

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0767-M

Quito, D.M., 08 de abril de 2024

PARA: Sra. Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: Respuesta a la solicitud sobre la Resolución de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. SGC-ORD-019-COT-011-2024

Señora Secretaria General:

Reciba un cordial y atento saludo de la Coordinación desconcentrada de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", en atención al requerimiento efectuado mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0640-M, de 02 de abril de 2024, el cual en su parte medular 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".

Al respecto debo manifestar lo siguiente:

1.- SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social se encuentra en el denominado lote A Tres-Seis (A3-6), "El Bosque" de la hacienda Tajamar, parroquia Calderón, tiene como antecedentes los siguientes:

1.1 El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquirió, mediante acta de adjudicación y remate dentro del procedimiento No. 201101773-SC, realizada por el

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0767-M**Quito, D.M., 08 de abril de 2024**

Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio de Quito, según acta de remate otorgada el 05 de agosto de 2015, protocolizada el 25 de julio de 2016, ante el notario trigésimo quinto, doctor Santiago Federico Guerrón Ayala e inscrita el 11 de octubre de 2016 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.

1.2. Mediante Ordenanza Metropolitana No. 106-2020-AHC, se aprueba el proceso integral de regularización en la sesión No. 104 extraordinaria del 13 de noviembre del 2020; y sesión No. 109 ordinaria del 01 de diciembre del 2020, debidamente Protocolizada ante la Notaria Sexagésima Séptima de Quito, con fecha 9 de marzo del 2021 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 7 de abril de 2021.

1.3. La Ordenanza Reformativa No. 179-2022-AHC, sancionada el 31 de agosto del 2022, Protocolizada ante la Notaria quinta de Quito, el 7 de septiembre del 2022, e inscrita el 13 de septiembre de 2022, y la Fe de Erratas No. 001-2023 de fecha 10 de abril de 2023, establece:

“(…) 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.”.

2.- NORMATIVA LEGAL:**Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo:**

El artículo 17 determina que: “En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político - administrativa de la parroquia como urbana o rural”;

En el artículo 100 se instituye el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, definiéndolo como un Sistema de Información Territorial, generado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado, a través de una base de datos nacional, que tiene que actualizarse de

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0767-M**Quito, D.M., 08 de abril de 2024**

manera continua y permanente y que es administrado por el ente rector de hábitat y vivienda;

El artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos”;

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)
- v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

El artículo 139 establece que corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, así como la obligación de actualizar cada dos años la valoración de la propiedad urbana y rural, sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa;

El artículo 494 establece que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado (...)”;

El artículo 495, puntualiza que 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;

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0767-M

Quito, D.M., 08 de abril de 2024

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil”.

El artículo 496, dispone que: “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. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades (...)”;

Los artículos 502 y 516, del mismo Código se refieren a las reglas para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales, y establecen que 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 elementos semejantes, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación y calidad del suelo, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El numeral 6 del artículo 596 establece que:

"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."

Norma Técnica Nacional de Catastros:

En el literal e) del artículo 38, dispone a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos 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;

ORDENANZA METROPOLITANA NO. 065-2023, SANCIONADA EL 14 DE

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0767-M

Quito, D.M., 08 de abril de 2024

DICIEMBRE DE 2023 (SUSTITUCIÓN DE ARTICULADOS EN EL CÓDIGO MUNICIPAL):

Se establece el articulado que tiene especial énfasis a lo establecido en la norma:

“Artículo 1478. Clasificación. - Los bienes inmuebles, a fin de que puedan ser valorados catastralmente, se clasifican en: inmuebles urbanos e inmuebles rurales.

Artículo 1479. Valor de los inmuebles. - El valor de los inmuebles se define a partir del proceso de cálculo masivo para la determinación de los avalúos del suelo y construcción, adicionales constructivos, usos constructivos abiertos, áreas abiertas y cubiertas comunales para predios declarados en Propiedad Horizontal y de las instalaciones especiales, en base a la metodología y técnicas de valuación en el marco de lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras normas establecidas para el efecto.

(...)

Artículo 1480. Valoración del suelo. - La valoración del suelo se realizará conforme lo dispuesto en el presente capítulo; en la Norma técnica de valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito vigentes, emitidas por el Director Metropolitano de Catastro; y, en el acuerdo ministerial emitido por el ente rector del catastro inmobiliario, que contiene las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos - Rurales y Avalúos de Bienes, Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

(...)

Artículo 1485. Avalúo de bienes inmuebles urbanos. - En los casos en que el avalúo constante en el sistema catastral no refleje la situación real del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Catastro, junto con las áreas desconcentradas en las

Administraciones Zonales, realizarán la actualización de la información catastral, a petición del administrado o de oficio.”.

En el caso de que un predio urbano no tenga registrada su superficie en el catastro, este tendrá un avalúo provisional mínimo de 25 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general vigentes, más un dólar de los Estados Unidos de América. Estos valores se actualizarán en el sistema catastral, en función de los ajustes salariales que realice el Ministerio del Trabajo cada año, en caso de haberlos. Una vez que se registre el área en el sistema catastral SIREC-Q, se actualizará su avalúo desde el año 2023, para los

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0767-M**Quito, D.M., 08 de abril de 2024**

finés tributarios correspondientes. El nuevo avalúo será considerado para los fines legales y administrativos pertinentes. Si un lote en el sistema catastral SIREC-Q tiene registrado una clasificación de suelo diferente a la clasificación del suelo asignada al AIVA, se mantendrá la clasificación del suelo del lote asignado en el sistema catastral SIREC-Q alfanumérico y se asignará el AIVA más próximo que coincida con dicha clasificación. (...).”

CONCLUSIÓN:

La Unidad Especial "Regula tu Barrio" dentro de sus atribuciones y competencias llevó a cabo la gestión de fraccionamiento del macro lote No. 679362 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote A Tres-Seis (A3-6), "El Bosque" de la hacienda Tajamar, hasta la obtención de la Ordenanza Metropolitana No. 106-2020-AHC, Ordenanza Reformatoria No. 179-2022-AHC y fe de erratas No. 001-2023 de 10 de abril de 2023, generando un total de 1078 lotes, que se encuentran en proceso de transferencia de dominio a través de venta directa en base al "MANUAL DE PROCESO DE VENTA DIRECTA" de fecha 8 de febrero del 2023.

Cabe destacar que conforme a la Ordenanza Metropolitana Reformatoria No. 179-2022-AHC y Fe de Erratas No. 001-2023 de 10 de abril de 2023 se determina: "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.”

En tal virtud y conforme los cuerpos normativos citados ut supra se desprende que la valoración y el procedimiento a seguir para la transferencia de dominio de los lotes de terreno producto del fraccionamiento ya contemplan las excepciones conforme lo establece el numeral 6 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Finalmente se debe considerar que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo fija los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y su ámbito de aplicación a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, realizada por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0767-M

Quito, D.M., 08 de abril de 2024

sus competencias. Además, es importante recalcar que la valoración del suelo conforme la norma está a cargo del "Director Metropolitano de Catastro y, en el acuerdo ministerial emitido por el ente rector del catastro inmobiliario, que contiene las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos - Rurales y Avalúos de Bienes, Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros."

Hasta aquí lo que puedo informar, dando atención al requerimiento.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás
DIRECTORA EJECUTIVA
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2024-0640-M

Copia:

Sr. Michael Romeo Aulestia Salazar

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO

Sr. Abg. Darwin Patricio Aguilar Cabezas

Responsable Legal de la Unidad Desconcentrada Calderón

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Alex Javier Araque Ávila	aa	SHOT-UERB	2024-04-05	
Aprobado por: Geovanna Alexandra Chávez Cangás	gc	SHOT-UERB	2024-04-08	

