

**PROCEDIMIENTO TECNICO PARA VALORAR LOS BIENES INMUEBLES DE
PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO DESTINADOS A PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

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:

Artículo 435.- Uso de bienes de dominio privado.- Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.

Artículo 436.- Autorización de venta. - Los consejos, concejos o juntas, podrán **acordar y autorizar la** venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado. Lo resaltado me pertenece.

Artículo 437.- Casos en los que procede la venta. - La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,

b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.

Artículo 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

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO VALORACIÓN

de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

Artículo 496.- Actualización del avalúo y de los catastros. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio (...).

En el Art. 27 del Reglamento Administración y Control de Bienes del Sector Público. Los avalúos.- “El avalúo de los bienes muebles lo realizará quien posea en la entidad u organismo los conocimientos científicos, artísticos o técnicos y la experiencia necesaria para valorar los bienes designados por la máxima autoridad, quienes considerarán el valor comercial actual, el precio de adquisición, el estado actual, el valor de bienes similares en el mercado y, en general, todos los elementos que ilustren su criterio en cada caso, de manera que se asigne su valor razonable o valor realizable neto. De no existir quien posea los conocimientos científicos, artísticos o técnicos y la experiencia necesaria para valorar los bienes, se recurrirá a la contratación de un perito según la naturaleza y características de los bienes de que se trate. El avalúo de los bienes inmuebles lo realizarán las municipalidades y distritos metropolitanos respectivos considerando los precios comerciales actualizados de la zona. En las municipalidades que no cuenten con la Dirección de Avalúos y Catastros el avalúo lo efectuará la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.”

En el Art. (...5) de la Ordenanza Metropolitana No.008-2019. Disposiciones generales: Tercera.- Todo acto aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito que conlleve cambio de clasificación de suelo, uso de suelo y/o zonificación, y aprobación de proyectos de vivienda de interés social en los cuales el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sea el promotor, deberá contener una disposición reformativa al presente Título, misma que contendrá la actualización del plano del valor del suelo, de ser el caso, conforme a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo rural o urbano, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las áreas urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito, con el objetivo de un AIVA, mas no para determinar los valores de trasferencias a los que se refiere la disposición transitoria sexta y la disposición transitoria primera.

2.- JUSTIFICACIÓN

En relación con el artículo 496 la Dirección Metropolitana de Catastro realiza las actualizaciones generales de los catastros y avalúos de los predios del DMQ cada dos años, con los procedimientos establecidos en la Ordenanza de Valoración y Norma Técnica de Valoración para el DMQ vigentes, y considerando que estas actualizaciones son masivas, es necesario realizar la metodología y/o procedimientos para determinar el avalúo de los bienes inmuebles para proyectos de vivienda de interés social.

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO VALORACIÓN

3.- OBJETIVO

Elaborar un procedimiento para determinar el avalúo de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con fines de Proyectos de Vivienda de Interés Social.

4.- REQUISITOS

Pedido

Documentación legal y técnica

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

A fin de atender los requerimientos institucionales y cumplimiento a las disposiciones establecidas en los art. 436 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en el Reglamento Administración y Control de Bienes del Sector Público, Art. 27 (...) El avalúo de los bienes inmuebles lo realizarán las municipalidades y distritos metropolitanos respectivos considerando los precios comerciales actualizados de la zona se debe cumplir con el siguiente procedimiento:

1. En concordancia con el artículo En el Art. (...5) de la Ordenanza Metropolitana No.008-2019. Disposiciones generales: Tercera.- Todo acto aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito que conlleve cambio de clasificación de suelo, uso de suelo y/o zonificación, y aprobación de proyectos de vivienda de interés social en los cuales el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sea el promotor, deberá contener una disposición reformativa al presente Título, misma que contendrá la actualización del plano del valor del suelo, de ser el caso, conforme a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo rural o urbano, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las áreas urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito, con el objetivo de un AIVA, mas no para determinar los valores de trasferencias a los que se refiere la disposición transitoria sexta y la disposición transitoria primera.

Para actualizar el valor del suelo de un proyecto de Vivienda de Interés Social, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá solicitar a la Dirección Metropolitana de Catastro la actualización correspondiente.

La actualización del valor se realizará conforme lo establecido en la Norma Técnica para la valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, su valor se informará al solicitante a fin de que se incorpore a la Ordenanza de proyectos

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO VALORACIÓN

de vivienda de interés social y reforme al Título de la Ordenanza Metropolitana No. 008-2019 correspondiente para la actualización del plano del valor del suelo, de ser el caso, conforme a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo rural o urbano, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las áreas urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Para los casos de proyectos de viviendas de interés social cuyo promotor sea el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los cuales se produjeron actos conducentes al traspaso de dominio, con una determinada valoración, a través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compraventa o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la municipalidad o de los fideicomisos constituidos para la ejecución de este proyecto, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes, plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente que se actualice la valoración. La información de estos casos será entregada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a las instancias municipales correspondientes, en concordancia con las Disposiciones Generales: Sexta. Literal b. de la Ordenanza No.008-2019.

En cumplimiento a la Disposiciones Generales Sexta. Literal b. de la Ordenanza No.008-2019, y una vez que solicite y envíe la información de estos casos la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a la Dirección Metropolitana de Catastro, este valor se registrara en el Sistema Catastral en el campo de Avalúo especial.

Una vez que se realice la transferencia de Dominio se deberá retirar el Avalúo especial y valorar conforme la Norma Técnica Vigente.