

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1798-OF

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

Asunto: 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.

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

El artículo 240 de la Norma Suprema 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”*.

El artículo 264 de la Constitución de la República, determina las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, dentro de las cuales, en el numeral 9, se encuentra la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

El artículo 266 *Ibídem* señala: *“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...”*.

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, sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El artículo 494 del mencionado Código estipula 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...”*.

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1798-OF

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

El referido Código en su artículo 495, puntualiza 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”.*

El artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD 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. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo (...) Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades (...)*”.

Los artículos 502 y 516 del mismo Código, 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.

Sobre la base de la normativa expuesta y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90, literal d) del COOTAD y artículo 12 de la resolución No. C 074 de 8 de marzo de 2016, asumo la iniciativa legislativa y presento para trámite de rigor 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.**

En cumplimiento del artículo 13 de la resolución ut supra, se adjunta la exposición de

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1798-OF

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

motivos, considerandos constitucionales y legales y el articulado con las disposiciones que corresponden. Adicionalmente, luego de la correspondiente calificación se dignará remitir el presente proyecto y sus adjuntos a la Comisión de Uso de Suelo para el trámite respectivo.

Se adjunta al presente: i) oficio Nro. STHV-2021-1308-O de 15 de noviembre de 2021, suscrito por el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; ii) proyecto de ordenanza metropolitana que contiene la aprobación del Plano del Valor de la Tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito para el bienio 2022 - 2023; iii) informe técnico del proyecto de Plano del Valor del Suelo; y, iv) anexos de propuesta de Plano de Valor de la tierra.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE METROPOLITANO

Anexos:

- STHV-2021-1308-O.pdf
- proyecto_de_ordenanza_para_la_valoración_del_bienio_2022-2023.doc
- informe__tecnico__proyecto_plano_del_valor_del_suelo.-signed.pdf
- anexos__propuesta_plano_del_valor_de_la_tierra-1.pdf

Copia:

Señor
Gustavo Alejandro Araujo Rocha
Asesor de Alcaldía

Señor Arquitecto
Iván Vladimir Tapia Guijarro
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Prosecretario General del Concejo

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1798-OF

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Gustavo Alejandro Araujo Rocha	gaar	AM-AA	2021-11-16	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	SMGI	AM	2021-11-17	

