para la Expropiación Especial de los predios Nos. 525431 y 110240 (...)"*

2.8.- Mediante oficio No. DMC-GCPP-10833 de 12 de diciembre de 2016, a fojas 164 del expediente, el Ing. Francisco Pachano Ordóñez, Director Metropolitano de Catastro, emite su informe técnico y remite la fichas correspondientes, concluyendo en su informe lo siguiente:

*"Se ha determinado que la afectación total de los predios Nos. 110240 y 525431 de propiedad de I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS, donde se encuentra el barrio "11 DE MAYO" tiene el avalúo de **USD 3.847,97 y USD 1.603,76** respectivamente, de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento".*

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia varios expedientes, de 30 de diciembre de 2014, a fojas 64 del expediente, 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*

Handwritten signature and initials.

pública e interés social con fines de expropiación especial, parcial y total, de conformidad a los datos técnicos y de avalúo constantes en las fichas técnicas adjuntas a los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro conforme a las solicitudes realizadas por las entidades requirentes de las expropiaciones.

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

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

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

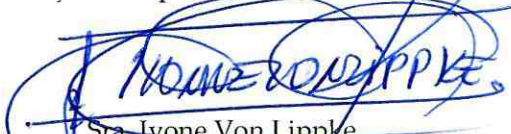
Las Comisiones de Ordenamiento Territorial; y, de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión conjunta realizada el 11 de enero de 2017, acoge los informes técnicos y legal, con fundamento en los artículos 84 literal c), 87 literal a), 147, 447, 466 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 8 numeral 10) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, así como lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 1 de abril de 2015, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de resolución por la cual se declara de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación total a los predios en que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y consolidado denominado “Once de Mayo”.

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


Econ. Luis Reina
Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público


Abg. Renata Salvador
Concejala Metropolitana


Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano


Sra. Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial


Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana


Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente con documentación constante en ciento sesenta y cuatro (164) fojas.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Supilla:
Elaborado por:	Mauricio Subía Suárez	Gestión de Concejo	17/01/2017	
Revisado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría	17/01/2017	
Votación aprobado por:	Ximena Andrade	Secretaria Comisión	17/01/2017	



PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS
FICHA TÉCNICA - AFECTACIÓN TOTAL

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "11 DE MAYO"

No. 1

REFERENCIA: OFICIO No. 962-GCPP-2016

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE	
PROPIETARIO	: I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS
CLAVE CATASTRAL	: 33706-02-002
PREDIO NÚMERO	: 110240
2.-UBICACIÓN	
ZONA	: Quitumbe
PARROQUIA	: Turubamba
SECTOR	: Sin nombre 30
CALLE	: Calle E7A
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *	
NORTE	: Pinturas América PINTAMER S.A en 104,90 m
SUR	: Calle s/n y E7A en 158,97 m
ESTE	: Pedro Cunez, Nelson Jácome, calle S62H, Mario Pruna, Nilda Arrobo, calle S62I, José Santacruz, Juan Rodríguez, calle S62J, Municipio del DMQ, en 140,03 m
OESTE	: LOGIRAN S.A en 176,43 m
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN	
4.1.- TERRENO	
AREA TOTAL DE TERRENO *	:
AREA DE TERRENO (escritura) **	: 19.239,83 m ²
AREA AFECTADA ***	: 19.239,83 m ²
VALOR m ² ****	: 19.239,83 m ²
AVALÚO DEL TERRENO	: USD. 0,20
4.2.- CONSTRUCCIÓN *****	
AREA	:
Valor m2	: 0,00 m ²
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00
4.3.- ADICIONALES	
AREA	:
VALOR m ²	: 0,00 m ²
AVALÚO ADICIONALES	: USD. 0,00
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS	
TERRENO	:
CONSTRUCCIÓN	: USD. 3.847,97
ADICIONALES	: USD. 0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	: USD. 0,00
4.6.-PRECIO DE AFECIÓN *****	
5% del avalúo de bien inmueble a ser expropiado	
(+)	: USD. 0,00
5.-OBSERVACIONES	



*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).
**Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 12 de septiembre del 2016 en la Notaría 34 ante el Dr. Carlos V. Mosquera Pazmiño e inscrita el 24 de octubre de 2016.
***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-330-2014 de julio 4 de 2014.
****Valor c/m² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.

9.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA

Juan C. Arboleda
Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN
CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

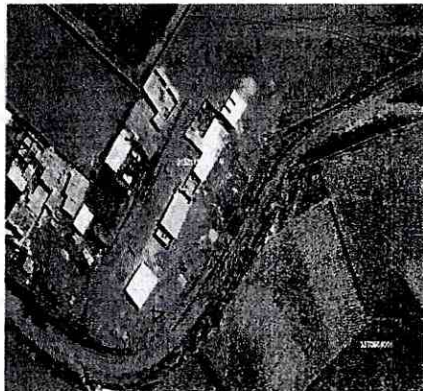

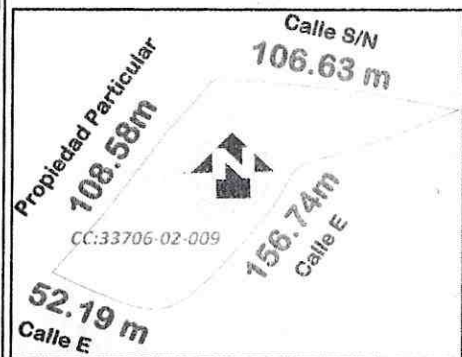


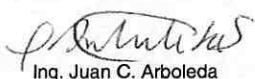

Santiago Calvopiña
Ing. Santiago Calvopiña
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO

Francisco Pachano Ordóñez
Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Juan Francisco Gallo
Ing. Juan Francisco Gallo
JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE
INFORMACIÓN CATASTRAL

Doris Tatés
Ing. Doris Tatés
SUPERVISORA

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE		6.-ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS		
CLAVE CATASTRAL	: 33706-02-009		
PREDIO NÚMERO	: 525431		
2.-UBICACIÓN		7.-UBICACIÓN DEL PREDIO	
ZONA	: Quitumbe		
PARROQUIA	: Turubamba		
SECTOR	: Sin nombre 30		
CALLE	: Calle E	8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION	
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *			
NORTE	: Calle S/N 106,63 m.		
SUR	: Calle E 52,19 m.		
ESTE	: Calle E 156,74 m.	10.- REVISADO	
OESTE	: Propiedad de Live Chiguano Mariana 108,58 m.	 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO	
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
AREA TOTAL DE TERRENO *	: 8018,78 m ²	 Ing. Doris Tatés SUPERVISORA	
AREA DE TERRENO (escritura) **	: 8018,78 m ²		
AREA TOTAL AFECTADA ***	: 8018,78 m ²		
VALOR m ² ****	: USD. 0,20	TICKET: 2015-000383	
AVALÚO DEL TERRENO	: USD. 1.603,76	FECHA: Noviembre 11 de 2016	
4.2.- CONSTRUCCIÓN.			
AREA	: 0,00 m ²		
Valor m2	: USD. 0,00		
AVALÚO	: USD. 0,00		
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00		
4.3.- ADICIONALES			
AREA	: 0,00 m ²		
VALOR m ²	: USD. 0,00		
AVALÚO ADICIONALES	: USD. 0,00		
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	: USD. 1.603,76		
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00		
ADICIONALES	: USD. 0,00		
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	: USD. 1.603,76		
4.6.-VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFEECIÓN			
5% del avaluo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD.			
(+)	: USD. 0,00		
5.-OBSERVACIONES			
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).			
**Área de terreno conforme conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 12 de septiembre del 2016 en la Notaría 34 ante el Dr. Carlos V. Mosquera Pazmiño e inscrita el 24 de octubre de 2016.			
***Area afectada establecida con base de datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-330-2014 de julio 4 de 2014.			
****Valor c/m ² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.			
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.			
9.- RESPONSABILIDAD TECNICA			
 Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS			
 Ing. Santiago Calvopiña ANALISTA CATASTRAL			

161

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "11 DE MAYO".

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución dice: *"las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía"*;
- Que,** el Art. 264 de la Constitución dispone: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural"*;
- Que,** el Art. 323 de la Constitución dictamina: *"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación"*
- Que,** el Art. 375 de la Constitución dispone: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano..."*;
- Que,** el Art. 376 de la Constitución dispone: *"...Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el"*

desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, o de público a privado”;

Que, el Art. 415 de la Constitución dispone: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”;*

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en la Disposición Reformatoria Segunda dispone: *“...Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad”.*

Que, el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su parte pertinente dice: *“...Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas...”*, entre esos instrumentos está la declaración de zona de interés social.

Que, el Art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, bajo el título Asentamiento de Hecho; determina que: *“Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido...”*

Que, el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo bajo el título Declaratoria de regularización prioritaria, manifiesta que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad...”*

Que, el Art. 113 ibídem, determina que las Infracciones Graves son: *“...2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso...”;*

- Que,** el literal c del Art. 84 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la siguiente: "...c) *Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...*";
- Que,** los literales d), k) y cc) del Art. 87 del COOTAD que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, dispone: "*Al Concejo Metropolitano le corresponde: ...d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares....k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde o alcaldesa metropolitana, conforme la ley....cc) Las demás atribuciones previstas en la ley y en el estatuto de autonomía, así como las atribuciones previstas para los concejos municipales...*".
- Que,** el Art. 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del Art. 375 de la Constitución, dispone: "*El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, con información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad*";
- Que,** el 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 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 racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados ...”;

- Que,** el artículo 596 reformado del COOTAD determina: *“Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes...A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o de su plusvalía...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.”;*
- 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.”;*
- Que,** la Ordenanza N° 093 en el último inciso del tercera disposición general determina que: *“Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.”;*
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana,

establece que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un inmueble de propiedad privada; y,

Que, el art.7 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que "...A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derribadas de su uso actual del bien o su plusvalía..."

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución N° C 237, de fecha 24 de noviembre de 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias para regularizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.

Que, la certificación del señor Administrador Zonal Quitumbe, mediante oficio 16 2739 del 08 de septiembre del 2016 informa que: "...se ha verificado que NO existe información de fraccionamientos en los predios antes referidos.", en los que se encuentra tipificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "11 DE MAYO", referente a los predios números 110240 y 525431.

Que, la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GCPP-10833 recibido el 14 de diciembre del 2016, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "11 DE MAYO", de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial total de los predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "11 DE MAYO" con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores de los inmuebles.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "11 DE MAYO" que tiene el 96.15% de consolidación en sus 52 lotes, estando en posesión 17 años.

Artículo 3.- Identificación de los predios.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "11 DE MAYO", está situado en la Hacienda Turubamba Alto, en la parroquia de Turubamba, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signados con los números prediales 110240 y 525431, claves catastrales 33706-21-002 y 33706-02-009, siendo las áreas del proyecto 19.239,83 metros cuadrados y 8.018,78 metros cuadrados respectivamente, cuyos avalúos son de usd 3.847.97 y 1.603,76 conforme los datos de las fichas técnicas catastrales que a continuación se detalla:



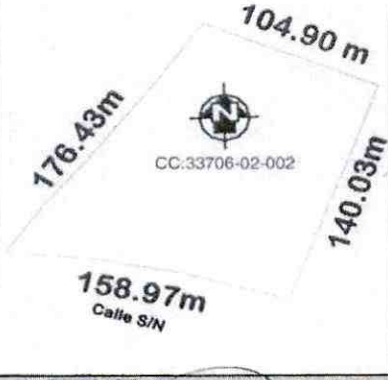
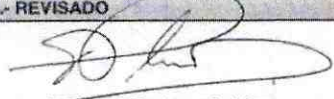
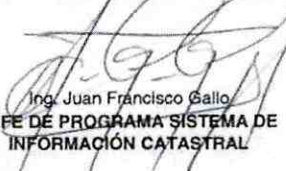
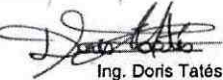
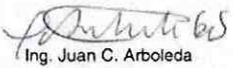



PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS
FICHA TÉCNICA - AFECTACIÓN TOTAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "11 DE MAYO"

REFERENCIA: OFICIO No. 962-GCPP-2016

1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE PROPIETARIO : I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS CLAVE CATASTRAL : 33706-02-002 PREDIO NÚMERO : 110240	6.- ESTADO ACTUAL 
2.- UBICACIÓN ZONA : Quitumbe PARROQUIA : Turubamba SECTOR : Sin nombre 30 CALLE : Calle E7A	7.- UBICACIÓN DEL PREDIO LOTE REQUERIDO 
3.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO AFECTADA * NORTE : Pinturas América PINTAMER S.A en 104,90 m SUR : Calle s/n y E7A en 158,97 m ESTE : Pedro Cunez, Nelson Jácome, calle S62H, Mario Pruna, Nilda Arrobo, calle S62I, José Santacruz, Juan Rodríguez, calle S62J, Municipio del DMQ, en 140,03 m OESTE : LOGIRAN S.A en 176,43 m	8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION 
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN 4.1.- TERRENO AREA TOTAL DE TERRENO * : 19.239,83 m ² AREA DE TERRENO (escritura) ** : 19.239,83 m ² AREA AFECTADA *** : 19.239,83 m ² VALOR m ² **** : USD. 0,20 AVALÚO DEL TERRENO : USD. 3.847,97 4.2.- CONSTRUCCIÓN ***** AREA : 0,00 m ² Valor m2 : USD. 0,00 AVALÚO CONSTRUCCIÓN : USD. 0,00 4.3.- ADICIONALES AREA : 0,00 m ² VALOR m ² : USD. 0,00 AVALÚO ADICIONALES : USD. 0,00 4.4.- RESUMEN DE AVALUOS TERRENO : USD. 3.847,97 CONSTRUCCIÓN : USD. 0,00 ADICIONALES : USD. 0,00 AVALÚO TOTAL AFECTACIONES : USD. 3.847,97 4.6.- PRECIO DE AFECTACION ***** 5% del avalúo de bien inmueble a ser expropiado (+) : USD. 0,00	10.- REVISADO  Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO  Ing. Juan Francisco Gallo JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  Ing. Doris Tatés SUPERVISORA
5.- OBSERVACIONES *Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q). **Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 12 de septiembre del 2016 en la Notaría 34 ante el Dr. Carlos V. Mosquera Pazmiño e inscrita el 24 de octubre de 2016. ***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-330-2014 de julio 4 de 2014. ****Valor c/m ² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana. la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093. *****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.	
9.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA  Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS  Ing. Santiago Calvopiña ANALISTA CATASTRAL	



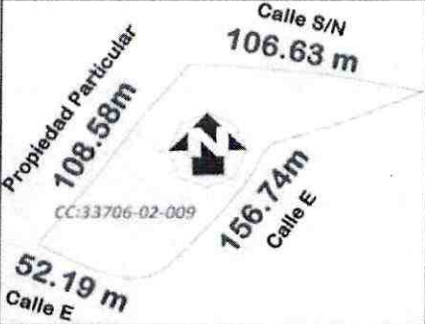

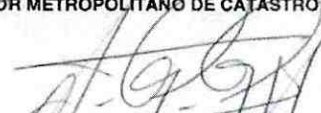

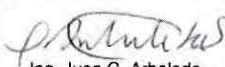



PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS
FICHA TÉCNICA - AFECTACIÓN TOTAL

No. 2

PROYECTO : REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "11 DE MAYO"

REFERENCIA: OFICIO NO. 962-GCPP-2016

1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE PROPIETARIO : I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS CLAVE CATASTRAL : 33706-02-009 PREDIO NÚMERO : 525431	6.- ESTADO ACTUAL 
2.- UBICACIÓN ZONA : Quitumbe PARROQUIA : Turubamba SECTOR : Sin nombre 30 CALLE : Calle E	7.- UBICACIÓN DEL PREDIO 
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA * NORTE : Calle S/N 106,63 m. SUR : Calle E 52,19 m. ESTE : Calle E 156,74 m. OESTE : Propiedad de Live Chiguano Mariana 108,58 m.	8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION 
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN 4.1.- TERRENO AREA TOTAL DE TERRENO * : 8018,78 m ² AREA DE TERRENO (escritura) ** : 8018,78 m ² AREA TOTAL AFECTADA *** : 8018,78 m ² VALOR m ² **** : USD. 0,20 AVALÚO DEL TERRENO : USD. 1.603,76 4.2.- CONSTRUCCIÓN. AREA : 0,00 m ² Valor m ² : USD. 0,00 AVALÚO : USD. 0,00 AVALÚO CONSTRUCCIÓN : USD. 0,00 4.3.- ADICIONALES AREA : 0,00 m ² VALOR m ² : USD. 0,00 AVALÚO ADICIONALES : USD. 0,00 4.4.- RESUMEN DE AVALUOS TERRENO : USD. 1.603,76 CONSTRUCCIÓN : USD. 0,00 ADICIONALES : USD. 0,00 AVALÚO TOTAL AFECTACIONES : USD. 1.603,76 4.5.- VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECTACIÓN 5% del avalúo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD. (+) USD. 0,00	10.- REVISADO  Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO  Ing. Juan Francisco Gallo JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  Ing. Doris Tatés SUPERVISORA
5.- OBSERVACIONES *Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q). **Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 12 de septiembre del 2016 en la Notaría 34 ante el Dr. Carlos V. Mosquera Pazmiño e inscrita el 24 de octubre de 2016. ***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-330-2014 de julio 4 de 2014. ****Valor c/m ² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093. *****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.	
9.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA  Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS  Ing. Santiago Calvopiña ANALISTA CATASTRAL	

Artículo 4.- Disponer al Registrador de la Propiedad que efectúe la inscripción y prohibición de enajenar, correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública del inmueble adquirido mediante escritura celebrada el 14 de julio de 1998 ante el doctor Edgar Patricio Terán Granda notario quinto del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de la COMPAÑÍA I.K. IRINA KOROTREVICH Y ASOCIADOS e inscrita en el Registro de la propiedad el 17 de julio del 1998.

Artículo 5.- Disponer a la Secretaría General del Concejo, notifique a las instancias involucradas y de forma inmediata al Registrador de la Propiedad a fin de que proceda a su inscripción.

Disposición Final.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

*Comisiones de Propiedad y
Conservación Territorial*



Oficio No. DMC-GCPP-10833

Quito D.M., 2 DIC 2016

*MS
13/12/2016*

Abogada
María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Mediante oficio No. UERB-850-2016 del 7 de julio de 2016, la Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula tu Barrio, remitió a la Dirección Metropolitana de Catastro la documentación con la corrección de los planos y polígonos de los macrolotes del barrio "11 de Mayo", lo que había sido solicitado con oficio No. 5687 del 14 de junio de 2016 de esta Dirección.

Con oficio No. 300-LR del 19 de agosto de 2016, el Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, devolvió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano los expedientes de seis asentamientos humanos de hecho y consolidados, y señaló que las fichas técnicas valorativas contenían el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitana de Catastro, sin tomar en consideración el pronunciamiento del Procurador del 9 de noviembre de 2015 y sin considerar la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 093 que establece "*Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.*"

La Procuraduría Metropolitana, con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, contestó el oficio No. 1373 del 11 de agosto de 2016 del Econ. Miguel Dávila, Administrador General del MDMQ, que fue remitido en atención a la solicitud de criterio jurídico efectuada por la Dirección Metropolitana de Catastro con oficio No. 7592 del 4 de agosto de 2016, respecto a cuál sería la normativa aplicable para la valoración de los asentamientos humanos. En el citado documento la Procuraduría Metropolitana ha señalado que "*...se establece que la valoración debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria la Ordenanza Metropolitana No. 055 en razón de la materia que regula; y, la Ordenanza 093 por el valor de la tierra.*"

La Ordenanza Metropolitana No. 055, en el artículo 7 establece que para el cálculo de la valoración del predio y justo precio, la Dirección Metropolitana de Catastro podrá aplicar el siguiente procedimiento:

164

"1.- Cuando no se hubiere cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente.

2.- Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época."

Lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera inciso cuarto, se ha citado en el segundo párrafo.

VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

Con base de lo señalado por la Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, la Dirección Metropolitana de Catastro ha efectuado una nueva valoración de los inmuebles donde se ubica el asentamiento mencionado, que se ha realizado con sustento en lo siguiente:

- Declaración Juramentada realizada por el Sr. Marco Antonio Santiana, Representante Legal del Comité Pro mejoras del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "11 DE MAYO", del 3 de octubre de 2016, ante el Notario Sexagésimo Segundo del Cantón Quito, Dr. Cristhian Recalde De la Rosa, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue el 2002.
- Con oficio STHV-DMGT-3553 del 28 de julio de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial informó a la Unidad Especial Regula tu Barrio que de acuerdo con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 1998, el coeficiente de ocupación del suelo total era 150% que correspondía a B203 y 160% que correspondía a A804 INDUSTRIAL, y el uso del suelo era Residencial RU1 (Vivienda Unifamiliar). Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 280%, que correspondía a A48 (A20004i-70); y el uso del suelo era I3 Industrial Alto Impacto. Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana del año 2016.
- Por lo señalado, y de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 055, la valoración del inmueble debe realizarse según el caso indicado en el Art. 7, número 2, es decir cuando han habido cambios en el uso del suelo.
- Según lo anterior, la norma de valoración para el año 2002 fue la *Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito*, con la cual se han calculado nuevamente los avalúos de los dos inmuebles, con base de lo determinado en el Art. III.1, letras a, b, c y d de esa norma y a lo determinado por Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016.

CONCLUSIÓN

Se ha determinado que la afectación total de los predios No. 110240 y 525431 de propiedad de I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS, donde se encuentra el barrio "11 DE MAYO" tienen un avalúo de **USD. 3.847,97** y **USD. 1.603,76** respectivamente, de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento.



Los avalúos se realizaron sobre la base del criterio de Procuraduría mediante Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, en el que señala la normativa a aplicar para la valoración de predios sometidos a expropiaciones especiales; por tanto se dejan sin efecto las ficha valorativas No. 1 y 2, remitidas a la Unidad Especial Regula Tu Barrio con oficio No. 8092 de agosto 26 de 2014 y la ficha 1 con memorando 186-GCPP-2016.

Según lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro pone en consideración de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y, Ordenamiento Territorial, y del Concejo Metropolitano, el avalúo del inmueble en el que se encuentra el Asentamiento humano de hecho y consolidado "11 DE MAYO" para su análisis y aprobación, con el fin de continuar el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.

Atentamente,







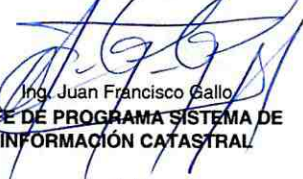






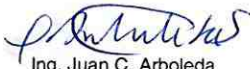




Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Juan Francisco Gallo Ing. Doris Tates	
Elaborado por:	Juan C. Arboleda Santiago Calvopiña	
Oficio No.	962-GCPP	
Ticket No.	2014-098274	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo.

SECRETARÍA GENERAL CORREJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 9h00
QUITO	13 DIC 2016
ALCALDÍA	lett 
NÚMERO DE HOJA:	-168h-

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE		6.-ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS		
CLAVE CATASTRAL	: 33706-02-002		
PREDIO NÚMERO	: 110240		
2.-UBICACIÓN		7.-UBICACIÓN DEL PREDIO	
ZONA	: Quitumbe		
PARROQUIA	: Turubamba		
SECTOR	: Sin nombre 30		
CALLE	: Calle E7A		
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *		8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION	
NORTE	: Pinturas América PINTAMER S.A en		
SUR	: Calle s/n y E7A en		
ESTE	: Pedro Cunez, Nelson Jácome, calle S62H, Mario Pruna, Nilda Arrobo, calle S62I, José Santacruz, Juan Rodríguez, calle S62J, Municipio del DMQ, en		
OESTE	: LOGIRAN S.A en		
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN		10.- REVISADO	
4.1.- TERRENO			
AREA TOTAL DE TERRENO *	: 19.239,83 m ²		
AREA DE TERRENO (escritura) **	: 19.239,83 m ²		
AREA AFECTADA ***	: 19.239,83 m ²		
VALOR m ² ****	: USD. 0,20		
AVALÚO DEL TERRENO	: USD. 3.847,97		
4.2.- CONSTRUCCIÓN *****			
AREA	: 0,00 m ²		
Valor m2	: USD. 0,00		
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00		
4.3.- ADICIONALES			
AREA	: 0,00 m ²		
VALOR m ²	: USD. 0,00		
AVALÚO ADICIONALES	: USD. 0,00		
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	: USD. 3.847,97		
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00		
ADICIONALES	: USD. 0,00		
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	: USD. 3.847,97		
4.6.-PRECIO DE AFECTACIÓN *****			
5% del avaluo de bien inmueble a ser expropiado			
(+)	: USD. 0,00		
5.-OBSERVACIONES			
<p>*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).</p> <p>**Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 12 de septiembre del 2016 en la Notaría 34 ante el Dr. Carlos V. Mosquera Pazmiño e inscrita el 24 de octubre de 2016.</p> <p>***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-330-2014 de julio 4 de 2014.</p> <p>****Valor c/m² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.</p> <p>*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.</p>			
9.- RESPONSABILIDAD TECNICA			
 Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS			
 Ing. Santiago Calvopiña ANALISTA CATASTRAL			
10.- REVISADO			
 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO			
 Ing. Juan Francisco Gallo JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL			
 Ing. Doris Tatés SUPERVISORA			

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE		6.-ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: I K IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS		
CLAVE CATASTRAL	: 33706-02-009		
PREDIO NÚMERO	: 525431		
2.-UBICACIÓN		7.-UBICACIÓN DEL PREDIO	
ZONA	: Quitumbe		
PARROQUIA	: Turubamba		
SECTOR	: Sin nombre 30		
SECTOR	: Sin nombre 30		
CALLE	: Calle E		
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *		8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION	
NORTE	: Calle S/N	106,63 m.	
SUR	: Calle E	52,19 m.	
ESTE	: Calle E	156,74 m.	
OESTE	: Propiedad de Llve Chiguano Mariana	108,58 m.	
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
AREA TOTAL DE TERRENO *	:	8018,78 m ²	
AREA DE TERRENO (escritura) **	:	8018,78 m ²	
AREA TOTAL AFECTADA ***	:	8018,78 m ²	
VALOR m ² ****	:	USD. 0,20	
AVALÚO DEL TERRENO	:	USD. 1.603,76	
4.2.- CONSTRUCCIÓN.			
AREA	:	0,00 m ²	
Valor m2	:	USD. 0,00	
AVALÚO	:	USD. 0,00	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	:	USD. 0,00	
4.3.- ADICIONALES			
AREA	:	0,00 m ²	
VALOR m ²	:	USD. 0,00	
AVALÚO ADICIONALES	:	USD. 0,00	
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	:	USD. 1.603,76	
CONSTRUCCIÓN	:	USD. 0,00	
ADICIONALES	:	USD. 0,00	
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	USD. 1.603,76	
4.6.-VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECCIÓN			
5% del avalúo de bien a ser expropiado, Art. 449 Literal c) y Art. 451 COOTAD.			
(+)	:	USD. 0,00	
5.-OBSERVACIONES			
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).			
**Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 12 de septiembre del 2016 en la Notaría 34 ante el Dr. Carlos V. Mosquera Pazmiño e inscrita el 24 de octubre de 2016.			
***Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-330-2014 de julio 4 de 2014.			
****Valor c/m ² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.			
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.			
9.- RESPONSABILIDAD TECNICA		10.- REVISADO	
 Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS		 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO	
 Ing. Santiago Calvopiña ANALISTA CATASTRAL		 Ing. Juan Francisco Gallo JEFÉ DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL	
		 Ing. Doris Tatés SUPERVISORA	
TICKET: 2015-000383		FECHA: Noviembre 11 de 2016	

161

Oficio No. UERB - 850 - 2016

Quito, 07 de julio de 2016

Licenciado
Francisco Pachano
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO
Presente.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. 0005687, de 14 de junio de 2016, mediante el cual solicita que se realice la revisión de las áreas de terreno conforme a las escrituras de los lotes con predios Nos. 525431 y 110240, y su respectiva corrección de los planos y polígonos de los macrolotes del Barrio "Once de Mayo", barrio que se encuentra inmerso en el proceso de Expropiación Especial, tengo a bien remitir copia del Memorando No. 273-UERB-Q-2016, suscrito por el Lcdo. Pablo Melo, Coordinador de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en Quitumbe, mediante el cual anexa la documentación solicitada.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

K. S. W. a 2016 S
Abg. Karina Subía D.
DIRECTORA DE LA UNIDAD
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Adj. Expediente original.

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Geovanna Vivero	07-07-2016	



MEMORANDO No. 273- UERB- Q - 2016

PARA: Karina Subía
 Directora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio

DE: Pablo Melo O.
 Coordinador Unidad Especial Regula Tu Barrio-Quitumbe

FECHA: 28 de junio de 2016

ASUNTO: Informe sobre el AHHyC "Once de Mayo"

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *Georgina*
 Firma: *29 JUN 2016*
 Fecha: *29 JUN 2016*

En contestación al Oficio No. 0005687, del 14 de Junio de 2016, en referencia al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Once de Mayo", para que se revise las áreas de terreno de acuerdo a escrituras en los lotes de terreno signado con los predios 525431 y 110240 respectivamente, me permito informar lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Una vez revisada la información legal con base en la escritura otorgada por Robert Jorge García Linto y Sra., a favor de Compañía Ikirina Korotkevich y Asociados, inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de Julio de 1998. En la que establece:

"por lo que el predio en mención se divide en dos lotes de terreno de QUINCE MIL DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS, cuyo número de predio según el Ilustre Municipio es 110240, y, SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y SIETE METROS CUADRADOS (6.827 metros cuadrados), cuyo número de predio, según el Ilustre Municipio es 525431, dando un total de VEINTE Y DOS MIL NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (22097 metros cuadrados)."

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA ESCRITURA	ÁREA LEVANTAMIENTO
110240	33706 02 002	15.270,00 m2	19.239,83 m2
525431	33706 02 009	6.827,00 m2	8.018,78 m2
TOTAL:		22.097,00 m2	27.258,61 m2

BASE LEGAL:

1. Mediante Resolución No. A0010 del 19 de marzo de 2010 se creó la "Unidad Especial Regula Tu Barrio". Artículo 2.- "Regula tu Barrio" se establece que la UERB será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos

para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad.


2. Con fecha 01 de abril de 2015, se expide la Ordenanza Metropolitana No. 0055, ordenanza 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", el artículo 12 del capítulo II de esta ordenanza señala que: "La Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.

Por los antecedentes expuestos, informo que se ha corregido el plano y revisado el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Once de Mayo por lo que se remite el mismo para que se proceda con la regularización de las diferencias o excedentes de áreas y continuar, de esta manera, con el proceso de Expropiación Especial.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,


Pablo Melo O.
COORDINADOR
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO QUITUMBE

Elaborado por:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo G.	Fecha:	28-junio-2016	
Aprobado por:	Pablo Melo O.	Fecha:	28-junio-2016	

Quito,

0005887
 14 JUN 2016

Abogada
 Karina Subía Davalos
DIRECTORA EJECUTIVA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
 Presente

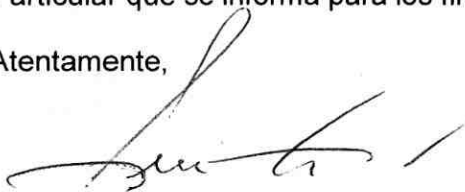
De mi consideración:

Mediante Memorando No.037-NOR la Unidad de Valoración remite el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Once de Mayo" para que se revise las áreas de terreno de acuerdo a escrituras en los lotes de terreno signado con los predios 525431 y 110240 respectivamente.



Por lo expuesto la Dirección Metropolitana de Catastro remite el expediente completo para su revisión y corrección de los planos y polígonos de los macrolotes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Once de Mayo".

Particular que se informa para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Erwin Arroba Padilla
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS CATASTRALES.

Elaborado por:	Arq. V. Aguilar/Servidor Municipal /10/06/2016	
Revisado por:	Ing. G. Ortiz/Responsable Proceso Servicios Catastrales GCBIS/ 10/06/2016	
Editado por:	M. Ocaña/Servidor Municipal/ 10/06/2016	
Ticket	No. 2015-000383	
Oficio	No. 0231--GCBIS-2016	

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 Recibido por:
 Firma: 17 JUN. 2016
 Fecha:

Oficio No. UERB - 390 - 2016

Quito, 05 de abril de 2016

Licenciado
Francisco Pachano
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO
Presente.

De mi consideración:

Adjunto al presente, tengo a bien remitir la Declaración Juramentada extendida por la Notaría 62, otorgado por el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Once de Mayo", que se encuentra dentro del proceso de Expropiación Especial, a fin de continuar con la Declaratoria de Utilidad Pública.

Documentación que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,

K-S-L-2015
Abg. Karina Subía D.
DIRECTORA DE LA UNIDAD
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Adj. 1 escritura.

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Geovanna Vivero	05-04-2016	

0003488
RECEPCION DE DOCUMENTOS
MBPE
RMA
12 ABR 2016
156

24 NOV 2014

13
Bree

Quito,

Oficio STHV-DMGT-0004964

GDOC-2014-148303 del 2014-11-13

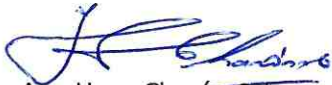
Abogada
Karina Subía D.
DIRECTORA EJECUTIVA
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente

Señora Directora Ejecutiva:

En atención al Oficio N°. UERB-711-2014 del 12 de noviembre de 2014, mediante el cual requiere se emita el informe respecto a la Expropiación Especial de los Asentamientos Humanos de Hecho y consolidado, correspondiente al Asentamiento "11 de Mayo", ubicado en la parroquia Turubamba, predio N°. 52531, clave catastral N°. 33706-02-009.


Al respecto, y de acuerdo a lo que establece el Art. 447 del Código Orgánico de Organización de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que la expropiación del predio N°. 525431, clave catastral 33706-02-009, NO SE OPONE con la planificación del Ordenamiento Territorial establecido, por lo que emite **criterio técnico favorable** para que continúe el proceso de Expropiación Especial, para lo cual remito la documentación recibida.

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Carpeta con documentación recibida.

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Luis Jácome	2014-11-17	
Revisado por:	Arg. Carlos Quezada		

Jeaneth A.
2014-11-17



Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Recibido por: Jeaneth A.
Firma: _____
Fecha: 24 NOV. 2014

85
Jeaneth A.
2014

CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

DDZC 150226
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 11 DE MAYO, ubicado en Turubamba 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: *Geocanna*
Firma: *18-06 JUN 2015*
Fecha:

Oficio n° EPMAPS-GTI -2015-129

Quito D.M., 2⁹ MAYO 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-255-2015 del 15 de mayo de 2015, mediante el cual solicita la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "11 DE MAYO" el cual se encuentra en análisis para el proceso de Expropiación Especial, ubicado en la parroquia Turubamba; al respecto me permito informar lo siguiente:

El sector donde se localiza el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado antes señalado, al estar en Suelo Urbano, tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado.

Atentamente,

Ing. Alfredo De La Cruz

JEFE DE INGENIERÍA DE PROYECTOS

H.C: SG-6246-15

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: *Gloriana*
Firma:
Fecha: 03 JUN 2015

83
ochentay
Tres

28 JUL 2015

3553

Quito

Oficio STHV-DMGT-

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

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *[Firma]*

Firma: *[Firma]*

Fecha: 28 JUL 2015

REFERENCIA GDOC: 2015-114320

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 ONCE DE MAYO ubicado en la parroquia Turubamba en el lote con No. predial 110240 y 525431, 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. ONCE DE MAYO		TIEMPO DE ASENTAMIENTO: *17 AÑOS		
PUOS AÑO 1998		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	*96.15 %
B203 COS TOTAL (CUS) 150 % A804 INDUSTRIAL COS TOTAL 160%	RESIDENCIAL RU1 (VIVIENDA UNIFAMILIAR)	*A48(A20004i-70) COS TOTAL 280%	I3 INDUSTRIAL ALTO IMPACTO	

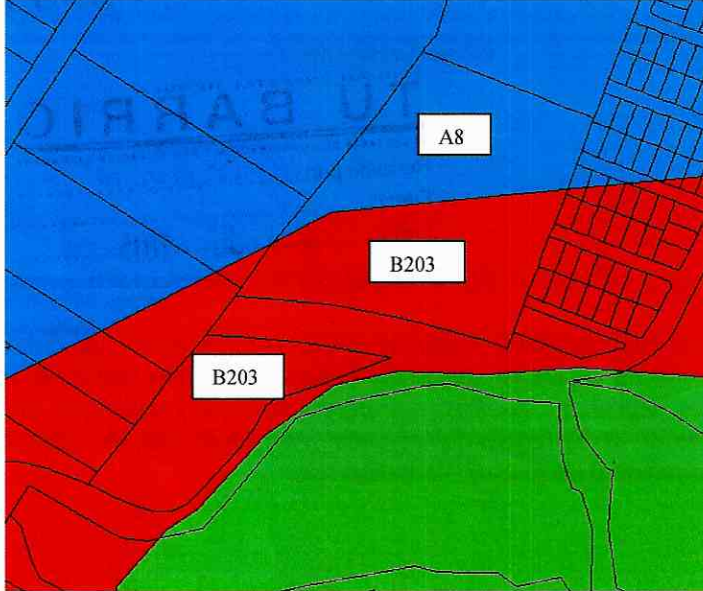
*DATOS PROPORCIONADOS POR LA UERB.

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

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

87
ochentay
siete

AÑO 1998



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. 2 hojas

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

Oficio N° 682-DMGR-2015

Quito, 23 SEP 2015

Licenciado
Pablo Melo

DIRECTOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO (E)

Presente.-

Arquitecto
Miguel Hidalgo

COORDINADOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO DE LA ADMINISTRACIÓN QUITUMBE (E)

Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio N° 462-UERB-2015 del 09 de julio de 2015; remito para su conocimiento y fines pertinentes el Informe Técnico N°109-AT-DMGR-2015; elaborados por esta Dirección y que contiene la **Evaluación de la Condición de Riesgo** del sector denominado:

- Comité Pro Mejoras Once de Mayo

A fin de que se sirvan tomar en consideración lo establecido en las conclusiones y recomendaciones del mismo.

Atentamente,

MSc. Alejandro Terán

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD-MDMQ.**

MM



UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por: *Georgina*
Firma:
Fecha: **25 SET 2015**

per des

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de inspección: 18/09/2015

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 774057; Y: 9960759 Z: 3025 msnm aprox.	QUITUMBE	TURUBAMBA	COMITÉ PRO MEJORAS ONCE DE MAYO

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Calle Pichincha y Pasaje A Cerca a Panamericana Sur (Parque Industrial)	Regular	OF. No.462-UERB-2015;	S/N
	Irregular		
	En proceso de regularización		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "Comité Pro Mejoras Once de Mayo" Número de predio: 110240 Clave catastral: 3370602002		

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción			
Área	52 lotes, pertenecientes al barrio con un área total de 30.663,30 m ²			
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2013, el área de Uso Vigente es de tipo Industrial 3 en su totalidad.			
Relieve	El terreno donde está asentado el AHHYC se localiza al Suroriente de la parroquia Turubamba, El área evaluada está ubicada entre las cotas 3028 m.s.n.m. y los 3020 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 8 metros. El terreno presenta una ladera ondulada con suave pendiente. Con una inclinación que va desde los 2 a 12% o de 2,5 a 5,4 grados en su superficie.			
Número de Edificaciones	46			
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Medagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	Construcciones informales en hormigón y cemento armado, mampostería trabada y cubiertas con eternit y zinc; el tipo de construcciones fueron determinadas mediante visita de campo, levantamiento planimétrico e imágenes de google earth; Además existen casas de una y dos plantas con los materiales descritos, la mayoría son construcciones artesanales (mediaguas).			
Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Buena (%)	Regular (%)	Malo (%)
		10	50	40
Materiales predominantes de la edificación	Piso-entrepiso (sistema estructural)		Paredes	Cubierta
	Cimientos hormigón Columnas de varilla y recubiertas con cemento		Bloque con cemento, ladrillo	Losa zinc y eternit.
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.			
Existencia servicios básicos (si/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial
	si	no	si	no
Otro tipo de información física relevante	No existe una infraestructura eficiente para el manejo de aguas de escorrentía, lo cual se conduce por las calles afirmadas en tierra. Su acceso principal es por la av. Maldonado y se ingresa por el parque industrial. Luz eléctrica con conexiones informales. El agua es de distribución comunal mediante instalaciones de mangueras			

[Handwritten signature]

33
M. C. P. A. 4
TRES

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se han registrado casos dentro de un diámetro de 1Km del AHHYC Comité Pro Mejoras Once de Mayo, los siguientes:

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA
Deslizamiento	2012	Abril	Av. Simón Bolívar	501 metros
Inundación	2009	Febrero	Unión de Cutuglagua	897 metros

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica
	X	X	X
Tipo	Baja Moderada	Intensidad de Baja Moderada	Caída de ceniza de menor peligro

4.1 Amenazas Geológicas

4.1.1 Descripción de la amenaza

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente y humedad del suelo; y adicionalmente, hay dos factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos: lluvias intensas y sismos.

Según la cobertura disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona de **Moderada susceptibilidad de movimientos en masa**. Sin embargo de la visita de campo, se puede apreciar que el área en donde se encuentra ubicado el AHHYC es "**Bajo Moderado**" Así, la estabilidad geológica que presenta es **Medianamente Favorable** en un 100% de acuerdo a lo cartografiado en esta zona del DMQ.

Por otra parte, se apreció que existen la litología está constituida por material de Suelos volcánicos de color café negruzco con texturas limo-arenosas y de poca compactación, intercalados con estratos delgados de tefras (lapilli de pómez y ceniza).

Factores agravantes/atenuantes

	Altura del talud		Inclinación de ladera-talud		Longitud de pendiente		Estado del Talud		Tipo de Caudal		Estabilidad		Agua / Suelo	
		X		X		X		X		X		X		X
1	0-5	X	< de 30°	X	< 10 m		No fisurado	X	Seco	X	Estable	X	No/Seco	X
2	5-10		de 30° a 45°		10-50 m	X	Regular		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		Fisurado		Crecido		Crítico		Si/Saturado	

En la actualidad:

- En la actualidad es un espacio Industrial 3 y de producción agrícola pero la cobertura de suelos según la cartografía de la DMGR fue un Bosque siempre verde Montano Alto de los Andes Orientales.

4.2 Sismos

4.2.1 Descripción de la exposición

Quito está expuesto a amenazas sísmicas debido a que está asentado sobre el denominado Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ). Este sistema de fallas activas se prolonga a lo largo de 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo.

Adicionalmente, existen dos estudios de microzonificación sísmica para el territorio del DMQ, uno fue elaborado por la empresa EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES (ERN) en 2012 y el otro fue elaborado por el Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional (IG-EPN) en 2013. Los dos estudios presentan los resultados del comportamiento del suelo (máximas aceleraciones del suelo esperadas) para diferentes escenarios sísmicos. Sin embargo, para el análisis del peligro sísmico se consideró un sismo con un período de retorno de 475 años. El primer estudio (ERN, 2012) reporta aceleraciones sísmicas del suelo, para la mancha urbana, con valores comprendidos entre 210 a 230 cm/s². El segundo estudio (IG-EPN, 2013) publicó valores con un rango entre 330 a 360 cm/s² para el mismo escenario, lo cual equivale a valores entre 35-40 % más altos que el primer estudio. Esto quiere decir que el estudio del IG-EPN pronostica mayores niveles de movimiento del suelo que el estudio de ERN, lo cual se traduce en mayores niveles de daños esperados en las edificaciones de Quito, en el caso de que se concrete dicho escenario sísmico.

4.2.2 Factores agravantes/atenuantes

Las viviendas que conforman el barrio en estudio no fueron construidas tomando en cuenta parámetros de sismo-resistencia estructural, ni la carga portante del suelo. Ambos factores son muy importantes para reducir posibles daños asociados a amenazas sísmicas y por inestabilidad de terrenos, Así la resistencia sísmica en el sector no está garantizada.

Distancia del borde de quebrada	N/A
Pendiente	Entre 2.5° y 5.4°
Profundidad de Quebrada	N/A.
Cima de colina/loma	Ondulada con suave pendiente
Relleno de Quebrada	N/A

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Se manifiesta como elementos expuestos los 46 lotes, que están con edificaciones y los servicios básicos existentes en el área de estudio, según el levantamiento planimétrico elaborado por la UERB comprobado con la visita de campo. Respecto a la amenaza sísmica, todo el sector estaría expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se produce en el sur del DMQ.

Análisis que se expresa debido a que el relieve del terreno presenta un solo tipo de pendiente: ladera ondulada con suave pendiente, donde se encuentra la totalidad de la población. Esto conlleva a que la susceptibilidad del terreno a generar procesos de inestabilidad y movimientos en masa (deslizamientos) sea **Bajo Moderado**.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificación: De acuerdo a la observación de campo, alrededor del 65% de las construcciones presentan una **Vulnerabilidad Alta** por estar construidas artesanalmente y sin normas técnicas.

Sistema Vial: La red vial que conduce al área en estudio es regular al interior, ya que la mayoría de vías o accesos de entrada son de tierra afirmada que no poseen una obra adecuada para el manejo de agua lluvia y de escorrentía, lo que determina una **Vulnerabilidad Alta** en temporada de lluvias.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "Comité Pro Mejoras Once de Mayo" se encuentra en la parte sur occidental de la Parroquia de Turubamba, La población es de bajos recursos económicos. También se manifiesta que carecen de transporte urbano directo, donde el área total del análisis es de 30.663,30 m² en el que incluye las 46 edificaciones y los 6 lotes baldíos, lo que determina una consolidación del 88% aproximadamente.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC en el barrio "Comité Pro Mejoras Once de Mayo" de la Parroquia de Turubamba, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un **Riesgo Bajo Moderado**.

Por aspectos de seguridad para la población y su entorno se debe considerar la amenaza antrópica, ya que este espacio está determinado para industrias de alto impacto conforme lo estipula el mismo PUOS. También se expresa que los usos de suelo de uso residencial e industrial 3 no son compatibles, Además con la inspección técnica se determino que este **riesgo es Medio Alto Mitigable**.

La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es **factible** continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones.

7 RECOMENDACIONES

- Tomar en cuenta el 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 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 el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432); En el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 *Áreas de Protección de Quebradas*, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a *construcciones Sismo resistentes*. Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio "Comité Pro Mejoras Once de Mayo", con respecto a las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar y concluir el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad en los cortes efectuados para la apertura de calles y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- Coordinar con la Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda cuales son las condiciones generales que establece el PUOS en lo referente a la zonificación e implantación del suelo de uso industrial y la combinación con el suelo de uso residencial.

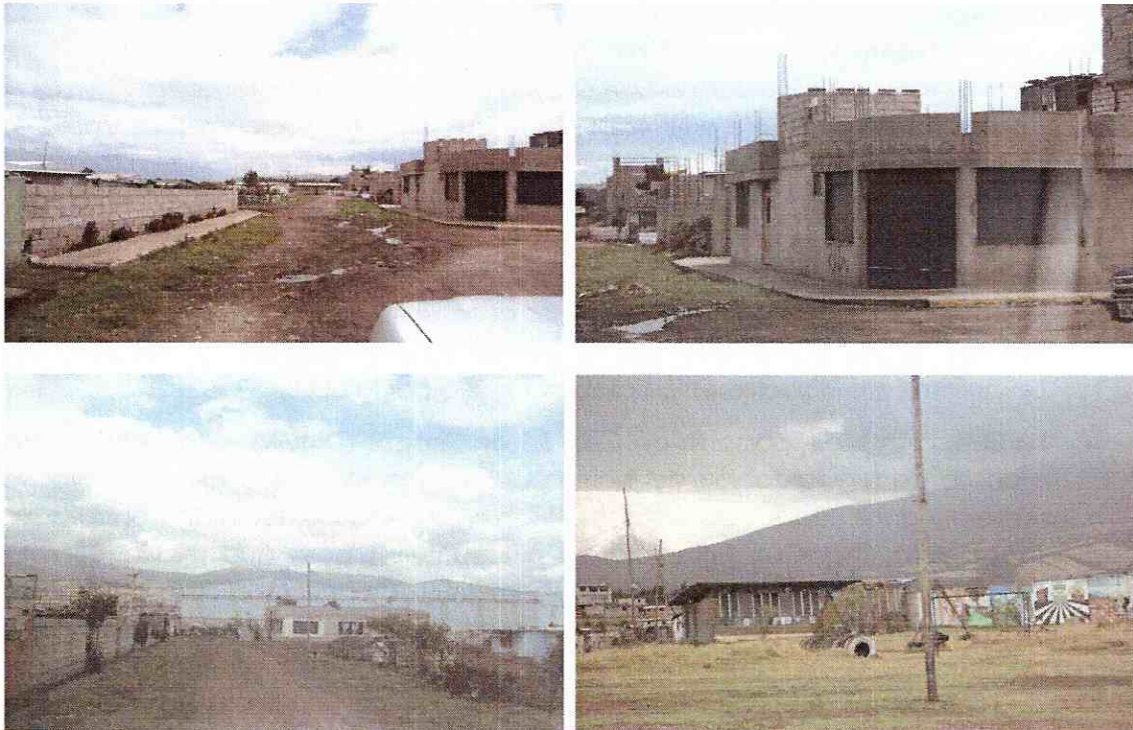
8 SOPORTES Y ANEXOS

8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 La entrada del barrio "Comité Pro Mejoras Once de Mayo" presenta una consolidación alta y se aprecian los servicios básicos, fotografía desde la parte sur occidental.



8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas con los sistemas estructurales y algunas con proyeccion a otro piso lo que se observo dentro del area en estudio.



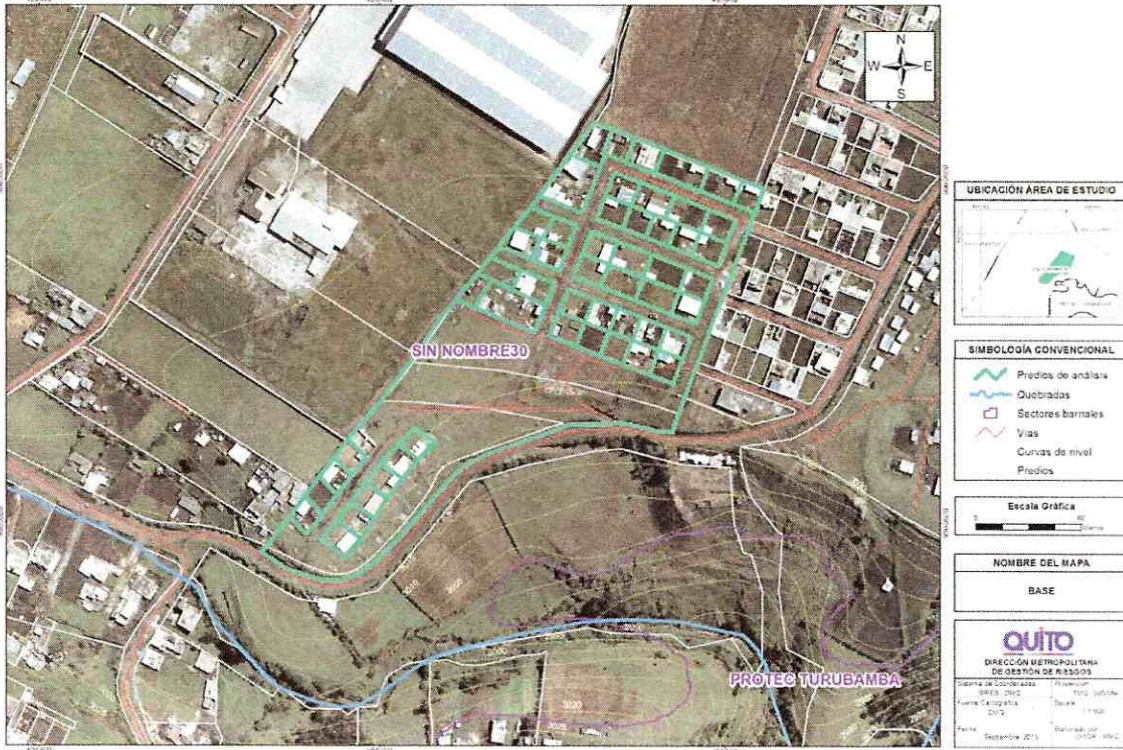
8.1.3 Pendiente del sector y uso del suelo (construcción)



8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

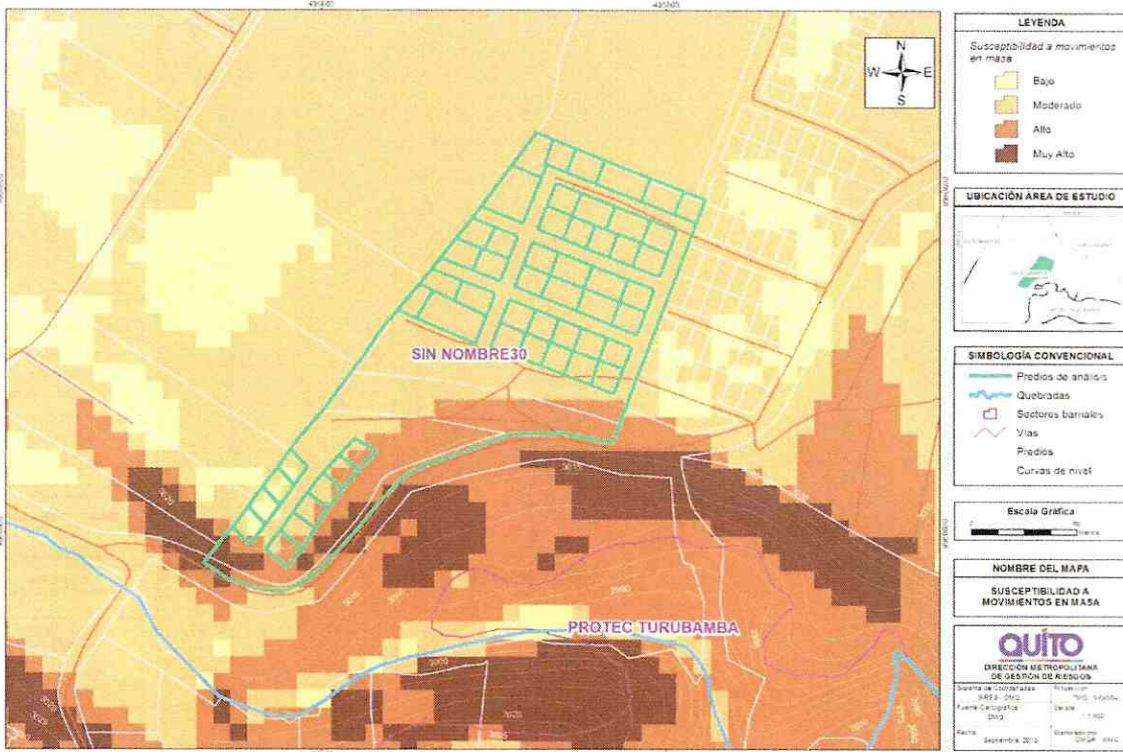
8.2.1 Ubicación

AHYC COMITE PROMEJORAS ONCE DE MAYO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



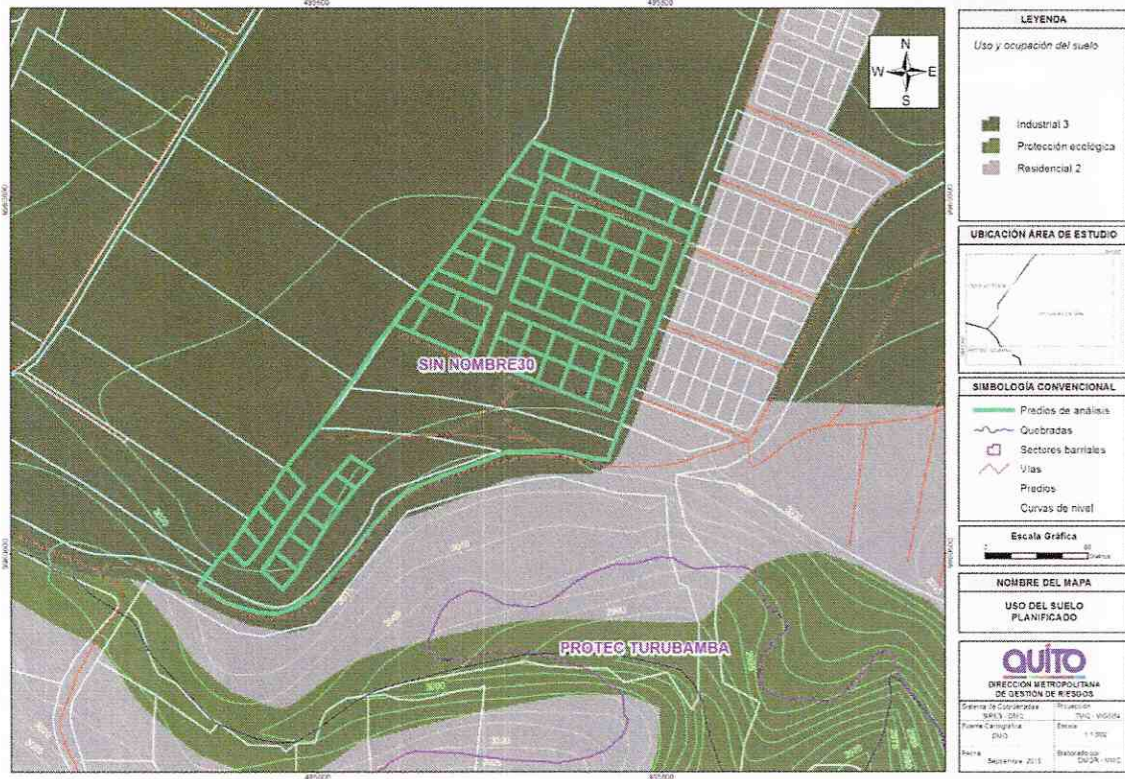
8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa

AHYC COMITE PROMEJORAS ONCE DE MAYO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



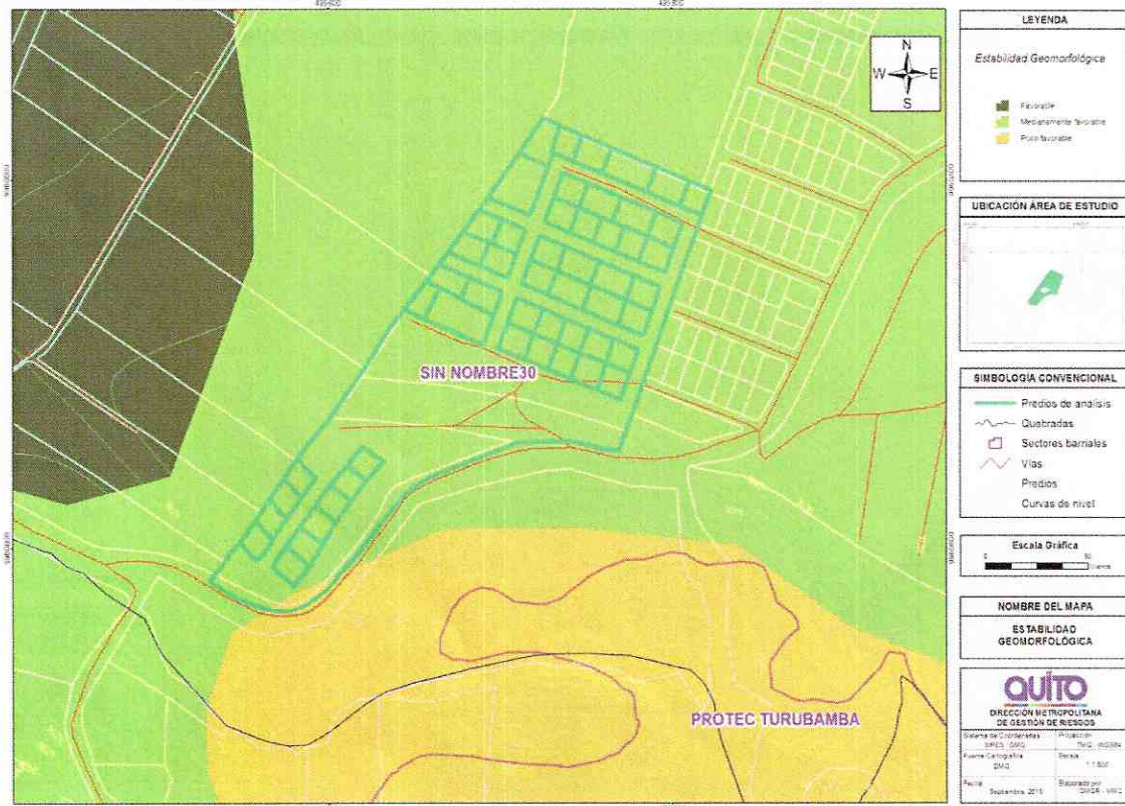
8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

AHHC COMITE PROMEJORAS ONCE DE MAYO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



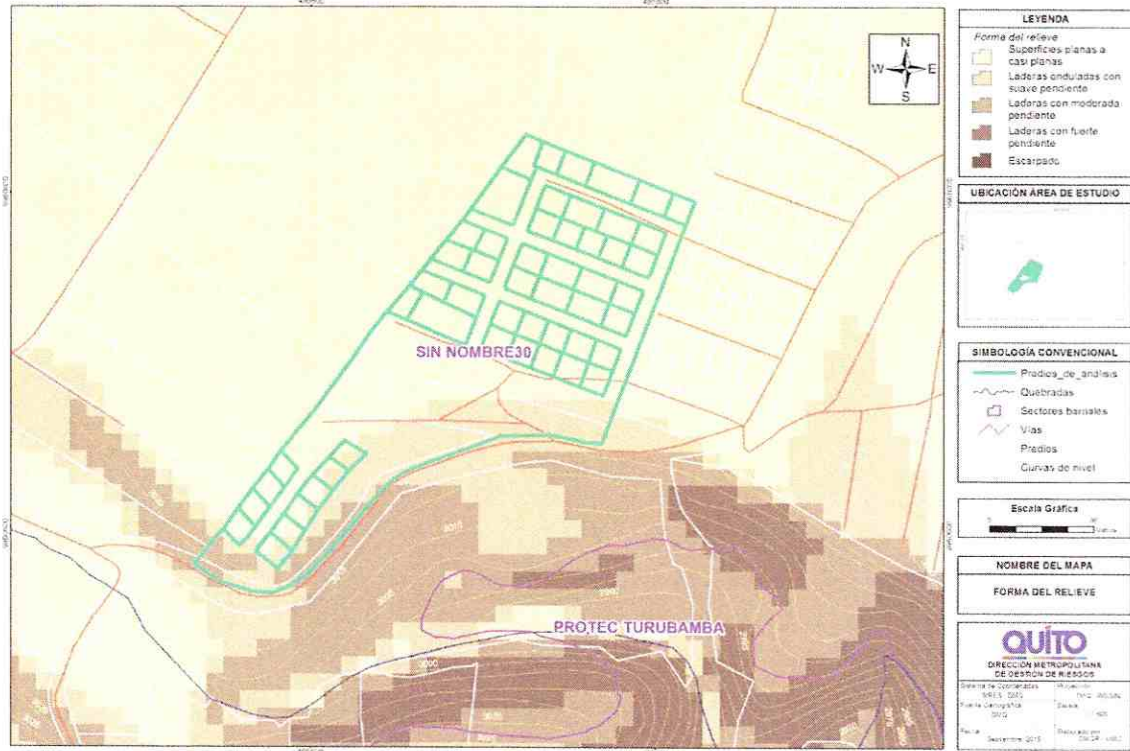
8.2.4 Estabilidad Geomorfológica

AHHC COMITE PROMEJORAS ONCE DE MAYO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



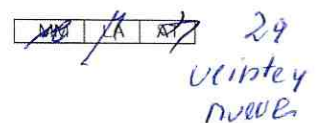
8.2.5 Pendientes

AHHYC COMITE PROMEJORAS ONCE DE MAYO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Marco Manobanda	Técnico DMGR	Inspección Técnica; Elaboración de Mapas Elaboración del Informe	18/09/2015 21/09/2015	
Ing. Luis Albán	Geólogo DMGR	Revisión	22/09/2015	
MSc. Alejandro Terán	Director DMGR	Aprobación	23/09/2015	

 29
 ucistey
 nubes