

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador establece en el numeral 9 del artículo 264 que los Gobiernos Municipales tendrán la competencia exclusiva de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. En concordancia con lo expuesto, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados de forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales.

Con lo expuesto, es preciso señalar que dichos predios urbanos y rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código mencionado en líneas anteriores, por lo que, el concejo metropolitano, deberá aprobar 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.

Es importante recalcar que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala en su artículo 100 que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

En este sentido, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de órgano rector, 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 Catastro, las cuales deben ser implementadas por todos los GADs municipales o metropolitanos para la formación y actualización de los catastros y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción.

Por otro lado, la Disposición Transitoria de la Ordenanza Metropolitana No. 196 de valoración del suelo, dispone que para su eficaz aplicación, en el plazo de un año a partir de la sanción de dicha 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.

Con lo expuesto, es necesario que el Concejo Metropolitano apruebe los factores de aumento y reducción del valor del terreno, mismos que servirán de base para la adecuación de la Norma Técnica de Valoración del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, la cual será elaborada por el Director Metropolitano de Catastro conforme al numeral 5 del artículo IV.1.186 del Código Municipal.

EL CONCEJO METROPOLITANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador 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, menciona 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, indica 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) señala: *“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 menciona 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. 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 (...).”*
- 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, multifinanciado 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, el Acuerdo Ministerial No. 29 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda contempla en su artículo 68 respecto a la valoración del suelo urbano que: *“(...)e. Valor individual del suelo o individualización del Predio. Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, frente, forma, proporción, instalaciones, infraestructura y otros factores establecidos en el marco legal vigente. Además se considerará los deméritos por afectaciones (borde de quebrada, ubicación de riesgo geológico, volcánico, entre otros) al predio.”*

Que, el Acuerdo Ministerial en mención señala en su artículo 70 respecto a la valoración del suelo rural que: *“(...)e. Valor individual del suelo o individualización del Predio.- Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, acceso a riego, pendientes y otros factores establecidos en el marco legal vigente. Además se considerará los deméritos por afectaciones (torres de tendido eléctrico de alta tensión, gasoductos, oleoductos y otros) al predio.”*

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 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, 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, 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, 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 REFORMATIVA DEL CAPÍTULO I DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DEL LIBRO III DEL EJE ECONÓMICO DEL TÍTULO III DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo Único.- A continuación del Capítulo I de Valoración Inmobiliaria del Libro III del eje económico del Título III de las normas para el pago de impuestos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, inclúyase el siguiente artículo;

Artículo (...)- Factores de Corrección.- Apruébense los Factores de Corrección de aumento o reducción del valor del terreno urbano o rural de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito que se detallan a continuación:

Factores de corrección masiva de suelo urbano:

- Factor frente
- Factor fondo
- Factor tamaño
- Factor localización en la manzana
- Factor forma
- Factor acceso al lote
- Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura

Factores de corrección masiva de suelo rural:

- Factor tamaño
- Factor riego
- Factor accesibilidad al lote rural
- Factor titularidad
- Factor de clases agrológicas del suelo

Disposiciones Transitorias:

Primera. - Encárguese al Director Metropolitano de Catastro, en coordinación con el Director Metropolitano de Informática, la implementación de los Factores de aumento o reducción del valor del terreno urbano o rural de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito en el Sistema Integrado de Registro Catastral.

Disposiciones Generales:

Primera.- Conforme al numeral 5 del artículo IV.1.186 del Código Municipal, el Director Metropolitano de Catastro emitirá bajo su responsabilidad la Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda.- 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.- Deróguese la Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 196.

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

