

Oficio No. DMC-GCPP-9989
Quito D.M.,

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

2014-095
2015-000374

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Con oficio No. 240-LR del 27 de junio de 2016, el Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, manifestó que el cálculo valorativo de las fichas técnicas de los asentamientos humanos de hecho y consolidados La Pampa Uno y El Dorado, debió realizarse según lo establecido en la Ordenanza 093 del 23 de diciembre de 2015, en la disposición transitoria tercera.

Mediante oficio SG 1788 del 3 de agosto 2016, la Secretaría General del Concejo informó a esta Dirección que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial, en sesión conjunta realizada el 14 de julio de 2016, luego de conocer el análisis de los informes técnicos y valorativos de la Dirección Metropolitana de Catastro sobre los Asentamientos humanos de hecho y consolidados La Pampa Uno y el Dorado Sur; resolvieron dejar suspenso el tratamiento de este caso y solicitaron a esta Dirección ampliar y especificar el procedimiento valorativo.

Además con oficio No. SPA-MEP-4856-2016 del 23 de septiembre de 2016, la Sra. María Eugenia Pesantez, Secretaria Particular del Despacho de Alcaldía, remitió a esta Dirección copia del oficio No. 0189-CSC del 13 de julio de 2016, mediante el cual la Concejal Susana Castañeda Vera, solicitó al Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, disponer a la Dirección Metropolitana de Catastro proceder a realizar la valoración de los predios donde se ubican los asentamientos La Pampa y El Dorado, tal y como ha resuelto el Concejo Metropolitano.

La Procuraduría Metropolitana, con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, ha contestado 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 estos 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:

“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.”

La Ordenanza Metropolitana No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera inciso cuarto, establece que: *“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.”*

VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

Con base de 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 ubican los asentamientos mencionados, que se ha realizado con sustento en lo siguiente:

- El 30 de septiembre de 2016, ante el Notario Sexagésimo del Cantón Quito, Dr. Raúl Cevallos Pérez, la Sra. María Isabel Prado, Presidenta del Comité Promejoras del barrio El Dorado del Sur, presentó la declaración juramentada de que el año de asentamiento fue el 2001.
- El 3 de octubre de 2016, ante el Notario Sexagésimo Noveno del Cantón Quito, Dr. Miguel Angel Tito Ruilova, el Sr. Héctor Fabián Caiza Sangucho, Presidente del Comité Promejoras del barrio La Pampa Uno, presentó la declaración juramentada de que el año de asentamiento fue el 2001.
- Con oficio STHV-DMGT-3559 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 2001, el coeficiente de ocupación del suelo total era de 0% y el uso del suelo era equipamiento. Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total corresponde a Z2(ZC), A31 PQ y D5(D304-80); y el uso del suelo es Área de promoción, quebrada y residencial alta densidad respectivamente. Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana de este año.
- Con oficio STHV-DMGT-3560 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 2002, el COS total era de 160% y el uso del suelo era residencial 2 (mediana densidad). En el Informe de regulación metropolitana de este año el COS total corresponde a D3(D203-80), D5(D304-80) y A31 PQ; y el uso del suelo es Residencial urbano 2, múltiple y protección ecológica.

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:

"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."

La Ordenanza Metropolitana No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera inciso cuarto, establece que: *"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."*

VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

Con base de 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 ubican los asentamientos mencionados, que se ha realizado con sustento en lo siguiente:

- El 30 de septiembre de 2016, ante el Notario Sexagésimo del Cantón Quito, Dr. Raúl Cevallos Pérez, la Sra. María Isabel Prado, Presidenta del Comité Promejoras del barrio El Dorado del Sur, presentó la declaración juramentada de que el año de asentamiento fue el 2001.
- El 3 de octubre de 2016, ante el Notario Sexagésimo Noveno del Cantón Quito, Dr. Miguel Angel Tito Ruilova, el Sr. Héctor Fabián Caiza Sangucho, Presidente del Comité Promejoras del barrio La Pampa Uno, presentó la declaración juramentada de que el año de asentamiento fue el 2001.
- Con oficio STHV-DMGT-3559 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 2001, el coeficiente de ocupación del suelo total era de 0% y el uso del suelo era equipamiento. Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total corresponde a Z2(ZC), A31 PQ y D5(D304-80); y el uso del suelo es Área de promoción, quebrada y residencial alta densidad respectivamente. Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana de este año.
- Con oficio STHV-DMGT-3560 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 2002, el COS total era de 160% y el uso del suelo era residencial 2 (mediana densidad). En el Informe de regulación metropolitana de este año el COS total corresponde a D3(D203-80), D5(D304-80) y A31 PQ; y el uso del suelo es Residencial urbano 2, múltiple y protección ecológica.

- Por lo señalado, y de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 055, la valoración de los dos inmuebles 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 2001 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

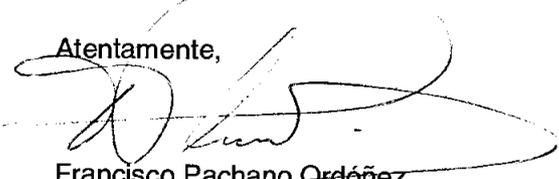
Se ha determinado que la afectación parcial del predio No. 103067, de propiedad de ARTHERMS S.A. y Argüello Aguiar Laura María Hrds., donde se encuentra el asentamiento La Pampa Uno, tiene un avalúo de **USD. 6.076,38** de acuerdo a la fecha al momento de producirse el asentamiento.

Además la afectación parcial del predio No. 30074, de propiedad de Iza Chanatasig Jaime Fernando, donde se encuentra el asentamiento El Dorado, tiene un avalúo de **USD. 31.694,51** de acuerdo a la fecha al momento de producirse el asentamiento.

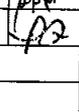
Estos avalúos se realizaron en base a criterio de Procuraduría mediante Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, en el que señalan la normativa a aplicar para la valoración de predios sometidos a expropiaciones especiales; por tanto queda sin efecto los oficios No. 3603 y 3604 del 18 de abril de 2016, con las dos fichas de afectación de los asentamientos La Pampa Uno y El Dorado respectivamente.

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, los avalúos de los inmuebles en los que se encuentran los Asentamientos humanos de hecho y consolidados La Pampa Uno y El Dorado, para su análisis y aprobación, con el fin de continuar el proceso para la expropiación especial y la regularización de estos asentamientos.

Atentamente,

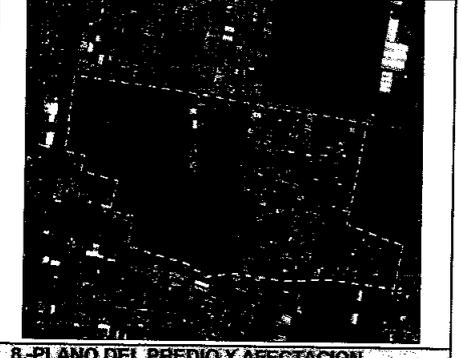
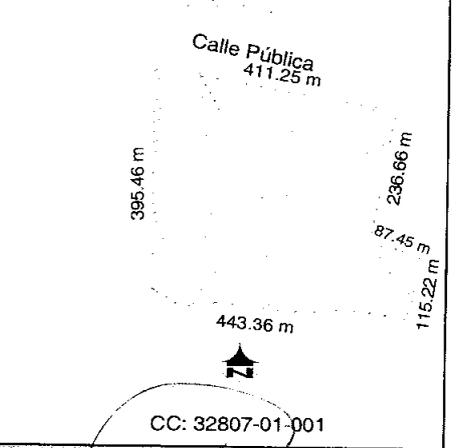
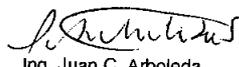
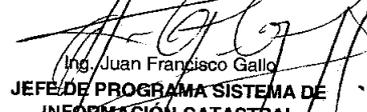
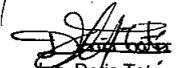


Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Juan Francisco Gallo	
	Ing. Doris Tatés	
Elaborado por:	Juan C. Arboleda	
Oficio No.	867-GCPP	
Ticket No.	2016-095470-529984	

Adjunto: Dos fichas técnicas

REFERENCIA: OFICIO No. 867-GCPP-2016

*1- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE PROPIETARIO : IZA CHANATASIG JAIME FERNANDO CLAVE CATASTRAL : 32807-01-001 PREDIO NÚMERO : 30074		6- ESTADO ACTUAL 	
*2- UBICACIÓN ZONA : QUITUMBE PARROQUIA : TURUBAMBA SECTOR : BEATERIO CALLE : AV. PEDRO VICENTE MALDONADO			
*3- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA		7- UBICACIÓN DEL PREDIO 	
NORTE : CALLE S50 411,25 m CASAGALLO NARANJO JULIO 87,45 m CESAR SUR : VARIOS PROPIETARIOS 443,36 m CASAGALLO NARANJO JULIO ESTE : CESAR 236,66 m CORPORACION ESTATAL PETROLERA ECUATORIANA Y 115,22 m OTROS PROPIETARIOS OESTE : PROPIEDAD DEL AFECTADO 395,46 m			
4- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN		8- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACIÓN  <p>Calle Pública 411.25 m</p> <p>395.46 m</p> <p>236.66 m</p> <p>87.45 m</p> <p>115.22 m</p> <p>443.36 m</p> <p>CC: 32807-01-001</p>	
4.1.- TERRENO ÁREA DE TERRENO TOTAL : 249.400,00 m ² ÁREA DE TERRENO (escritura) : 249.400,00 m ² ETAM (SU) - Según Ord. 126 : 10,00 % (+24940,00) m ² ÁREA DE PROYECTO : 158.472,54 m ² **ÁREA AFECTADA : 158.472,54 m ² *** Valor m ² USD. 0,20 AVALÚO DEL TERRENO : USD. 31.694,51			
4.2.- CONSTRUCCIÓN ÁREA : 0,00 m ² Valor m ² USD. 0,00 AVALÚO : USD. 0,00			
4.2.- ADICIONALES ÁREA : 0,00 m ² Valor m ² USD. 0,00 AVALÚO : USD. 0,00			
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS TERRENO : USD. 31.694,51 CONSTRUCCIÓN : USD. 0,00 ADICIONALES : USD. 0,00 AVALÚO TOTAL : USD. 31.694,51			
4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN **** USD. 0,00			
5.- OBSERVACIONES *Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q). **Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la UERB en archivo digital y plano impreso mediante oficio No. UERB-267 de 13 de mayo del 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.- ELABORADO POR  Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS  Ing. Mariana Pilapaña ANALISTA CATASTRAL			10.- REVISADO  Francisco Pachano Ordoñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO  Ing. Juan Francisco Gallo JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  Ing. Doris Tatés SUPERVISORA
TICKET: 2016-529984-095470			FECHA: Octubre 11 de 2016

*1. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE	
COPROPIETARIOS	: ARTERMS S.A. 50,3319 % : ARGUELLO AGUIAR LAURA MARIA HRDS 50,0000 %
CLAVE CATASTRAL	: 33605-01-002
PREDIO NÚMERO	: 103067
*2. UBICACIÓN	
ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: TURUBAMBA
SECTOR	: SIN NOMBRE 17
CALLE	: CALLE E9
*3. LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA	
NORTE	: VARIOS PROPIETARIOS 350,51 m. : PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS 71,95 m. : PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS 35,83 m. : PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS 33,39 m.
SUR	: SALAZAR SOSA PEDRO JOAQUIN BOLIVAR Y OTRO 96,63 m. : PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS 99,08 m. : PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS 143,54 m.
ESTE	: CALLE E9 52,50 m. : PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS 18,50 m. : PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS 27,07 m. : CALLE E9 35,44 m.
OESTE	: CALLE E7D 81,87 m. : PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS 201,89 m.
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN	
4.1.- TERRENO	
AREA TOTAL DEL TERRENO **	: 13.559,80 m ²
AREA DE TERRENO (escritura)	: 91.000,00 m ²
AREA DE PROYECTO**	: 52.774,08 m ²
AREA TOTAL AFECTADA**	: 52.774,08 m ²
ETAM (SU) - Según Ord. 126	: 10,00% (-+9100,00) m ²
AREA 1 SECTOR ECONÓMICO 9	: 44.784,36 m ²
VALOR c/m ² ***	: USD. 0,10
AVALÚO AREA 1	: USD. 4.478,44
AREA 2 SECTOR ECONÓMICO 8	: 7.989,72 m ²
VALOR c/m ² ***	: USD. 0,20
AVALÚO AREA 2	: USD. 1.597,94
4.2.- CONSTRUCCIÓN	
AREA	: 0,00 m ²
Valor m ²	: USD. 0,00
AVALÚO CONTRUCCION	: 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. 6.076,38
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00
ADICIONALES	: USD. 0,00
AVALÚO TOTAL	: USD. 6.076,38
4.6.- PRECIO DE AFECCION ****	
	: USD. 0,00
5.- OBSERVACIONES	
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).	
**Area afectada establecida con base de datos tecnicos proporcionados por la UERB en archivo digital y plano impreso mediante oficio No. 539-UERB-2014 de 03 de septiembre 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 y No. 9. 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.	

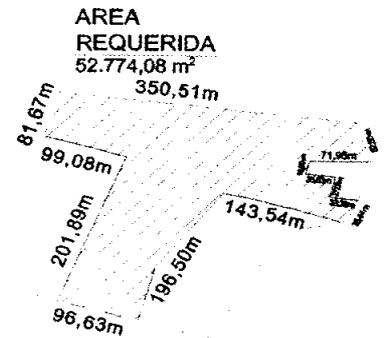
6.- ESTADO ACTUAL



7.- UBICACION DEL PREDIO



8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



CC:33605-01-002

9.- ELABORADO POR

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

Gabriela Melo C.
Ing. Gabriela Melo C.
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



Luis Reina Chamorro
CONCEJAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 27 de junio del 2016
Oficio No. 240-LR

Ingeniero
Francisco Pachano Ordóñez
DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTRO
Presente

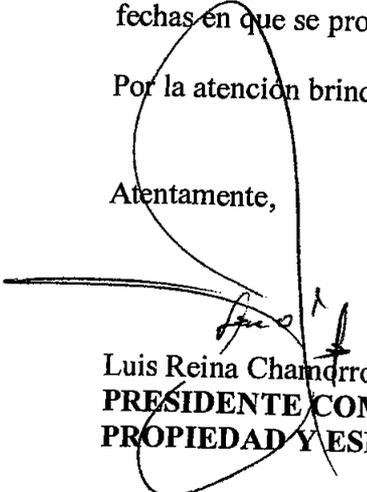
De mi consideración:

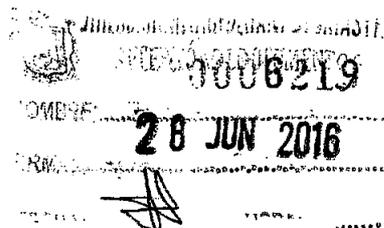
En calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, debo solicitarle que en relación a las fichas técnicas de los asentamientos humanos de hecho y consolidados: "Pampa I" y "Dorado", remitidas con oficios 3603 y 3604 del 18 de abril de 2016, el cálculo valorativo debió realizarse en función de lo que establece la Ordenanza 093 del 23 de diciembre de 2015, en cuya disposición transitoria Tercera.- en el párrafo cuarto determina que: "Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamiento humanos de hecho consolidados, el valor de la tierra se da el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento." Y consecuentemente se deberá considerar los factores que establece la Ordenanza 044, REFORMATORIA AL CODIGO MUNICIPAL QUE DETERMINA LOS AVALUOS GENERALES PARA LA PROPIEDAD URBANA Y SUBURBANA O RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO del 27 de diciembre de 2000.

Por lo expuesto usted colegirá que las fichas técnicas valorativas, para el resto de los asentamientos humanos de hecho y consolidados sujetos al proceso de expropiación especial deberán formularse, en función de las normas vigentes que tengan relación a las fechas en que se produjeron los asentamientos.

Por la atención brindada expreso mi agradecimiento.

Atentamente,


Luis Reina Chamorro
PRESIDENTE COMISIÓN DE
PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO



Quito, 23 SET 2016

Oficio No. SPA-MEP-4856-2016

Señor
Francisco Pachano
Director de Catastros
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

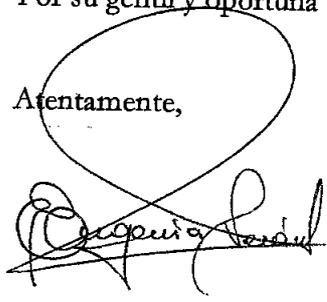
2016-529984
Ref. Trámite: ALC-2016-03796

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines pertinentes, adjunto al presente se servirá encontrar el trámite No. **ALC-2016-03796**, mediante el cual la señora Susana Castañeda, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito, remite oficio relacionado al pedido de reconsideración de la votación sobre la expropiación especial de los asentamientos humanos de La Pampa y El Dorado, por lo que solicita se proceda a realizar la valoración de los predios en referencia, tal y como lo ha resuelto el Concejo Metropolitano, además se le haga conocer como fueron valoradas las franjas de afectación en cada uno de los barrios.

Con este antecedente, estimaré que dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, de ser pertinente, analice el requerimiento de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se dé respuesta al interesado e informe a este Despacho del resultado de las acciones adoptadas en torno al mismo.

Por su gentil y oportuna atención, anticipo mi agradecimiento.

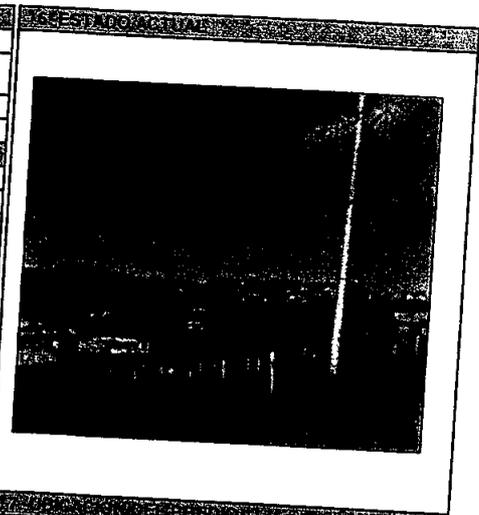
Atentamente,


María Eugenia Pesantez
Secretaria Particular
Despacho Alcaldía

VMA/MSG
22/09/2016

Dirección Metropolitana de Catastros
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
NOMBRE: RAMILLO
FIRMA: [Signature]
26/09/16

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO	
COPROPIETARIOS	: ARTERMS S.A ARGUELLO AGUIAR LAURA MARIA HRDS
CLAVE CATASTRAL	: 33605-01-002
PREDIO NÚMERO	: 103067
ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: TURUBAMBA
SECTOR	: SIN NOMBRE 17
CALLE	: CALLE E9
NORTE	: VARIOS PROPIETARIOS PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS
SUR	: SALAZAR SOSA PEDRO JOAQUIN BOLIVAR Y OTRO PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS
ESTE	: CALLE E9 PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS
OESTE	: CALLE E7D PROPIEDAD DE LOS AFECTADOS

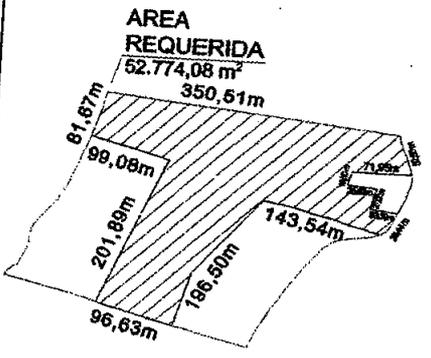


VALORES CATASTRALES Y AVALUOS	
AREA TOTAL DEL TERRENO **	: 13.559,60 m ²
AREA DE TERRENO (escritura)	: 91.000,00 m ²
AREA DE PROYECTO**	: 52.774,08 m ²
AREA TOTAL AFECTADA**	: 52.774,08 m ²
ETAM (SU) - Según Ord. 126	: 52.774,08 m ²
AREA 1 SECTOR ECONOMICO 9	: 10,00% (+9100,00) m ²
VALOR c/m ² ***	: USD. 44.784,36 m ²
AVALUO AREA 1	: USD. 0,10
AREA 2 SECTOR ECONOMICO 8	: USD. 4.478,44
VALOR c/m ² ***	: USD. 7.989,72 m ²
AVALUO AREA 2	: USD. 0,20
AVALUO AREA 2	: USD. 1.597,94



CONSTRUCCION	
AREA	: 0,00 m ²
VALOR m ²	: USD. 0,00
AVALUO CONTRUCCION	: USD. 0,00
ADICIONALES	: USD. 0,00
AREA	: 0,00 m ²
VALOR m ²	: USD. 0,00
AVALUO ADICIONALES	: USD. 0,00

RESUMEN DE AVALUOS (4.1 + 4.2 + 4.3)	
TERRENO	: USD. 6.076,38
CONSTRUCCION	: USD. 0,00
ADICIONALES	: USD. 0,00
AVALUO TOTAL	: USD. 0,00
PRECIO DE AFECTACION	: USD. 0,00



CC: 33605-01-002

*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).
 **Area afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la UERB en archivo digital y plano impreso mediante oficio No. 539-UERB-2014 de 03 de septiembre 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 y No. 9. 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.

Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS

Ing. Gabriela Melo C.
ANALISTA CATASTRAL

Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

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

Ing. Doris Tatés
SUPERVISORA



PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS
FICHA TÉCNICA - AFECTACION PARCIAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "EL DORADO"

REFERENCIA: OFICIO No. 867-GCPP-2016

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL PREDIO		
PROPIETARIO	:	IZA CHANATASIG JAIME FERNANDO
CLAVE CATASTRAL	:	32807-01-001
PREDIO NÚMERO	:	30074
UBICACION		
ZONA	:	QUITUMBE
PARROQUIA	:	TURUBAMBA
SECTOR	:	BEATERIO
CALLE	:	AV. PEDRO VICENTE MALDONADO
LÍMITES DEL ÁREA DEL TERRENO AFECTADO		
NORTE	:	CALLE S50 CASAGALLO NARANJO JULIO 411,25 m
	:	CESAR 87,45 m
SUR	:	VARIOS PROPIETARIOS 443,36 m
ESTE	:	CASAGALLO NARANJO JULIO 236,66 m
	:	CESAR 115,22 m
	:	CORPORACION ESTATAL PETROLERA ECUATORIANA Y OTROS PROPIETARIOS
OESTE	:	PROPIEDAD DEL AFECTADO 395,46 m

4.1.- TERRENO		
ÁREA DE TERRENO TOTAL	:	249.400,00 m ²
ÁREA DE TERRENO (escritura)	:	249.400,00 m ²
ETAM (SU) - Según Ord. 126	:	10,00 % (-+24940,00) m ²
ÁREA DE PROYECTO	:	158.472,54 m ²
**ÁREA AFECTADA	:	158.472,54 m ²
*** Valor m ²		USD. 0,20

4.2.- CONSTRUCCIÓN		
ÁREA	:	0,00 m ²
Valor m ²	:	USD. 0,00
ÁVALÚO	:	USD. 0,00

4.2.- ADICIONALES		
ÁREA	:	0,00 m ²
Valor m ²	:	USD. 0,00
ÁVALÚO	:	USD. 0,00

4.4.- RESUMEN DE ÁVALUOS		
TERRENO	:	USD. 31.694,51
CONSTRUCCIÓN	:	USD. 0,00
ADICIONALES	:	USD. 0,00
ÁVALÚO TOTAL	:	USD. 31.694,51

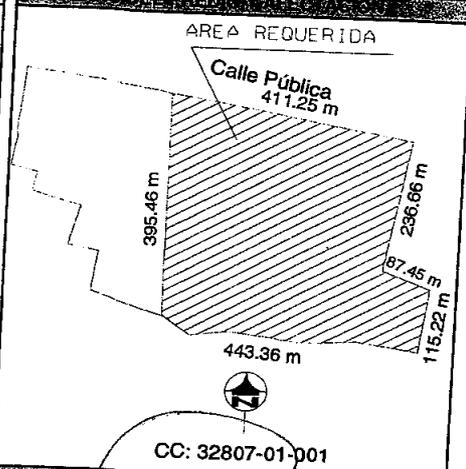
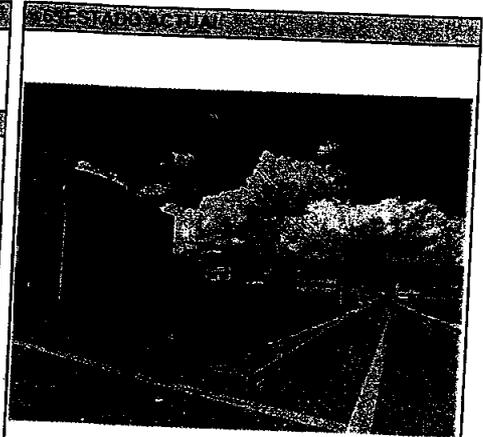
4.6.- PRECIO DE AFECTACIÓN ****		
	:	USD. 0,00

*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).

**Área afectada establecida con base de datos técnicos proporcionados por la UERB en archivo digital y plano impreso mediante oficio No. UERB-267 de 13 de mayo del 2014.

***Valor c/m² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformativa 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 083.

****Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.



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

Silvana Pitaña
Ing. Silvana Pitaña
ANALISTA CATASTRAL

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



Lic. Susana Castañeda Vera
CONCEJALA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio N. 0189 - CSC

Quito D.M., 13 de julio de 2016

Doctor

Mauricio Rodas

ALCALDE MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

De mi consideración:

En referencia al pedido de reconsideración de la votación sobre la expropiación especial de los asentamientos humanos La Pampa y El Dorado, en sesión de Concejo del 16 de junio del presente año, debido a que en la información presentada por la Dirección Metropolitana de Catastro en las fichas técnicas de valoración, arrojan de manera errónea altos valores en el avalúo de los predios, por lo que se dio un plazo de 72 horas a la Dirección de Catastro y Procuraduría Metropolitana, para que emitan los informes técnico y jurídico respectivamente, tomando en cuenta las observaciones realizadas en la mencionada sesión.

En el oficio No. 6720 del 8 de julio de 2016, suscrito por el Director Metropolitano de Catastros y dirigido a la Secretaría General del Concejo, se adjuntan las fichas valorativas, la base legal normativa y el procedimiento utilizado para el cálculo de la expropiación especial de los asentamiento humanos de hecho y consolidados denominados La Pampa 1 y El Dorado.

La DMC responde adjuntando las mismas fichas valorativas, sin actualizarlas, de acuerdo a la Resolución C 183, con lo que se violenta la decisión del Concejo Metropolitano.

Esta dirección, en su base legal normativa hace referencia al Art. 323 de la Constitución, Art. 596 y 446 del COOTAD, a la Ordenanza Metropolitana 055, la Resolución C 237, Resolución Administrativa No. 003-2013; la DMC en clara violación de la norma no considera la disposición transitoria de valoración del Bienio de la Ordenanza 093, donde señala que "*Para los casos de expropiación especial para la 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*" (el resaltado es mío).

De igual manera esta Dirección evidencia una clara contradicción al no considerar la integralidad de la Resolución Administrativa 003-2013, citada por la propia DMC, en el ítem 3, que dice "*Disponer a la Unidad de Valoración proporcione el valor del AIVA actualizado y el valor del AIVA en el año que se asentó el barrio en el caso de disponer en los archivos históricos valorativos, valores que servirán de base para el cálculo del valor del m² de terreno para estos casos*".

De igual forma no se toma en cuenta la Ordenanza 044, que "Determina los Avalúos Generales para la Propiedad Urbana y Suburbana o Rural en el DMQ", durante el quinquenio 2001-2005, que debió utilizarse en la valoración de los predios, tal y como manda la ley.

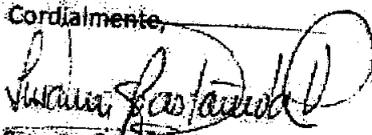
En el expediente 1631-2016, de 12 de junio de 2016, la Procuraduría Metropolitana emite su criterio legal, basando en los Art. 323 y 425 de la Constitución, el Art. 496 del COOTAD, Ordenanza Metropolitana 055, Ordenanza Metropolitana 093, y señala en el punto 2, último párrafo, del Informe Legal, que "... la Dirección Metropolitana de Catastros, 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 055 y Ordenanza 093..." así mismo en el punto 3, dice "No está demás indicar, que para la determinación del justo precio, se deberá considerar la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores..." (el resultado es mio)

Como usted habrá colegido señor Alcalde, es evidente la inobservancia por parte de la Dirección de Catastro, sobre la normativa planteada en el cuerpo legal y al no considerar el análisis hecho por Procuraduría, lo que demuestra que está actuando de manera discrecional.

Con los antecedentes expuestos, solicito de Usted, disponga de inmediato a la DMC, se proceda a realizar la valoración de los predios de la referencia, tal y como lo ha resuelto el Concejo Metropolitano, además se me haga conocer, como fueron valoradas las franjas de afectación en cada uno de los barrios. Así mismo es importante que la DMC realice una Resolución Administrativa, que esté acorde a la actual normativa.

A la espera de su respuesta, agradezco anticipadamente.

Cordialmente,



Susana Castañeda Vera

CONCEJAL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GE/JR

- CC. Ing. Francisco Pachano / Director Metropolitano de Catastro
- Eco. Luis Reina / Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público
- Sra. Ivonne Von Lippke / Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial
- Ab. María Elisa Holmes / Secretaria General del Concejo metropolitano



Luis Reina Chamorro
CONCEJAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 27 de junio del 2016
Oficio No. 240-LR

Ingeniero
Francisco Pachano Ordóñez
DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTRO
Presente

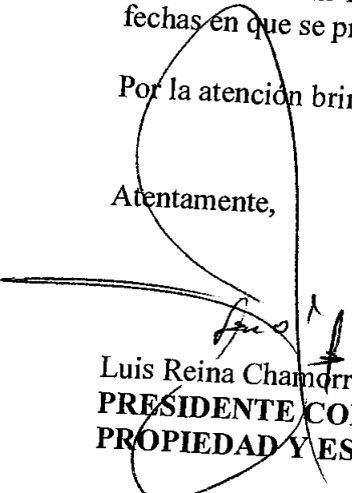
De mi consideración:

En calidad de Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, debo solicitarle que en relación a las fichas técnicas de los asentamientos humanos de hecho y consolidados: "Pampa I" y "Dorado", remitidas con oficios 3603 y 3604 del 18 de abril de 2016, el cálculo valorativo debió realizarse en función de lo que establece la Ordenanza 093 del 23 de diciembre de 2015, en cuya disposición transitoria Tercera.- en el párrafo cuarto determina que: "Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamiento humanos de hecho consolidados, el valor de la tierra se da el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento." Y consecuentemente se deberá considerar los factores que establece la Ordenanza 044, REFORMATORIA AL CODIGO MUNICIPAL QUE DETERMINA LOS AVALUOS GENERALES PARA LA PROPIEDAD URBANA Y SUBURBANA O RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO del 27 de diciembre de 2000.

Por lo expuesto usted colegirá que las fichas técnicas valorativas, para el resto de los asentamientos humanos de hecho y consolidados sujetos al proceso de expropiación especial deberán formularse, en función de las normas vigentes que tengan relación a las fechas en que se produjeron los asentamientos.

Por la atención brindada expreso mi agradecimiento.

Atentamente,


Luis Reina Chamorro
**PRESIDENTE COMISIÓN DE
PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO**

