

PROCEDIMIENTO TECNICO PARA VALORAR LOS BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA EXPROPIACIÓN

1.- ANTECEDENTES

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), publicado en el Registro Oficial No. 303 - Primer Suplemento del 19 de octubre de 2010, indica:

Art. 446.- Expropiación. Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.

Art. 447.- Declaratoria de utilidad pública. (Reformado por el Art. 35 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014; y, por el Art. 15 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación.

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO VALORACIÓN

Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Art. 456.- Tributos y derechos.- En los procedimientos de expropiación, a partir de la notificación de la declaratoria, no se generarán sobre el bien, impuestos, tasas, derechos o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de los documentos que produzcan o de los actos jurídicos que se produzcan.

2.- JUSTIFICACIÓN

Considerando que la Institucional Municipal toma la decisión de declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación.

3.- OBJETIVO

Elaborar un procedimiento para determinar el avalúo para expropiación real considerando los precios de mercado de los bienes inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con fines de expropiación.

4.- REQUISITOS

- Solicitud de la entidad metropolitana o del gobierno central que va a efectuar el trámite de declaratoria de utilidad pública y expropiación.
- Documentación legal (escritura y certificado de gravámenes) y técnica (Informe técnico con superficie y dimensiones del área a ser ocupada).
- Catastro Actualizado.
- Previo a realizar el Informe Técnico de Avalúo y de ser el caso se deberá realizar el proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de terreno.

5.- PROCEDIMIENTO

1. Revisar el expediente y verificar la documentación: archivo digital del plano del área afectada; copia del certificado de gravámenes; copia de la escritura; copia del anuncio del proyecto; informe técnico de la entidad solicitante; informe sobre permiso de las construcciones afectadas.
2. Revisar la información del predio en el SIREC-Q.
3. Solicitar con oficio a las entidades metropolitanas los informes de obra pública en el radio establecido por la entidad solicitante: EPMMOP, EPMAPS y Administraciones Zonales. Solicitar a estas últimas los informes sobre permiso de las construcciones afectadas.
4. Solicitar con memorando a EYSIG el informe de accidentes geográficos.
5. Realizar una inspección de campo.
6. Comparar los datos de la visita de campo con la información documental.
7. Actualizar, ingresar o corregir datos en el SIRECQ.
8. Calcular la plusvalía con base de la resolución del MIDUVI, mediante la hoja de cálculo existente para el efecto.
9. Elaborar la ficha de avalúo. Considerar el avalúo en relación al año del anuncio del proyecto y tomar en cuenta el informe de permiso de construcciones.
10. Elaborar el informe técnico y enviar a la entidad requirente.

Para el caso de expropiaciones por proyectos de intervención pública y, que efectúe el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o las empresas Públicas Municipales y entidades gubernamentales; el proceso para determinar el avalúo de afectación del inmueble será según las Normas Nacionales generadas para el efecto.