

## 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, dispuso al Director Metropolitano de Catastro, que en el plazo de un año a partir sanción de la 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 GAD del Distrito Metropolitano de Quito, 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 METROPOLITANO 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 numeral 9 del artículo 264 de la Constitución, dispone que los Gobiernos Municipales tendrán la competencia exclusiva de: *"9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."*
- Que,** el artículo 266 de la Constitución, establece 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,** los literales a) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establecen lo siguiente: *"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"*.
- Que,** el artículo 139 del 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 COOTAD indica 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 evaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil";*
- Que,** los artículos 502 y 516 del COOTAD, 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 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 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,** el artículo III.5.49. y III.5.56 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito señala respecto al valor Base del AIVA, valor base de la construcción y valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales lo siguiente: "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"
- Que,** 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”;*

**Que,** es necesario mantener actualizados los catastros y la 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 ejercicio de la atribución que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; artículo 87 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

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

**Artículo Único.-** A continuación del artículo III.5.9 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, inclúyase los siguientes artículos;

**Artículo (...)-** Norma Técnica de Valoración.- Apruébese la Norma Técnica de Valoración para los bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito contenida en el anexo del presente Capítulo.

**Artículo (...)-** Incorpórese el anexo del presente Capítulo al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito

**Disposiciones Transitorias:**

**Primera.** - Encárguese al Director Metropolitano de Catastro y al Director Metropolitano de Informática 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 General.-** 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 de esta Ordenanza y otras anteriores

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

**Disposición Final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y página Web institucional del GAD del Distrito 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 DISTRITO 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**

