



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0448-O

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2023

Asunto: Observaciones al primer debate 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 d

Pabel Muñoz López

Alcalde Metropolitano

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor

Adrian Antonio Ibarra Gonzalez

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO

Señora Doctora

Libia Fernanda Rivas Ordóñez

Secretaria General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

De mi consideración:

Con relación a la convocatoria para la Sesión Ordinaria No. 039 del Concejo Metropolitano de Quito, dispuesta por el señor Alcalde Metropolitano, Lic. Pabel Muñoz López, me permito remitir el texto de las observaciones que formularé al punto No. III, relacionado con el "Primer debate 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" (IC-O-CUS-2023-058)", las cuales detallo a continuación:

1. La disposición transitoria primera del proyecto propone una excepción para la valoración de bienes inmuebles, específicamente para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares construidos por la Municipalidad, pero cuya transferencia de dominio no se ha concretado. La propuesta remitida por la Comisión de Uso de Suelo es la siguiente:



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0448-O

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2023

“Primera. – Para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Agencia Distrital de Comercio, en el término de 30 días contados desde la sanción de la presente ordenanza.

No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del local comercial.”

En este caso, es importante considerar que los locales comerciales que forman parte de los Centros Comerciales Populares edificados por el Municipio son bienes sujetos a las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, por lo que la autorización de transferencia de estos bienes debería observar lo previsto en el artículo 436 del referido Código que en su parte pertinente señala que los órganos legislativos autorizarán la venta de bienes inmueble públicos de uso privado para lo cual “no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado”.

Es decir, la disposición transitoria primera, con base a consideraciones de orden social, propone una excepción para la valoración de estos locales comerciales, con lo cual estamos conceptualmente de acuerdo, sin embargo, la redacción del texto no es clara y puede generar confusión, por lo que se propone mejorar la redacción de la siguiente manera:

*“Primera. – Para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito, **para efecto de lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro coordinará** con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Agencia **de Coordinación** Distrital de Comercio, en el término de 30 días contados desde la sanción de la presente ordenanza.*

No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0448-O

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2023

local comercial.”

2. Por otra parte, y en el mismo sentido de la excepción a la valoración que se establece a través de la disposición transitoria primera del proyecto de ordenanza, consideramos que es necesario aprovechar la iniciativa legislativa para establecer excepciones para otros casos en los que por cuestiones de orden social es pertinente que el Concejo disponga la asignación de una valoración de los inmuebles en condiciones más favorables para los administrados.

Tal es el caso de los bienes inmuebles de propiedad municipal que en algún momento el Concejo Metropolitano de Quito autorizó su adjudicación a favor de sus poseedores, pero que, por diversos motivos, nunca concluyeron el trámite de transferencia de dominio. La antigua Ley de Régimen Municipal establecía que aquellas resoluciones de adjudicación que no se ejecutaron en tres años, caducaban.

En la práctica, esto derivó en que muchas personas que son poseedoras de bienes inmuebles municipales, en los que han invertido en sus respectivas edificaciones, no cuentan con título de dominio de estos bienes, y se encuentran obligados a iniciar nuevamente un trámite de adjudicación con un valor catastral mucho más elevado al inicialmente reconocido por el Concejo, aun cuando en muchos casos ya se cancelaron los valores de adjudicación definidos por el propio Concejo Metropolitano de Quito en su debido momento.

En tal sentido, consideramos pertinente que se incorpore otra disposición transitoria para atender la problemática antes descrita, conforme el siguiente texto:

“Quinta.- Régimen transitorio para la valoración de bienes municipales adjudicados a favor de terceros y para la conclusión del trámite de transferencia de dominio.- Para la valoración de bienes inmuebles de propiedad municipal que en algún momento contaron con resolución del Concejo Metropolitano de Quito por la cual se autorizaba su adjudicación a terceros y que no se concluyó con el trámite de transferencia de dominio, la valoración del bien inmueble se fijará en el monto definido en la respectiva adjudicación resuelta por el Cuerpo Edificio, de conformidad con las siguientes reglas:

a. La beneficiaria de la adjudicación deberá ser la misma persona natural o jurídica constante en la respectiva resolución de adjudicación emitida por el Concejo Metropolitano de Quito;

b. La persona beneficiaria deberá dirigir su petición de ratificación de la adjudicación a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles dentro del primer año de vigencia de la presente ordenanza. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0448-O

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2023

Inmuebles se encargará de recabar los informes técnicos y jurídicos requeridos para efectos de poner el expediente en conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, la cual emitirá su informe para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito.

c. Cada expediente contendrá los informes de valoración de la Dirección Metropolitana de Catastro, los cuales ratificarán la valoración definida por el Concejo Metropolitano de Quito en la respectiva resolución de adjudicación siempre que previamente la Dirección Metropolitana Financiera haya certificado que el beneficiario ha cancelado el valor de la adjudicación resuelta por el Cuerpo Edilicio, pago que en cualquier caso deberá haberse efectuado previo a la vigencia de esta ordenanza;

d. A partir de la recepción de la solicitud del administrado, los informes se recabarán por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en un plazo no mayor a dos meses, para trasladar el expediente a la Comisión de Propiedad y Espacio Público, la cual emitirá su informe correspondiente en un plazo de un mes a partir de la recepción del expediente. La ratificación de la adjudicación será resuelta por el Concejo Metropolitano de Quito observando la mayoría calificada prevista en el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

5. A partir de la notificación de la resolución del Concejo, Procuraduría Metropolitana emitirá las minutas correspondientes a favor de la persona beneficiaria en el plazo de un mes.”

Solicito, señora Secretaria General, se sirva distribuir el presente oficio a los integrantes del Concejo Metropolitano de Quito para su análisis correspondiente en la Sesión Ordinaria No. 039, sin perjuicio de otras observaciones que formule para este u otros puntos del orden del día.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

**Sr. Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL ABAD MERCHAN GORKY BERNARDO**



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0448-O

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2023

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2023-4965-O

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Sebastian Cevallos Salgado	dcs	DC-AMGB	2023-12-11	
Revisado por: Diego Bladimir Vaca Flores	dbv	DC-AMGB	2023-12-11	
Aprobado por: Bernardo Abad Merchan	ba	DC-AMGB	2023-12-11	

