

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0147-O

Quito, D.M., 05 de diciembre 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:

1. **Competencia**

1. Emito el presente informe (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 GADDMQ-SGCM-2019-2411-O de 04 de diciembre de 2019, la Abg. Damaris Ortiz Pasuy, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó criterio legal respecto al proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformativa del Capítulo I de Valoración Inmobiliaria del Libro III del Eje Económico del Título III de la Normas para el pago de impuestos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, pedido que se formula de acuerdo a las intervenciones realizadas por las y los concejales en la Mesa de Trabajo efectuada el día 28 de noviembre del año en curso.

1. **Marco para análisis jurídico**

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0147-O

Quito, D.M., 05 de diciembre de 2019

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.

3. El Código Municipal en su Disposición Derogatoria estableció que se derogan todas las ordenanzas detalladas en el anexo de derogatorias, con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas.

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,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0147-O

Quito, D.M., 05 de diciembre de 2019

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, 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. En conclusión, respecto al nuevo proyecto de ordenanza que se propone, producto de la mesa de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo, efectuada el día 28 de noviembre del año en curso, la Procuraduría Metropolitana, informa que: (i) el Concejo Metropolitano es el órgano competente para emitir la ordenanza que apruebe 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, para predios urbanos; y, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geográficos, topográficos, accesibilidad al riego y 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, para predios rurales; (ii) Es facultad del Concejo Metropolitano la derogación de Disposiciones Transitorias que se encuentran vigentes de acuerdo a lo dispuesto por la Disposición Derogatoria del Código Municipal.; (iii) el procedimiento

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0147-O

Quito, D.M., 05 de diciembre de 2019

para la formulación de la 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.

12. Se debería adjuntar al proyecto de ordenanza el informe de pertinencia emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
13. Respecto al proyecto de ordenanza remitido, me permito realizar las siguientes recomendaciones al texto propuesto:
 - a) Las Disposiciones Generales podrían ser ubicadas antes de las Disposiciones Transitorias; y,
 - b) En la Disposición Derogatoria incorporar un texto que establezca que se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.
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 Yopez Vinueza
SUB PROCURADOR DE SUELOS

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano