**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito en el marco de las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, debe mantener actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales, los cuales constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado.

El cuerpo legal citado determina la forma como se debe establecer el valor de la propiedad y que servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.

El Concejo Metropolitano de Quito en la Sexta Disposición Transitoria de la Ordenanza Metropolitana No. 196 de valoración del suelo, dispone al Director Metropolitano de Catastro, que en el plazo de un año a partir sanción de la presente ordenanza, presente al Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación, el proyecto de adecuación de la Norma Técnica de Valoración, a las disposiciones constantes en 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 y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

Que es necesario adecuar la Norma Técnica de Valoración del GDMQ, a la Norma Técnica Nacional de Catastro y Valoración emitida por el MIDUVI como órgano rector de catastros y valoración a nivel nacional, a fin de poder realizar y aprobar los estudios e investigaciones que modificarán varios aspectos valorativos de los bienes inmuebles del DMQ, dentro de los cuales se encuentran valores de AIVAS urbanas y rurales, valores en tipologías constructivas, valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales, pesos en acabados exteriores e información de algunas tablas.

**ORDENANZA No. ….**

**EL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.”;*

**Que,** el artículo 240 de la Constitución 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 139 del Código Orgánicode Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD–, establece que, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; así como la obligación de actualizar cada dos años la valoración de la propiedad urbana y rural;

**Que,** el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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, determina 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 avaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil”;*

**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,** en la precitada norma en el Capítulo V, artículo 100, 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 generen 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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 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, 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 y 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;

**Que**, mediante resolución administrativa No. 0003 de 23 de marzo de 2016, el Director Metropolitano de Catastro, expidió la actualización de la Norma Técnica de Valoración que establece los procedimientos aplicarse para la actualización de los valores de terreno y construcciones para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, con fecha 22 de diciembre del 2017, se sanciona la Ordenanza Metropolitana No. 196 de aprobación del plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que rige para el bienio 2018-2019;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 196 en sus artículos 42 y 49 respecto del valor Base del AIVA urbano y rural, valor base de las construcciones y valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales establece que: “*La información registrada en esta Ordenanza sobre valores de AIVAS, valores en tipologías constructivas, valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales, precios de acabados de exteriores e información de otras tablas; se generarán y/o actualizarán a petición de parte o de oficio, con base en los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo, producto de los cambios físicos, espaciales, legales y económicos que se da en las áreas urbanas, rurales y urbano parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito. Dicha actualización estará a cargo de la unidad correspondiente de la Dirección Metropolitana de Catastro*”;

**Que**, la Disposición Transitoria Sexta de la “Ordenanza Metropolitana No. 196 “ dispone que: ” P*ara su eficaz aplicación, en el plazo de un año a partir de la sanción de la* *presente ordenanza, el Director Metropolitano de Catastro, presentará al Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación, el proyecto de adecuación de la Norma Técnica de Valoración, a las disposiciones constantes en el 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,** es necesariomantener actualizadosloscatastros y valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito; así como de los procedimientos y manuales para la aplicabilidad de la Norma Técnica de Valoración, para lo cual es indispensable adecuarla a las Normas Técnicas emitidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda como órgano rector del catastro y valoración, y que servirá para establecer los estudios, investigaciones, estándares, protocolos y procedimientos para el levantamiento de la información valorativa de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

**En virtud del ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 57 literal y 87 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 196 vigente, el Concejo Metropolitano de Quito:**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE APRUEBA LA NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo Único**. – Apruébese la Norma Técnica de Valoración para los bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

**Disposiciones Transitorias:**

**Primera. -** Encárguese al Director Metropolitano de Catastro y al Director Metropolitano de Informática para que, a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, procedan a la implementación de la Norma Técnica de Valoración del Distrito Metropolitano de Quito en el sistema catastral.

**Segunda. –** Aplíquese la Norma Técnica de Valoración que se aprueba en esta Ordenanza en la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, para la emisión catastral a regir para el año 2020.

**Disposición Derogatoria.-** Deróguense las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

**Disposición Final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y página Web institucional del GAD del Distritito Metropolitano de Quito.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el de 2019.

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. -** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado

**ALCALDE DEL DISTRITRO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el de 2019; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el

**Lo Certifico. -** Distrito Metropolitano de Quito,

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**