



Oficio No. DMC-GEC-07345

Quito D.M.,

18 JUN 2019

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

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Con oficio No. UERB-071-2019 del 24 de enero de 2019, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, solicitó a esta Dirección la ficha valorativa individual del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Manantial", ubicado en el predio No. 518181, clave catastral 32409-25-002, de propiedad de Chiluisa Taipe Jaime Oswaldo, para continuar con el proceso de expropiación especial.

Con memorando 034-CE-GCPP-2019 de 18 de febrero de 2019, se solicitó a la Coordinación de Gestión Territorial Catastral proporcionar la documentación con la cual se realizó la actualización catastral sobre el mencionado predio, el egreso de varios predios que constaban con la misma clave catastral (32409-25-002) e informar el motivo de la sobreposición del predio 3604804 de clave catastral 32092-50-006, que consta registrado a nombre Quinapaxi Gonzales Edgar Rafael, sobre el predio 518181.

Con fecha 29 de abril de 2019 la Unidad Regula tu Barrio proporcionó el Certificado de Bienes Raíces No. 679998 de 25 de abril de 2019, del cual se desprende que el señor Quinapaxi Gonzales Edgar Rafael, no figura como propietario a título personal de bienes inmuebles en el cantón Quito.

Con fecha 17 de mayo de 2019 la Coordinación de Gestión Territorial emite el informe correspondiente y adjunta toda la documentación de respaldo de las actualizaciones realizadas en el predio No. 518181, entre la cuales se encuentra la escritura de compraventa celebrada el 18 de noviembre de 2008, mediante la cual la Compañía Anónima Agropecuaria en Liquidación venta a favor del señor Jaime Oswaldo Chiluisa Taipe, un lote de terreno de 48.345,45 m², ubicado en la parroquia Chillogallo.

La Sociedad de Predios Rústicos denominada "Agropecuaria S.A.", se constituyó, según escritura celebrada el 15 de septiembre de 1967, inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de diciembre de 1969; posteriormente cambia de denominación a Compañía Anónima Agropecuaria, según escritura de 16 de agosto de 1979, ratificada con escritura de 17 de enero de 1980, inscrita el 09 de mayo de 1980.

AVALÚO DEL INMUEBLE

La Procuraduría Metropolitana, con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, respecto a cuál sería la normativa aplicable para la valoración de los asentamientos humanos, señaló que "... se establece que la valoración debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del



158
Cento concepción y
ocho

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.”; habiendo sido reemplazada en su vigencia esta última por la Ordenanza 196. Por lo tanto, con base de lo señalado por la Procuraduría Metropolitana, se ha determinado el avalúo del inmueble donde se ubica el asentamiento “El Manantial”, con sustento en lo siguiente:

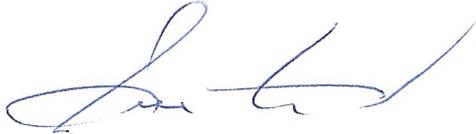
- Declaración Juramentada realizada por el Sr. José Eduardo Calero León, en calidad de socio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “El Manantial”, del 31 de mayo de 2017, ante el Notario Sexagésimo del Cantón Quito, Dr. Raúl Cevallos Pérez, en el cual indica que el asentamiento del barrio se realizó en el año 1984.
- Con oficio STHV-DMPPS-1568 del 05 de abril de 2018, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo informó a la UERB, que la ordenanza metropolitana No. 3050 aprobada en el año 1993 es la referencia más próxima de información respecto al uso del suelo y la zonificación de este predio, y de acuerdo con ella el coeficiente de uso del suelo (CUS) era 4.00 que equivaldría a un COS total de 400%, correspondía a B 408 y el uso del suelo era Residencial Urbano 2 y Múltiple. Además informó que según el PUOS año 2017, el predio tiene zonificaciones D3 (D203-80) y C8 (C406-70) y el uso del suelo era Residencial Urbano 2 y Múltiple. Según la consulta del IRM del predio, la primera zonificación tiene un COS total de 240% y la segunda de 560%.
- La Ordenanza Metropolitana No. 055, en el artículo 7 establece que para el cálculo de la valoración del predio y justo precio: *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.*
- Según lo anterior, se ha determinado el avalúo en base al documento Tabla de valoración comparativa – Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unipropiedad urbano y parroquias publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros para la Valoración del Catastro Predial en el Distrito Metropolitano de Quito. remitido con el Memorando No. 227 VAL del 25 de octubre 2016 de la Unidad de Valoración, que es la normativa del período más cercano al año del asentamiento, de la cual se ha obtenido documentación.
- Para la conversión del avalúo calculado en sucres a dólares, se ha utilizado la tabla de tipo de cambio de sucres por dólares, Mercado oficial - promedio compra, publicada por el Banco Central del Ecuador en su página web.

CONCLUSIÓN

El avalúo del área donde se encuentra el barrio “EL MANANTIAL”, en el predio No. 518181, de propiedad de CHILUISA TAIPE JAIME OSWALDO, es de **USD. 146.511,59**, correspondiente al período más cercano al año en que se realizó el asentamiento, del cual se tiene información valorativa sobre este predio. Debe considerarse también que la información sobre la zonificación y el uso del suelo del inmueble, proporcionada por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, corresponde igualmente al período más próximo del que dispone de esta información.

Según lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro remite este informe y la ficha No. 1 a la UERB para que se ponga posteriormente 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 "El Manantial" para su análisis y aprobación, con el fin de continuar el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamientos.

Atentamente,

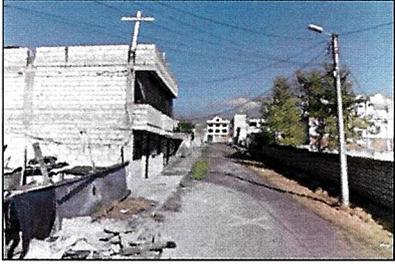
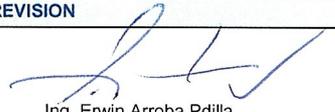


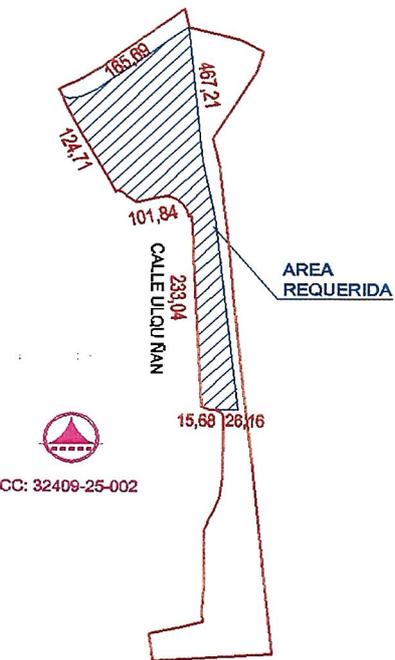
Ing. Erwin Arroba Padilla

COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL

Revisado por:	Ing. Juan C. Arboleda	<i>JA</i>
Elaborado por:	Ing. Gabriela Melo	<i>GM</i>
Oficio No.	1010-CE-GCPP-2018	
Ticket No.	2019-012404	

Adjunto: 1 ficha técnica, carpeta con 47 hojas

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *		6.-ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: CHILUISA TAIPE JAIME OSWALDO		
CLAVE CATASTRAL	: 32409-25-002		
PREDIO NÚMERO	: 518181		
2.-UBICACIÓN			
ZONA	: QUITUMBE	7.-UBICACIÓN DEL PREDIO 	
PARROQUIA	: GUAMANI		
SECTOR	: VERTIENTES SUR		
CALLE	: ULQU ÑAN		
NORTE	: Propiedad del Afectado	165,69	m.
SUR	: Chiliguano Curicho Maria Manuela y Otros	101,84	m.
	: Calle Ulqu Ñan	15,68	m.
	: Propiedad del Afectado	26,16	m.
ESTE	: Propiedad del Afectado	467,21	m.
OESTE	: Varios Propietarios	124,71	m.
	: Calle Ulqu Ñan	233,04	m.
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
AREA TOTAL DEL TERRENO *	:	48.345,45	m ²
AREA DE TERRENO (escritura) **	:	48.345,45	m ²
AREA AFECTADA***	:	28.569,76	m ²
VALOR c/m ² ****	:	suces 2.000,00	
AVALÚO DEL TERRENO	:	suces 57.139.520,00	
TIPO DE CAMBIO *****	:	suces/USD. 390,00	
AVALÚO DEL TERRENO	:	USD. 146.511,59	
4.2.- CONSTRUCCIÓN			
AREA	:	0,00	m ²
Valor m ²	:	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 (4.1+4.2+4.3)			
TERRENO	:	USD. 146.511,59	
CONSTRUCCIÓN	:	USD. 0,00	
MEJORAS	:	USD. 0,00	
AVALÚO TOTAL	:	USD. 146.511,59	
4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN *****			
	:	USD. 0,00	
5.-OBSERVACIONES			
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).			
**Área de terreno conforme escritura de compraventa celebrada el 18 de noviembre de 2008, ante el Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito, Dr. Fernando Polo, e inscrita el 9 de diciembre de 2008; y Certificado de Gravámenes No. C200871043001 del Registro de la Propiedad, de 20 de noviembre de 2017.			
***Área afectada establecida en plano impreso y en archivo digital proporcionado por la UERB mediante oficio No. UERB071-2019 de 24 de enero de 2019.			
****Valor c/m ² determinado con base del documento Tabla de valoración comparativa – Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unipropiedad urbano y parroquias publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros para la Valoración del Catastro Predial en el Distrito Metropolitano de Quito. Corresponde al sector económico No. 7. 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, que fue reemplazada con la Ordenanza No. 196.			
*****Para la conversión del avalúo calculado en sucres a dólares, se ha utilizado la tabla de tipo de cambio de sucres por dólares, Mercado oficial - promedio compra, publicada por el Banco Central del Ecuador en su página web.			
*****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.			
9.- ELABORADO		10.- REVISION	
 Ing. Gabriela Melo C. ANALISTA CATASTRAL		 Ing. Erwin Arroba Pdílla COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL	
TICKET: 2019-012404		FECHA: Junio 10 de 2019	



ciento 156
cientos y seis

