

Comisión de Propiedad y Ordenamiento Territorial

18/12/2016
x ministro

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 19 DIC 2016	ALH
QUITO	15:00
ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 12	

QUITO

ADMINISTRACIÓN : DIRECCIÓN METROPOLITANA GENERAL : DE CATASTRO

Oficio No. DMC-GCPP-12835

Quito D.M., 19 DIC 2016

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

2016-02606A,

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 Divino Niño 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, contestó 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."

188

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 lo 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. Alicia Jenny Rea Viturco, Presidente del Comité Pro mejoras del barrio "Divino Niño", realizada el 05 de octubre de 2016, ante el Notario Sexagésimo Primero del Cantón Quito, Dr. Eduardo Aguilar Romero, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue en 1983.
- Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del 20 de Mayo del 2016, protocolizada el 23 de mayo del 2016 en la Notaría 61 ante el Dr. Eduardo Aguilar e inscrita el 13 de julio de 2016.
- Con oficio STHV-DMGT-3557 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 1986, el coeficiente de ocupación del suelo correspondía a Clave 19 y el uso del suelo era Protección ecológica. Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 240%, que correspondía a D3 (D203-80); con uso del suelo Residencial 2 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, puesto que en el año 1983 este inmueble tenía clasificación del suelo rural, en el período de 1982 a 1987 la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros determinó el avalúo del predio llamado San Joaquín, el cual fue comunicado a la propietaria de entonces con la notificación de reavalúo No. 3468 del 11 de junio de 1982, sobre la base de la cual se ha determinado el valor por metro cuadrado de terreno al año del asentamiento.

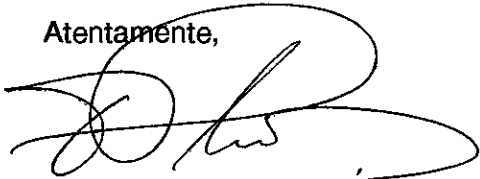
CONCLUSIÓN

Se ha determinado que la afectación total del predio No. 673690, de propiedad de GARCIA FERNANDEZ EUGENIA MARGARITA Y OTRA., donde se encuentra el barrio "Divino Niño", tiene un avalúo de USD. 3.500,45 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. 8095 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 "Divino Niño" 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 Rocio Chanatasig	
Oficio No.	1021-GCPP	
Ticket No.	2014-096064	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo

187

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE	
PROPIETARIO	: GARCIA FERNANDEZ EUGENIA MARGARITA Y OTRA
CLAVE CATASTRAL	: 33012-13-010
PREDIO NÚMERO	: 673690
UBICACION	
ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: GUAMANI
SECTOR	: SIN NOMBRE 5
CALLE	: CALLE A

LIMITES DEL PREDIO		
NORTE	: Calle S55C	231,90 m
SUR	: Aguirre Gómez Valerio y otros	234,55 m
ESTE	: Calle Camilo Orejuela	106,48 m
OESTE	: COTE Esperanza y Progreso del Pueblo, Sinchiguano Eminia y Lima Luz	103,11 m

VALORES		
4.1.- TERRENO		
ÁREA DE TERRENO	:	24.250,80 m ²
ÁREA DE TERRENO (escritura) **	:	24.250,80 m ²
ÁREA AFECTADA ***	:	24.250,80 m ²
Valor m ² ****	: sucres	6,38
AVALÚO DEL TERRENO	: sucres	154.720,10
TIPO DE CAMBIO *****	: sucres/USD.	44,20
AVALÚO DEL TERRENO	: USD.	3.500,45

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.	3.500,45
CONSTRUCCIÓN	: USD.	0,00
ADICIONALES	: USD.	0,00
AVALÚO TOTAL	: USD.	3.500,45

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

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

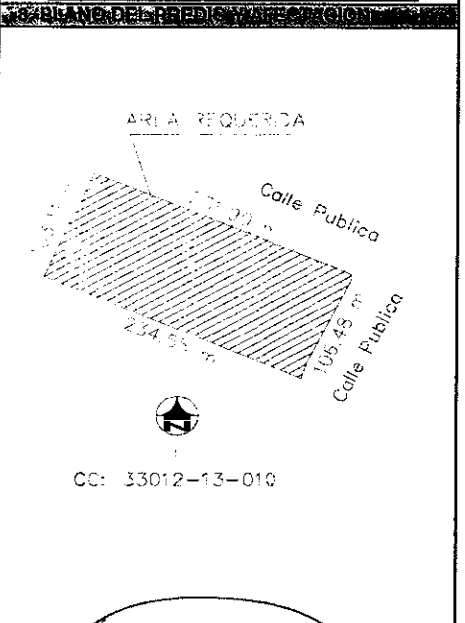
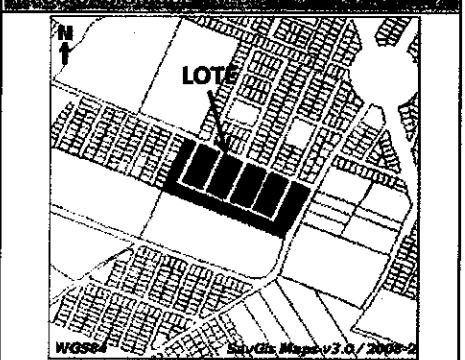
**Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del 20 de Mayo del 2016, protocolizada el 23 de mayo del 2016 en la Notaría 61 ante el Dr. Eduardo Aguilar e inscrita el 13 de julio de 2016.

***Área afectada establecida a base de datos técnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-237-2014 de 29 de abril de 2014.

****Puesto que en el año 1963 este inmueble tenía clasificación del suelo rural, en el período de 1982 a 1987 la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros determinó el avalúo del predio llamado San Joaquín, el cual fue notificado a la propietaria de entonces con la notificación de reavalúo No. 3468 del 11 de junio de 1982, sobre la base de la cual se ha determinado el valor por metro cuadrado. 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.

*****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.

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



EL ELABORACION

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

Rocio Chanasag Villacis
Arq. Rocio Chanasag Villacis
ANALISTA CATASTRAL

REVISIÓN

Francisco Pachano Ordoñez
Francisco Pachano Ordoñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

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

Doris Tates
Ing. Doris Tates
SUPERVISORA

186



Luis Reina Chamorro
CONCEJAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Solicitar
Info.
Procuraduría

2014 - 096064-171
2014 - 096071-162
2014 - 060661-502
2015 - 000365-29
2014 - 096053-14
2014 - 171069-24

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: - 6:00 PM 19 AGO 2016 ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 35:22
---	---

