



Oficio No. DMC-GCPP-10820

Quito D.M., 12 NOV 2017

Disposición de
Propiedad y
Pronunciamento
Tercera
M. B. B.

Abogada
María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Con oficio No. 300-LR del 19 de agosto de 2016, el Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, devolvió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el expediente del Asentamiento humano de hecho y consolidado Luz y Vida, y señaló que la ficha técnica valorativa contiene el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitana de Catastro, sin tomar en consideración el pronunciamiento del Procurador del 9 de noviembre de 2015 y sin considerar la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 093 que establece *"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."*

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 los 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."

165

Lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera inciso cuarto, se ha citado en el primer párrafo.

VALORACIÓN DEL INMUEBLE

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 del inmueble donde se ubica el asentamiento mencionado, que se ha realizado con sustento en lo siguiente:

- Declaración Juramentada realizada por la Sra. María Ángela Guachamín Tipán, Presidenta del Comité Pro mejoras del barrio "Luz y Vida", realizada el 24 de octubre de 2016, ante el Notario Sexagésimo Segundo del Cantón Quito, Dr. Cristhian Recalde de la Rosa, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue el 2001.
- Con oficio STHV-DMGT-3561 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 de los años 1997-2001, el coeficiente de ocupación del suelo total era 210%, correspondía a D203 y el uso del suelo era Residencial RU1 (Vivienda Unifamiliar). Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 240%, correspondía a D3(D203-80); y el uso del suelo era R2 Residencial Mediana Densidad. Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana del año 2016.
- Por lo señalado, y de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 055, la valoración del inmueble 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 total del predio No. 113288, de propiedad de PINTO VILLAGOMEZ EDGAR EDMUNDO, donde se encuentra el barrio "Luz y Vida", tiene un avalúo de **USD. 3.725,11** de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento.

El avalúo se realizó con base del criterio de Procuraduría mediante Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, en el que señala la normativa a aplicar para la valoración de predios sometidos a expropiaciones especiales; por tanto se deja sin

efecto la ficha valorativa No. 1, remitida a la Unidad Especial Regula Tu Barrio con oficio No. 8090 de agosto 26 de 2014.

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, el avalúo del inmueble en el que se encuentra el Asentamiento humano de hecho y consolidado "Luz y Vida" para su análisis y aprobación, con el fin de continuar el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.

Atentamente,



Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Juan Francisco Gallo Ing. Doris Tates	
Elaborado por:	Juan C. Arboleda Javier Sandoval	 JS.
Oficio No.	916-GCPP	
Ticket No.	2014-096053	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo.



Faint, illegible text in the upper middle section of the page.

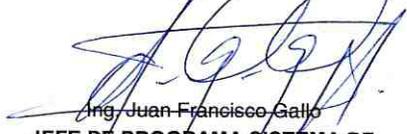
Faint text in the middle section of the page.

Faint text in the lower middle section of the page.

C

C

REFERENCIA: OFICIO No. 916-GCPP-2016

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *		6.-ESTADO ACTUAL	
PROPIETARIO	: PINTO VILLAGOMEZ EDGAR EDMUNDO		
CLAVE CATASTRAL	: 33604-02-003		
PREDIO NÚMERO	: 113288		
2.-UBICACIÓN		7.-UBICACIÓN DEL PREDIO	
ZONA	: Quitumbe		
PARROQUIA	: Turubamba		
SECTOR	: Sin Nombre 17		
CALLE	: Calle E9		
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *		8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION	
NORTE	VARIOS PROPIETARIOS, CALLE E9A, CALLE 9B, CALLE 9C, CALLE 9D, CALLE 9E, CALLE 9F, CALLE 9G	338,22 m	
SUR	: Varios colindantes en	337,37 m	
ESTE	: Calle E10	111,34 m	
OESTE	: Calle E9	108,47 m	
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN			
4.1.- TERRENO			
ÁREA DE TERRENO TOTAL *	:	37.251,09 m ²	
ÁREA DE TERRENO (escritura) **	:	37.251,09 m ²	
ÁREA AFECTADA ***	:	37.251,09 m ²	
Valor m ² ****	USD.	0,10	
AVALÚO DEL TERRENO	USD.	3.725,11	
4.2.- CONSTRUCCIÓN			
ÁREA	:	0,00 m ²	
Valor m ²	USD.	0,00	
AVALÚO	USD.	0,00	
4.3.- ADICIONALES			
ÁREA	:	0,00 m ²	
Valor m ²	USD.	0,00	
AVALÚO	USD.	0,00	
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS			
TERRENO	USD.	3.725,11	
CONSTRUCCIÓN	USD.	0,00	
ADICIONALES	USD.	0,00	
AVALÚO AFECTACIÓN	USD.	3.725,11	
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 conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 20 de mayo del 2016 en la Notaría 61 ante el Dr. Eduardo Aguilar Romero e inscrita el 07 de julio de 2016.			
***Área afectada establecida con base de datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-332-2014 del 4 de julio 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. 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.			
9.- ELABORACIÓN		10.- REVISIÓN	
 Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS		 Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO	
 Ing. Javier Sandoval ANALISTA CATASTRAL		 Ing. Juan Francisco Gallo JEFE DE PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL	
		 Ing. Doris Tatés SUPERVISORA	
TICKET: 2014-096053		FECHA: Noviembre 08 de 2016	



Luis Reina Chamorro

CONCEJAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Solicitar info. Procuraduría
2014 - 096064-171 h
2014 - 096071-165
2014 - 060661-203
2015 - 000365-293
2014 - 096053-144
2014 - 171069-241

Quito, 19 de agosto de 2016
Oficio No. 300 - LR

Abogada
María Elisa Holmes
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO
Presente

De mi consideración:

El día 17 de agosto de 2016, ingresó a este Despacho varios expedientes de los Asentamiento Humanos de Hecho y Consolidados sujetos al proceso de Expropiación Especial que son: Lote A35; Divino Niño; Sector Nueve- Lote 1; Los Alpes; Virgen de la Nube; y Luz y Vida. Estos expedientes contienen en cada ficha catastral el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitana de Catastro, sin tomar en consideración el pronunciamiento del Procurador del 9 de noviembre de 2015 y sin considerar la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 093 que establece: "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".

En consecuencia me permito devolver estos expedientes a fin de que se sujeten a las disposiciones normativas y administrativas referidas y puedan contener las valoraciones precisas para continuar con el proceso de expropiación especial.

Por la atención al presente, expreso mi agradecimiento.

Atentamente,

Luis Reina Chamorro
CONCEJAL METROPOLITANO

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO ALCALDÍA	HORA: - 6.00 p.m. B. B. B. 19 AGO 2016 IP. G. NÚMERO DE HOJA: JS:22

