

SUBCOMISIÓN DE CODIFICACIÓN LEGISLATIVA

Informe Técnico Jurídico No. ISCL-2016-003

**Doctor
Pedro Freire López
Presidente de la Comisión de Codificación Legislativa
Presente**

De nuestra consideración:

Señor Presidente, para su conocimiento y el de la Comisión que preside, remitimos a usted el siguiente informe técnico jurídico emitido por la Subcomisión de Codificación Legislativa, al amparo de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 124, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- El numeral 3, del tercer inciso del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, referente a los procesos de expropiación especial para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, establece que para la valoración de los inmuebles objeto de expropiación especial, a efectos de determinar el justo precio, se deberán deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.

1.2.- La Ordenanza Metropolitana No. 055, que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, en su artículo 7, establece los criterios para la determinación del valor del suelo y del justo precio, los cuales se establecen en función de determinar si se produjeron cambios en el uso del suelo en el inmueble donde se encuentra el asentamiento y según este factor determinar el valor del suelo; así mismo, en el último inciso de este artículo se recoge la disposición del COOTAD de deducir los créditos tributarios y no tributarios que existan a favor de la municipalidad.

1.3.- La Ordenanza Metropolitana No. 0093 de aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción por tipologías, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales que regirán para el bienio 2016-2017, en el último inciso de la disposición transitoria tercera, establece que: *"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"*;

1.4.- La Subcomisión de Codificación Legislativa, en sesión ordinaria de 16 de septiembre de 2016, conoció y analizó la normativa relacionada con la determinación del valor correspondiente a los procesos de expropiación; sin embargo, al no estar presente el

SUBCOMISIÓN DE CODIFICACIÓN LEGISLATIVA

Director Metropolitano de Catastro, o su delegado, por lo cual se resolvió que para la siguiente sesión ordinaria de la Subcomisión se debía contar con la presencia del Director con miras a conocer de la entidad competente, el mecanismo que emplean para determinar el avalúo de los predios objeto de expropiación especial.

1.5.- Mediante informe referencia Expediente No. 1631-2016, el Dr. Gianni Frixone, Procurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico respecto de las resoluciones emitidas por el Concejo Metropolitano y por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, sobre la valoración efectuada por la Dirección Metropolitana de Catastro a predios inmersos en procesos de expropiación especial.

1.6.- La Subcomisión de Codificación Legislativa, en sesión ordinaria de 23 de septiembre de 2016, luego de conocer la exposición del Director Metropolitano de Catastro, analizó la normativa relacionada con la determinación del valor correspondiente a los procesos de expropiación especial, así como el criterio emitido por la Procuraduría Metropolitana relacionada con la aplicación de estos instrumentos.

2.- ANÁLISIS DEL PROBLEMA:

Existe duda por parte de varios Concejales, manifestada en el pleno del Concejo Metropolitano, así como en el seno de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y de Ordenamiento Territorial, respecto del proceso de valoración que está empleando la Dirección Metropolitana de Catastro en los expedientes relacionados con procesos de expropiación especial; así como de la norma que están aplicando para efectuar esta valoración.

Luego de analizar las disposiciones pertinentes del COOTAD y de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0055 y 0093, se establece que no existe contradicción entre estos cuerpos normativos, sino que cada una de estas normas se aplicará según cada caso en particular; no obstante lo señalado, se debe analizar la pertinencia de adecuar lo establecido en el inciso final de la disposición transitoria tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 0093, a las dos posibilidades determinadas en el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055. Las normas en referencia, se transcriben a continuación:

- COOTAD, artículo 596, numerales 3 y 4:

"(...) 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;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

SUBCOMISIÓN DE CODIFICACIÓN LEGISLATIVA

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno."

- Ordenanza Metropolitana No. 055, artículo 7:

"Artículo 7.- Valoración del predio y justo precio.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del su uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

- 1.- Cuando no se hubiera 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.*

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por conceptos tributarios y no tributarios."

- Ordenanza Metropolitana No. 093, disposición transitoria tercera, inciso final:

"(...) 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."

SUBCOMISIÓN DE CODIFICACIÓN LEGISLATIVA

Tanto el COOTAD como la Ordenanza Metropolitana No. 0055 establecen que para fijar el valor del inmueble objeto de la expropiación especial se deducirán los valores por créditos tributarios y no tributarios a favor de la municipalidad; en la Ordenanza Metropolitana No. 0055 se establecen dos criterios para definir el avalúo del inmueble, tomando en consideración si el predio sufrió o no variaciones en el uso del suelo, sin embargo, en el inciso final de la disposición transitoria tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 0093, se establece que para los casos de expropiación especial, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento, sin excepción, lo cual aparentemente es lo que ha generado inconvenientes al momento de definir el valor del bien.

Como señala Procuraduría Metropolitana en su análisis contenido en el oficio, referencia expediente No. 1631-2016, de 19 de septiembre de 2016, la disposición transitoria tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 0093, deberá aplicarse *"en forma complementaria a la valoración establecida por los referidos cuerpos normativos para el caso que hubiere cambiado el uso de suelo que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho"*; sin perjuicio de lo cual, se puede considerar una reforma a la referida disposición transitoria, de modo tal que la misma contemple los dos criterios de valoración definidos en el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055.

En definitiva, la normativa vigente en materia de valoración de los predios objeto de expropiación especial no se contraponen, sino que deben ser analizados de manera complementaria, dependiendo si el inmueble objeto a ser declarado de utilidad pública con fines de expropiación especial ha sufrido una modificación al uso del suelo que tenía el inmueble, caso en el cual la Dirección Metropolitana de Catastro deberá aplicar la norma técnica de valoración de predios vigente a la época en la que se dio el asentamiento, lo cual se detallará en los informes técnicos que emita la Unidad Especial Regula Tu Barrio dentro de cada expediente.

Finalmente, debe recalarse que el monto definido por la Dirección Metropolitana de Catastro en la respectiva ficha de valoración que sirve como sustento para la resolución del Concejo Metropolitano sobre la declaratoria de utilidad pública y expropiación especial no es necesariamente el monto a cancelar al propietario del inmueble, toda vez que a dicho valor tendrá que descontarse los valores que deberán compensarse a favor de la Municipalidad, conforme las deducciones previstas en el artículo 596 del COOTAD y la Ordenanza Metropolitana No. 0055.

3.- CONCLUSIÓN DE LA SUBCOMISIÓN:

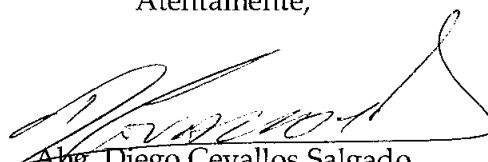
La Subcomisión de Codificación Legislativa, en sesión ordinaria de 23 de septiembre de 2016, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, reformado mediante Ordenanza Metropolitana No. 124, recomienda a la Comisión de Codificación Legislativa que el presente informe se ponga en conocimiento de la Dirección Metropolitana de Catastro, y de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y de Ordenamiento Territorial, así como del informe de Procuraduría Metropolitana

SUBCOMISIÓN DE CODIFICACIÓN LEGISLATIVA

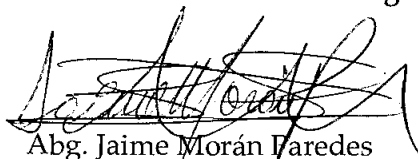
contenido en el oficio, referencia expediente No. 1631-2016, de 19 de septiembre de 2016, a fin de que los mismos sean considerados al momento de conocer y aprobar procesos de expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Así mismo, se recomienda a la Comisión de Codificación Legislativa, salvo su mejor criterio, acoger la sugerencia respecto del inicio del proceso para la adecuación de la disposición transitoria tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 0093 a los dos casos previstos en el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 0055, para la valoración de inmuebles sujetos al proceso de expropiación especial.

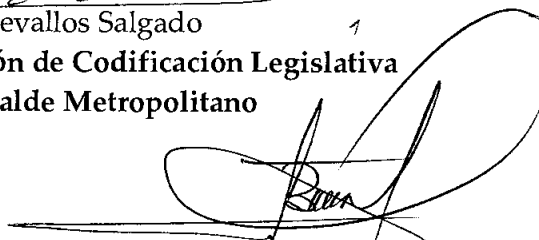
Atentamente,



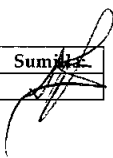
Abg. Diego Cevallos Salgado
Presidente de la Subcomisión de Codificación Legislativa
Delegado del Alcalde Metropolitano

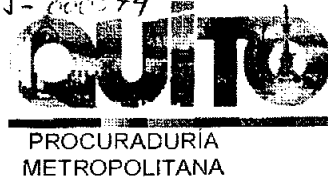


Abg. Jaime Morán Paredes
Miembro de la Subcomisión
Delegado de la Secretaría General del
Concejo Metropolitano de Quito



Dr. Xavier Buitrón, Carrera
Miembro de la Subcomisión
Delegado del Procurador Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría	2016-09-23	



Expediente No. 1631-2016

15 SEP 2016

Abogada
 MARIA ELISA HOLMES ROLDÓS
 SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
 Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe ampliatorio se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de Alcaldía No. A 004 de 12 de febrero de 2015.

PETICIONES:

Mediante Oficio SG 1788 de 03 de agosto de 2016, la Secretaría General del Concejo solicita a esta Procuraduría y a la Dirección Metropolitana de Catastro que amplíen y especifiquen el procedimiento valorativo; y, que Procuraduría establezca con mayor precisión la valoración contenida en la Resolución de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de la Pampa 1 y El Dorado.

Con Oficio No. 01373 de 11 de agosto de 2016, el economista Miguel Dávila Castillo, Administrador General del MDMQ, remite la información y antecedentes elaborados por el director, Metropolitano de Catastro respecto de la metodología de valoración, contenida en el Oficio No. 1028 de 28 de julio de 2016. Puntualiza que el presente no constituye solicitud de absolución de consulta conforme lo requiere el Director Metropolitano de Catastro, toda vez que la emisión del criterio jurídico se lo deberá emitir por disposición de las Comisiones del Concejo Metropolitano.

Con Oficio No. SG 1992 de 26 de agosto de 2016 la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público remite los expedientes correspondientes a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados La Pampa 1 y Dorado Sur, con el fin de atender lo solicitado en sesión conjunta de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, en el sentido de emitir el criterio legal sobre la valoración efectuada por la Dirección Metropolitana de Catastro.

BASE LEGAL:

1. El artículo 323 de la Constitución de la República, dispone:

“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”

El artículo 425 *ibidem*, dice:

“El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.”

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 596 manifiesta:

“Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

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;*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado:

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;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno. (Reformado por la Disposición Reformativa Primera No. 74).

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso

de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”

3. La Ordenanza Metropolitana No. 055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, sancionada el 01 de abril de 2015, dispone:

“Artículo 2.- Principios generales.- a) Jerarquía normativa: Las disposiciones del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformado, sobre expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho, prevalecerán sobre las demás normas distritales aplicables para efectivizar el proceso de regularización jurídica de los asentamientos que se encuentran en esta condición. [...]”

*“Artículo 7.- Valoración del predio y justo precio.- A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, la Dirección Metropolitana de Catastro del *Coj**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

1.- Cuando no se hubiera 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.

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por conceptos tributarios y no tributarios."

4. La Ordenanza 093 de aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción por tipologías, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales que regirán para el bienio 2016-2017, sancionada el 23 de diciembre de 2015, establece en su Disposición Transitoria Tercera, inciso cuarto, lo siguiente:

"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."

(Énfasis añadidos)

INFORME LEGAL AMPLIATORIO:

Mediante expediente No. 1631-2016 de 12 de julio de 2016, esta Procuraduría se pronunció en los siguientes términos:

1. *La expropiación para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, es un procedimiento administrativo especial que se encuentra establecido por ley (COOTAD) conforme lo dispone la Constitución de la República.*
2. *Del análisis de la normativa señalada se establece que los mecanismos para valoración de predios que son objeto de expropiación especial, se encuentran recogidos en tres cuerpos legales, COOTAD, Ordenanza Metropolitana No. 055 y Ordenanza 093.*

Las valoraciones planteadas en los cuerpos legales municipales están orientadas a dar cumplimiento con la dispuesto por el COOTAD, en lo relacionado a que en la valoración del inmueble no se deberán tomar en consideración las variaciones derivadas del uso

actual del bien o su plusvalía y la deducción de créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.

Para efectos del presente análisis, al tratarse de valoración de inmuebles, es indispensable que se cuente con los cálculos de valoración realizados por la Dirección Metropolitana de Catastro, aplicando en forma complementaria los cuerpos normativos citados, considerando a la vez los mecanismos específicos para valoración recogidos en las normas indicadas, en relación con la realidad específica de cada inmueble de que se trate.

En tal virtud, la lectura técnica de las normas aplicables a la valoración por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro deberá efectuarse con arreglo al contexto de lo que se pretende regular desde el COOTAD, y aplicar desde los conceptos de uso de suelo y sus cambios en el tiempo, que puedan justificar un avalúo actualizado o en su defecto un avalúo retrotraído al momento de ocupación de hecho del predio a esa época, con el propósito de evitar un enriquecimiento injusto del titular del mismo. La aplicación normativa relacionada con la valoración de esta clase de predios, es un ejercicio técnico en el presente caso, de competencia exclusiva de la Dirección Metropolitana de Catastros.

En consecuencia, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de su informe técnico motivado, considerando la normativa indicada, será la que determine la valoración de los predios, considerando para el efecto los presupuestos normativos del artículo 596 del COOTAD, Ordenanza Metropolitana No. 055 y Ordenanza 093, en lo que fuere pertinente a la realidad del predio específico que se trate.

- 3. No está por demás indicar, que para la determinación del justo precio, se deberá considerar la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores. (COOTAD artículo 596, No. 4, inciso segundo), siendo además que, previo al pago del justo precio, se deducirán los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que éstos fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado. (COOTAD artículo 596, No. 4, inciso tercero)."*

En atención a las peticiones dirigidas a Procuraduría Metropolitana me permito presentar el siguiente alcance al informe legal mencionado, para realizar las siguientes puntualizaciones:

1. Respecto a la formulación de la consulta propuesta por el Director Metropolitano de Catastro mediante Oficio 7592 de 04 de agosto de 2016, a fin de determinar cuál sería la normativa aplicable para la valoración de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, "La Pampa" y "El Dorado", es necesario indicar lo siguiente:

En base a la normativa citada, (artículo 425 de la Constitución de la República, artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 055) 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. *Caf*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

La aplicación de la normativa citada, nos establece los siguientes parámetros para la valoración de predios objeto de expropiación especial:

De acuerdo al COOTAD:

- Se deducirá los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios.
- No se considerarán las variaciones derivadas del uso actual del bien o plusvalía. (Es decir, se descontarán los valores generados por estos conceptos)

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 055:

- Cuando no se hubiere cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente.
- Cuando se hubiera 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.

En este contexto, la valoración de los predios para fines de expropiación especial debe responder a los parámetros establecidos en el COOTAD y la Ordenanza Metropolitana No. 055, esto es, no considerar las variaciones derivadas del uso actual del bien o plusvalía, para la valoración de los predios, para lo cual se aplican los dos mecanismos establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 055, según cada caso: i) si no han existido cambios en el uso de suelo se parte del avalúo catastral presente; y, ii) si se han generado cambios en el uso de suelo a partir del momento de la ocupación de hecho del predio, se aplicará la norma técnica de avalúo vigente a esa época.

En ambos casos no se tomarán en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, para la valoración de los predios.

La fecha de ocupación de hecho será la que se encuentre establecida por el órgano competente en cada uno de los expedientes para la expropiación especial.

De manera complementaria, la Ordenanza No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera, inciso cuarto, establece de manera general, que 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. Disposición que por el principio de jerarquía normativa del COOTAD y de la Ordenanza Metropolitana No. 055, se deberá aplicar en forma complementaria a la valoración establecida por los referidos cuerpos normativos para el caso que hubiere cambiado el uso de suelo que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho.

En la eventualidad de que la Comisión requiera una interpretación respecto de la aplicación de la Ordenanza 093, recomendamos se canalice a través de la Comisión de Legislación y Codificación para conocimiento y decisión del órgano legislativo. *Car*

2. Es importante señalar, que la valoración y el pago son procesos que deben realizarse en etapas sucesivas, efectuando primero la valoración y el plazo a pagar, que deberá constar en la declaratoria de utilidad pública, (artículo 20 de la Ordenanza Metropolitana No. 055) para posteriormente determinar la procedencia del pago, tomando en cuenta las sanciones pecuniarias o acreencias a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, impuestas al expropiado. El acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio. (artículo 21, inciso cuarto de la Ordenanza Metropolitana No. 055).
3. Es necesario puntualizar, que de acuerdo a la reforma del artículo 596, No. 4, realizada por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016), si quien alega ser propietario del inmueble que se pretende regularizar lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

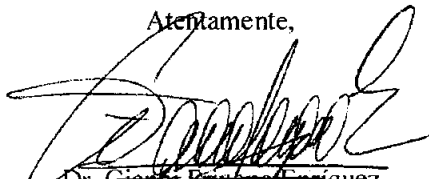
Esta contravención deberá estar establecida mediante el respectivo acto administrativo.

En los casos en que se haya impugnado el acto administrativo en sede administrativa o judicial, los efectos de éste no se suspenden, a menos que así lo haya dispuesto expresamente la autoridad administrativa o judicial.

De existir acreencias a favor del Municipio y la forma en que operaría la compensación de créditos, será la Comisión Negociadora quien, a través del acta transaccional, recoja estos aspectos en el acuerdo para el pago del justo precio, acta que deberá someterse a conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 055.

4. Se vuelve a insistir en que la valoración de los predios objeto de la expropiación especial, es competencia exclusiva de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Atentamente,



Dr. Gianfr Prizony Enriquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj expediente completo. (918 F.-4 PLANOS-2CD)

EY
17/ 77