

**MEMORANDO  
MTA-DACP-MEM-150220231918**

**PARA:** Angel Edmundo Carvajal Vallejo  
**DIRECTOR DE GESTIÓN FINANCIERA**

**FECHA:** Manta, 15 de Febrero del 2023

**ASUNTO:** RE: ATENCIÓN AL TRÁMITE TE130120231649.

En atención al Memorando **TE261020221634** recibido en esta Dirección en el que en su parte pertinente indica **"...Respecto al trámite TE130120231649, relacionado con oficio de ACEPTACIÓN DE PROPUESTA DE PERMUTA "COMITE DE EMPRESA DE TRABAJADORES LA FABRIL S.A, solicito a usted solventar las siguientes interrogantes, previo la emisión del Informe financiero.**

**1.- Se expliquen los aspectos técnicos por lo cual el avalúo del predio propuesto a permutar se lo considera con el bienio 2022-2023 y no del año sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio de la expropiación.**

**De acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública LOSNCP (art. 58.1) "El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario."**

**2.- Se expliquen los aspectos técnicos por lo cual al momento de calcular el área a permutar a favor del COMITÉ DE TRABAJADORES DE EMPRESA LA FABRIL S.A, se toma el valor por metro cuadrado de \$120,00, que corresponde a valor bienio 2022-2023 y no el valor individual del lote de \$108.00, que señala el detalle del Memorando MTA-DACP-INF-190120230950; de ser así, al tomar el valor de lote individual obtendríamos un valor de \$90.247,96 ( $928.477m^2 * 108,00 * 0.9 = \$90.247,96$ ) y no de \$ 100,275.51.**

**Avalúo del lote a entregar en permuta al COMITÉ DE TRABAJADORES DE LA FABRIL**

**Área de terreno: 928,477m<sup>2</sup>**

**Valor m<sup>2</sup> del suelo vigente: \$120.00/m<sup>2</sup>**

**Valor m<sup>2</sup> edificaciones: 0.00/m<sup>2</sup>**

**Valor individual del lote:  $928,477m^2 * \$120.00/m^2 * 0.9 = \$100.275,51$  dólares...** Por lo cual, de acuerdo a los puntos solicitados me permito informar lo siguiente:

1.- El valor del área expropiada y valor del área a permutar es el mismo, siendo que:

El valor de la afectación al año anterior a la declaratoria de utilidad pública (2017) igual a: Valor del área afectada = Área declarada de utilidad pública \* valor por m<sup>2</sup> establecido en la manzana Valor del área afectada= 1671.25 m<sup>2</sup> \* \$ 60.00 = \$ 100,275.00 (cien mil doscientos setenta y cinco /00)

Siendo el valor de la afectación al año de la declaratoria de utilidad pública (2018) igual a: Valor del área afectada = Área declarada de utilidad pública \* valor por m<sup>2</sup> establecido en la manzana Valor del área afectada= 1671.25 m<sup>2</sup> \* \$ 60.00 = \$ 100,275.00 (cien mil doscientos setenta y cinco /00)

Es decir, el valor a permutar está valorado en \$100.275,00 dólares, el cual se mantiene congelado debido a que la expropiación fue inscrita con fecha miércoles, 10 de octubre del 2018, siendo que se

considera para el cálculo del avalúo del predio a permutar con el valor del bienio 2022-2023 ya que, a la presente fecha se está realizando el proceso de la permuta y el cual como se muestra en el segundo punto mantiene el mismo valor de la expropiación, el cual es de **\$100.275,51 dólares**, cumpliendo con lo establecido en la **Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública LOSNCP (art. 58.1)**

2.- De acuerdo a plano de valores vigente año 2022-2023 el predio a permutar tiene un valor por m2 de \$120,00 dólares, de acuerdo a la Ordenanza 038 la cual se encuentra vigente y la cual establece la metodología para el cálculo de avalúos establece en su **art. 11 VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA URBANA**. - Para la valoración individual de los predios urbanos (vi) dentro de cada área de intervención valorativa, se tomará en cuenta el valor asignado a la manzana, al cual se aplicarán los siguientes factores de ajuste, en relación con las características del lote.

$V_i = S * V_m * F_m$ , donde

$V_i = S * V_m * (F_f * F_r * F_u * F_t * F_s * F_a * F_e * F_p) * R$

Si excepcionalmente, un lote estuviere en dos o más áreas de intervención valorativa, para efectos del avalúo se considerará el área proporcional a cada zona valorativa. Son factores multiplicadores los siguientes:

1. Factor Geométrico o de forma (Ff)
2. Factor de regularidad (Fr)
3. Factor de ubicación en la manzana (Fu)
4. Factor por topografía (Ft)
5. Factor de servicios (Fs)
6. Factor de accesibilidad (Fa)
7. Factor extensión / tamaño (Fe)
8. Factor de ajuste en áreas de protección especial (Fp)
9. Factor de riesgo (R)

Por lo cual, de acuerdo a la ordenanza vigente se procede a analizar los factores multiplicadores, de los cuales se aplica el factor de regularidad, ya que la forma o figura del lote es irregular en sus 4 lados, el cual de acuerdo a la ordenanza se aplica el factor 0.90, razón por la cual el valor referido del lote es el siguiente:

**Área de terreno:** 928,477m<sup>2</sup>

**Valor m2 del suelo vigente:** \$120.00/m<sup>2</sup>

**Valor m2 edificaciones:** 0.00/m<sup>2</sup>

**Valor individual del lote:** 928,477m<sup>2</sup> \* \$120.00/m<sup>2</sup> \* 0.9 (Fr) = **\$100.275,51 dólares**

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

LIGIA ELENA ALCIVAR LOPEZ

**DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS**

Anexos

- 1: Archivo\_Ref\_117837\_tipo\_10\_5d87f3849f4e5 -  
N°. hojas: 1
- 2: Archivo\_Ref\_117837\_tipo\_10\_51f9a09da7515 -  
N°. hojas: 1
- 3: Archivo\_Ref\_117837\_tipo\_10\_edc4a70e3695f -  
N°. hojas: 1
- 4: Archivo\_Ref\_tipo\_11\_1c3ee422ae7897587431 -  
N°. hojas: 1
- 5: Archivo\_Ref\_tipo\_11\_7cb43dabe5c65dc62d9e -  
N°. hojas: 1
- 6: Archivo\_Ref\_tipo\_11\_c383faa5dc25001ab13e -  
N°. hojas: 1
- 7: Tramite\_internoMTA-DCAR-INF-020220231140 -  
N°. hojas: 1
- 8: Tramite\_internoMTA-DDPT-INF-020220230950 -  
N°. hojas: 1
- 9: Tramite\_internoMTA-SDGR-INF-020220231034 -  
N°. hojas: 1
- 10: MEMO N° MTA-DFIN-MEM-090220231742 -  
N°. hojas: 1

**Elaborado por**  
ANGELICA MARIA MENDOZA MENDOZA

