

INFORME TÉCNICO DE LOS PREDIOS DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A 3-6, “EL BOSQUE” DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN

1.- ANTECEDENTES:

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1080-O de 18 de abril de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano certificó que la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 020, llevada a cabo el día lunes 15 de abril de 2024, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día, resolvió:

“Solicitar que la Dirección Metropolitana de Catastro presente un análisis comparativo de fijación del avalúo considerando: los años del asentamiento de nuestros vecinos del lote A 3-6, adicional conocer los análisis de las diferentes alternativas tanto administrativas como legislativas, incluyendo la consideración de métodos de fijación del avalúo donde se considere los valores cancelados por remates, en vista de que este problema no solo es de los moradores del lote A3-6.”

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”.*
- Art. 233.- *Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable 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 a 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 (...).”*

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.
Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:
a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; (...)"*
- 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."*
- Art. 596 numeral 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 posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía."*

2.3.- 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 la 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 Reformativa 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.

Resolución Administrativa Nro. 01-2019 del 17 de diciembre del 2019.- Norma Técnica de valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, y Edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito, establece procedimientos técnicos que permitirán determinar los avalúos masivos y puntuales de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Resolución Administrativa Nro. 001-2021 del 8 de diciembre del 2021.- Norma Técnica de valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, y Edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito, establece procedimientos técnicos que permitirán determinar los avalúos masivos y puntuales de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Resolución Administrativa Nro. 001-2022 del 6 de junio del 2022.- Norma Técnica de valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, y Edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito, establece procedimientos técnicos que permitirán determinar los avalúos masivos y puntuales de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Resolución Administrativa Nro. 003-2022 del 2 de diciembre 2022.- Norma Técnica de valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, y Edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito, establece procedimientos técnicos que permitirán determinar los avalúos masivos y puntuales de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Resolución Administrativa Nro. 001-2023 del 29 de diciembre 2023.- Norma Técnica de valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, y Edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito, establece procedimientos técnicos que permitirán determinar los avalúos masivos y puntuales de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

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

Ordenanza Metropolitana 106-2020-AHC de 03 de diciembre de 2020.- mediante la cual 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.

Art. 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.”*

Ordenanza Metropolitana 179-2022-AHHC, de 31 de agosto de 2022

Art. 1.- Sustitúyase en el artículo 1 de la Ordenanza No. 106-2020-sancionada el 03 de diciembre de 2020, por el siguiente:

Art. 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene como objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 679362, reforma la cabida y su delimitación, rectificar sus accidentes geográficos, dotación de obras de infraestructura, así como reconocer sus vías, escalinata, pasajes, identificar y delimitar las áreas verdes, áreas comunales, áreas municipales, áreas de afectación y cambio de zonificación del lote 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, ubicado en la parroquia Calderón, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”

Art. 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”.

2.5.- 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 posesionarios 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.”

- *Art. 2699.- Para las valoraciones masivas de los inmuebles, se determinarán previamente zonas o áreas de intervención valorativa, en las cuales se establecerá un valor unitario por metro cuadrado de suelo. Para conformar estas áreas se considerarán los siguientes factores:*

- 1. En áreas homogéneas urbanas.- El uso, la topografía, el destino económico, las tipologías constructivas, zonificación, equipamiento y precios del terreno; y,*
- 2. En áreas homogéneas rurales. - Las condiciones agrológicas, topográficas, climatológicas de los suelos, así como de su capacidad y limitaciones de uso y manejo.*

2.6.- 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:

- *Art. 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 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.”*
- *Art. 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 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 definen dentro del GADM.”

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.- DESARROLLO DEL INFORME:

3.1.- ANÁLISIS TÉCNICO

ANÁLISIS COMPARATIVO DE FIJACIÓN DEL AVALÚO DEL LOTE A3-6

El AHHYC lote A3-6 se encuentra aprobado desde el 03 de diciembre de 2020, mediante Ordenanza Metropolitana número 106-2020-AHC. El sistema catastral SIREC-Q se encuentra vigente a partir de 2007, por lo que la valoración se presenta desde ese año como se observa en la tabla 1.

Tabla 1: Avalúo Comparativo Bienio 2006-2007 al 2024-2025

| Bienio | Nro. Ordenanza | Nro. AIVA | Valor m2 | Zonificación | Uso de suelo |
|-----------|----------------|-----------|----------|-------------------|--|
| 2006-2007 | 166 | 05070019 | \$20 | Suelo Urbanizable | Agrícola Residencial |
| 2008-2009 | 232 | 05070019 | \$20 | Suelo Urbanizable | Agrícola Residencial |
| 2010-2011 | 232 | 05070019 | \$30 | Urbano | Residencial 1 |
| 2012-2013 | 152 | 08010204R | \$25 | Urbano | Residencial 1 |
| 2014-2015 | 152 | 08010183 | \$30 | Urbano | Residencial 1 |
| 2016-2017 | 93 | 08010183 | \$30 | Urbano | Residencial 2 |
| 2018-2019 | 196 | 08010183 | \$35 | Urbano | Residencial 2 |
| 2020-2021 | 008 | 08010183 | \$35 | Urbano | Residencial 2 |
| 2022-2023 | 027 | 08550183 | \$35 | Urbano | Residencial 2 |
| 2024-2025 | 065 | 08550225 | \$35 | Urbano | Residencial urbano de baja densidad -2 |

Los avalúos contenidos en la tabla 1 fueron calculados de acuerdo a las Ordenanzas de Valoración emitidas en cada bienio.

La valoración inmobiliaria del AHHYC LOTE A3-6 se determinó conforme al artículo 2699 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que plantea determinar primeramente zonas o áreas homogéneas (Áreas de Intervención Valorativas Urbanas - AIVAU), en las cuales se establecerá un valor unitario por metro cuadrado de suelo, en concordancia con lo establecido en el artículo 495 del COOTAD.

Es importante señalar que la valoración 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 desde el año 2007, por lo que de conformidad al numeral 6 del artículo 596 del COOTAD, no se consideró la plusvalía en el precio unitario del metro cuadrado del macrolote. Consecuentemente, como se puede observar en la tabla 1, desde el bienio 2018-2019 hasta la actualidad se ha mantenido el valor unitario por metro cuadrado.

De la misma manera, el valor de los lotes individuales ingresados al sistema catastral en septiembre de 2022, de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 179-2022-AHHC, tampoco incluye plusvalía. Para su valoración se toma en cuenta los factores de corrección correspondientes para predios urbanos, esto de acuerdo a la normativa nacional y del Distrito Metropolitano, los cuales 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.

3.2.- ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS TANTO ADMINISTRATIVAS COMO LEGISLATIVAS, INCLUYENDO LA CONSIDERACIÓN DE MÉTODOS DE FIJACIÓN DEL AVALÚO DONDE SE CONSIDERE LOS VALORES CANCELADOS POR REMATES, EN VISTA DE QUE ESTE PROBLEMA NO SOLO ES DE LOS MORADORES DEL LOTE A3-6.

La valoración técnica fue determinada acorde a los instrumentos legales vigentes. De conformidad con las atribuciones y responsabilidades de la Dirección Metropolitana de Catastro establecidas en el Estatuto Orgánico del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, esta Dirección Metropolitana emitió la norma técnica que define la forma de valoración de los predios de todo el Distrito, la misma que no define alternativas administrativas ni legislativas para predios puntuales, estando referida a una metodología de valoración masiva, procedimiento regulado acorde a lo determinado en el COOTAD y el Código Municipal vigente.

4.- CONCLUSIONES:

- La fijación de valoración del Lote A 3-6, para los bienes del 2006-2007 al 2024-2025, se la realizó en concordancia a las ordenanzas de valoración vigentes para cada uno de los bienes, la valoración actual se la ha realizado en total apego a la ley antes citada y de acuerdo a lo 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.
- 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.
- Conforme el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana, 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.**
- Con respecto al análisis de alternativas de valoración tanto administrativas como legislativas, los funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro han actuado en base a sus atribuciones y facultades determinadas en el Estatuto Orgánico del Gobierno

Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, aplicando la Constitución, la Ley y la normativa tanto nacional como local que corresponde, citada en el presente informe. Es importante señalar que la norma que determina la valoración de los bienes inmuebles en el proceso de venta directa es el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización (COOTAD)

5.- FIRMA DE RESPONSABILIDAD:

| ACCIÓN | RESPONSABLE | SIGLAS UNIDAD | FIRMA |
|---------------------|-----------------------|---------------|-------|
| Elaborado por: | Ing. Gabriela Melo C. | UVI | |
| Revisado y aprobado | Abg. Virginia Molina | ULC | |