SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA:
15 NOV 2016 - 10.h
QUITO ALCALDÍA | FIRMA RECEPTOR:
NÚMERO DE HOJA: 241.h.

QUITO
ADMINISTRACIÓN GENERAL : DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

Oficio No. DMC-GCPP-11045
Quito D.M., 15 NOV 2016

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

Comisiones de Propiedad y Ordenamiento Territorial
16/11/2016

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 Sector Nueve y señaló que la ficha técnica valorativa contiene el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitano 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."

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 el Sr. Byron Patricio Borja Naranjo, Presidente del Comité Pro mejoras del Lote Uno de la Agrupación Sector Nueve, realizada el 03 de octubre de 2016, ante el Notario Sexagésimo del Cantón Quito, Dr. Raúl Cevallos Pérez, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue 1997.
- Con oficio STHV-DMGT-3552 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 1999, el coeficiente de ocupación del suelo total era 280%, correspondía a D304 y el uso del suelo era Equipamiento. Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 320 %, correspondía a D5(D304-80); y el uso del suelo era 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, se ha realizado el avalúo con base del documento *Tabla de valoración comparativa – Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unipropiedad urbano y parroquias* publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros para la Valoración del Catastro Predial en el Distrito Metropolitano de Quito, y a lo determinado por Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016.
- Para la conversión del avalúo calculado en sucres a dólares, se ha utilizado la tabla de tipo de cambio de sucres por dólares, Mercado oficial - promedio compra, publicada por el Banco Central del Ecuador en su página web.

CONCLUSIÓN

Se ha determinado que la afectación total del predio No. 607387, de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9, donde se encuentra el barrio "Sector Nueve", tiene un avalúo de **USD. 3587.70** 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. 8094 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 "Sector Nueve" 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 Silvana Pilapaña	
Oficio No.	929-GCPP	
Ticket No.	2014-171069	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo

258

ADMINISTRACIÓN GENERAL : DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA - AFECTACION TOTAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "SECTOR NUEVE"

REFERENCIA: OFICIO No. 929-GCPP-2016

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *

PROPIETARIO	: COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	
CLAVE CATASTRAL	: 31709-08-006	
PREDIO NÚMERO	: 607387	

2.-UBICACIÓN

ZONA	: QUITUMBE	
PARROQUIA	: CHILLOGALLO	
SECTOR	: CHILLOGALLO	
CALLE	: FRANCISCO CHIRIBOGA	

3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *

NORTE	: CALLE FRANCISCO CHIRIBOGA	54.80 m
SUR	: MUNICIPIO DE QUITO	31.50 m
	: COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	22.10 m
ESTE	: COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACION SECTOR 9	74.10 m
	: MUNICIPIO DE QUITO	31.90 m
OESTE	: NARANJO PAREDES LUIS ALCIVAR	112.50 m

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO

ÁREA DE TERRENO TOTAL *	:		4,045.20 m²
AREA DE TERRENO (escritura) **	:		4,572.82 m²
AREA AFECTADA ***	:		4,572.82 m²
Valor m² ******		sucres	3,125.00
AVALÚO DEL TERRENO	:	sucres	14,290,062.50
TIPO DE CAMBIO ********		sucres/USD.	3,983.07
AVALÚO DEL TERRENO	:	**USD.**	**3,587.70**

4.2.- CONSTRUCCIÓN

AREA	:		0.00 m²
Valor m²	:	USD.	0.00
AVALÚO	:	**USD.**	**0.00**

4.2.- ADICIONALES

AREA	:		0.00 m²
Valor m²	:	USD.	0.00
AVALÚO	:	**USD.**	**0.00**

4.4.- RESUMEN DE AVALUOS

TERRENO	:	USD.	3,587.70
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0.00
ADICIONALES	:	USD.	0.00
AVALÚO TOTAL	:	**USD.**	**3,587.70**

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 Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 06 de junio del 2016 en la Notaría 61 ante el Dr. Eduardo Aguilar Romero e inscrita el 19 de julio de 2016.

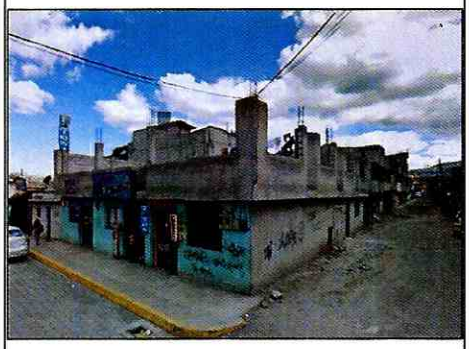
***Area de terreno y área afectada establecida a base de datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-231-2014 de 24 de abril del 2014.

****Valor c/m² determinado con base del documento Tabla de valoración comparativa – Años 1991, 1995 y 1998 - Valoración de unipropiedad urbano y parroquias, publicado por el Departamento de Revisoría y Control de la Dirección de Avalúos y Catastros. Corresponde al sector económico No. 6. 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.

*****Tipo de cambio de sucres por US. dólares para el año 1997, Mercado oficial - promedio compra, publicado por el Banco Central del Ecuador en su página web.

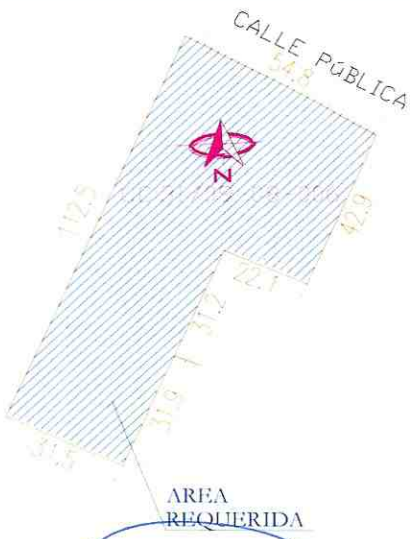
******Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.

6.-ESTADO ACTUAL



7.-UBICACIÓN DEL PREDIO

8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION



9.- ELABORACIÓN

Ing. Juan C. Arboleda
RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS

Ing. Silvana Pilapaña
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISIÓN

Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

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

Ing. Doris Tates
SUPERVISORA

257

TICKET: 2014-171069

FECHA: Noviembre 11 de 2016

Solicitar info. Procuraduría

2014 - 096071-165
2014 - 060661-203
2015 - 000365-293
2014 - 096053-140
2014 - 171069-241

Luis Reina Chamorro
CONCEJAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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
HORA: 6 carpetas Reina
19 AGO 2016
QUITO ALCALDÍA
NÚMERO DE HOJA: 15:22

256