



COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-O-CUS-2019-041

**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 "LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO I "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, Y REFORMATORIA DEL NUMERAL 10 DEL ARTÍCULO IV.1.186 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", 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.- La Comisión de Uso de Suelo en Sesión Ordinaria No. 24 de 16 de noviembre de 2019, emitió 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."

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11972-O de 16 de diciembre de 2019, el Ing. Tomás Neacato, Director Metropolitano de Catastro, remitió el informe técnico, con sus respectivos anexos, mismo que ha sido realizado y suscrito bajo su responsabilidad administrativa.

2.3.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-DMC-2019-0110-O de 17 de diciembre de 2019, el Ing. Tomás Neacato, Director Metropolitano de Catastro, remitió el alcance al informe técnico emitido mediante oficio No. GADDMQ-DMC-2019-11972-O de 16 de



diciembre de 2019, mismo que ha sido realizado y suscrito bajo su responsabilidad administrativa, el mismo que en la parte pertinente señala:

*"(...)*

#### **7. CONCLUSIONES**

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

#### **8. RECOMENDACIONES**

*A fin de contar con una base permanente de muestras inmobiliarias (puntos de investigación) que permita valorar el suelo con mayor cantidad de puntos de investigación dentro de los parámetros establecidos por la Normativa Nacional, es necesario que se continúe con la implementación del Observatorio Inmobiliario.*

*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 a fin de mantener actualizados los valores de los bienes inmuebles del DMQ y de obtener una base legal de valoración del suelo para el bienio 2020-2021.*

*Por lo expuestos y basados en los resultados se considera que 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.(...)"*

**2.4.-** Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0157-O de 17 de diciembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite su informe legal, el mismo que en la parte pertinente señala:

*"(...)*

*1. Teniendo en cuenta que los factores para valoración del terreno y edificaciones fueron aprobados por el Concejo Metropolitano en sesión extraordinaria de 12 de diciembre de 2019 y se establecieron parámetros específicos para la valoración de los inmuebles en el Distrito Metropolitano, corresponde al Concejo Metropolitano, continuar con la aprobación del plano del valor de la tierra, según lo dispuesto expresamente por el COOTAD, en las disposiciones citadas.*

*1. Los criterios y justificaciones de orden técnico en relación con la aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito y aplicación de los factores, corresponden a la Dirección Metropolitana de Catastro, con el fin de permitir a la Comisión de Uso de Suelo, y, en última instancia, al Concejo Metropolitano, contar con los elementos técnicos necesarios para adoptar la decisión que corresponda en función del mérito, oportunidad y conveniencia que debe evaluar el órgano legislativo.*



1. En conclusión, respecto al proyecto de ordenanza que se propone, la Procuraduría Metropolitana, informa que: (i) el Concejo Metropolitano es el órgano competente para emitir la ordenanza que apruebe el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito; (ii) Es facultad del Concejo Metropolitano la reforma del articulado del Código Municipal.; y; (iii) el procedimiento para la formulación de la ordenanza se regula por las disposiciones del art. 322 del COOTAD y la Resolución C-074 de 08 de marzo de 2016 del Concejo Metropolitano, que contiene el procedimiento legislativo, en lo que le es aplicable.

1. Se debería adjuntar al proyecto de ordenanza el informe de pertinencia técnica emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.

1. El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los genere.(...)”

2.5.- En sesión No. 044 extraordinaria realizada el 18 de diciembre de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito, analizó y dio por conocido en primer debate el Proyecto **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.**

2.6.- La Secretaría General del Concejo, por disposición del señor Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo convocó una mesa de trabajo el jueves 19 de diciembre de 2019, para analizar el “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Título III, Capítulo I de Valoración Inmobiliaria del Libro III del Eje Económico, con el 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”.

2.7.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión No. 025 extraordinaria de 20 de diciembre de 2019, conoció y analizó las observaciones formuladas en primer debate por los miembros del Concejo Metropolitano en sesión extraordinaria de 18 de diciembre de 2019; así como las observaciones y recomendaciones establecidas en la mesa de trabajo de 19 de diciembre de 2019.

### 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. (...)”.

El Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, 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.



#### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

La Comisión de Uso de Suelo, en el marco de sus competencias, concluye que es pertinente poner en conocimiento para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito en segundo debate, el proyecto de "LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO I "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, Y REFORMATORIA DEL NUMERAL 10 DEL ARTÍCULO IV.1.186 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. ".

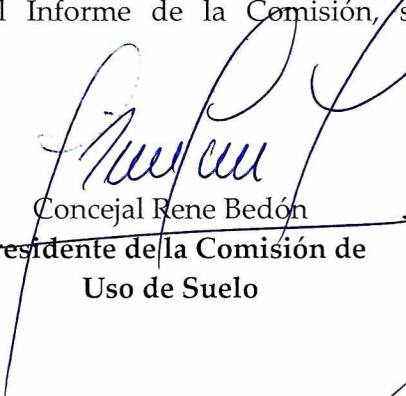
#### 5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

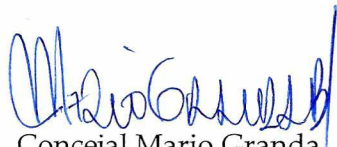
La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria No. 025 de 20 de diciembre de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 87 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe en Segundo Debate el Proyecto de "LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO I "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, Y REFORMATORIA DEL NUMERAL 10 DEL ARTÍCULO IV.1.186 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."

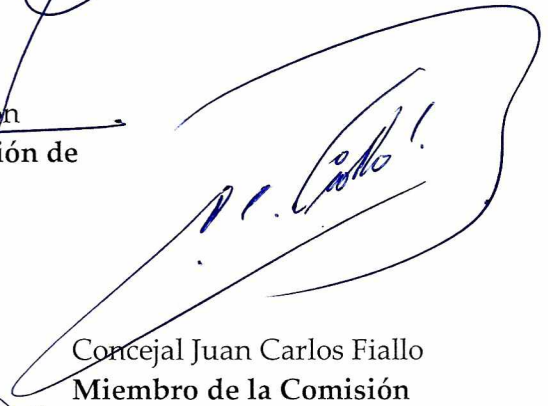



## 6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día viernes 20 de diciembre de 2019 el Informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

  
Concejal Rene 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  
Miembro de la Comisión



### 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. 025 - extraordinaria realizada el día lunes 20 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 (01).

Quito D.M., 20 de diciembre de 2019

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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