



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-O-CUS-2021-090

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto al proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA 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 2022-2023”, para lo cual presentamos el siguiente análisis:*

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante oficio Nro. STHV-2021-1308-O de 15 de noviembre de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a la Alcaldía Metropolitana el proyecto de ordenanza en referencia, a fin de que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el literal a) del artículo 13 de la resolución del Concejo Metropolitano Nro. C 074, que faculta al Alcalde Metropolitano por iniciativa propia, presentar ordenanzas para su tratamiento y aprobación.

2.2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1798-OF de 17 de noviembre de 2021, el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano, asume la iniciativa legislativa del 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 CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, APROBACIÓN DE DOS NUEVOS FACTORES DE CORRECCIÓN PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.*

2.3. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5243-O de 17 de noviembre de 2021, la General del Concejo Metropolitano realizó la revisión de requisitos formales del proyecto de ordenanza en referencia, y lo remitió a la comisión de Uso de Suelo para continuar el trámite correspondiente.

2.4. Por disposición de la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión ordinaria Nro. 120, de 29 de noviembre de 2021, en la que se incluyó el *“Conocimiento*



del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA, 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 2022-2023"; y, resolución al respecto".

2.5. En la sesión ordinaria Nro. 120, de 29 de noviembre de 2021, la Comisión de Uso de Suelo resolvió "(...) *que en el término de dos días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Procuraduría Metropolitana y la Dirección Metropolitana Financiera, remitan los informes técnico, legal y financiero, correspondientes, sobre el proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA, 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 2022-2023", debiendo ser acogidas las observaciones y comentarios realizados por los señores concejales René Bedón y Fernando Morales, durante la sesión".*

2.6. Mediante oficios Nros. GADDMQ-DMF-2021-1382-O, GADDMQ-STHV-DMC-2021-1411-O, y GADDMQ-PM-2021-3578-O, de 01 de diciembre de 2021, Dirección Metropolitana Financiera, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y la Procuraduría Metropolitana, respectivamente, emiten los informes técnico, legal y financiero respectivos, de acuerdo a lo señalado en el numeral anterior.

2.7. Por disposición de la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Municipal de Quito convocó a la sesión extraordinaria Nro. 121, en la que se incluyó el "*Conocimiento de los informes técnicos, legal y financiero por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana y Dirección Metropolitana Financiera, respecto del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA, 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 2022-2023"; y, resolución al respecto*", sesión que no se instaló por falta de quórum.

2.8. Por disposición de la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Municipal de Quito convocó a la sesión extraordinaria Nro. 122, en la que se incluyó el "*Conocimiento de los informes técnicos, legal y financiero por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana y Dirección Metropolitana Financiera, respecto del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA, 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 2022-2023"; y, resolución al respecto*".



2.9. En la sesión extraordinaria Nro. 122, de 03 de diciembre de 2021, la Comisión de Uso de Suelo conoció y analizó el expediente relacionado con el proyecto de ordenanza en referencia.

3. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

3.1.- Mediante oficio Nro. STHV-2021-1308-O de 15 de noviembre de 2021, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico del proyecto de ordenanza, que 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 tienden a mantenerse, que existe muchas ofertas de venta, y poca demanda para adquirirlas, de los valores ofertados tienden a bajar en 1.8% y a subir en un 4.4% del promedio, producto de la influencia por la crisis económica ocasionada por la pandemia del COVID-19, además se aplica el IPC en las AIVAS que no se recorren ratificando la tendencia de mantener el valor de las AIVAS del bienio 2020-2021.

8. RECOMENDACIONES

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 2022-2023.

Por lo expuestos y basados en los resultados preliminares se considera que es factible su aplicación y se recomienda enviar el Proyecto de Ordenanza Metropolitana del plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual se adjunta un archivo que contiene los siguientes anexos:

Anexo1: Plano de valor del suelo urbano

Anexo2: Plano de valor de la tierra rural

Anexo 3: Tablas del Valor del suelo urbano

Anexo 4: Tabla del valor de la tierra rural”.

3.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-1411-O de 01 de diciembre de 2021, el Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos, Director Metropolitano de Catastro, remite el Informe de Observaciones, solventando aquellas realizadas en la comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria No.120, realizada el 29 de noviembre de 2021.



3.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-1411-O de 01 de diciembre de 2021, el Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos, Director Metropolitano de Catastro, remite el Informe Técnico, que 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 tienden a mantenerse, puesto que existen muchas ofertas de venta y poca demanda para adquirirlas.

De los valores ofertados se observa que tienden a bajar en 1.79% y a subir en un 4.46% del promedio, producto de la influencia por la crisis económica ocasionada por la pandemia del COVID-19. Además, se aplica el IPC en las AIVAS que no se recorren ratificando la tendencia de mantener el valor de las AIVAS del bienio 2020-2021.

8. RECOMENDACIONES

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 2022-2023

Por lo expuestos y basados en los resultados preliminares se considera que es factible su aplicación y se recomienda enviar el Proyecto de Ordenanza Metropolitana del plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual se adjunta un archivo que contiene los siguientes anexos:

Anexo1: Plano de valor del suelo urbano

Anexo2: Plano de valor de la tierra rural

Anexo 3: Tablas del Valor del suelo urbano

Anexo 4: Tabla del valor de la tierra rural”.

3.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMF-2021-1382-O de 01 de diciembre de 2021, el Econ. Pedro Fernando Núñez Gómez, Director Metropolitano Financiero, señala:

“(…) Conforme lo dispuesto en el artículo 2278 del Código Municipal corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones: “10. 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, según lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;”

Hecho que consta en los considerandos del proyecto de ordenanza puesto en conocimiento, por lo que esta Dirección Metropolitana no se encuentra directamente relacionada al tema del proyecto sino únicamente en lo dispuesto en el artículo 496 del



Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD que trata de la notificación a la ciudadanía de las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural.

Sin embargo, de la revisión realizada al proyecto de ordenanza la Dirección Metropolitana Financiera no ha encontrado observaciones respecto de la misma”.

3.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3578-O de 01 de diciembre de 2021, el Mgs. Paúl Romero, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, señala:

“(…) Observaciones específicas al Proyecto

En este apartado constan los comentarios específicos respecto al contenido de la exposición de motivos, considerandos y articulado del Proyecto.

1. *Primero. De conformidad con el artículo 322 del COOTAD, los proyectos de ordenanzas, deben referirse a una sola materia y contendrán, grosso modo: (i) la exposición de motivos, (ii) los considerandos que lo fundamentan y, (iii) la expresión clara de los artículos que se derogan, reforman o añaden con la nueva ordenanza. El efecto del incumplimiento de estos requisitos es que el proyecto no deba ser tramitado.*

El Proyecto contendría los elementos indicados en el párrafo inmediato precedente (i) al referirse a una sola materia; (ii) contener una exposición de motivos que buscaría justificar la necesidad de la propuesta; (iii) señalar en los considerandos las normas que justifican al Proyecto y que se refieren a las competencias del Concejo Metropolitano (órgano legislativo del GAD DMQ) que permitirían su sanción; y, (iv) establecer las normas que reforman.

2. *Segundo. En relación con los considerandos, se sugiere:*

Añadir uno que haga referencia al artículo 8 (núm. 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito que dispone que le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano decidir mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito.

3. *Tercero. Respecto a los artículos del Proyecto, se podría considerar:*

(a) Antes del título del Proyecto eliminar la frase “la siguiente”.

(b) El artículo (141) no debería ser innumerado. Los artículos innumerados serían los que se ubican después del Capítulo I, en tal virtud tendrían que reenumerarse.

(c) En la Disposición Final, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 324 del COOTAD, añadir la publicación que se debe realizar en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

Conclusiones

Con base en los fundamentos expuestos, la Procuraduría Metropolitana, respecto al Requerimiento, concluye y, según el caso, recomienda lo siguiente:



- a) El órgano legislativo del GAD DMQ es competente para conocer el proyecto de ordenanza objeto de este informe, según las consideraciones efectuadas en el mismo;
- b) La aprobación del Proyecto, por ser una propuesta de ordenanza metropolitana, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 322 del COOTAD y, adicionalmente, en lo relevante, el procedimiento establecido en la Resolución C-074, de 8 de marzo de 2016;
- c) En atención a las competencias de las comisiones del Concejo Metropolitano, el Proyecto, como lo ha sido, debería ser conocido por la Comisión de Uso de Suelo;
- d) En función del Requerimiento, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, continúe con el trámite para la aprobación del Proyecto, tomando en cuenta las observaciones realizadas al mismo.
- e) Se recomienda:
 - i) Considerar las notas efectuadas en el apartado de observaciones específicas al Proyecto, que se han emitido en calidad de asesoría;
 - ii) Previo a que se remita el proyecto al Concejo Metropolitano se debería incorporar al expediente la iniciativa legislativa.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen”.

4. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”

“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. 7.- **Facultad normativa.**- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)*”

*“Art. 55.- **Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.**- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;*

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*
- c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;”*

*“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*
- v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”*

*“Art. 326.- **Conformación.**- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.”*

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

*“Artículo 20.- **Definición y función.** - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejalas y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”*

*“Artículo 35.- **Deberes y atribuciones de las comisiones.**- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:*



a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. “

5. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA 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 2022-2023”.*

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, durante la sesión Nro. 122 Extraordinaria de 03 de diciembre de 2021, realizó la presentación de las observaciones que fueron analizadas y acogidas en el proyecto de ordenanza.

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria Nro. 122 de 03 de diciembre de 2021, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA 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 2022-2023”*, y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), y 326 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 MODIFICATORIA 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 2022-2023".

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día viernes 03 de diciembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.



Firmado electrónicamente por:
MONICA DEL CARMEN
SANDOVAL CAMPOVERDE

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
RENE PATRICIO
BEDON GARZON

Concejal René Bedón
Miembro de la Comisión

Concejal 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 extraordinaria Nro. 122 de 03 de diciembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, René Bedón, Eduardo Del Pozo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Juan Carlos Fiallo, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 03 de diciembre de 2021.

Muy atentamente,



Firmado electrónicamente por:
MARISELA
CALENO

Marisela Caleño Quinte

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