 Municipio de Quito	UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL UCE	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO STHV-DMC-UCE-2023-277 13-febrero-2023
	INFORME A LA MESA DE TRABAJO DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO	
	INFORME TÉCNICO PREDIO No. 1289113	

1.- DATOS DEL SOLICITANTE:

Nro. de trámite:	Referencia a Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0636-O
Tipo de trámite:	Informe "Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 003-2019-PUAE", que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica", en el predio No.1289113.
Asunto:	Solicitud de Informe Técnico Valorativo
Solicitante:	Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

2.- ANTECEDENTES:


En relación a la Comisión de Uso de Suelo realizada el 13 de febrero del 2023 convocada mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0636-O, y en referencia a la mesa de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo convocada mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0608-O del 09 febrero 2023, por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, cuyo tema tratado fue: "Análisis del Proyecto de "Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 003-2019-PUAE que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica".

El PUAE Santa Mónica se ubica en el sector INECEL, en la parroquia de Cumbayá, en el Distrito Metropolitano de Quito, en el Km. 1 1/2 de la Vía a Lumbisí y la calle Huancavilca. El proyecto se implanta en el predio No. 1289113, cuya área total es de 127.179,69 m2.

La Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa:

- Mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0032-O del 12 de enero 2023 se da respuesta al No. Oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0992-O (copia anexa).
- Con Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2023-0011-O del 18 enero 2023, la Concejala Metropolitana del Municipio de Quito Sra. Karolina Elizabeth Rodriguez Llive, solicita Informe pormenorizado sobre el reclamo planteado por el Ing. Francisco Torres Mora del PUAE Santa Mónica. (copia anexa).
- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0072-O del 23 enero 2023, la Dirección Metropolitana de Catastro da a conocer los datos del valor del AIVA que rige en la Ordenanza No.003-2019-PUAE- Santa Monica sancionada el 17 de septiembre de 2019, en el que se detalla a continuación:

(...) Artículo 9.- Áreas de cesión gratuita. –"El PUAE Santa Mónica genera áreas de afectación vial de propiedad pública, definidos en el Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ y en el Plano No. 06. Áreas de afectación vial de propiedad pública, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza".

 Municipio de Quito	UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL UCE	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO STHV-DMC-UCE-2023-277 13-febrero-2023
	INFORME A LA MESA DE TRABAJO DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO	
	INFORME TÉCNICO PREDIO No. 1289113	

Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ.

Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ					
LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
AF1	Colinda con la vía Alfonso Lamiña con una longitud de 49.64 m.	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 86.53 m.	Vértice comprendido entre la intersección de la calle Huancavilca y Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí).	Vértice comprendido entre la vía Alfonso Lamiña y la futura extensión del Escalón Lumbisí.	1.221,52
AF2	Vía Huancavilca en 159.08 m.	Colinda con el área verde P1, la calle B1 y El área verde V3 con una longitud de 198.88 m.	Colinda con el lote privado de la urbanización Valle Hermoso con una longitud de 0.98 m.	Colinda con el redondel de la extensión del Escalón Lumbisí con una longitud de 68.18 m.	629,10
AF3	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 27.16 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 25,80 m.	Colinda con el lote AF2 en 25.71, con el área verde V4 en 84,64 m., continua con la calle D en 27.30 m., y continúa con el área verde V5 en 168,31 m.	Colinda con el área verde V1 en 240,77 m., continua con la calle Francisco de Pinsha con 15,27 m. y continúa con el área verde V2 en 67,68 m.	8.366,19

1. **Artículo 23.-** Aporte de Suelo para "Prolongación Escalón Lumbisí" área = 8.366,19 m².
2. **Artículo 24.-** Aporte de Suelo para la "Rotonda Sur" área= 1.221,52 m².
3. **Artículo 25.-** Área de afectación vial pública área= 629,10m²


Estos datos fueron emitidos con sustento del informe técnico favorable emitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1949 del 30 de abril del 2019.

- Mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0136-O del 13 febrero 2023 con relación a la mesa de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo efectuada el 10 de febrero del 2023 a las 11h00, convocada por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, la Dirección Metropolitana de Catastro dio a conocer los datos del valor del AIVA que rige en la Ordenanza No.003-2019-PUAE- Santa Mónica sancionada el 17 de septiembre de 2019.

3.- ANALISIS TECNICO:

La Comisión de Uso de Suelo en sesión realizada el 13 febrero de 2023 de manera virtual por la plataforma TEAMS, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro un informe respecto a la valoración del área de Aporte de Suelo con los siguientes datos:

- En base a los datos de la Ordenanza No.003-2019-PUAE- Santa Mónica sancionada el 17 de septiembre de 2019, se aprueba con el valor AIVA de \$ 160,00 USD, la cual señala los 3 aportes Urbanísticos como se detallan en el cuadro siguiente:

 Municipio de Quito	UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL UCE	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO STHV-DMC-UCE-2023-277 13-febrero-2023
	INFORME A LA MESA DE TRABAJO DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO	
	INFORME TÉCNICO PREDIO No. 1289113	

Cuadro Nro. 1:

Ordenanza No.003-2019-PUAE-Santa Mónica (artículos)	Aportes Urbanísticos	Área de aporte de suelo (m ²)	Valor AIVA (\$) U.S.D	Avalúo del área del aporte de suelo (\$) U.S.D
Art. 23	Prolongación Escalón Lumbisí	8.366,19	160,00	1'338.590,40
Art. 24	Rotonda Sur	1.221,52	160,00	195.443,20
Art. 25	Afectación vial pública	629,10	160,00	100.656,00
	TOTALES:	10.216,81		1'634.689,60


- Conforme a la Norma Técnica vigente para la Valoración de Bienes inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito para el bienio 2022-2023, Norma 51 “*Valoración del Suelo de la Contribución de Áreas Verdes Públicas para subdivisiones en caso de ser compensadas*”, para el caso de subdivisiones de lotes en suelo rural o urbano, en particiones judiciales de inmuebles, en sentencia ejecutoriada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en las particiones hereditarias, donaciones y **ventas en suelo urbano que requiera compensación en dinero**. Se establece que, para el cálculo del valor del área de suelo compensada por la contribución de áreas verdes, será en base al valor unitario del lote, es decir el valor del AIVA corregido por los factores de corrección del suelo”, según las características del lote y normativa de valoración vigente, cuyo valor corregido por cada m² de acuerdo a los factores de corrección sería de : 90.17 (\$) U.S.D (las negrillas me pertenecen)

Cuadro Nro. 2:

Ordenanza No.003-2019-PUAE-Santa Mónica (artículos)	Aportes Urbanísticos	Área de aporte de suelo (m ²)	Valor AIVA Corregido (\$) U.S.D	Avalúo del área del aporte de suelo (\$) U.S.D
Art. 23	Prolongación Escalón Lumbisí	8.366,19	90.17	754.379,35
Art. 24	Rotonda Sur	1.221,52	90.17	110.144,45
Art. 25	Afectación vial pública	629,10	90.17	56.725,94
	TOTALES:	10.216,81		921.249,74

4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Esta Dirección Metropolitana informa que, de acuerdo a la Ordenanza No.003-2019-PUAE- Santa Mónica del 2019, los aportes urbanísticos corresponden a lo detallado en el cuadro Nro. 1 considerando el valor de \$ 160,00 USD que corresponde al AIVA No. 09570020 Potrero San Francisco – San Patricio, establecidos mediante ordenanza 027-2021, sancionada el 14 de diciembre de 2021.

 Municipio de Quito	UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL UCE	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO STHV-DMC-UCE-2023-277 13-febrero-2023
	INFORME A LA MESA DE TRABAJO DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO	
	INFORME TÉCNICO PREDIO No. 1289113	

A su vez, la Ordenanza 007-2019 -ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO I DE "VALORACIÓN INMOBILIARIA" DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO 111.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO-, en la segunda disposición general señala:

“Conforme al numeral 5 del artículo IV.1.186 del Código Municipal, el Director Metropolitano de Catastro emitirá bajo su responsabilidad, en el plazo de dos días contados desde la sanción de la presente ordenanza, emitirá mediante resolución administrativa la Norma Técnica de Valoración para los bienes inmuebles urbanos, rurales y edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito”.

Por lo que atendiendo lo dispuesto en la normativa antes citada, el señor Director Metropolitano de Catastro emitió la Norma Técnica para la Valoración de Bienes inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, la cual sirvió de base para el cálculo del valor de metro cuadrado del suelo aplicando factores de corrección, dando como resultado \$ 90.17 USD. conforme al cuadro No. 2.

El presente informe, aporta con elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa de la autoridad competente de conformidad a lo dispuesto en el artículo 122 del Código Orgánico Administrativo, mismo que dispone: *“Dictamen e informe. El dictamen y el informe aportan elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa (...)”.*


Es competencia de la Dirección Metropolitana de Catastro, emitir los avalúos de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, más no establecer el valor de compensación por aportes y el valor de la concesión onerosa de derechos.

5.- ANEXOS:

- Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2023-277.

6.- FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS UNIDAD	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Rodrigo Dávila Rodríguez	STHV-DMC-UCE	
Revisado por:	Ing. Gabriela Melo Castillo	STHV-DMC-UCE	

 <p>Municipio de Quito</p>	UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL UCE		<p style="text-align: center; color: red; font-size: small;">DIRECCIÓN METROPOLITANA DE</p> <p style="text-align: center; font-size: large; font-weight: bold; color: blue;">CATASTRO</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">STHV-DMC-UCE-2023-277 13-febrero-2023</p>
	INFORME A LA MESA DE TRABAJO DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO		
	INFORME TÉCNICO PREDIO No. 1289113		

Aprobado por:	Ing. Geovanny Ortiz Carranza.	STHV-DMC-UCE	
---------------	-------------------------------	--------------	--