



COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-O-CUS-2019-037

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 que aprueba la Norma Técnica para la Valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del 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.- Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-2019-11542-O de 07 de octubre de 2019, el Ing. Freddy Hermosa Acosta, Director Metropolitano de Catastro a la fecha, remite la propuesta de Norma Técnica de Valoración para los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano, adjuntando el informe de factibilidad, el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) 8. RECOMENDACIONES

Una vez analizado los factores, realizadas las pruebas de simulación, es factible aplicar la propuesta de la Norma Técnica de Valoración, en la valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a fin de obtener avalúos puntuales acorde a la realidad física de cada predio.

Es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito disponga de una Norma Técnica que regule la Valoración de los bienes inmuebles que se encuentra en el Distrito.

Se recomienda aprobar lo más pronto posible por cuanto el contenido de la adecuación de la Norma debe parametrizarse en el Sistema Catastral a fin de que se aplique en la valoración del nuevo bienio (...)"

2.2.- Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-0075 de 26 de octubre de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su pronunciamiento señalando entre otras cosas, lo siguiente:

"(...) 12. En conclusión, la Procuraduría Metropolitana informa que: (i) el Concejo Metropolitano es el órgano competente para emitir una ordenanza que establezca la Norma Técnica de valoración de suelo y edificación para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito. La aprobación de la Norma Técnica requeriría de ordenanza en razón de que esta propone factores de valoración de suelo y edificación; y, (ii) el procedimiento para la formulación de esa 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.

13. En este sentido, considerarnos que el proyecto de resolución que se adjuntó, debería ser reformulado como proyecto de ordenanza por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro.

14. 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. (...)"

2.3.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión de 28 de octubre de 2019, acogiendo el criterio de la Procuraduría señalado en el numeral anterior, resolvió solicitar a la Dirección Metropolitana de Catastro, remita a la Comisión el proyecto de Ordenanza de la Norma Técnica de Valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, conforme se desprende de la Resolución No. 013-CUS-2019.

2.4. Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-2019-11647-0 de 30 de octubre de 2019, el Ing. Freddy Hermosa Acosta, Director Metropolitano de Catastro, remite el Proyecto de Ordenanza para la Aprobación de la Norma Técnica de Valoración y propuesta de la norma, señalando que esta es la base de la nueva Ordenanza Metropolitana del Plano de Valor de la Tierra y Construcción, la cual se implementará en el Sistema Catastral SIREC-Q, para la emisión predial del bienio 2020-2021.

2.4.- Mediante oficio No. GADDMQ-DC-RBG-2019-0107-O de 07 de noviembre de 2019, el señor Concejal René Bedón remite el oficio sin número y sin fecha suscrito por los señores Concejales René Bedón, Mario Granda Balarezo, Eduardo Del Pozo y Juan Carlos Fiallo, mediante el cual, en virtud de lo establecido en la resolución de la Comisión de Uso de Suelo No. 013-CUS-2019, los ediles referidos asumen la iniciativa legislativa del proyecto en referencia y remiten el mismo a la Secretaría General del Concejo para que continúe el trámite correspondiente.

2.5.- Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-1968-O, de 07 de noviembre de 2019, suscrito por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), realiza la revisión de requisitos formales del Proyecto de "Ordenanza Metropolitana que aprueba la norma técnica de valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito", y remite el mismo a la comisión de Uso de Suelo.

2.6.- Por disposición del señor Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se convoca a una mesa de trabajo el día martes 12 de noviembre de 2019, con el fin de analizar la propuesta de la norma técnica de valoración para los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

2.7.- Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2075-O de 15 de noviembre de 2019, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo (E), remite para conocimiento de



los miembros de la Comisión el proyecto de Ordenanza producto de la mesa de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo referida en el numeral anterior.

2.8.- La Comisión de Uso de Suelo en Sesión Ordinaria No. 20 de 11 de noviembre de 2019, reinstalada el 18 de noviembre de 2019, analizó el proyecto en referencia.

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. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (...)"

"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. (...)"

La Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 196 dispuso que:

"(...) Para 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(...)".

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

La Comisión de Uso de Suelo, en el marco de sus competencias, concluye que es pertinente poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, el proyecto de Ordenanza Metropolitana que aprueba la Norma Técnica para la Valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

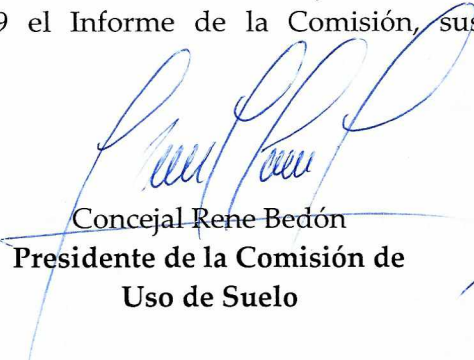
5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

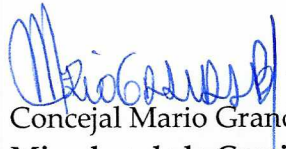
La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión ordinaria No. 020 de 11 de noviembre de 2019, reinstalada el 18 de noviembre de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literal a), 87 literal a), del Código 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 que aprueba la Norma Técnica para la Valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Se deja constancia del condicionamiento establecido por la Comisión, de esperar un nuevo informe legal de la Procuraduría Metropolitana sobre la inclusión de la Norma Técnica de Valoración en el Código Municipal, considerando con ese análisis no fue incorporado en el criterio emitido por la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0075-O, de 26 de octubre de 2019; y, con la finalidad de que durante el primer debate del presente proyecto en el Concejo Metropolitano, los miembros del Cuerpo Edilicio cuenten con ese insumo.

6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 18 de noviembre 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



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. 020 - ordinaria realizada el día lunes 11 de noviembre de 2019, reinstalada el 18 de noviembre de 2019, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Mario Granda, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: : total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo y Fernando Morales, total dos (2).

Quito D.M., 18 de noviembre de 2019

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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