



COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-O-CUS-2019-040

**1. OBJETO:**

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe para Primer Debate del Proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA 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 DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2020-2021", emitido por la Comisión de Uso de Suelo, para lo cual se presenta el siguiente análisis, de conformidad con lo previsto en el artículo I.1.32 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**2. ANTECEDENTES E INFORMES:**

2.1.- Mediante oficio No. GADDMQ-AG-2019-0675-O de 26 de noviembre de 2019, la Dra. Natalia Recalde Estrella, Administradora General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, remite al señor Alcalde Metropolitano, Dr Jorge Yunda Machado, la propuesta de "Proyecto de Ordenanza Metropolitana para la Aprobación del Plano de Valor de la Tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito".

2.2.- Mediante oficio No. GADDMQ-AM-2019-0448-OF de 12 de diciembre de 2019, el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde Metropolitano asume la iniciativa legislativa del proyecto de ordenanza en referencia y remite el mismo a la Secretaría General del Concejo para que continúe el trámite pertinente.

2.3.- Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2513-O de 12 de diciembre de 2019, la Abg. Damaris Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), realiza la revisión de requisitos formales del proyecto de ordenanza y lo remite al Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo para que se incluya el conocimiento del mismo en sesión de la Comisión en referencia.

2.4.- Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-2019-11972-O de 16 de diciembre de 2019, el Ing. Tomás Neacato, Director Metropolitano de Catastro remite cuatro anexos de la propuesta de "Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Título III, Capítulo I de Valoración Inmobiliaria del Libro III del Eje Económico del Código Municipal del 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, valor de las edificaciones y valor de reposición a regir para el bienio 2020-2021".



2.5.- Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-2019-11973-O de 16 de diciembre de 2019, el Ing. Tomás Neacato, Director Metropolitano de Catastro remite el informe de factibilidad técnica, el mismo que en la parte pertinente señala:

*"(...)*

### **7. CONCLUSIONES**

*Una vez obtenido los resultados de los valores de los ALVAS mediante la aplicación de muestras inmobiliarias se identifica que los valores tienen a decrecer, considerando que hay oferta de venta, pero no hay mucha demanda para adquirirlas y de los valores ofertados tienden a decrecer desde un 5% hasta un 30%.*

*Se disminuye la cantidad de Tipologías constructivas de 136 a 56 a fin de garantizar la información de forma sustentada y que permita una actualización posterior en un menor tiempo.*

*Al realizar el análisis de la conformación de tipologías constructivas se identificó que existen construcciones con categorías que no refleja a su realidad por lo que fue necesario revisar los puntajes de las mismas.*

### **8. RECOMENDACIONES**

*Es necesario aprobar el Proyecto de Ordenanza Metropolitana del plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, valor de las edificaciones y valor de reposición a fin de mantener actualizados los valores de los bienes inmuebles del DMQ y de obtener una base legal de valoración para el bienio 2020-2021. Por lo expuesto es factible su aplicación y se recomienda aprobar Proyecto de Ordenanza Metropolitana del plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, valor de las edificaciones y valor de reposición. (...)"*

### **3. BASE NORMATIVA:**

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

*"(...) Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

*9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.(...)"*

*"(...) Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)"*



El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

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

*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones (... )”*

*“(... ) 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. (... )”.*

*“(... ) Art. 322.- Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. (... )”.*

*“(... ) Art. 494.- Actualización del catastro.- 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, en los términos establecidos en este Código (... )”.*

*“(... ) 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; 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. (... )”.*



*Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.*

*“(...) 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. (...)”.*

*“(...) 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. 516.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales 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 respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. (...)”.*

La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece:

*“(...) Artículo 111.5.49.- Del valor Base del AIVA, valor base de la construcción y valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales.- La información registrada en esta normativa sobre valores en AIVA's, valores en tipologías constructivas, valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales, pesos en acabados exteriores e información de otras tablas; se generarán y/o actualizarán a petición de parte o de oficio, con base a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo urbano, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las Áreas Urbanas o Urbanas Parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito. Dicha actualización estará a cargo la Unidad correspondiente de la Dirección Metropolitana de Catastro. (...)”.*

*“(...) Artículo 111.5.56.- Del valor base del AIVAR, valor base de la construcción y valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales.- La información registrada en esta normativa sobre valores en AIVA's, valores en*



*tipologías constructivas, valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales, pesos en acabados exteriores e información de otras tablas; se generarán y/o actualizarán a petición de parte o de oficio, con base a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo urbano, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las Áreas Urbanas o Urbanas Parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito. Dicha actualización estará a cargo la Unidad correspondiente de la Dirección Metropolitana de Catastro. (...)*".

*"(...) Artículo IV.1.186.- Corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones:*

*10. Enviar al Concejo Metropolitano de Quito, para su estudio y aprobación, el plano de valores del suelo urbano y rural, tablas de valoración de las tipologías constructivas y demás elementos valorizables, según lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;. (...)"*

#### **4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

Poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito en primer debate el proyecto de **"ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA 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 DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2020-2021."**

Adicionalmente la Comisión de Uso de Suelo, en el marco de sus competencias, concluye pertinente que el Concejo Metropolitano conozca también el informe de la Procuraduría Metropolitana con respecto a la potestad del Concejo Metropolitano prevista en el artículo 495, 502 y 516 del COOTAD y sus normas conexas.

#### **DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión ordinaria No. 024 de 16 de diciembre de 2019, al revisar la documentación técnica que reposa en el expediente; y, con fundamento en el artículo 87 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en **Primer Debate** el Proyecto de **"ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA 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 DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL**



DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2020-2021",  
con la recomendación constante en el numeral anterior.

**5. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:**

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 16 de diciembre de 2019 el Informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal René Bedón  
Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo

Concejal Mario Granda  
Miembro de la Comisión

Concejal Juan Carlos Fiallo  
Miembro de la Comisión

Eduardo Del Pozo  
Concejal Metropolitano



### CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la Comisión aprobó el presente Informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la Comisión en sesión No. 024 - ordinaria realizada el día lunes 16 de diciembre de 2019, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Mario Granda, Juan Carlos Fiallo, Eduardo Del Pozo, total cuatro votos (04); EN CONTRA: : total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales, total uno (1).

Quito D.M., 16 de diciembre de 2019

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo**