

Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1060-M

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2023

PARA: Sr. Adrian Antonio Ibarra Gonzalez
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO

ASUNTO: Calificación Proyecto de Ordenanza

De mi consideración:

En atención al oficio No. GADDMQ-AM-2023-1841-OF, suscrito por el señor Alcalde Pabel Muñoz López; mediante el cual, remite la iniciativa normativa denominada “ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA 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, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67.57 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, presento a usted, la verificación del cumplimiento de los requisitos formales, previo al tratamiento correspondiente.

1. Competencia

El artículo 67.57 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: “*Recibido el proyecto de ordenanza, la Secretaría General del Concejo verificará el cumplimiento de los requisitos de iniciativa legislativa y de forma establecidos en la ley y en éste código, y notificará su calificación en el término de ocho días, contado desde su presentación.*”.

Por su parte, el cuarto inciso del mismo artículo, se desprende que le corresponde al titular de la Secretaría General si el proyecto de ordenanza cumple con los requisitos establecidos en la ley y en este código, se trasladará a la presidencia de la comisión que corresponda, de acuerdo a su ámbito de acción y competencia, para que se continúe con su trámite. En tal sentido, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, presento el siguiente informe.

2. Análisis de verificación sobre el cumplimiento de requisitos de procedibilidad

2.1 Iniciativa normativa

La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito regulan las facultades legislativas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

El artículo El artículo 90 literal d) del COOTAD establece que una de las atribuciones del Alcalde Metropolitano es presentar proyectos de ordenanzas distritales en materias de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo, en concordancia del artículo 67.51 del Código Municipal para el

Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1060-M

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2023

Distrito Metropolitano de Quito, el cual establece que: “La iniciativa para presentar ordenanzas corresponde a: a) El alcalde o alcaldesa metropolitana; (...)”.

El presente proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA 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, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”, ha sido presentado por el señor Alcalde Metropolitano de Quito, Pabel Muñoz López, mediante oficio GADDMQ-AM-2023-1841-OF de fecha 8 de noviembre de 2023, ante la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por lo que cumple con el requisito de iniciativa.

2.2. Requisitos formales

De conformidad con el artículo 322 del COOTAD, los proyectos de ordenanzas deben referirse a una sola materia y contendrán:

1. La exposición de motivos,
2. El articulado que se proponga; y,
3. La expresión clara de los artículos que se derogan o reforman con la nueva ordenanza.

2.2.1 Unidad de materia

El articulado propuesto pretende “regular los valores de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito para el bienio 2024-2025. Estos valores se han establecido en función de las características físicas, urbanísticas y económicas de cada propiedad. Por tanto, la exactitud y actualización del catastro es fundamental para establecer la base imponible del impuesto predial”, por lo que se desprende que tiene como materia única el uso de suelo, por lo que cumple con este requisito.

2.2.2 La exposición de motivos y considerandos

En la exposición de motivos se señala, entre otros:

“(..) Los avalúos municipales o metropolitanos se determinan de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, la cual tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

En este sentido, la presente propuesta de ordenanza contiene la regulación de los valores de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito para el bienio 2024-2025. Estos valores se han establecido en función de las características físicas, urbanísticas y económicas de cada propiedad. Por tanto, la exactitud y actualización del catastro es fundamental para establecer la base imponible del impuesto predial.

Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1060-M

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2023

En estricto cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano deberá aprobar la ordenanza que regula la valoración de los inmuebles urbanos y rurales del cantón Quito, para el bienio 2024-2025, acoplándose a la “Norma Técnica Nacional de Catastros”, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional integrado georreferenciado.”

Los considerandos por su parte, contienen referencias constitucionales y legales que fundamentan el proyecto.

Por lo expuesto, el proyecto materia de calificación cuenta con su correspondiente exposición de motivos y los considerandos necesarios para su calificación.

2.2.3. Sobre el articulado que se propone

El citado proyecto se integra por un (1) artículo, cinco (5) disposiciones generales, cuatro (4) disposiciones transitorias, dos (2) disposiciones derogatorias y una (1) disposición final.

En consecuencia, el proyecto cumple con el requisito de contener el articulado que propone, además de establecer las consideraciones correspondientes.

2.2.4. Sobre los artículos que se derogan o reforman

El objetivo del proyecto consiste en sustituir el 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, mediante el cual busca regular la valoración de los inmuebles urbanos y rurales del cantón Quito, para el bienio 2024-2025, acoplándose a la “Norma Técnica Nacional de Catastros”, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional integrado georreferenciado.

3. Comisión que debería procesar el proyecto

De acuerdo con el literal d), del numeral 4, del artículo 31 del Código Municipal, a la Comisión de Uso de Suelo le corresponde: “Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos.”.

Siendo así, en razón de la materia sobre la que versa el proyecto de ordenanza, el proyecto de ordenanza debe tramitarse en el seno de la Comisión de Uso de Suelo, del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1060-M

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2023

4. Publicación

Finalmente, me permito comunicar que el proyecto en referencia se encontrará disponible para consulta pública en el portal "Concejo Abierto de Quito", gobiernoabierto.quito.gob.ec, Sección Transparencia, Concejo Abierto, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda dar seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse a la silla vacía, previo al cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Referencias:

- GADDMQ-PM-2023-4095-M

Anexos:

- 07-11-2023-proyecto_ordenanza_valoración-2024-2025_revisado(2).docx
- sthv-2023-0331-m_(1).pdf
- gaddmq-am-2023-1841-of.pdf
- gaddmq-sthv-dmc-uvi-2023-0785-m.pdf
- gaddmq-sthv-dmc-2023-0492-m.pdf
- anexos_ordenanza.pdf
- unidades_de_actuación_urbanística_(2).xlsx
- sthv-dmpps-2023-0497-m_(1).pdf
- informe_de_factibilidad_ordenanza_10_octubre-signed-signed-signed.-signed-signed-signed_(1).pdf
- gaddmq-sthv-dmc-uvi-2023-0835-m.pdf
- GADDMQ-SGCM-2023-1021-M.pdf
- INFORME JURÍDICO VALORACIÓN PREDIAL-signed.pdf
- GADDMQ-PM-2023-4095-M.pdf

Copia:

Srta. Marisela Caleño Quinte

Secretaria de Comisión

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Sr. Ing. Marco David Loaiza Ochoa

Servidor Municipal 8

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Sr. Abg. Diego Jose Ruiz Naranjo

Asesor de Despacho

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1060-M

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2023

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: DIEGO JOSE RUIZ NARANJO	djrn	SGCM	2023-11-15	
Revisado por: DIEGO JOSE RUIZ NARANJO	djrn	SGCM	2023-11-15	
Aprobado por: Libia Fernanda Rivas Ordóñez	lr	SGCM	2023-11-15	



Firmado electrónicamente por:
**LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ**



Memorando Nro. GADDMQ-PM-2023-4095-M

Quito, D.M., 14 de noviembre de 2023

PARA: Sra. Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaría General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: Contestación al memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1021-M, relacionado con el proyecto de Ordenanza de "Valoración Inmobiliaria", Exp. PM Nro. 2023-02639

En atención al oficio Nro.GADDMQ-SGCM-2023-1021-M de 14 de noviembre de 2023, adjunto remito a usted el Informe Jurídico No Vinculante Nro. 002-2023 del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA 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, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025" presentado por el señor Alcalde Metropolitano, Pabel Muñoz López mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-1841-OF de 08 de noviembre de 2023.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos
SUBPROCURADORA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2023-1021-M

Anexos:

- 07-11-2023-proyecto_ordenanza_valoración-2024-2025_revisado(2).docx
- gaddmq-am-2023-1841-of.pdf
- sthv-2023-0331-m_(1).pdf
- gaddmq-sthv-dmc-uvi-2023-0835-m.pdf
- informe_de_factibilidad_ordenanza_10_octubre-signed-signed-signed.-signed-signed-signed_(1).pdf
- sthv-dmpps-2023-0497-m_(1).pdf
- unidades_de_actuación_urbanística_(2).xlsx
- anexos_ordenanza.pdf
- gaddmq-sthv-dmc-2023-0492-m.pdf
- gaddmq-sthv-dmc-uvi-2023-0785-m.pdf
- GADDMQ-SGCM-2023-1021-M.pdf
- INFORME JURÍDICO VALORACIÓN PREDIAL-signed.pdf



Memorando Nro. GADDMQ-PM-2023-4095-M

Quito, D.M., 14 de noviembre de 2023

Copia:

Sr. Dr. Juan Diego Jácome Ordoñez

Funcionario Directivo 5

PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Sr. Dr. Fausto Andrés Segovia Salcedo

Procurador Metropolitano

PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Pabel Muñoz López

Alcalde Metropolitano

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yopez Vinueza	exyv	PM-SUE	2023-11-14	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SUE	2023-11-14	



Firmado electrónicamente por:

**ANA SOFIA
REYNA**



INFORME JURÍDICO NO VINCULANTE

Nro.- 002-2023

Quito, D.M., 14 de noviembre de 2023

Proponente: Señor Pabel Muñoz López, Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.

Nombre del Proyecto: *“ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA 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, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”.*

I. ANTECEDENTES Y OBJETIVO DEL INFORME

1.1. El señor Alcalde Metropolitano, Pabel Muñoz López remitió mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-1841-OF de 08 de noviembre de 2023, a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA 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, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”.*

1.2. La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1021-M de 08 de noviembre de 2023 solicitó a Procuraduría Metropolitana proceda a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 67.57 del Código Municipal.

1.3. Con estos antecedentes, el objetivo de este “Informe Jurídico No Vinculante” es realizar el análisis de viabilidad jurídica del proyecto de ordenanza referido.

II. COMPETENCIA

La Subprocuraduría de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo es competente para emitir este Informe Jurídico No Vinculante, dentro del procedimiento previsto en el artículo 67.57 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Código Municipal), en función de la Resolución No. ADMQ 004-2023 de 15 de mayo de 2023 del Alcalde Metropolitano; y, la delegación otorgada por el señor Procurador Metropolitano conforme oficio Nro. 010/FAS de 01 de septiembre de 2023, en concordancia con lo establecido en los artículos 49 y 69 numeral 1 del Código Orgánico Administrativo, además del artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

III. ELEMENTOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA

El artículo 67.55 del Código Municipal señala los requisitos que deben contener los proyectos de ordenanzas siendo éstos: (i) exposición de motivos; (ii) considerandos; (iii) articulado correspondiente; (iv) disposiciones generales, transitorias, reformatorias y derogatorias, según el caso lo amerite y deberán referirse (v) a una sola materia.

En este sentido, de la revisión del proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA 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, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”, se puede observar lo siguiente:*

3.1. En la “exposición de motivos” el proyecto aborda la necesidad legal de regular los valores de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito para el bienio 2024-2025. Estos valores se han establecido en función de las características físicas, urbanísticas y económicas de cada propiedad. Por tanto, la exactitud y actualización del catastro es fundamental para establecer la base imponible del impuesto predial. En estricto cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano deberá aprobar la ordenanza que regula la valoración de los inmuebles urbanos y rurales del cantón Quito, para el bienio 2024-2025, acoplándose a la “Norma Técnica Nacional de Catastros”, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional integrado georreferenciado.

3.2. Los “considerandos” del proyecto delimitan las competencias de este Distrito Metropolitano, así como del órgano legislativo del GAD DMQ para emitir las normas que aprobarán el plano del valor de la tierra, el valor de las edificaciones de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, que regirán para el bienio 2024-2025.

3.3. El proyecto presenta diez y nueve (19) artículos distribuidos en un (1) capítulo y cuatro (4) secciones bajo el siguiente detalle:

3.3.1. “CAPÍTULO I VALORACIÓN INMOBILIARIA”, con las siguientes secciones:

3.3.1.1. “VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES”.

3.3.1.2. “VALORACIÓN DE SUELO” con los siguientes párrafos: (i) “VALORACIÓN DEL SUELO URBANO”; y, (ii) “VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL”.

3.3.1.3. “VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES”.

3.3.1.4. “RECLAMOS E IMPUGNACIONES DE LOS AVALUOS URBANOS O RURALES”

3.4. El proyecto contiene: (i) cinco (5) Disposiciones Generales; (ii) cuatro (4) Disposiciones Transitorias; (iii) dos (2) Disposiciones Derogatorias; y, una Disposición Final.

3.5. El proyecto pretende emitir normas para aprobar el plano del valor de la tierra, el valor de las edificaciones de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, a regir para el bienio 2024-2025.

IV. ANÁLISIS JURÍDICO

4.1 Concordancia con la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

4.1.1. El proyecto de ordenanza se enmarca en las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, dentro de las cuales, en la Constitución de la República artículo 264, numeral 9, en concordancia con el artículo 266, se encuentra la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

4.1.2. El artículo 240 de la Constitución reconoce la facultad legislativa que tienen los gobiernos autónomos descentralizados y señala en su artículo 266 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”*.

4.1.3. El artículo 264 número 9 de la Constitución determina como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, disposición que de forma concordante se encuentra recogida en el artículo 55 letra i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Asimismo, 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.

En el mismo sentido el artículo 496 del 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.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”.

Los artículos 502 y 516 del Código en mención se refieren a la normativa para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales respectivamente, y establecen 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.

El Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en su calidad de órgano rector del Sistema Nacional del Catastro Integral Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 20 de 14 de marzo de 2022, formuló la Norma Técnica Nacional de Catastros, la cual debe ser implementada por todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción. El literal e) del artículo 38 de la Norma Técnica referida, dispone a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos aprobar mediante ordenanza el plano o mapa de valor del suelo, y los valores de las construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción.

El artículo 2697 número 10 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones, enviar al Concejo Metropolitano de Quito, para su estudio y aprobación, el plano de valores del suelo urbano y rural, tablas de valoración de las tipologías constructivas y demás elementos valorizables, según lo que dispone el COOTAD.

Por lo tanto, de conformidad con las disposiciones constitucionales y legales citadas el Concejo Metropolitano es el órgano competente para aprobar 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, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas.

4.1.4. En cuanto a la competencia para la expedición de ordenanzas el COOTAD en la letra a) del artículo 87, establece la facultad normativa del gobierno autónomo descentralizado metropolitano en materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.

De acuerdo con las normas precedentes se determina que 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, dentro de la circunscripción territorial correspondiente, constituye una competencia exclusiva de carácter constitucional asignada a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, lo cual corresponde normar al Concejo Metropolitano mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas.

4.1.5. En ese sentido, el proyecto de ordenanza se enmarca en las disposiciones de las atribuciones descritas para este Distrito Metropolitano, respecto a la facultad de actualizar cada dos años la valoración de la propiedad urbana y rural.

Acorde con todo lo mencionado, los artículos del proyecto de ordenanza analizados no contravienen disposiciones constitucionales ni legales respecto de la temática que trata el proyecto de ordenanza materia de este informe.

4.2. Normas legales vigentes que serían incompatibles, que se verían afectadas o deberían derogarse o reformarse con la aprobación de la norma propuesta.

4.2.1. El artículo 67.50 del Código Municipal dispone que el Concejo Metropolitano de Quito podrá expedir como ordenanzas normas de carácter general que serán salvo excepciones necesariamente reformatorias de este Código, ya por modificar sus disposiciones, o ya por agregarle otras nuevas, las cuales se denominarán ordenanzas metropolitanas.

4.2.2. El proyecto de ordenanza sustituiría el 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" del Código Municipal.

4.3. Recomendación respecto del proyecto de ordenanza.

4.3.1. Se sugiere que en el título del proyecto al referirse al "Capítulo I" se transcriba conforme consta en el Código Municipal: "CLASIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ENFOQUES Y PRINCIPIOS APLICADOS A LA VALORACIÓN CATASTRAL".

V. PRONUNCIAMIENTO

5.1. Con base en los fundamentos expuestos, la Procuraduría Metropolitana concluye que de acuerdo con lo manifestado en la letra a) del artículo 87 del COOTAD, en concordancia con los artículos 67.48, 67.49 y 67.50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, le corresponde al Concejo Metropolitano debatir la *"ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA 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, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO,*

A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025".

5.2. De igual manera, en función de la propuesta normativa remitida se concluye que ésta se encuentra dentro del régimen de competencias de este Distrito Metropolitano, y observa las disposiciones previstas en el ordenamiento jurídico para lo cual, esta Procuraduría emite viabilidad jurídica no vinculante, y lo remite para continuar con el procedimiento parlamentario previsto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización, y en los artículos 67.57 y siguientes del Código Municipal.

El presente informe no se refiere a aspectos técnicos contenidos en el proyecto de Ordenanza analizado.



Firmado electrónicamente por:
ANA SOFIA REYNA
GALLEGOS

Ana Sofía Reyna Gallegos
SUBPROCURADORA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO