2015-000374
2014-095969

Comisiones de Propiedad y Ordenamiento Territorial
12/07/2016

PROCURADURÍA METROPOLITANA

Expediente No. 1631-2016

12 JUL 2016

Abogada
MARIA ELISA HOLMES ROLDOS
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de Alcaldía No. A 004 de 12 de febrero de 2015.

PETICIÓN:

Mediante Oficio C 183 de 30 de junio de 2016, no comunica que el Concejo Metropolitano en sesión de 30 de junio de 2016 resolvió contar con los informes técnico y jurídico de la Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, respectivamente, en el plazo de 72 horas, relacionados con las resoluciones de declaratorias de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados "La Pampa 1" y "El Dorado".

BASE LEGAL:

1. El artículo 323 de la Constitución de la República, dispone:

> *"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."*

El artículo 425 ibídem, dice:

> ***"El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.***
>
> ***En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las***

SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 10h35
12 JUL 2016
MH
NÚMERO DE HOJA: -4h-

juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados."

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 596 manifiesta:

*"**Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.**- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.*

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

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

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

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

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

*3. **En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no***

tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los posesionarios, ***sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.***

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los posesionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno; debido a los costos ocasionados a la Municipalidad por la construcción de equipamiento de obras de infraestructura para atender servicios básicos del asentamiento humano.

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía."

3. La Ordenanza Metropolitana No. 055 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, sancionada el 01 de abril de 2015, dispone:

*"**Artículo 2.- Principios generales.- a) Jerarquía normativa: Las disposiciones del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformado, sobre expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho, prevalecerán sobre las demás normas distritales aplicables para efectivizar el proceso de regularización jurídica de los asentamientos que se encuentran en esta condición.** [...]"*

***"Artículo 7.- Valoración del predio y justo precio**.- A fin de 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 derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento**:*

1.- Cuando no se hubiera 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.

*Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, **se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por conceptos tributarios y no tributarios.**"*

4. La Ordenanza 093 de aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m2 de construcción por tipologías, adicionales constructivos al predio y gactores de corrección que determinan los avalúos prediales que regirán para el bienio 2016-2017, sancionada el 23 de diciembre de 2015, establece en su Disposición Transitoria Tercera, inciso cuarto, lo siguiente:

   "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."

   (Enfasis añadidos)

INFORME LEGAL:

1. La expropiación para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, es un procedimiento administrativo especial que se encuentra establecido por ley (COOTAD) conforme lo dispone la Constitución de la República.

2. Del análisis de la normativa señalada se establece que los mecanismos para valoración de predios que son objeto de expropiación especial, se encuentran recogidos en tres cuerpos legales, COOTAD, Ordenanza Metropolitana No. 055 y Ordenanza 093.

   Las valoraciones planteadas en los cuerpos legales municipales están orientadas a dar cumplimiento con lo dispuesto por el COOTAD, en lo relacionado a que en la valoración del inmueble no se deberán tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía y la deducción de créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.

   Para efectos del presente análisis, al tratarse de valoración de inmuebles, es indispensable que se cuente con los cálculos de valoración realizados por la Dirección Metropolitana de Catastro, aplicando en forma complementaria los cuerpos normativos citados, considerando a la vez los mecanismos específicos para valoración recogidos en las normas indicadas, en relación con la realidad específica de cada inmueble de que se trate.

   En tal virtud, la lectura técnica de las normas aplicables a la valoración por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro deberá efectuarse con arreglo al contexto de lo que se pretende regular desde el COOTAD, y aplicar desde los conceptos de uso de suelo y sus cambios en el tiempo, que puedan justificar un avalúo actualizado o en su defecto un avalúo retrotraído al momento de ocupación de hecho del predio a esa época, con el propósito de evitar un enriquecimiento injusto del titular del mismo. La aplicación normativa relacionada con la valoración de esta clase de predios, es un ejercicio técnico en el presente caso, de competencia exclusiva de la Dirección Metropolitana de Catastros.

En consecuencia, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de su informe técnico motivado, considerando la normativa indicada, será la que determine la valoración de los predios, considerando para el efecto los presupuestos normativos del artículo 596 del COOTAD, Ordenanza Metropolitana No. 055 y Ordenanza 093, en lo que fuere pertinente a la realidad del predio específico que se trate.

3. No está por demás indicar, que para la determinación del justo precio, se deberá considerar la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los posesionarios. (COOTAD artículo 596, No. 4, inciso segundo), siendo además que, previo al pago del justo precio, se deducirán los pagos totales o parciales que los posesionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que éstos fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado. (COOTAD artículo 596, No. 4, inciso tercero).

Atentamente,

PROCURADURÍA METROPOLITANA MDMQ QUITO

Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)

EY

URGENTE.
Dr. Edison López:
Atender personalmente o prioritariamente este requerimiento.
Gracias.
1ro julio 2016

1631-2016

QUITO
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALA SRA. IVONE VON LIPPKE
CONCEJAL ECO. LUIS REINA
PROCURADURÍA METROPOLITANA
ADMINISTRACIÓN GENERAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
Presente.

C 183

30 JUN 2016

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
Fecha: 30 JUN 2016
Hora: 16H10
Firma de recepción:

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 30 de junio de 2016, de conformidad con lo establecido en los artículos 57, literal d), 87, literal d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 11 de la Resolución de Concejo No. C 074, de 8 de marzo de 2016, **RESOLVIÓ:**

1) Reconsiderar su votación relacionada con la aprobación de las resoluciones para la declaratoria de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial, de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados denominados "La Pampa 1"y "El Dorado", adoptadas en sesión de 16 de junio del año en curso; y,

2) Devolver, a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y Ordenamiento Territorial, los expedientes relacionados con las expropiaciones especiales referidas en el numeral precedente, con el fin de que se realice un nuevo análisis de los mismos, considerando para el efecto los informes técnico y jurídico que deberán emitir la Dirección Metropolitana de Catastro y la Procuraduría Metropolitana, respectivamente, en el plazo de 72 horas.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito
Abg. Diego Cevallos Salgado

Copia: Expedientes originales a la Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público

Comisiones de Propiedades y Ordenamiento
08/07/2016

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

Quito, a

00006720

08 JUL 2016

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

2015-000374
2014-095969

De mi consideración:

En atención al oficio C 183 del 30 de junio de 2016 del Concejo Metropolitano, adjunto remito los informes técnicos valorativos sobre los barrios La Pampa I y El Dorado, solicitados por la Comisión de Espacio Público y Ordenamiento Territorial, informes que recogen las observaciones realizadas por la antes citada Comisión.

Además, se adjunta una presentación en power point contenida en un CD, en el que se detalla el procedimiento realizado para la determinación del valor de las fichas valorativas en base a lo que determina el Art. 596 del COOTAD.

Atentamente,

Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

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

Oficio No.	176-DIR	
Ticket No.	2016-098130	

Adj. Fichas valorativas y un CD

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 2h-1CD.
08 JUL 2016
QUITO ALCALDÍA
FIRMA RECEPCIÓN: IP
NÚMERO DE HOJA: 9:00

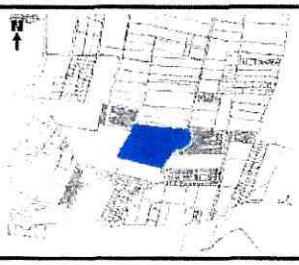
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

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

DATOS GENERALES E IDENTIFICACION

Nombre del asentamiento	:	LA PAMPA 1	**Fecha :**
Clave catastral / Geo-clave	:	3360501002	12/04/2016
No de predio	:	103067	**Ticket**
No de Ordenanza si se encuentra aprobada	:		2016-020628
Años de asentamiento	:	13 años	

UBICACIÓN		**PLANO DE UBICACIÓN**
ZONA METROPOLITANA	QUITUMBE	
PARROQUIA	QUITUMBE	
CODIGO DEL AIVA	1020045	

DATOS TECNICOS Y AVALUO

COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA

SERVICIOS	CALZADAS	Asfaltadas y adoquinadas	26%		
		Empedradas	8%		
		Afirmadas y lastradas	3%		
		Tierra	1%		
	VALOR MAXIMO		**26%**	**1,00**	**%**
	Alcantarillado		6%		
	Luz		4%		
	Agua Potable		3%		
	Teléfono		1%		
	VALOR MAXIMO		**14%**	**0,00**	**%**
AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	AREAS DE VIAS	Areas urbanas	15%		
		Muchas vias	10%		
		Pocas vias	5%		
		Una via	1%		
	VALOR MAXIMO		**15%**	**5,00**	**%**
	AREAS VERDES	Sector Rural	0%		
		Sector suburbano	15%		
	VALOR MAXIMO		**15%**	**15,00**	**%**
VALOR TIERRA	Valor neto de la tierra		10%		
	Cos Total (tabla 2)		30%		
	VALOR MAXIMO		**30%**	**17,35**	**%**
			FACTOR DE CORRECIÓN TOTAL	**38,35**	**%**

AIVA BASE DEL CÁLCULO CON TODOS LOS SERVICIOS	NOMBRE AIVA	01020045	20,00	**USD/M2**
Fta	lote tipo	300	0,75	
	area lote	91000,00		
Valor en usd / m2 de terreno (expropiación especial)			**5,76**	**USD/M2**

OBSERVACIONES

FIRMA DE RESPONSABILIDAD

Arq. Ana Chiluisa Vitery	In. Erwin Arroba Padilla	Ing. Jaime Gangotena Márquez
ANALISTA CATASTRAL	**RESPONSABLE DEL PROCESO**	**JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO**

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA VALORATIVA AFECTACIÓN PARCIAL- EXPROPIACIÓN ESPECIAL

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "LA PAMPA 1"

REFERENCIA: OFICIO No. 307-GCPP-2016, (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO")

No. 1 de 1

*1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	: ARTHERMS S.A
CLAVE CATASTRAL	: 33605-01-002
PREDIO NÚMERO	: 103067

*2.-UBICACIÓN

ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: TURUBAMBA
SECTOR	: SIN NOMBRE 17
CALLE	: CALLE S/N

*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA

NORTE	: Propiedad Particular en	350,51 m.
SUR	: Propiedad Particular en	304,46 m.
ESTE	: Calle S/N	368,10 m.
OESTE	: Propiedad Particular en	290,85 m.

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO

AREA DE TERRENO (escritura)	:		91.000,00 m²
AREA DE PROYECTO**	:		52.774,08 m²
AREA GRAFICA DE PROYECTO**	:		52.774,51 m²
AREA TOTAL AFECTADA**	:		52.774,08 m²
ETAM (SU)- Según Ord. 269	:		0,31% (-+302,78) m²
AREA ÚTIL			46.942,11 m²
VALOR c/m²	:	USD	20,00
Factor Total de Corrección	:		0,3835
Factor Tamaño	:		0,75
VALOR c/m² Corregido***	:	USD	5,76
AVALÚO AREA ÚTIL		USD.	270.386,55
AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA ****	:		1 914,10 m²
VALOR c/m²	:	USD	20,00
Factor Total de Corrección	:		0,3835
Factor Tamaño	:		0,75
VALOR c/m² ***	:	USD	5,76
Factor Fajas de Protección ******	:		0,30
VALOR c/m² Corregido	:	USD	1,73
AVALÚO AREA PROTECCIÓN BORDE DE QUEBRADA		USD.	3.311,39
AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN *****	:		3 917,87 m²
VALOR c/m²	:	USD.	20,00
Factor Total de Corrección	:		0,3835
Factor Tamaño	:		0,75
VALOR c/m² ***	:	USD	5,76
Factor Fajas de Protección ******	:		0,30
VALOR c/m² Corregido	:	USD	1,73
AVALÚO AREA PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN		USD	6.777,92
AVALÚO TOTAL TERRENO	:	USD.	280.475,86

4.2.- CONSTRUCCIÓN

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

4.3.- ADICIONALES

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

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

TERRENO	USD.	280.475,86
CONSTRUCCIÓN	USD.	0,00
MEJORAS	USD.	0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	USD.	280.475,86
VALOR A DESCONTAR POR PLUSVALIA		
Valor a descontar por intervenciones publicas en sector desde 2009 Art. 449, literal b) COOTAD		
(-)	USD.	0,00
VALOR ADICIONADO COMO PRECIO DE AFECCIÓN *******		
	USD.	0,00
VALOR CONSOLIDADO	USD.	280.475,86

5.-OBSERVACIONES

*Datos tomados del sistema SIREC-Q.

**Area de terreno y area afectada establecida en base a datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. 539-UERB-2014 de 03 de septiembre del 2014.

***Valor c/m² determinado en base a Resolucion Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento técnico para determinar el valor del m² de terreno y avaluo del Barrio/Predio - Caso expropiacion especial para regulacion de asentamientos urbanos, encontrandose en el AIVA 0102-0045 de acuerdo a Memorando 355-VAL de agosto 12 de 2013.

****De acuerdo a Ordenanza Metropolitana No. 172, Paragrafo 1, Sección Tercera, Art. 117. Areas de protección de quebradas. Memo 1695-BQ de Diciembre 04 de 2013

*****De acuerdo a Plano Impreso, CD y Ordenanza Metropolitana No. 172, Anexo Unico "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" literal 1.4.4 Redes de Energia Electrica.

******Factores para Faja de Protección de acuerdo a Ordenanza Metropolitana No. 172 Paragrafo II Avaluo dePredios Especiales Art III literal e)

******* En base al expediente No. 2831-2015, mediante el cual la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal, en el que no se debe considerar el porcentaje adicional correspondiente a afectación, en cumplimiento de la normativa legal señalada.

_Copia de Escritura de Compraventa, protocolizada el 08 de enero del 2002 en la Notaría Décimo Sexta del Canton Quito.

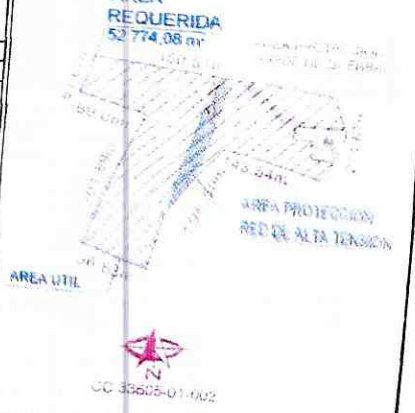
_Al comparar el area de escritura varia con el area grafica total por lo que se pide que se ratifique o re rectifique con el informe de Regula tu Barrio.

_No se valoran construcciones existentes, ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "LA PAMPA 1"

6.-ESTADO ACTUAL

7.-UBICACIÓN DEL PREDIO

8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



9.- RESPONSABILIDAD TECNICA

Ing. Erwin Arroba P.
RESPONSABLE DE PROCESO

Arq. Ana Chiluisa Vilery
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO

Ing. Jaime Gangotena Marquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

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

DATOS GENERALES E IDENTIFICACION			
Nombre del asentamiento	:	EL DORADO	Fecha :
Clave catastral / Geo-clave	:	3280701001	12/04/2016
No de predio	:	30074	Ticket
No de Ordenanza si se encuentra aprobada	:		2016-020649
Años de asentamiento	:	14 años	

UBICACIÓN		PLANO DE UBICACIÓN
ZONA METROPOLITANA	QUITUMBE	
PARROQUIA	QUITUMBE	
CODIGO DEL AIVA	1020007	

DATOS TECNICOS Y AVALUO					
COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA					
SERVICIOS	CALZADAS	Asfaltadas y adoquinadas	26%		
		Empedradas	8%		
		Afirmadas y lastradas	3%		
		Tierra	1%		
	VALOR MAXIMO		26%	1,00	%
	Alcantarillado		6%		
	Luz		4%		
	Agua Potable		3%		
	Teléfono		1%		
	VALOR MAXIMO		14%	4,00	%
AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	AREAS DE VIAS	Areas urbanas	15%		
		Muchas vias	10%		
		Pocas vias	5%		
		Una via	1%		
	VALOR MAXIMO		15%	5,00	%
	AREAS VERDES	Sector Rural	0%		
		Sector suburbano	15%		
	VALOR MAXIMO		15%	15,00	%
VALOR TIERRA	Valor neto de la tierra		10%		
	Cos Total (tabla 2)		30%		
	VALOR MAXIMO		30%	17,35	%
FACTOR DE CORRECIÓN TOTAL				42,35	%

AIVA BASE DEL CÁLCULO	NOMBRE AIVA	01020007	50,00	USD/M2
Fta	lote tipo	300	0,75	
	area lote	246550,00		
Valor en usd / m2 de terreno (expropiación especial)			15,88	USD/M2
OBSERVACIONES				

FIRMA DE RESPONSABILIDAD

Arq. Ana Chiluisa Vitery	In. Erwin Arroba Padilla	Ing. Jaime Gangotena Marquez
ANALISTA CATASTRAL	RESPONSABLE DEL PROCESO	JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TECNICA VALORATIVA - (AFECTACION PARCIAL)

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "EL DORADO"

REFERENCIA: OFICIO No. 308-GCPP-2016. (SOLICITADO POR LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

*1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	: IZA CHANATASIG JAIME FERNANDO
CLAVE CATASTRAL	: 32807-01-001
PREDIO NÚMERO	: 30074

*2.-UBICACIÓN

ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: TURUBAMBA
SECTOR	: BEATERIO ANDINAT
CALLE	: AV. PEDRO VICENTE MALDONADO

*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA

NORTE	:	411,25 m.
SUR	:	443,36 m.
ESTE	:	439,33 m.
OESTE	:	395,46 m.

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO

AREA TOTAL DEL TERRENO **	:		246.550,00 m²
AREA DE TERRENO (escritura)	:		249.400,00 m²
AREA DE PROYECTO	:		158.472,54 m²
**AREA TOTAL AFECTADA	:		158.472,54 m²
ETAM (SU)- Según Ord. 269	:		479,71 m²
AREA UTIL 1	:		151.706,00 m²
***VALOR c/m²	:		50,00
Factor total de corrección	:		0,4235
Factor tamaño	:		0,75
***VALOR c/m² corregido	:	USD.	15,88
AVALUO 1	:	USD.	2.409.091,28
****AREA 2 DE FRANJA DE PROTECCIÓN BOMBONAS	:		5.182,67 m²
COEFICIENTE	:		0,30
VALOR c/m²	:	USD.	15,88
VALOR m² corregido	:	USD.	4,76
AVALUO 2	:	USD.	24.669,51
****AREA 3 FRANJA POLIDUCTO	:		1.583,87 m²
COEFICIENTE	:		0,30
VALOR c/m² corregido	:	USD.	15,88
VALOR c/m²	:	USD.	4,76
AVALUO 3	:	USD.	7.539,22
AVALÚO DEL TERRENO	:	USD.	2.441.300,01

4.2.- CONSTRUCCIÓN

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

Detalle 1:

AREA	:		0,00 m²
VALOR m²	:	USD.	0,00
Coeficiente Corrección			0,00
VALOR m² corregido			0,00
AVALÚO	:	USD.	0,00
AVALÚO DE MEJORAS	:	USD.	0,00

4.4.- RESUMEN DE AVALUOS

TERRENO	:	USD.	2.441.300,01
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
MEJORAS	:	USD.	0,00
AVALÚO TOTAL AFECTACIONES	:	USD.	2.441.300,01

4.5.-PLUSVALIA

Valor descontado por intervenciones publicas en sector desde 2006 Art. 449, literal b) COOTAD

(-) USD. 0,00

4.6.-VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECCIÓN ****

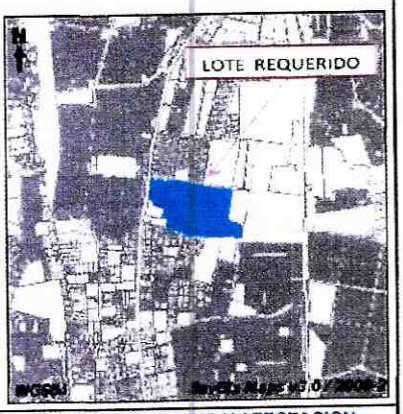
(+) COOTAD quitar Exclusor NO DEBIERA DAR USD. 0,00

4.7.- VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO

USD. 2.441.300,01

6.-ESTADO ACTUAL

7.-UBICACIÓN DEL PREDIO



8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION

CC: 33807-01-001

5.-OBSERVACIONES

*Datos tomados del sistema SIREC-Q.

**Area de terreno y area afectada establecida en base a datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-267 de 13 de mayo del 2014

***Valor c/m² determinado en base a Resolucion Administrativa No. 0000003-2013: Procedimiento tecnico para determinar el valor del m² de terreno y avaluo del Barrio/Predio - Caso expropiacion especial para regulacion de asentamientos urbanos, encontrandose en el AIVA 0102 0007

**** En base al expediente No. 2931-2015, mediante el cual la Procuraduria Metropolitana emite criterio legal, en el que no se debe considerar el porcentaje adicional correspondiente a afectacion, en cumplimiento de la normativa legal señalada

Escritura de Compra Venta otorgada por Galo Plaza Pallares a favor de Jaime Ferando Iza Chanatasig, protocolizada el 07 de septiembre de 2001 Notaria Décima Sexta

No se valoran construcciones existentes ya que fueron edificadas por el asentamiento humano "EL DORADO"

9.- RESPONSABILIDAD TECNICA

Ing. Erwin Arroba P.
RESPONSABLE DE PROCESO

Arq. Ana Chiluisa Vitery
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISADO

Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

FECHA: Abril 07 de 2016

TICKET: 2016-020649