

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Informe n° GADMCJS-UAC-2024-041-I
La Joya de los Sachas, 25 de enero de 2024

Asunto: Determinación de las claves y avalúos provisionales de los lotes del Asentamiento Humano de hecho “Valverde”, de acuerdo a la propuesta del plano adjunto.

Señora Mgs.
Linda Leyda Sancan Lino
Directora de Gestión de Planificación
En su despacho. -

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2023-2833-M-GD, trámite NUT: GADMCJS-2023-14286 y anexos, donde informa que se remite el memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD, de fecha 15 de diciembre de 2023, suscrito por el Abg. Milton Aníbal Fonseca Troya PROCURADOR SÍNDICO, quien emite el criterio jurídico con relación al NUT: GADMCJS-2023-14286, referente al proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho Consolidado “Valverde” y por ende solicita... se emita el justo precio los lotes de terreno del AHHC “Valverde”, con la finalidad de continuar con el trámite pertinente; en lo que respecta a la Unidad de Avalúos y Catastros, me permito informar lo siguiente.

En el Sistema de Información Geográfica Catastral (SIGC) el lote de terreno donde se encuentra implantado el Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”, tiene el registro catastral, como a continuación se detalla:

Registro en el SIGC: Propietario - **GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS**

Ubicación: Ciudad **La Joya de los Sachas** – Área de expansión urbana

Predio: **Zona urbana**

Uso/ocupación: **Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”**

Título de propiedad: **Si** (Registra datos de **escrituras publicas de donación**, otorgada por el señor López Valverde Cesar Fernando, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas; Notaria La Joya de lo Sachas, el 02-05-2018, Registro de la Propiedad N° 536, el 04-06-2018.)

Tenencia: **Municipal**

Superficie del lote: **26.119,53 m²**

Superficie de las edificaciones: **2.182,74 m²** [B1=83,42m² / B2=65,42m² / B3=63,00m² / B4=90,76m² / B5=100,00m² / B6=101,35m² / B7=58,52m² / B8=61,50m² / B9=47,66m² / B10=100,00m² / B11=45,00m² / B12=102,60m² / B13=45,00m² / B14=110,00m² / B15=121,00m² / B16=50,00m² / B17=100,36m² / B18=126,00m² / B19=84,00m² / B20=20,00m² / B21=19,92m² / B22=85,00m² / B23=36,00m² / B24=96,00m² / B25=150,00m² / B26=108,00m² / B27=102,65m²].

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Clave catastral matriz: 220350010408300100000000

Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Bloque	Piso	Dpto.
22	03	50	01	04	083	001	000	00	000
Valor de las edificaciones			Valor de terreno			Valor de la propiedad			
USD 302.890,69			USD 364.780,71			USD 667.671,40			

El valor de la propiedad se encuentra consignado de acuerdo a la normativa municipal vigente “Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos 2024-2025”

El CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, (COOTAD), determina lo siguiente:

- *Art. 495.- Avalúo de los predios. - El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.; Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: Literal a, b y c. (...).*
- *Capítulo VI
Expropiaciones para Vivienda de Interés Social y Regularización de Asentamientos Urbanos*

Art. 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana. - Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares (...).

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

- 1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;*
- 2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno (...).*
- 3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios; (...).*

Con estos antecedentes, revisada la base del SIGC 2024, fichas catastrales de levantamiento del predio urbano 2024-2025, plano base catastral de la ciudad La Joya de los Sachas, y el plano del Asentamiento Humano de Hecho “Valverde” propuesto; bajo el procedimiento secuencial establecido y conforme a la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS.... “Art. # 12 Administración de las claves catastrales (...), LITERAL D. Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves por asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral”, **se generan las claves provisionales y el avalúo municipal de cada uno de los lotes del AHHC “Valverde”, de acuerdo a los parámetros y coeficientes de la normativa municipal vigente “Ordenanza que regula la formación de los**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos 2024-2025”, como a continuación se detalla en la tabla.

ITEM	CLAVE CATASTRAL PROVISIONAL	NOMENCLATURA DEL PLANO PROPUESTO		AREA LOTE M2	AVALÚO LOTE USD.	AREA CONSTRUCCIÓN M2	AVALÚO CONSTRUCCIÓN USD.	VALOR DE LA PROPIEDAD USD.
		MANZ N°	LOTE N°					
1	220350010408400100000000	84	1	193.17	2,722.89	0.00	-	2,722.89
2	220350010408400200000000	84	2	573.84	7,925.34	0.00	-	7,925.34
3	220350010408400300000000	84	3	195.46	2,874.96	47.66	6,548.93	9,423.89
4	220350010408400400000000	84	4	385.11	5,427.89	0.00	-	5,427.89
5	220350010408400500000000	84	5	173.16	2,465.49	0.00	-	2,465.49
6	220350010408400600000000	84	6	197.66	2,786.18	0.00	-	2,786.18
7	220350010408500100000000	85	1	203.84	2,873.29	0.00	-	2,873.29
8	220350010408500200000000	85	2	880.05	12,154.43	0.00	-	12,154.43
9	220350010408500300000000	85	3	245.69	3,463.20	0.00	-	3,463.20
10	220350010408500400000000	85	4	197.06	2,777.72	0.00	-	2,777.72
11	220350010408500500000000	85	5	206.90	3,073.97	83.42	11,745.86	14,819.83
12	220350010408500600000000	85	6	199.49	2,963.88	65.00	11,140.81	14,104.69
13	220350010408500700000000	85	7	190.75	2,688.78	0.00	-	2,688.78
14	220350010408600100000000	86	1	199.78	2,938.50	100.00	12,951.45	15,889.95
15	220350010408600200000000	86	2	2,297.53	31,404.20	0.00	-	31,404.20
16	220350010408600300000000	86	3	385.85	5,383.94	0.00	-	5,383.94
17	220350010408600400000000	86	4	189.01	2,664.25	0.00	-	2,664.25
18	220350010408600500000000	86	5	198.81	2,802.39	0.00	-	2,802.39
19	220350010408600600000000	86	6	198.04	2,912.91	45.00	5,643.63	8,556.54
20	220350010408600700000000	86	7	195.10	2,749.82	147.60	21,620.77	24,370.59
21	220350010408600800000000	86	8	186.37	2,653.57	0.00	-	2,653.57
22	220350010408600900000000	86	9	192.32	2,828.77	110.00	15,945.81	18,774.58
23	220350010408601000000000	86	10	161.64	2,401.53	121.00	16,106.31	18,507.84
24	220350010408601100000000	86	11	218.40	3,212.38	50.00	7,439.62	10,652.00
25	220350010408601200000000	86	12	220.98	3,114.90	100.36	15,654.04	18,768.94
26	220350010408601300000000	86	13	215.38	3,035.96	0.00	-	3,035.96
27	220350010408601400000000	86	14	209.72	2,986.04	0.00	-	2,986.04
28	220350010408700100000000	87	1	195.06	2,777.30	0.00	-	2,777.30
29	220350010408700200000000	87	2	298.72	4,168.17	0.00	-	4,168.17

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



30	220350010408700300000000	87	3	305.08	4,442.00	58.52	8,787.24	13,229.24
31	220350010408700400000000	87	4	203.95	2,903.88	0.00	-	2,903.88
32	220350010408700500000000	87	5	195.28	2,752.63	0.00	-	2,752.63
33	220350010408700600000000	87	6	189.59	2,672.43	0.00	-	2,672.43
34	220350010408700700000000	87	7	207.58	3,053.23	61.50	8,900.45	11,953.68
35	220350010408700800000000	87	8	198.22	2,794.07	102.65	15,312.03	18,106.10
36	220350010408800100000000	88	1	204.10	2,906.02	0.00	-	2,906.02
37	220350010408800200000000	88	2	300.84	4,380.27	126.00	17,552.62	21,932.89
38	220350010408800300000000	88	3	300.00	4,186.03	0.00	-	4,186.03
39	220350010408800400000000	88	4	206.88	3,073.67	84.00	9,737.62	12,811.29
40	220350010408800500000000	88	5	394.25	5,501.15	0.00	-	5,501.15
41	220350010408800600000000	88	6	206.31	3,034.55	20.00	1,024.16	4,058.71
42	220350010408800700000000	88	7	202.96	2,985.28	104.92	14,587.51	17,572.79
43	220350010408900100000000	89	1	408.35	6,005.68	36.00	2,017.83	8,023.51
44	220350010408900200000000	89	2	191.11	2,693.85	0.00	-	2,693.85
45	220350010408900300000000	89	3	303.23	4,231.10	0.00	-	4,231.10
46	220350010408900400000000	89	4	195.93	2,910.98	96.00	14,242.66	17,153.64
47	220350010408900500000000	89	5	188.47	2,656.64	0.00	-	2,656.64
48	220350010408900600000000	89	6	193.47	2,727.12	150.00	21,237.70	23,964.82
49	220350010408900700000000	89	7	314.57	4,626.44	108.00	15,818.43	20,444.87
50	220350010409000100000000	90	1	444.57	6,265.94	0.00	-	6,265.94
51	220350010409000200000000	90	2	223.73	3,153.66	0.00	-	3,153.66
52	220350010409000300000000	90	3	224.57	3,165.50	0.00	-	3,165.50
53	220350010409000400000000	90	4	438.24	6,176.72	0.00	-	6,176.72
54	220350010409000500000000	90	5	193.17	2,869.98	63.00	8,870.65	11,740.63
55	220350010409000600000000	90	6	203.72	2,996.45	90.76	12,643.04	15,639.49
56	220350010409000700000000	90	7	598.04	8,259.57	0.00	-	8,259.57
57	220350010409000800000000	90	8	210.60	3,128.94	110.00	11,733.88	14,862.82
58	220350010409100100000000	91	1	251.84	3,549.53	0.00	-	3,549.53
59	220350010409100200000000	91	2	278.47	3,885.62	0.00	-	3,885.62
60	220350010409100300000000	91	3	222.23	3,132.52	0.00	-	3,132.52
61	220350010409100400000000	91	4	459.82	6,480.88	0.00	-	6,480.88
62	220350010409100500000000	91	5	198.16	2,821.44	0.00	-	2,821.44
63	220350010409100600000000	91	6	234.62	3,307.16	0.00	-	3,307.16
64	220350010409100700000000	91	7	202.01	2,847.50	0.00	-	2,847.50
65	220350010409100800000000	91	8	200.07	2,820.15	0.00	-	2,820.15

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



66	220350010409100900000000	91	9	404.35	5,946.85	101.35	15,627.65	21,574.50
67	220350010409101000000000	91	10	199.92	2,818.04	0.00	-	2,818.04

En referencia a las actuaciones administrativas referidas en el criterio del Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD, emitidas por la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica:

1.- Se disponga a la Unidad de Avalúos y Catastros Municipal emita el justo precio de los lotes de terreno del AHHC “Valverde”.

Se verifica en el SIGC, que el lote global donde se encuentra implantado el Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”, es de propiedad municipal, el cual fue **adquirido mediante acto de donación**, otorgado por el señor López Valverde Cesar Fernando.

La Unidad de Avalúos y Catastros determina el valor de la propiedad (valor del suelo + valor de la construcción) de cada uno de los lotes individuales, (ver tabla anterior); del asentamiento humano antes descrito, conforme a los parámetros y coeficientes de la normativa municipal vigente de los catastros urbanos y COOTAD.

Es todo cuanto puedo informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington
Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros

Elaborado por: Ab. Eduardo Moreira