

Distrito Metropolitano de Quito, serán revisadas y expedidas para cada ejercicio fiscal.

Si no se expidiere la respectiva tabla para el siguiente año, regirán y se aplicarán los aranceles o tarifas que fueron establecidas en la tabla o tablas para el año inmediato anterior hasta la expedición de la nueva tabla o tablas.

Art. III.5.7.- Disposición general.- Para efectos de la aplicación este Título los conceptos de arancel o tarifa se considerarán sinónimos, según su sentido natural y obvio, según el uso general de las palabras en el lenguaje común.

TÍTULO II

DEL COBRO POR USO Y APROVECHAMIENTO DE BALNEARIOS Y PISCINAS MUNICIPALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Art. III.5.8.- El cobro a través de la respectiva tarifa por el uso y aprovechamiento de balnearios y piscinas municipales, se sujetará a la regulación que para el efecto expida el Alcalde Metropolitano.

TÍTULO III

DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS

CAPÍTULO I

VALORACIÓN INMOBILIARIA

Nota: Capítulo sustituido por artículo 1 de Ordenanza Municipal No. 8, publicada en Registro Oficial Suplemento 186 de 27 de Diciembre del 2019 .

Art. (...1).- Plano del valor de la tierra.- Apruébese el plano del valor de la tierra presentado por el Director Metropolitano de Catastro, el cual contiene los siguientes anexos:

- 1.- Tablas de las áreas de intervención valorativas urbanas y,
- 2.- Tablas de las áreas de intervención valorativas rurales;

El proceso para la elaboración y contenido del plano de valor de la tierra y sus anexos han sido realizados y serán aplicados bajo responsabilidad administrativa de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Nota: Artículo sustituido por artículo 1 de Ordenanza Municipal No. 8, publicada en Registro Oficial Suplemento 186 de 27 de Diciembre del 2019 .

Art. (...2).- Valor de los inmuebles.- El valor de los bienes inmuebles corresponde al plano del valor de la Tierra aprobado en este Título, en función de los informes técnicos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro; más la valoración de las edificaciones, y la valoración de reposición, establecidas en la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, emitida mediante Resolución Administrativa No. 01 de 17 de diciembre de 2019, por el Director Metropolitano de Catastro.

Nota: Artículo sustituido por artículo 1 de Ordenanza Municipal No. 8, publicada en Registro Oficial Suplemento 186 de 27 de Diciembre del 2019 .

Art. (...3).- Valoración del suelo.- La valoración del suelo, se aplicará conforme lo dispuesto en el 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, emitida en virtud de los informes elaborados bajo la responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastro; en la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito vigentes, emitidas bajo exclusiva responsabilidad del Director Metropolitano de Catastro; y, el Acuerdo Ministerial No. 029 - 16 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.

La Dirección Metropolitana de Catastros deberá fundamentar su propuesta de manera técnica - científica, generando estudios estadísticos que permitan obtener datos representativos, corroborada mediante simulaciones que demuestren que su aplicación, corrige las distorsiones, no se puede utilizar parámetros de medición arbitrarios que no cumplan con este requerimiento.

Nota: Artículo sustituido por artículo 1 de Ordenanza Municipal No. 8, publicada en Registro Oficial Suplemento 186 de 27 de Diciembre del 2019 .

Art. (...4).- Valoración de edificaciones y valores de reposición.- La valoración de las edificaciones y los valores de reposición, se aplicarán conforme lo dispuesto en el capítulo I de "Valoración Inmobiliaria" del título III "De las Normas para el Pago de Impuestos" del libro III.5; emitida en virtud de los informes elaborados bajo la responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, en la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito vigentes, emitidas bajo exclusiva responsabilidad del Director Metropolitano de Catastro.

Nota: Artículo sustituido por artículo 1 de Ordenanza Municipal No. 8, publicada en Registro Oficial Suplemento 186 de 27 de Diciembre del 2019 .

Art. (...5).- Actualización de avalúos de bienes inmuebles.- En caso de que el contribuyente solicite la actualización de los avalúos de bienes inmuebles urbanos o rurales, se aplicarán las metodologías y fórmulas de aplicación de factores que constan en la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, emitida mediante resolución administrativa No. 01 de 17 de diciembre de 2019, de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Notificados los avalúos a los contribuyentes, sea por actualización catastral por gestión o por actualización masiva, y encontrándose en desacuerdo, este podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro, conforme a la normativa vigente; pudiendo realizarse tramitación abreviada conforme lo dispuesto en el artículo 163 del Código Orgánico Administrativo.

La Dirección Metropolitana de Catastro, presentará semestralmente para conocimiento y decisión del Concejo Metropolitano un informe técnico de revaloración, conforme lo establecido en la Norma Técnica Nacional vigente; y, de estimarlo pertinente presentará un proyecto de reforma al presente título del Código Municipal.

Nota: Artículo sustituido por artículo 1 de Ordenanza Municipal No. 8, publicada en Registro Oficial Suplemento 186 de 27 de Diciembre del 2019 .

Disposiciones Generales:

DISPOSICIONES DADAS POR ORDENANZA MUNICIPAL 8, promulgada en (R.S. No. 186 de 27-12-2019)

Primera.- El presente Título se aprueba en base a los informes y exposiciones técnicas, que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan, por lo tanto, el plano del valor de la tierra y anexos que contienen las áreas de intervención valorativa urbana y rural, serán de responsabilidad de los funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro que presentaron los informes que sustentan la presente ordenanza.

Nota: Disposición dada por de Ordenanza Municipal No. 8, publicada en Registro Oficial Suplemento 186 de 27 de Diciembre del 2019 .

Segunda.- Para el caso de actualización de información de predios catastrados, los datos valorativos

Art. IV.1.184.- Son responsables en materia de gestión del Catastro Inmobiliario:

1. La Dirección Metropolitana Tributaria;
2. La Dirección Metropolitana de Catastro; y,
3. Las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. IV.1.185.- Corresponde a la Dirección Metropolitana Tributaria, entre otras funciones:

1. Coordinar la acción catastral y tributaria de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito;
2. Formular, ejecutar, monitorear y supervisar conjuntamente con los directores de Catastros y Financiera, los planes anuales operativos y proyectos respectivos;
3. Asesorar a las diferentes instancias municipales, en los ámbitos de administración del catastro;
4. Proponer al Concejo Metropolitano las políticas de valoración de los inmuebles situados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito;
5. Formular proyectos de ordenanzas, resoluciones y procedimientos para conocimiento y aprobación de las instancias correspondientes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
6. Impulsar la conformación del catastro multifinanciado digital del Distrito Metropolitano de Quito;
7. Verificar las seguridades de acceso a las aplicaciones informáticas de catastros y rentas; y,
8. Establecer procedimientos de gestión e instructivos, para garantizar una atención eficiente y eficaz de los ciudadanos, en las direcciones de Catastros y Financiera.

Art. IV.1.186.- Corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones:

1. Construir y administrar el catastro urbano y rural de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, con sujeción a las disposiciones legales vigentes;
2. Establecer las políticas, normas y procedimientos generales del catastro inmobiliario, su control y evaluación;
3. Poner en consideración de la Dirección Metropolitana Tributaria y de la Administración General del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan Operativo Anual con su respectivo presupuesto, para su conocimiento, aprobación y ejecución;
4. Promover la investigación técnica y tecnológica de métodos, sistemas, procedimientos de valuación, registro y demás aspectos relacionados con la propiedad inmobiliaria y con la modernización del catastro y su operación;
5. Emitir las normas técnicas, especificaciones y principios homogéneos referentes a la localización, identificación, registro, cartografía y demás actividades catastrales de bienes inmuebles, y remitirlos para su aplicación a las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales y demás direcciones metropolitanas relacionadas con el catastro inmobiliario;
6. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta normativa y demás normas e instructivos elaborados para controlar y regular la actividad catastral;
7. Elaborar y actualizar los planos de valores del suelo urbano y rural, en base a los estudios de valoración correspondientes y a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
8. Elaborar las tablas de valores unitarios para las diferentes tipologías de construcción, de acuerdo con normas y principios técnicos, y mantenerlos actualizados;
9. Elaborar los mapas catastrales en formato digital del Distrito Metropolitano de Quito;
10. Enviar al Concejo Metropolitano de Quito, para su conocimiento y aprobación, el plano del valor de la tierra, según lo que disponen los artículos 502 y 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
11. Realizar la valuación catastral de los bienes inmuebles, en base a los valores unitarios y normas técnicas que se emitan, de conformidad con lo expuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta normativa;
12. Emitir los avalúos catastrales de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Distrito

Metropolitano de Quito para los casos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

13. Participar en coordinación con las dependencias municipales en la delimitación de áreas urbanas, rurales, reservas territoriales y de protección ecológica, de acuerdo con las ordenanzas y leyes relacionadas con estos temas;

14. Promover acuerdos y convenios en materia del catastro inmobiliario con dependencias y entidades del Estado, y con otros Municipios del país, para realizar acciones conjuntas en la materia;

15. Establecer mecanismos de coordinación con el Registro de la Propiedad y notarías, para la identificación de los propietarios y de los bienes inmuebles; y,

16. La Dirección Metropolitana de Catastro promoverá celebrar acuerdos y convenios con el Estado, instituciones del sector público, privado, nacionales e internacionales en temas relacionados en la preparación y capacitación del recurso humano, en áreas referentes al catastro inmobiliario.

Nota: Numeral 10 sustituido por Disposición reformativa única de Ordenanza Municipal No. 8, publicada en Registro Oficial Suplemento 186 de 27 de Diciembre del 2019 .

Art. IV.1.187.- Corresponde a las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales:

1. Llevar a cabo las actividades catastrales de identificación, localización, descripción, delimitación, registro catastral (gráficos y alfanuméricos), de acuerdo a su jurisdicción, sea que los bienes inmuebles se definan como urbanos o rurales, en los términos del presente ordenamiento y de las normas y especificaciones técnicas que rigen la materia, con el propósito de actualizar y conservar el sistema catastral en forma permanente;

2. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta normativa y demás normas e instructivos elaborados para controlar y regular la actividad catastral;

3. Registrar oportunamente las mutaciones que se operen en la propiedad y que por cualquier concepto modifiquen los datos contenidos en los archivos gráficos, alfanuméricos y documentales catastrales, con el propósito de mantener actualizada la información catastral inmobiliaria, siempre que estas mutaciones se encuentren técnica y legalmente sustentadas;

4. Apoyar a los organismos estatales, municipales y otras entidades que requieran de los datos contenidos en el catastro inmobiliario;

5. Determinar la localización de cada bien inmueble, mediante su delimitación y dimensionamiento, y recabar los elementos físicos-geométricos, jurídicos, económicos y de uso que lo constituyen;

6. Aplicar por medio del sistema informático los valores unitarios, tanto del suelo urbano, de la tierra rural, como de las edificaciones y demás elementos valorizables, que apruebe el Concejo Metropolitano de Quito;

7. Establecer el control de los bienes inmuebles asignándoles la clave catastral que los identifique espacialmente;

8. Obtener de las instituciones estatales, municipales y de las personas naturales y jurídicas, los datos y documentos necesarios para la formación y actualización de los registros catastrales; y,

9. Colaborar con las autoridades competentes en la entrega de información para la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito.

CAPÍTULO III

ZONIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVA (AIVAS) Y VALORES UNITARIOS

Art. IV.1.188.- 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.

Art. IV.1.189.- La elaboración, revisión, modificación de las áreas de intervención valorativa, se hará en los tiempos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. IV.1.190.- Cuando se incorporen o modifiquen zonas de intervención valorativa, los valores unitarios de suelo y construcción que aplica la Dirección Metropolitana de Catastro, podrán ser revisados de oficio para realizar avalúos parciales o sectoriales, en cualquier tiempo. Para el efecto, se elaborarán los estudios de valoración urbana y valoración rural, que se sustentan en la ordenanza respectiva.

CAPÍTULO IV

DE LAS OPERACIONES O ACTIVIDADES ENCAMINADAS A LA FORMACIÓN, MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO

Art. IV.1.191.- La Dirección Metropolitana de Catastro y las jefaturas zonales de avalúos y catastros llevarán a cabo las actividades que sean necesarias y que tiendan a la formación, mantenimiento, actualización, conservación y desarrollo del catastro inmobiliario del Distrito Metropolitano de Quito, con sus registros alfanuméricos, gráficos y documentales correspondientes, para lo cual se empleará las normas, manuales e instructivos técnicos que se establezcan.

Art. IV.1.192.- Las actividades encaminadas a la formación del catastro serán de carácter permanente, y la información que genere estará a disposición del público, con las limitaciones establecidas en disposiciones jurídicas aplicables.

Art. IV.1.193.- La formación del catastro se hará en base al levantamiento de información de los inmuebles ubicados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto urbano como rural, de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos y económicos más importantes.

Art. IV.1.194.- El mantenimiento o conservación del catastro en el Distrito Metropolitano de Quito comprenderá el proceso de actualización del catastro, registrándose las modificaciones que en el tiempo tengan los bienes inmuebles.

Art. IV.1.195.- La localización y levantamiento de información de bienes inmuebles comprende las operaciones y trabajos topográficos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como: dimensiones, ubicación, uso, graficación que requiera el catastro inmobiliario, utilizando las normas y especificaciones técnicas, manuales e instructivos pertinentes.

Art. IV.1.196.- Las operaciones o actividades de deslinde catastral deberán practicarse masiva o puntualmente, previa notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate, y a los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles estatales o municipales, deberá notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones.

Art. IV.1.197.- Los trabajos topográficos catastrales y de deslinde predial deberán practicarse de acuerdo a los manuales, instructivos o normas de procedimiento que para el efecto se aprueben, incluyendo lo referente a vías, bordes superiores de quebrada y espacios públicos, así como la identificación de coordenadas con los parámetros establecidos en los cuerpos legales correspondientes.

Art. IV.1.198.- Los trabajos de levantamientos topográficos y su representación en planos catastrales, deberán dibujarse a las escalas establecidas en la ordenanza de referencia espacial para el Distrito Metropolitano de Quito, y serán elaborados mediante las técnicas geodésicas, topográficas o aerofotogramétricas que garanticen su precisión y su representación gráfica, ligada al sistema local de coordenadas.