

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. Carmita del Rocío Tapia Cabrera, Presidenta del Comité Pro mejoras del barrio "El Sol", realizada el 6 de octubre de 2016, ante el Notario Trigésimo Cuarto del Cantón Quito, Dr. Carlos V. Mosquera Pazmiño, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue el 2002.
- Con oficio STHV-DMGT-3556 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 1997-2003, el coeficiente de ocupación del suelo total era 210%, 150% y 160%; correspondía a D203, B203 y A804; y el uso del suelo era Residencial (D y B) e Industrial (A). Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 240%, correspondía a A13 (A804i-60); y el uso del suelo era Industrial Alto Impacto; Residencial Múltiple y Residencial 2. Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana del año 2017.
- 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 el avalúo del inmueble, 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.

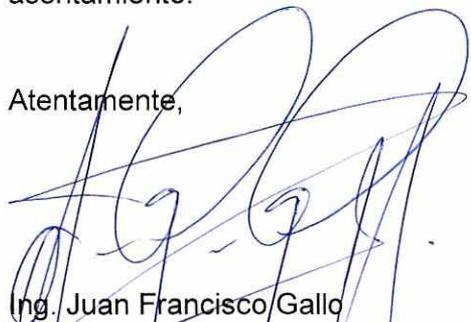
CONCLUSIÓN

Se ha determinado que la afectación total del predio No. 106410, de propiedad de COMPANIA I.K.IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS, donde se encuentra el barrio "El Sol", tiene un avalúo de **USD. 10.550,34**, 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. 8091 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 "El Sol" para su análisis y aprobación, con el fin de continuar el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.

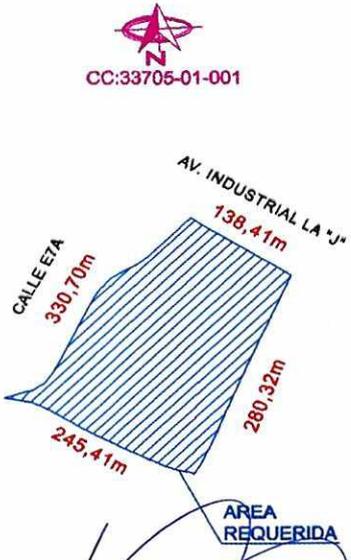
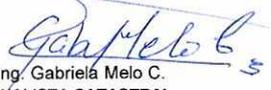
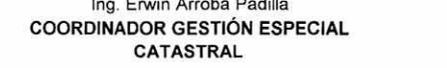
Atentamente,



Ing. Juan Francisco Gallo
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO (S)

Revisado por:	Ing. Erwin Arroba	9
Elaborado por:	Juan C. Arboleda	102
	Ing. Gabriela Melo C.	94
Oficio No.	145-CE-2017	
Ticket No.	2015-000376	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo

1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE *		6.-ESTADO ACTUAL			
PROPIETARIO	: COMPANIA I.K.IRINA KOROTKEVICH Y ASOCIADOS				
CLAVE CATASTRAL	: 33705-01-001				
PREDIO NÚMERO	: 106410				
2.-UBICACIÓN		7.-UBICACIÓN DEL PREDIO			
ZONA	: Quitumbe				
PARROQUIA	: Turubamba				
SECTOR	: Sin nombre				
CALLE	: Calle E7A	8.-PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION			
3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA *					
NORTE	: Calle Jen 138,41 m.				
SUR	: Fundación Matilde Alvarez y Otro en 245,42 m.				
ESTE	: Varios Propietarios en 280,32 m.				
OESTE	: Calle E7A en 330,70 m.				
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN				4.1.- TERRENO	
AREA TOTAL DEL TERRENO *	: 55.101,33 m ²			AREA DE TERRENO (escritura) ** : 55.101,33 m ²	
AREA DE TERRENO (escritura) **	: 55.101,33 m ²			AREA AFECTADA*** : 55.101,33 m ²	
AREA AFECTADA***	: 55.101,33 m ²			AREA 1 SECTOR ECONÓMICO 8 : 50.402,07 m ²	
AREA 1 SECTOR ECONÓMICO 8	: 50.402,07 m ²			VALOR c/m ² **** : USD. 0,20	
VALOR c/m ² ****	: USD. 0,20	AVALÚO AREA 1 : USD. 10.080,41			
AVALÚO AREA 1	: USD. 10.080,41	AREA 2 SECTOR ECONÓMICO 9 : 4.699,26 m ²			
AREA 2 SECTOR ECONÓMICO 9	: 4.699,26 m ²	VALOR c/m ² **** : USD. 0,10			
VALOR c/m ² ****	: USD. 0,10	AVALÚO AREA 2 : USD. 469,93			
AVALÚO AREA 2	: USD. 469,93	AVALÚO TOTAL TERRENO : USD. 10.550,34			
AVALÚO TOTAL TERRENO	: USD. 10.550,34	4.2.- CONSTRUCCIÓN			
4.3.- ADICIONALES		AREA : 0,00 m ²			
AREA	: 0,00 m ²	Valor m ² : USD. 0,00			
Valor m ²	: USD. 0,00	AVALÚO CONSTRUCCIÓN : USD. 0,00			
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00	4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)			
4.4.- RESUMEN DE AVALUOS (4.1+4.2+4.3)		TERRENO : USD. 10.550,34			
TERRENO	: USD. 10.550,34	CONSTRUCCIÓN : USD. 0,00			
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0,00	MEJORAS : USD. 0,00			
MEJORAS	: USD. 0,00	AVALÚO TOTAL : USD. 10.550,34			
AVALÚO TOTAL	: USD. 10.550,34	USD. 0,00			
4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN *****		USD. 0,00			
5.-OBSERVACIONES		9.- ELABORACIÓN			
*Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).		 Ing. Juan C. Arboleda RESPONSABLE GESTIÓN PROYECTOS PÚBLICOS  Ing. Gabriela Melo C. ANALISTA CATASTRAL			
**Área de terreno 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 técnicos proporcionados por la UERB en archivo digital y plano impreso mediante oficio No. UERB-331-2014 de 04 de julio de 2014.					
****Valor c/m ² 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 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.					
10.- REVISIÓN		 Ing. Juan Francisco Gallo DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO (S)  Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL			
TICKET: 2015-000376		FECHA: Enero 23 de 2017			