



**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN No. 025 EXTRAORDINARIA DE LA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

**VIERNES 20 DE DICIEMBRE DE 2019**

En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 08h45 del 20 de diciembre del año dos mil diecinueve, conforme la convocatoria Nro. 025 de 18 de diciembre de 2019, se lleva a cabo en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, presidida por el concejal René Bedón.

Por disposición del Presidente de la Comisión, se procede a constatar el quórum reglamentario en la sala, el mismo que se encuentra conformado por los siguientes señores concejales: Mario Granda, Eduardo Del Pozo, y René Bedón, quien preside la sesión.

<b>REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
<b>Dr. René Bedón</b>	1	
<b>Abg. Eduardo Del Pozo</b>	1	
<b>MSc. Juan Carlos Fiallo</b>		1
<b>Dr. Mario Granda</b>	1	
<b>Abg. Fernando Morales</b>		1
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios municipales: Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano; Sres. Lola Jiménez y Freddy Hermosa, funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo; Sra. Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del concejal Fernando Morales; Sras. Cristina Martínez, Jenny Pinto y Anita Espín, funcionarias del despacho del concejal René Bedón; Sra. Gabriela Espín, funcionaria del despacho de la concejala Soledad Benítez; Sr. Jaime Guerrero, funcionario del despacho del concejal Luis Robles; Sr. Rodrigo Calderón, funcionario del despacho del concejala Brith Vaca; Sra. Elena Caicho, funcionaria del despacho del concejal Orlando Núñez; Sr. Walter Segovia, funcionario del despacho de la concejala Andrea Hidalgo; Sra. Marili Hernández, funcionaria del despacho del concejal Juan Carlos Fiallo; y, Sr. Alfonso Bolívar, funcionario del despacho del concejal Luis Reina.

Se registra también la presencia de los señores Sandra Jarrín, Paulina Simbaña y Daniel Anaguano, representantes del GAD de la parroquia Nayón.



Una vez constatado el quórum legal y reglamentario, por Secretaría se procede a dar lectura al orden del día que se detalla a continuación:

1. Tratamiento del “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformativa 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”; y, resolución al respecto;

El mismo que es aprobado por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo presentes, sin observaciones.

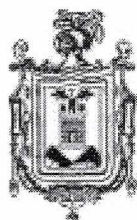
#### DESARROLLO DE LA SESIÓN:

##### *Primer punto del orden del día:*

**Tratamiento del “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformativa 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”; y, resolución al respecto.**

**Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.-** Señala que el punto del orden del día se tratará en dos partes, una legal para el análisis de la ordenanza, y otra técnica, para que los funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro realicen la presentación de las simulaciones. Señala además que la comisión convocó una mesa de trabajo el 19 de diciembre de 2019, con la presencia de la concejala Mónica Sandoval y los asesores de los miembros del Concejo Metropolitano y se presentó la propuesta de ordenanza que ha sido puesta en conocimiento de los señores concejales. ~~Informa~~ Comunica que el informe de la Procuraduría Metropolitana en relación al alcance del artículo Nro. 502 del COOTAD, respecto a las competencias del concejo, se ha determinado que corresponde al Concejo Metropolitano la valoración de la tierra, quedando para competencias administrativas el tema de la valoración de las edificaciones y la valoración de reposición previstas en el artículo Nro. 476 del COOTAD. Con ese antecedente se ha trabajado en la ordenanza, sobre el plano de valor de la tierra.

Ingresar a la sala de sesiones al concejal Juan Carlos Fiallo (08h52).



Por secretaría se procede a dar lectura al proyecto de ordenanza.

El proyecto de ordenanza que recoge las observaciones acogidas por los miembros de la comisión, se adjunta al acta como anexo Nro. 1.

El Concejal Mario Granda, una vez que se ha realizado el análisis del proyecto de ordenanza, mociona que se proceda a tomar votación para emitir dictamen para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano en segundo debate.

El presidente de la Comisión de Uso de Suelo, concejal René Bedón apoya la moción, y solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La Comisión **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 111.5 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".

**Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo:** Solicita a los funcionarios de la Dirección Metropolitana que entreguen la información de las simulaciones a los miembros del Concejo Metropolitano.



El presidente de la comisión, concejal René Bedón, sin existir más puntos a tratar, clausura la sesión siendo las 10h09.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales		1
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Para constancia firma el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y la señora Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

RENE  
PATRICIO  
BEDON  
GARZON

Firmado digitalmente por  
RENE PATRICIO  
BEDON GARZON  
Fecha: 2021.07.26  
20:45:54 -05'00'

Dr. René Bedón  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
DE USO DE SUELO

DAMARIS  
PRISCILA  
ORTIZ  
PASUY

Firmado digitalmente por  
DAMARIS PRISCILA  
ORTIZ PASUY  
Fecha: 2021.07.27  
00:15:26 -05'00'

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO (E)

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales		1
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Marisela Caleño Q	GC	2020-03-27	
Revisado por:	Samuel Byun	PGC	2020-03-27	

# ANEXO No. 1

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, se establece que 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 deben seguir los lineamientos y parámetros que manda la ley. Así también, es obligación de los gobiernos municipales actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en su calidad de órgano rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, emitió mediante Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros que deben ser implementadas por todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos para la formación y actualización de los catastros y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción.

Los artículos 68 y 70 del precitado acuerdo ministerial, respecto a la valoración del suelo urbano y rural respectivamente, disponen que para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección considerando las características propias del predio, y otros factores establecidos en la normativa vigente.

Por lo expuesto, y de acuerdo a los artículos 502 y 516 del COOTAD, señalan que, el concejo deberá aprobar mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor de terreno y los factores para la valoración de las edificaciones. En este sentido, el 12 de diciembre de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Ordenanza Metropolitana reformativa del Capítulo I de "Valoración Inmobiliaria" del Título III "De las Normas Para el Pago de Impuestos" del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, misma que contiene los factores de corrección de aumento o reducción del valor del terreno urbano, rural y edificaciones de los bienes inmuebles del DMQ; y, con el fin de dar cumplimiento a los referidos artículos, es indispensable que el Concejo Metropolitano de Quito apruebe, a través de la presente ordenanza, el plano del valor de la tierra.

Cabe recalcar que, el plano del valor de la tierra del Distrito Metropolitano de Quito, las tablas de las áreas de intervención valorativas urbanas y rurales, y los respectivos

### **ORDENANZA METROPOLITANA No.**

informes técnicos, fueron presentados por la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio No. GADDMQ-DMC-2019-11972-O de 16 de diciembre de 2019 y GADDMQ-DMC-2019-0110-M de 17 de diciembre de 2019, los cuales han sido realizados y suscritos bajo responsabilidad administrativa del Director Metropolitano de Catastro.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### EL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, mismos que se deben regir por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;
- Que,** el artículo 240 de la Norma Suprema dispone que, *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, dentro de las cuales, en el numeral 9, se encuentra la de *“formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que, *“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. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales...”*;
- Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, en concordancia con el artículo 85, preceptúa dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado metropolitano que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) *“i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*.
- Que,** el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD establece: *“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.*



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Que,** el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, establece que, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; así como la obligación de actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa;
- Que,** el artículo 494 del mencionado Código estipula 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...”*;
- Que,** el referido Código en su 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; 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. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los (sic) dispuesto en este artículo.”*;
- Que,** el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD 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 (...)”*;

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Que,** los artículos 502 y 516 del mismo Código, que se refieren a las reglas para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales, respectivamente, disponen 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;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 5 de julio de 2016, fija los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural 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 sus competencias.
- Que,** la mencionada ley en el artículo 17 determina: *“Clases de suelo. 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.”*
- Que,** el artículo 100, ibídem, se refiere al 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, multifinalitario y consolidado, a través de una base de datos nacional, que tiene que actualizarse de una manera continua y permanente y que es administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual se encarga de regular la conformación y funciones del sistema, y establece las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales;
- Que,** para la aplicación del artículo 100 de la ley precitada, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en su calidad de órgano rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, emitió mediante Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, 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, que deben ser implementadas por todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos para la formación y

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

actualización de los catastros y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción;

- Que,** el Acuerdo Ministerial No. 029-16 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda contempla en su artículo 68 respecto a la valoración del suelo urbano que: *“(...).e. Valor individual del suelo o individualización del predio. Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, frente, forma, proporción, instalaciones, infraestructura y otros factores establecidos en el marco legal vigente. Además se considerará los deméritos por afectaciones (borde de quebrada, ubicación de riesgo geológico, volcánico, entre otros) al predio.”*
- Que,** el Acuerdo Ministerial en mención señala en su artículo 70 respecto a la valoración del suelo rural que: *“(...).e. Valor individual del suelo o individualización del Predio.- Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, acceso a riego, pendientes y otros factores establecidos en el marco legal vigente. Además se considerará los deméritos por afectaciones (torres de tendido eléctrico de alta tensión, gasoductos, oleoductos y otros) al predio.”*
- Que,** de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 10 del artículo IV.1.186 del Código Municipal, corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones, 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;
- Que,** mediante 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 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se aprobaron los factores de corrección de aumento o reducción del valor del terreno urbano, rural y edificaciones de los bienes inmuebles del DMQ.
- Que,** mediante resolución administrativa No. 01 de 17 de diciembre de 2019, el Director Metropolitano de Catastro, aprobó la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, instrumento con el cual se han realizado los estudios e investigación para la valoración de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.
- Que,** para la valoración del bienio 2018-2019, el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 196 el 20 de diciembre del 2017, la misma que fue publicada en la edición especial No. 180 del Registro Oficial de 28 de diciembre

### **ORDENANZA METROPOLITANA No.**

del 2017 y que ha sido incorporada al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito en el Libro III.5, Título III, Capítulo I.

**Que,** mediante oficio No. 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.

**Que,** mediante memorando No. 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.

**Que,** mediante oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-015700-O de 17 de diciembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, emitió el informe legal respecto a la potestad del Concejo Metropolitano prevista en el artículo 495, 502 y 516 del COOTAD, y sus normas conexas.

**Que,** el 18 de diciembre de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito conoció 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.

**Que,** el 19 de diciembre de 2019, se efectuó la mesa de trabajo, acordada en la sesión extraordinaria Nro. 044 del Concejo Metropolitano de Quito, con el fin de recopilar las observaciones realizadas en primer debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 7 y literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, en concordancia con el artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Concejo Metropolitano de Quito,

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO I " VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL**

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**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.**

**Artículo 1.-** Sustitúyase las disposiciones contenidas 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 contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo del 2019 por el Concejo Metropolitano de Quito.

### CAPÍTULO I

**Artículo (...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.

**Artículo (...2).-Valor de los bienes 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 Nro. 01 de 17 de diciembre de 2019, por el Director Metropolitano de Catastro.

**Artículo (...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

## **ORDENANZA METROPOLITANA No.**

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.

**Artículo (...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.

**Artículo (...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.

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.

### **Disposiciones Generales:**

**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.

**Segunda.**- Para el caso de actualización de información de predios catastrados, los datos valorativos de suelo y construcción serán los que estuvieron vigentes en la

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

ordenanza correspondiente a dichos años y conforme las normas técnicas de valoración vigentes en el año de ingreso al catastro.

**Tercera.-** Todo acto aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito que conlleve cambio de clasificación de suelo, uso de suelo y/o zonificación, y aprobación de proyectos de vivienda de interés social en los cuales el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sea el promotor, deberá contener una disposición reformativa al presente Título, misma que contendrá la actualización del plano del valor del suelo, de ser el caso, conforme a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo rural o urbano, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las áreas urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito, con excepción de los casos establecidos en la disposición general sexta y en la disposición transitoria única.

**Cuarta.-** Para aquellos predios que consten en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito y no posean ubicación geográfica específica, se asignará de forma provisional el valor del área de intervención valorativa urbano o rural más alta constante en la hoja catastral, lo cual será notificado al propietario del inmueble.

**Quinta.-** Incorpórese al Código Municipal los siguientes anexos, realizados bajo responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastro.

1. Plano del valor de la tierra del Distrito Metropolitano de Quito
2. Tablas de las áreas de intervención valorativas urbanas
3. Tablas de las áreas de intervención valorativas rurales

Estos anexos serán aplicados bajo responsabilidad administrativa de la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Sexta. -** Sin perjuicio del proceso de revalorización y de actualización catastral producto del presente Título, los valores de las transferencias de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito observarán los precios acordados por las partes, en la siguiente forma:

- a) Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento, acreditado en el informe socio organizativo, legal y técnico, para lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio, remitirá la documentación necesaria a la Dirección Metropolitana de Catastro en un término no mayor a cinco días.
- b) Para los casos de proyectos de viviendas de interés social cuyo promotor sea el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los cuales se produjeron actos conducentes al traspaso de dominio, con una determinada valoración, a

## **ORDENANZA METROPOLITANA No.**

través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compraventa o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la municipalidad o de los fideicomisos constituidos para la ejecución de este proyecto, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes, plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente que se actualice la valoración. La información de estos casos será entregada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a las instancias municipales correspondientes.

**Séptima.** - Una vez aprobado el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, la Dirección Metropolitana de Catastro presentará para conocimiento y decisión del Concejo Metropolitano de Quito una propuesta reformativa del presente Título.

**Octava.**- Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, la reenumeración de todos los artículos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, observando la inclusión del presente Capítulo y otras anteriores.

### **Disposición Transitoria:**

**Única.**- Sin perjuicio del proceso de revalorización y actualización catastral producto del presente Título, únicamente para este bienio la valoración de los locales comerciales que se ubican en los centros comerciales populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito. No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la municipalidad por concepto del local comercial.

### **Disposición Reformativa:**

**Única:** Sustitúyase el 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 Uso del Suelo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto: "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."



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### **Disposiciones Derogatorias:**

**Primera.** - A partir de la vigencia de la presente norma, queda derogada en su totalidad la Ordenanza Metropolitana No.196, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 180 de 28 de diciembre del 2017, que aprobó el plano del valor del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, para el bienio 2018-2019 y que fue incorporada al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito en el Libro III.5, Título III, Capítulo I.

**Segunda.-** Deróguense todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

**Disposición Final.-** La presente Ordenanza Sustitutiva Reformatoria entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal, Página Web y Registro Oficial y se aplicará a partir del 31 de diciembre del 2019.