

INFORME TÉCNICO DE LOS PREDIOS DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS, "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN

1.- ANTECEDENTES:

Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0640-M de 02 de abril de 2024, en el cual la Secretaría General del Concejo Metropolitano certifica que la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 019, llevada a cabo el día lunes 01 de abril de 2024, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día, resolvió:

"Avocar conocimiento del Proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA AL ARTÍCULO 27 DE LA ORDENANZA No. 106-2020-AHC, SANCIONADA EL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, REFORMADA POR LA ORDENANZA 179-2022-AHHC, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 679362, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6), "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN"; y, remitirlo a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Procuraduría Metropolitana, Administración General, Dirección Metropolitana Financiera, Dirección Metropolitana Tributaria, Secretaría General de Coordinación Territorial Gobernabilidad y Participación, Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, Dirección Metropolitana de Catastro, y, al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para que emitan los informes técnicos y jurídicos de ser el caso, en el término de 05 días, y siga el trámite correspondiente".

2.- MARCO NORMATIVO:

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR:

- **Art. 226.-** *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".*

2.2.- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD):

- **Art. 139.-** *"Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. (...)"*
- **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. (...)”.

- *Art. 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. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. (...)*”.
- *Art. 502.- “Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. (...)*”.

2.3.- NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTRO

Norma Técnica Nacional de Catastro emitida mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-2022-003-A, que en el Capítulo II de VALORACIÓN MASIVA CON FINES CATASTRALES establece que:

- **Artículo 34. – “Valoración masiva con fines catastrales.** - Esta valoración tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinanciado gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal.

Las valoraciones de los inmuebles tomarán como base los datos básicos catastrales y datos del mercado inmobiliario, a través de los observatorios de valores locales y/o estudios de mercado inmobiliario.

(...) b. Aplicar procesos técnicos, objetivos y transparentes, tomando como base, técnicas de homogeneización, econométricas y/o geoestadística, siempre y cuando sigan los lineamientos establecidos en la ley y en la presente norma.

c. Realizar la valoración masiva contemplando la valoración masiva urbana y valoración masiva rural. (...)

d. Individualizar el valor de cada predio (avalúo catastral) aplicando los factores necesarios en función de las características intrínsecas de cada predio.

e. Aprobar mediante ordenanza el plano o mapa de valor del suelo y los valores de las construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción. (...)”

- **Artículo 37.- “Fases de la valoración masiva urbana.** - Con la cartografía temática que se disponga, se procederá a establecer el proceso de valoración masiva urbana, de acuerdo con las siguientes fases:

a. Determinación de estratos en la zona de estudio (Zonas Homogéneas). – Se determinarán zonas homogéneas que representen sectores similares donde el mercado inmobiliario urbano se comporte de manera similar, de acuerdo a criterios, consideraciones y parámetros de los indicadores físicos, urbanísticos, administrativos, entre otros, que se deberán obtener de la cartografía disponible de la Tabla 7; y otros aspectos técnicos considerados por cada GADM.” (...)

d. Plano de valor del suelo. - Realizado el procesamiento de datos y análisis de resultados se deberá obtener los valores base de las zonas homogéneas del sector. El plano de valor del suelo deberá considerar como referencia los estándares vigentes definidos por el Consejo Nacional de Geo informática.

e. Valor individual del suelo o individualización del predio. - Para determinar el valor individual del predio se considerará el valor base del suelo de la zona homogénea del sector y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características topográficas, geométricas y de accesibilidad a determinados servicios municipales establecidos en el marco legal vigente.

Además, se considerará los deméritos por afectaciones (borde de quebrada, ubicación de riesgo geológico, volcánico, entre otros) al predio, que se definan dentro del GADM.”

2.4.- NORMATIVA DE VALORACIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA METROPOLITANA 007-2019 del 16 de diciembre 2019.- Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Capítulo I de "Valoración Inmobiliaria" Del Título III "De las normas para el pago de impuestos" del Libro 111.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. (Implementación de los factores de aumento o reducción del valor del terreno urbano y rural de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito en el SIREC-Q hasta el 31 de diciembre de 2019).

ORDENANZA METROPOLITANA 008-2019 del 23 de diciembre 2019.- Ordenanza Metropolitana Modificatoria del Capítulo I " Valoración Inmobiliaria", del Título III "De las norma para el pago de impuestos" del Libro III.5 del eje económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2020-2021, y reformatoria del numeral 10 del Artículo 2277 del Capítulo II "Responsables Catastrales y sus Atribuciones", del Título III "Del Catastro Inmobiliario ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito", del Libro IV. 1 del Eje Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA 025-2021 del 02 de diciembre 2021.- Ordenanza Metropolitana Reformatoria del capítulo I de "Valoración Inmobiliaria" del Título III "De las normas para el pago de impuestos" del Libro 111.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aprobación de dos nuevos factores de corrección para la Valoración de Bienes Inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA 065-2023 del 14 de diciembre 2023.- Ordenanza Metropolitana sustitutiva del capítulo I de "Valoración Inmobiliaria" del Título III "De las normas para el pago de impuestos" del Libro III.5 del eje económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra, el valor de las

edificaciones de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, a regir para el bienio 2024-2025.

Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y edificaciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, aprobada con resolución Nro. 001-2023 del 29 de diciembre de 2023, en donde se establece los procedimientos técnicos que permitirán determinar los avalúos.

2.5.- ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO (AHHYC) LOTE A TRES-SEIS, “EL BOSQUE” DE LA HACIENDA TAJAMAR

Ordenanza Metropolitana número 106-2020-AHC de 03 de diciembre de 2020

Mediante Ordenanza Metropolitana número 106-2020-AHC, se aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado lote A Tres-Seis (A3-6), "El Bosque" de la hacienda Tajamar, parroquia Calderón, sancionada el 03 de diciembre de 2020, protocolizada ante la Notaría Sexagésima Séptima de Quito el 09 de marzo de 2021 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de abril de 2021.

Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para venta directa. - Para la valoración de los lotes de terreno para efectos de transferencia de dominio se efectuará sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía conforme, lo estipula el numeral 6) del artículo 596 del COOTAD.

numeral 6) del artículo 596 del COOTAD

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 posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

ORDENANZA No. 179-2022-AHHC, de 31 de agosto de 2022

Artículo 25.- Sustitúyase el artículo 27 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, por el siguiente:

“Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio. - la valoración de los lotes de terreno se realizará a través de venta directa, se efectuará sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, conforme lo estipula el artículo 3710 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con el numeral 6 del artículo 596 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”

FE DE ERRATAS No. 001-2023, RESPECTO DE LA ORDENANZA No. 179-2022-AHHC

Artículo Único. – En el artículo 25, de la Ordenanza No. 179-2022-AHHC, “Ordenanza reformativa a la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, que reconoció y aprobó el fraccionamiento del predio No. 679362, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote A Tres-Seis (A3-6), "El Bosque" de la Hacienda Tajamar, Parroquia Calderón”; sustitúyase la frase “la

valoración de los lotes de terreno se realizará a través de venta directa” por la siguiente: “la valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio”.

2.6.- CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Art. 2682.- “Definición. - El catastro inmobiliario es el registro e inventario técnico, actualizado y clasificado de la propiedad inmobiliaria, en el que se establece la correcta identificación de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos, económicos (valorativos) que lo definen y constituyen.”

Art. 2683.- “La información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del Distrito, obtenida por documento legal o relevamiento en campo, deberá registrarse en una ficha predial y en el archivo magnético, según instructivos y procedimientos definidos por la Dirección Metropolitana de Catastro.”

Art. 4076 .- “Venta directa de lotes.- En los casos de asentamientos humanos de hecho, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que hayan pasado a manos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por los procesos administrativos señalados en el presente Título u otros, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito, de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en este Título.”

3.- DESARROLLO DEL INFORME:

3.1.- ANÁLISIS LEGAL

PRONUNCIAMIENTO DE LA PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0942-O de fecha 04 de marzo de 2024)

Dentro del pronunciamiento referido se señala lo siguiente:

“Conforme la normativa citada y en atención a los términos de la consulta indico lo siguiente:

1. Acorde a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, es competencia del Concejo Metropolitano autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes públicos de uso privado, para lo cual no se podrá observar un valor diferente al avalúo actualizado.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 596 del COOTAD, los predios que por procesos administrativos han pasado a ser propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los cuales se encuentren ubicados asentamientos humanos de hecho y consolidados, podrán transferir la titularidad del dominio a través de la figura de venta directa, para lo cual se debe observar lo establecido en la ley y normativa respectiva.

3. En esta misma línea de ideas, el GAD de Quito, acorde a las disposiciones contenidas en la ley, la norma técnica nacional y demás normativa creada para el cumplimiento de sus competencias cuenta con la ordenanza 0065-2023 de 14 de diciembre de 2023 contiene la valoración inmobiliaria para el Distrito Metropolitano de Quito, correspondiente al bienio 2024-2025, es decir, el valor del suelo urbano y rural se encuentra actualizado acorde a aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a servicios comunicación, calidad del suelo, asentamientos humanos, entre otros.

Por lo que, en cumplimiento con las disposiciones legales y normativas establecidas en los instrumentos correspondientes, para proceder a la venta directa de un bien público de uso privado, es indispensable observar **el avalúo actualizado del bien** del que se pretende transferir el dominio

teniendo en cuenta que el mismo ya ha observado varios aspectos que lo conforman, así como también la identificación de asentamientos humanos que pasan por diferentes procesos normativos.” (El énfasis me pertenece).

3.2.- ANÁLISIS TÉCNICO

El método que se aplica para la valoración del suelo según el artículo 495 del COOTAD es el método de comparación a través de la conformación de zonas homogéneas (Áreas de Intervención Valorativas - AIVAS) con inmuebles de similares características, para individualizar el avalúo de los lotes se aplica factores de corrección masivos y puntuales constantes en el COOTAD, Norma Técnica Nacional, Ordenanza y Normas Técnicas de Valoración del Distrito Metropolitano de Quito; así como a las características propias del predio que se registran en el sistema catastral SIREC-Q tales como: área, frente, ubicación en la manzana, servicios básicos, acceso al lote, pendientes y área de franjas de protección.

- **Valor del AIVA de los predios que forman parte del AHHYC Lote A 3-6.**

El valor del suelo de los predios del AHHYC Lote A 3-6, se encuentran en el Área de Intervención Valorativa (08550225), tal y como se muestra en la tabla No. 1:

Tabla No. 1 Datos del AIVA

CODIGO_AIVA	NOMBRE	VALOR	FRENTE	FONDO	TAMAÑO	ZONIFICACIÓN
08550225	UNION NACIONAL II	35,00	10,00	20,00	200,00	URBANO

Fuente: Ordenanza 065-2023

Revisadas las ordenanzas de valoración para los bienes 2020-2021, 2022-2023 y 2024-2025, el valor de 35.00 USD/m², corresponde al AIVA en los cuales se encuentran inmersos los predios del determinado Lote A 3-6 se ha venido manteniendo hasta la actualidad.

En este sentido, en la tabla No. 2, se detalla el valor que de conformidad al AIVA por metro cuadrado en los bienes 2020-2021, 2022-2023 y 2024-2025, era el siguiente:

Tabla No. 2 Datos del AIVA por metro cuadrado establecido en cada bienio

VALOR DEL AIVA POR METRO CUADRADO ESTABLECIDO PARA CADA BIENIO				
BIENIO	No. ORDENANZA METROPOLITANA DE VALORACIÓN	Código de AIVA	Valor m ² /USD	USO DE SUELO
2020 2021	008	08010183	35	Residencial Urbano 2
2022 2023	027	08550183	35	Residencial
2024 2025	065	08550225	35	Residencial

Fuente: Ordenanza Metropolitana de Valoración 008-2019, 027-2021 y 065-2023

Como se puede verificar en la tabla No. 2, desde el bienio 2020-2021 se ha mantenido el valor por metro cuadrado, cabe mencionar que la valoración de ese entonces se la realizó considerando las características intrínsecas, y, que el Lote A 3-6 se encontraba registrado en el sistema catastral como un macro lote, por lo que no se consideró la plusvalía para el bienio 2022-2023 y 2024-2025 de cada uno de los lotes individuales ingresados al sistema catastral en septiembre del año 2022,

de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 179-2022- AHHC y en relación a lo señalado en el artículo 25 de la mencionada norma.

Es importante mencionar que, para la valoración de los predios individuales se consideró los siguientes factores de corrección para predios urbanos, esto de acuerdo a la normativa nacional y del Distrito Metropolitano (Tabla No. 3):

Tabla No. 3 Factores de corrección

COOTAD	Norma Técnica Nacional de Catastro	Norma Técnica de Valoración del DMQ
Topográficos	Topográficas	Topografía
Geométricos	Geométricas	Factor frente, fondo, tamaño, forma, localización en la manzana
Accesibilidad a servicios básicos	Accesibilidad a determinados servicios municipales	Servicios básicos e infraestructura y acceso al lote
No se determina	Afectaciones por borde de quebrada, ubicación de <i>riesgo geológico, volcánico</i> , entre otros	Franja de protección , riesgo mitigable y no mitigable, relleno de quebrada.

Fuente: Compilación de factores de corrección establecidos en el COOTAD, Norma Nacional de Catastro, Norma Técnica de Valoración del DMQ

En este sentido, los factores de corrección que se consideran para la valoración individual de los predios urbanos del DMQ que contienen al AHHYC LOTE A 3-6 son los siguientes:

Factores masivos:

- Factor frente
- Factor fondo
- Factor tamaño
- Factor localización en la manzana
- Factor forma
- Factor acceso al lote
- Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura

Factores puntuales:

- Franja de protección.
- Factor topografía.

4.- CONCLUSIONES:

- Los servidores municipales de la Dirección Metropolitana de Catastro de conformidad con el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, respecto a la valoración del inmueble denominado como Lote A 3-6, han actuado en base a sus competencias y facultades atribuidas en la Constitución, la Ley y la Normativa respectiva señalada en el presente informe.
- El valor del AIVA del Lote A 3-6, para los bienios 2020-2021, 2022-2023 y 2024-2025 se mantiene el valor del AIVA por metro cuadrado (35.00 USD/m²), determinado en la Ordenanza Metropolitana de Valoración 065-2023 del 14 de diciembre de 2023, considerando lo estipulado en el artículo 27 de la Ordenanza 106-2020-AHC de fecha 3 de diciembre de 2020, así como el artículo 25 de la Ordenanza 179-2022-AHHC de fecha 31 de agosto de 2022; y no se considera plusvalía a los lotes individuales.

- La valoración individual de los predios del AHHYC Lote A 3-6, registrada en el sistema catastral SIREC-Q, se encuentra conforme a lo dispuesto en la normativa nacional y local, así como a las características intrínsecas de cada lote.
- Los factores masivos y puntuales para la valoración del suelo, han sido considerados en cumplimiento a lo establecido en el COOTAD y Norma Nacional de Catastro.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS UNIDAD	FIRMA
Elaborado por:	Ing. Gabriela Melo Castillo Jefe de la Unidad de Valoración Inmobiliaria	UVI	
	Ing. José Silva Coordinador de la Unidad de Gestión de Catastro Especial	UGCE	
Revisado por:	Ing. Geovanny Ortiz Jefe de la Unidad de Gestión de Catastro Especial	UGCE	