

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0117-O

Quito, D.M., 22 de noviembre de 2019

Asunto: Exp. N° 2019-02400 - Ref. Proyecto de Ordenanza para aprobar la Norma Técnica de valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del DMQ.

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señora Secretaria:

En relación con el oficio GADDMQ-SGCM-2019-2171-O de 21 de noviembre de 2019, mediante el cual solicitó informe legal respecto a la propuesta técnica de valoración remitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, presento el siguiente informe jurídico (el «Informe»):

1. **Competencia**

1. Emito el Informe fundamentado en la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E)

1. **Objeto y alcance**

1. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-01676-O, de 17 de octubre de 2019, remitió a esta Procuraduría el informe de factibilidad de la Norma Técnica de Valoración, el proyecto de resolución y la Norma Técnica, documentos presentados por la Dirección Metropolitana de Catastro.
2. Con Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0075-O de 26 de octubre de 2019, Procuraduría Metropolitana emitió informe jurídico respecto al proyecto de resolución, formulado por la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante el cual se establecía la Norma Técnica de valoración de suelo y edificación para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito. El informe jurídico, en su parte pertinente, señaló que el proyecto remitido se refiere a temas de interés general del Distrito Metropolitano de Quito, que por su ámbito material de regulación, deberían ser objeto de regulación mediante una ordenanza metropolitana. Además, se informó que la aprobación de la Norma Técnica requeriría de ordenanza en razón de que esta propone factores de valoración de suelo y edificación. En este

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0117-O

Quito, D.M., 22 de noviembre de 2019

sentido, 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.

3. En este contexto, la Comisión de Uso de Suelo propuso la realización de una mesa de trabajo para revisar el proyecto de ordenanza formulado por la Dirección Metropolitana de Catastro, cuyo texto fue analizado por la Comisión de Uso de Suelo en sesión realizada el 11 de noviembre del presente año.

1. **Marco para análisis jurídico**

1. El Ing. Marco Espinosa, Coordinador del Proceso de Catastro y Valoración de la Dirección Metropolitana de Catastro, suscribió el informe de factibilidad, que en la parte de recomendaciones, manifiesta:

“Que 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 encuentran 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.”

1. Mediante Acuerdo Ministerial No. 029, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 03 de octubre de 2016, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió la 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.
2. La Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 196 sancionada el 22 de diciembre de 2017, estableció 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 03 de octubre de 2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0117-O

Quito, D.M., 22 de noviembre de 2019

1. Análisis e informe jurídico

1. La Constitución de la República en el art. 264 en concordancia con el art. 266, establece como una de las atribuciones del gobierno distrital metropolitano la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD») en el art. 139, inciso primero, 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 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.
3. El art. 494, ibídem, señala que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales.
4. El art. 496, ídem, 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.
5. El art. 502, del Código citado, establece que 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.
6. El art. 516, ibídem, dispone que 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.
7. El sustento normativo para la aprobación de las normas técnicas de valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra establecido en la normativa constitucional y legal referida en los párrafos precedentes, específicamente en la Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 0196, que estableció que el Director Metropolitano de Catastro,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0117-O

Quito, D.M., 22 de noviembre de 2019

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 03 de octubre de 2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

8. El art. 502, del COOTAD, establece 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 servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.
9. El art. 516, *ibídem*, dispone que el concejo 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.
10. Los criterios y justificaciones de orden técnico en relación con la Norma Técnica de valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito corresponden a la Dirección Metropolitana de Catastro, con el fin de permitir a la Comisión de Uso de Suelo y en última instancia al Concejo Metropolitano, contar con los elementos técnicos necesarios para adoptar la decisión que corresponda en función del mérito, oportunidad y conveniencia que debe evaluar el órgano legislativo.
11. El COOTAD, en el art. 323, indica que las resoluciones que pueden expedir los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados se referirán a temas específicos o especiales. El Proyecto remitido se refiere a temas de interés general del Distrito Metropolitano de Quito, que por su ámbito material de regulación, deberían ser objeto de regulación de una ordenanza metropolitana.
12. En conclusión, ratifico el informe legal de Procuraduría Metropolitana emitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0075-O de 26 de octubre de 2019, en el sentido de 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. Una vez que el proyecto de aprobación de la norma técnica se ha estructurado como un proyecto de ordenanza por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro, me permito realizar las siguientes recomendaciones al texto propuesto:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0117-O

Quito, D.M., 22 de noviembre de 2019

- a) Sustituir el título del proyecto de ordenanza por el siguiente: **“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; y,**
 - b) En el art. Único, sustitúyase la frase “art. III.5.9” por **“CAPÍTULO I DE “VALORACIÓN INMOBILIARIA” DEL TÍTULO III, DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS” DEL LIBRO III.5.”**
1. 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.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUB PROCURADOR DE SUELOS

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano