

Dirección Metropolitana de CATASTRO <small>del Ecuador</small>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO		CODIGO: DMC-GCE-2020-471
	COORDINACIÓN ESPECIAL	DE GESTIÓN CATASTRAL	

1. ANTECEDENTES

Nº DE TRÁMITE:	GADDMQ-DMC-AZC-2020-0294-M
SOLICITANTE:	Ing. Nancy Calapaqui – Responsable de Catastro en Administración Zonal Calderón
TIPO DE TRÁMITE:	Informe de avalúo para declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación
ASUNTO:	Informe de avalúo parcial área Casa Somos Llano Chico y el Centro Infantil – predio No. 5190054

Mediante el memorando Nro. GADDMQ-DMC-AZC-2020-0294-M del 30 de noviembre de 2020, la Ing. Nancy Calapaqui – Responsable de Catastro en Administración Zonal Calderón, solicitó a esta Dirección informar a la Administración Zonal Calderón el monto a pagar por la expropiación parcial del predio 5190054, correspondiente a la superficie de la Casa Somos Llano Chico y el Centro Infantil, con la finalidad de presentar una propuesta de expropiación viable.

Para el efecto remitió el plano del levantamiento topográfico del área requerida y los informes de obras ejecutadas dentro del radio establecido alrededor del predio por la EMMOP, EPMAPS y Administración Zonal Calderón.

2. DESARROLLO DEL INFORME

Base legal

En el Art. 58.1, segundo inciso de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCPP), se determina que: *“El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10 %) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.”*

En el Art. 58.1, séptimo inciso, de la LOSNCPP, se determina que: *“Los ajustes por plusvalía serán realizados conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciados.”*

En el Art. 58.1, sexto inciso, de la LOSNCPP se establece que: *“Para las expropiaciones parciales, del precio fijado conforme la regla anterior, también se deducirá la plusvalía que genere la obra pública que motiva la expropiación en la parte del inmueble no afectado.”*

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda publicó mediante el Acuerdo No. 001-19 del 10 de enero de 2019 la “Metodología y procedimiento para el cálculo de plusvalía que genere la obra pública por declaratoria de utilidad pública”.

En el Art. IV.1.163 del Código Municipal, que forma parte del Título II – De la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el DMQ, provenientes de errores de cálculo o de medidas, se estipula que: *“En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial, previamente a la emisión del acto administrativo motivado, se deberá determinar la individualización del bien o bienes requeridos, y si en el proceso se detectare un excedente o diferencia de superficie, el organismo requirente, solicitará a la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, la rectificación y regularización de las áreas.”*

Información catastral y cálculo del valor

Se revisó la información del predio No. 5190054 en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q), y se informa lo siguiente:

Fecha de elaboración:	Versión	Página 1 de 2
03/12/2020	1	

- El predio tiene un área de terreno de 20.234,00 m².
- El predio es rural, se encuentra en el AIVA 08020202, y tiene la clase de tierra III, información que ha sido actualizada en la Unidad de Catastro de la Administración Calderón.
- El avalúo total del terreno en el año 2020 es de 624.113,68 dólares, por lo que el valor por metro cuadrado es de 30,84 dólares.
- Con base en el plano del levantamiento, se determina que el área de terreno ocupada por el Centro infantil y el Centro de Desarrollo comunitario es de 4.805,90 m².
- Para cumplir lo dispuesto en el Art. 58.1 de la LOSNCP, se ha considerado que la declaratoria de utilidad pública se efectúe en el año 2021, por lo que el año anterior a ella es el 2020 y el inicio del bienio anterior, para el análisis sobre la plusvalía, es el 2018.
- No existe plusvalía generada por obras públicas en el sector del predio en los dos años anteriores puesto que hay una disminución del avalúo de terreno entre los años 2018 y 2020. Tampoco existe plusvalía en la parte sobrante del inmueble al pertenecer los avalúos del terreno de los años 2020 y 2021 al mismo bienio. Se adjuntan la cédula y ficha catastrales.
- Con estos datos se ha calculado el avalúo del área de terreno requerida que se presenta en los siguientes cuadros.



Avalúo terreno 2020 (USD.)	624.113,68
Área terreno (m2)	20.234,00
Valor m2 (USD.)	30,84

Denominación	Área (m2)	Valor m2 (USD.)	Avalúo 2020 (USD.)
Centro infantil	2.111,64	30,84	65.122,98
Centro desarrollo comunitario	2.694,26	30,84	83.090,98
Total	4.805,90		148.213,96
Plusvalía			0,00

3. CONCLUSIONES

Se informa que el avalúo del terreno que ocupan la Casa Somos Llano Chico y el Centro Infantil en el predio 5190054, es de 148.213,96 dólares.

4. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

ACCIÓN	NOMBRE DEL RESPONSABLE	FECHA	FIRMA
Elaborado por:	Juan Carlos Arboleda	03/12/2020	 <small>Firmado electrónicamente por:</small> JUAN CARLOS ARBOLEDA SALGADO
Revisado por:	Ing. Geovanny Ortiz	03/12/2020	 <small>Firmado electrónicamente por:</small> JOSELITO GEOVANNY ORTIZ CARRANZA