

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1692-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

**Asunto:** SOLICITUD ALCANCE OFICIO Nro. GADDMQ-PM-2024-1600-O

Señor

Michael Romeo Aulestia Salazar

**Concejal Metropolitano**

**DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO**

En su Despacho

De mi consideración:

En contestación a su oficio No. GADDMQ-DC-MRAS-2024-0191-O, de fecha 11 de abril de 2024 que solicita: “(...) como alcance al informe contenido en el Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1600-O, fechado 09 de abril de 2024, un criterio sobre el contenido del proyecto de ordenanza, a efecto de ser sometido a conocimiento de los miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la sesión ordinaria que será convocada para el próximo lunes 15 de abril de 2024(...)”.

### 1. Competencia

Emito el siguiente pronunciamiento: Emito el Informe fundamentado en la Resolución ADMQ 004-2023 de 15 de mayo de 2023 del Alcalde Metropolitano; y, la delegación otorgada por el señor Procurador Metropolitano conforme oficio Nro. 010/FAS de 01 de septiembre de 2023, en concordancia con lo establecido en los artículos 49 y 69 numeral 1 del Código Orgánico Administrativo, además del artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

### 2. Antecedente

El proyecto de: “*Ordenanza Reformatoria al artículo 27 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 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*”, plantea sustituir el artículo 27 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 3 de diciembre de 2020, reformado por el artículo 25 de la Ordenanza No. 179-AHHC, por el siguiente texto:

“*Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio. - La valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio a través de venta directa, se efectuará dividiendo el precio en el que el Municipio del Distrito*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1692-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

*Metropolitano de Quito se adjudicó por remate el predio No. 679362, por el valor de USD 4'051.055.85 (Cuatro millones cincuenta y un mil cincuenta y cinco dólares con 85/100) para el numero de lotes constantes en la Ordenanza No.106-2020-AHC, reformada por la Ordenanza No. 179-2022-AHHC”.*

**3. Fundamento legal y normativo:**

**Constitución de la República**

Ø Artículo 233.- **Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.** Las servidoras o servidores públicos y los delegados o representantes a los cuerpos colegiados de las instituciones del Estado, estarán sujetos a las sanciones establecidas por delitos de peculado, cohecho, concusión y enriquecimiento ilícito. La acción para perseguirlos y las penas correspondientes serán imprescriptibles y, en estos casos, los juicios se iniciarán y continuarán incluso en ausencia de las personas acusadas. Estas normas también se aplicarán a quienes participen en estos delitos, aun cuando no tengan las calidades antes señaladas”, (énfasis añadido).

Ø Artículo 240.- *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.*

**Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**

Ø Artículo 436.- **“Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado (...)**”, (énfasis añadido).

Ø 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. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo (...)*”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1692-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

Ø El número 6) del artículo 596 señala: “**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 poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía”.

### **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

Ø Artículo 3882.- “***En todos los casos de venta de bienes inmuebles municipales de uso privado se tomará como previo el valor individual actualizado a precio de mercado del inmueble que se transfiere, que será fijado por la Dirección Metropolitana de Catastro***”, (énfasis añadido).

Ø Artículo 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 (...)***”, (énfasis añadido).

Ø Artículo 1482. ***Criterios para la valoración.*** - Para efectos de la valoración inmobiliaria del suelo urbano (...) a) Valor en Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU). - Es el valor básico referencial del metro cuadrado del suelo en cada zona homogénea que se aplicará al lote tipo. El AIVAU, según sus características homogéneas físicas y económicas, puede estar conformado por sectores, barrios, conjuntos habitacionales, urbanizaciones, ejes viales, accidentes geográficos, entre otros; b) Lote Tipo. - Es el lote que más se repite en sus características físicas (frente, fondo y tamaño), dentro de cada zona homogénea y sobre el cual se aplicará el valor unitario del metro cuadrado de suelo; y, c) Valor en lote. - Es el valor del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU) multiplicado por los factores de corrección descritos en las ordenanzas correspondientes y en la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo con las características intrínsecas de cada lote (...).”

**Norma Técnica Nacional de Catastro**, expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de 24 de febrero de 2022.

Ø Artículo 3.- “***Definiciones.*** – Para efectos de aplicación de la presente norma, se aplicarán las siguientes definiciones: ***Avalúo de los predios.*** – Es el valor de la propiedad

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1692-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

*que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios”.*

#### 4. Análisis y pronunciamiento

Conforme a la normativa expuesta, 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 los bienes públicos de uso privado, **para lo cual solo se podrá observar el avalúo actualizado**; además, los procesos de regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano, de propietarios de predios particulares observa el procedimiento establecido en el número 6) del artículo 596 del COOTAD, que permite, luego de cumplido lo establecido en la norma, transferir a favor de los poseedores de dichos predios en bien inmueble que se encuentran ocupando.

Por otra parte, entre las atribuciones de la Dirección Metropolitana de Catastro se encuentra la de mantener un catastro actualizado de los predios del Distrito Metropolitano de Quito, para lo que se aplica la fórmula establecida en la norma respectiva, según el sector correspondiente, es decir, la fórmula de cálculo ya se encuentra establecida en la normativa pertinente, **la que incluye los predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados**, cálculo que se realiza acorde a las características particulares de los referidos predios.

El Proyecto de Reforma de Ordenanza propuesto, no se fundamenta en base legal, normativa o técnica alguna que justifique el cálculo planteado, por lo que se contrapone a lo establecido en el artículo 436 del COOTAD sin perjuicio a la responsabilidad administrativa, civil y penal que podrían representar a los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones por contravenir la norma expresamente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1692-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

*Documento firmado electrónicamente*

Srta. Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos  
**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE  
GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-DC-MRAS-2024-0191-O

Copia:

Señor Doctor  
Fausto Andrés Segovia Salcedo  
**Procurador Metropolitano  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yepez Vinuesa  
**Servidor Municipal 11  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE  
SUELO**

Señora Doctora  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Líderesa de Equipo  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE  
SUELO**

Señora Ingeniera  
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo  
**Funcionario Directivo 10  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE  
SUELO**

