

INFORME JURÍDICO

“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”

En cumplimiento del memorando GADDMQ-SGCM-2024-0640-M de 2 de abril de 2024, por medio del cual, desde la Secretaría General de Concejo Metropolitano se solicitó a distintas dependencias municipales, entre ellas esta Secretaría General, respecto 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”; se emite el presente informe jurídico:

i. BASE NORMATIVA

1.1. La Constitución de la República del Ecuador ordena:

“Art. 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)

“Art. 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.”

1.2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manda:

“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 (...).”

“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 bien. 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. 596.- (...) 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 poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía”.

1.3. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece:

“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”.

“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 (...).”

“Artículo 1479.- 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 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 (...).”

II. ANÁLISIS

De la revisión de los antecedentes de la Ordenanza 106-2020-AHC de 3 de diciembre de 2020 reformada con Ordenanza 179-2022-AHHC, con la cual se aprobó el fraccionamiento del predio 679362 en el cual se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado Lote A Tres-Seis, dicho predio fue adquirido mediante acta de adjudicación en remate por coactiva de 05 de



agosto de 2015 por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El valor de adjudicación por el cual el Municipio adquirió el lote A3-6 en remate realizado por el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio fue de USD. 4'051.055,85; sin embargo, a esa fecha el valor catastral del mismo era de USD. 8'249.886,72.

Conforme lo previsto en el numeral 6) del artículo 596 del COOTAD, los casos en que los predios hayan pasado a favor del GAD en los que se encuentren asentamientos humanos, son objeto de venta directa no del proceso de expropiación previsto en los numerales 1 al 5 del mismo artículo. Lo expuesto fue previsto en el artículo 27 de la Ordenanza 106-2020 reformada con Ordenanza 179-2022.

Conforme lo establecido en los artículos 436 y 437 del COOTAD, es competencia del Concejo Metropolitano autorizar la venta de bienes inmuebles públicos de uso privado, debiendo contemplar para el efecto el valor del catastro municipal actualizado sin que sea posible contemplar un valor inferior al de la propiedad.

Conforme lo previsto en el numeral 6) del artículo 596 del COOTAD, en cuanto a la venta directa, el valor de dicha venta debe ser aquel del catastro municipal actualizado, encontrándose expresamente prohibido que el valor de venta sea inferior al valor de la propiedad conforme a la prohibición prevista en el Art. 436 del COOTAD.

Debe considerarse que el artículo 233 de la Constitución de la República establece que los servidores públicos son responsables administrativa, civil y hasta penalmente por el manejo y administración de bienes; por lo que de fijar, aun con acto normativo del Concejo Metropolitano, un valor para la venta directa inferior a aquel de la propiedad, conforme a las reglas a las que se rige la valoración catastral, el máximo Órgano de Control podría establecer las respectivas responsabilidades.

De la revisión del proyecto de ordenanza en análisis, se infiere que el mismo considera como valor de la propiedad aquel por el cual el MDMQ adquirió el predio como consecuencia de un remate por coactiva. Ahora bien, considerando que el avalúo catastral aun a la fecha del remate del predio, era superior a aquel por el cual se adjudicó el predio el MDMQ, no podría equipararse el valor de adjudicación al de la propiedad.

III. CONCLUSIÓN

En virtud de la base normativa y análisis expuestos, se considera que el proyecto de Ordenanza contraviene expresamente lo previsto en el Art. 436 del COOTAD por incurrir en la prohibición ahí prevista respecto a la venta de predios municipales a un valor inferior al de la propiedad.

Atentamente,

Ab. Isabel Ledesma, LLM

Coordinadora de Asesoría Legal