Comisiones Propiedad y Ordenamiento Territorial

QUITO
ADMINISTRACIÓN GENERAL | DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

03/01/2017

SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA:
03 ENE 2017 16:10
FIRMA RECEPTOR:
QUITO
ALCALDÍA
NÚMERO DE HOJA: 305h

Oficio No. DMC-GCPP-11508
Quito D.M., 29 DIC 2016

Abogado
Diego Cevallos Salgado.
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

2015-000365

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 Lote A3-5 y señaló que la ficha técnica valorativa contenía 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 señaló 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 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. Delia Noboa, Presidenta de la Asociación de Vivienda "SINCHY MUSHUK", que se encuentra asentada en el lote A3-5, realizada el 17 de octubre de 2016, ante el Notario Trigésimo Cuarto del Cantón Quito, Dr. Carlos Vladymir Mosquera, en la cual indica que el año de asentamiento del barrio fue 1999.
- Con oficio STHV-DMGT-3574 del 27 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 1997, el coeficiente de ocupación del suelo total era 150%, correspondía a B203 y el uso del suelo era Residencial urbano 1. Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 240%, correspondía a D3 (D203-80); y el uso del suelo era Residencial 1 Baja Densidad. Además el COS correspondía a ZR1 (ZR) y Z2 (ZC) y los usos eran Área de riesgo y área de promoción. 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. 5301327, de propiedad de COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S.A., donde se encuentra el barrio "Lote A3-5", tiene un avalúo de **USD. 41.349,93** 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 lo tanto se deja sin efecto la ficha valorativa No. 1, remitida a la Unidad Especial Regula Tu Barrio con oficio No. 8723 de septiembre 19 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 "Lote A3-5" 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	PA JS
Oficio No.	938-GCPP-2016	
Ticket No.	2015-000365	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA:
03 ENE 2017
QUITO ALCALDÍA
FIRMA RECEPCIÓN:
NÚMERO DE HOJA:

QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN

Quito, D.M. 14 de noviembre del 2016

Oficio No. DJ-251-2016

Economista.
Luis Reina Chamorro
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
Presente.-

De mi consideración:

En atención a Oficio 361-LR, de fecha 26 de octubre del 2016, ingresado con Ticket 2016-551614, de fecha 27 de octubre del 2016, por medio del cual solicita certificar si la Administración Zonal Calderón autorizó o no el fraccionamiento, subdivisión o urbanización de los predios donde se encuentran los asentamientos humanos y consolidados de Franja del Tajamar, Lote A35 barrios; Sinchy Mushuk; Valle Hermoso del Bosque; Pomasqui; Tajamar 1 y Unidad Nacional; Jardines de San Carlos, Geranios de Marianitas; San Felipe; Planas de San Francisco, al respecto:

De conformidad a Oficio No. 140-UERB-AZCA-2016, de fecha 12 de noviembre del 2016, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, por cuanto esta Administración Zonal, en base a lo dispuesto en el Art. 470, reformado por el Art. 40 de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, no es competente para autorizar fraccionamientos o subdivisiones urbana o rural que superen los 10 lotes; certifica que no existen autorizaciones de fraccionamiento, subdivisión o urbanización de los predios donde se encuentran los asentamientos humanos y consolidados antes referidos.

Remito expediente completo en original (UNA) (CARPETA).

Atentamente,

Abg. Henry Valencia
ADMINISTRADOR ZONAL CALDERÓN
MDMQ

Elaborado por:	Dr. Freddy Corral G.	
Revisado por:		
Aprobado por:		

SECRETARÍA CONCEJALÍA
RECIBIDO:
FECHA: 18-11-2016
HORA: 11h57
FIRMA:

QUITO
ADMINISTRACIÓN GENERAL : DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

FICHA TÉCNICA - AFECTACION TOTAL

No. 1

PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "LOTE A3-5"

REFERENCIA: OFICIO No. 938-GCPP-2016.

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE*

PROPIETARIO	:	COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S.A.
CLAVE CATASTRAL	:	14112-01-001
PREDIO NÚMERO	:	5301327

2.-UBICACIÓN*

ZONA	:	CALDERON
PARROQUIA	:	CALDERON
SECTOR	:	UNION NACIONAL
CALLE	:	DE LOS NARCISOS

3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA

NORTE	:	Calle de los Narcisos	717,10 m
SUR	:	Quebrada en	274,70 m
	:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	574,60 m
ESTE	:	Quebrada	213,80 m
OESTE	:	Quebrada	628,30 m

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN

4.1.- TERRENO

AREA DE TERRENO TOTAL	:		301,987,81 m²
AREA DE TERRENO (escritura)**	:		301,987,81 m²
AREA AFECTADA ***	:		301,987,81 m²
AREA 1 SECTOR ECONOMICO 9			143.975,27
Valor m² ****	:	sucres	1.200,00
AVALÚO DEL TERRENO AREA 1	:	**sucres**	**172.770.324,00**
AREA 2 SECTOR ECONOMICO 8	:		117.395,13
Valor m² ****	:	sucres	1.800,00
AVALÚO DEL TERRENO AREA 2	:	**sucres**	**211.311.234,00**
AREA 3 SECTOR ECONOMICO 7	:		40.617,41
Valor m² ****	:	sucres	2.300,00
AVALÚO DEL TERRENO AREA 3	:	**sucres**	**93.420.043,00**
AVALUO AREA AFECTADA		sucres	477.501.601,00
TIPO DE CAMBIO *****	:	sucres/USD.	11.547,82
AVALÚO TOTAL TERRENO	:	**USD.**	**41.349,93**

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.	41.349,93
CONSTRUCCIÓN	:	USD.	0,00
MEJORAS	:	USD.	0,00
AVALÚO TOTAL	:	**USD.**	**41.349,93**

4.5.- 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 23 de mayo del 2016 en la Notaría 34 ante el Dr. Carlos Vladymir Mosquera Pazmiño e inscrita el 13 de julio de 2016.

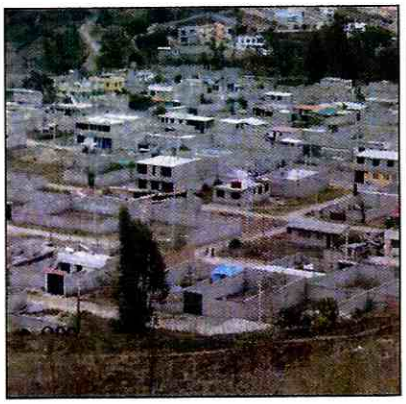
**Area de proyecto y area afectada establecidas en base a datos tecnicos proporcionados por la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. 532-UERB-2014 de 1 de septiembre de 2014.

****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 a los sectores económicos Nos. 9, 8 y 7. 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 1999, 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. Javier Sandoval
ANALISTA CATASTRAL

10.- REVISIÓN

Francisco Dachario Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

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

Ing. Doris Tates
SUPERVISORA

TICKET: 2015-000365

FECHA: Diciembre 20 de 2016

Solicitar info. Procuraduría

2014 - 096064-171
2014 - 096071-16
2014 - 060661-20
2015 - 000365-29
2014 - 096053-1
2014 - 171069-2

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 Rosa
19 AGO 2016
FIRMA RESPONSABLE:
QUITO ALCALDÍA
NÚMERO DE HOJA: 15:22

304