

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE USO DE SUELO

-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-O-CUS-2023-059

INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO CONOZCA Y APRUEBE EN SEGUNDO DEBATE 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".

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Adrián Ibarra - Presidente de la Comisión
Diego Garrido - Vicepresidente de la Comisión
Fidel Chamba - Integrante de la Comisión
Fernanda Racines - Integrante de la Comisión
Emilio Uzcátegui - Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 13 de diciembre de 2023

1. OBJETO DEL INFORME:

El presente instrumento tiene por objeto, poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión Extraordinaria No. 008, realizada el 13 de diciembre de 2023, respecto al 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".

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS:

2.1. Mediante Informe de Factibilidad No. STHV-DMC-UVI-2023-0351, de 10 de octubre de 2023, suscrito por las arquitectas Pilar Tufiño Tufiño y María Belén Cueva, funcionarias de la Dirección Metropolitana de Catastro, la Ing. Andrea Pardo, Directora Metropolitana de Catastro y el Arq. José Morales Rodríguez, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señalan:

"(...) Se actualiza el valor de 1.249 AIVAS (1.168 urbanas y 81 rurales) mediante muestras inmobiliarias y 1.140 AIVAS mediante la aplicación del Índice de precios al Consumidor (879 urbanas y 261 rurales)."

8. RESULTADOS PRIMERA SIMULACIÓN- VALORACIÓN DE SUELO

AVALÚO TERRENO VIGENTE (USD)	AVAÚO TERRENO PROPUESTO (USD)	DIFERENCIA DE AVALÚOS EN (USD)_ PROPUESTO MENOS VIGENTE	% VARIACIÓN DE AVALÚO TERRENO PROPUESTO VS VIGENTE
46.992'430.578,61	50.848'533.127,21	3.856'102.548,6	8%

Tabla 4. Avalúo de terreno vigente y propuesto para el Bienio 2024-2025. Fuente: DMC_ STIC, archivo resultado 1ra simulación

"10. RESULTADOS SIMULACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

En la tabla 13 e ilustración 9, se observa que se incrementa el avalúo de la construcción, adicionales constructivos y se mantiene los valores de las instalaciones especiales".

VALORACIÓN EN USD DE LA CONSTRUCCIÓN VIGENTE Y PROPUESTA					
CONSTRUCCIÓN VIGENTE	CONSTRUCCIÓN PROPUESTA	ADICIONALES CONSTRUCTIVOS VIGENTE	ADICIONALES CONSTRUCTIVOS PROPUESTA	INSTALACIONES ESPECIAL VIGENTE	INSTALACIONES ESPECIAL PROPUESTA
43.119'683.917,72	44.423'951.872,84	18'.671.264,74	186'122.310,05	6.045'883.661,70	6.045'883.661,70

Tabla 13 Valoración Vigente y Propuesta de la Construcción Fuente: DMC_STIC, resultados 1ra Simulación

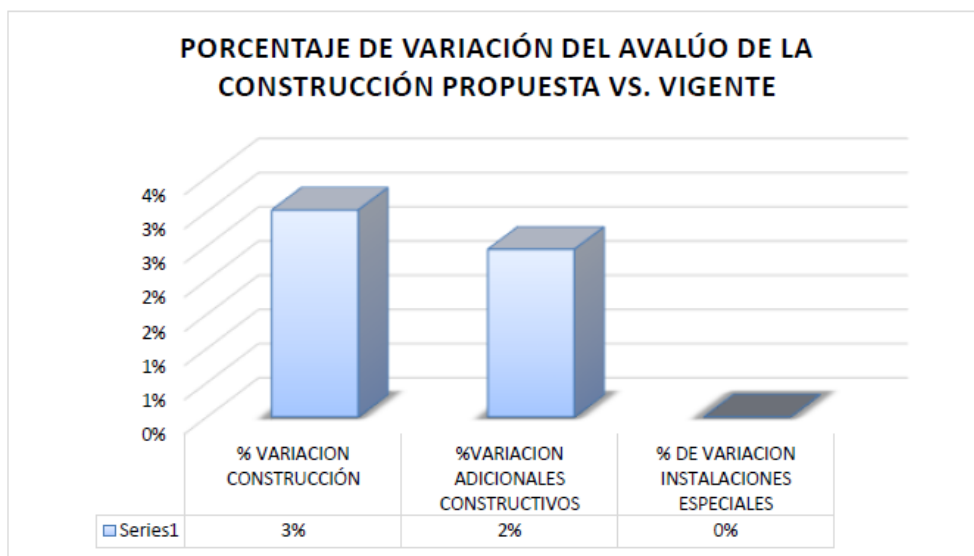


Ilustración 10: Porcentaje de variación del avalúo de la construcción Propuesta VRS. Vigente Fuente e: DMC_STIC, resultados 1ra Simulación

VALORACIÓN TOTAL EN (USD) DE LOS BIENES INMUEBLES DEL DMQ			
VALORACIÓN TOTAL VIGENTE (USD)	VALORACIÓN TOTAL PROPUESTA (USD)	DIFERENCIA DEL VALOR TOTAL EN (USD)_ VALOR PROPUESTO MENOS VALOR VIGENTE	% VARIACIÓN DE VALOR PROPUESTO VS VIGENTE
93.021'237.076,44	98.211'154.180,74	5.189'917.104,30	5,6%

Tabla 17 Valoración total vigentes y propuestas Fuente: Unidad de Estudios y Valoración- DMC y STIC resultados 1ra Simulación

“(…) 12. CONCLUSIONES

Producto del estudio y actualización del plano del valor de la tierra y actualización de valores de la construcción se determina que, la valoración para el Bienio 2024-2025 se incrementa los avalúos: del terreno en un 8,20%, avalúo de construcciones en un 3,02% y en adicionales constructivos en un 2,45%, obteniéndose que en promedio de incremento del avalúo total del 5,60% en el Distrito Metropolitano de Quito”

“13. RECOMENDACIONES

- Es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito disponga de una Ordenanza actualizada que regule la Valoración de los bienes inmuebles que se encuentra en el Distrito Metropolitano de Quito conforme lo determina el marco legal vigente.
- Una vez analizado el Plano del valor de la tierra, los valores de la construcción (Tipologías constructivas, adicionales constructivos, valores de usos abiertos y cubiertos e instalaciones especiales), realizadas las pruebas de simulación y revisado sus **resultados es factible proponer 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”.**
- **Aprobar la propuesta 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” con la premura necesaria por cuanto el contenido de la Ordenanza se debe parametrizarse en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q), a fin de que se aplique en la valoración del nuevo bienio”.**

2.2. Mediante memorando Nro. STHV-2023-0331-M, de 06 de noviembre de 2023, el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite al señor Alcalde Metropolitano, Pabel Muñoz López, 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”, con sus respectivos anexos; para que, conforme a lo definido en el literal d) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en virtud de lo establecido en el artículo 12 de la Resolución No. 74 de 8 de marzo de 2016, que le faculta por iniciativa propia, presentar ordenanzas

para su tratamiento y aprobación, con el fin de que se cumpla con lo dispuesto en el literal a) del artículo 13 de la referida resolución.

2.3. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-1841-OF, de 08 de noviembre de 2023, el señor Alcalde Metropolitano, Pabel Muñoz López, en ejercicio de la facultad prevista en el literal d) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, presenta 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"; y, lo remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, con el objeto de que se realice la verificación de los requisitos de ley y se asigne para su conocimiento y tratamiento a la Comisión de Uso de Suelo.

2.4. Mediante Informe Jurídico No. Vinculante Nro.- 002-2023, de 14 de noviembre de 2023, la Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, señala:

"(...) 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".*

- 2.5. Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1060-M, de 15 de noviembre de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67.57 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, presentó al señor Concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la verificación del cumplimiento de los requisitos formales, para el trámite correspondiente.
- 2.6. Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión Extraordinaria No. 006 de 17 de noviembre de 2023, en la que se incluyó como único punto del orden del día el “Conocimiento 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*”; y, resolución al respecto”.
- 2.7. La Comisión de Uso de Suelo en sesión Extraordinaria Nro. 006, de 17 de noviembre de 2023, analizó el expediente relacionado con 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*”; y, resolvió que la Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo elabore el informe para primer debate, con el fin de que una vez expedida la Ordenanza que aprueba el presupuesto general del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito para el Ejercicio Económico 2024, pueda ser tratado el informe de acuerdo a la propuesta de incorporación de la disposición transitoria única del referido cuerpo normativo realizada en la sesión del Concejo Metropolitano realizada el 16 de noviembre de 2023.
- 2.8. El Concejo Metropolitano de Quito en sesión Ordinaria No. 037, de 05 de diciembre de 2023, aprobó en segundo y definitivo debate el proyecto de *“ORDENANZA QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2024*”; ordenanza en la que se estableció como Disposición Transitoria Única la siguiente: *“Para la tramitación y aprobación 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”; y el Proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO III DEL LIBRO III.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO “DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”, estarán exceptuados de los plazos establecidos en los artículos No.67.63 y 67.69 del Código Municipal”.

2.9. Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión Extraordinaria No. 007 de 06 de diciembre de 2023, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el “Conocimiento del proyecto de informe de 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”; y, resolución al respecto”.

2.10. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Extraordinaria Nro. 007, de 06 de diciembre de 2023, resuelve aprobar el Informe de la Comisión No. IC-O-CUC-2023-058, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en Primer Debate, 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”; para lo cual se acompaña también el texto final aprobado del proyecto de Ordenanza.

2.11. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión No. 039 Ordinaria realizada el día martes 12 de diciembre de 2023, conoció en Primer debate 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”.

- 2.12.** Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-5000-O y GADDMQ-SGCM-2023-5001-O, de 12 de diciembre de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, remitió a la Comisión de Uso de Suelo la síntesis de las observaciones formuladas durante 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”.*
- 2.13.** Mediante memorandos Nos. GADDMQ-SGCM-2023-1163-M y GADDMQ-SGCM-2023-1164-M, de 12 de diciembre de 2023; y, GADDMQ-SGCM-2023-1169-M, de 13 de diciembre de 2023, por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra González, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y de la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, Dra. Libia Rivas Ordóñez, se solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro que remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo un informe sobre la pertinencia técnica o no de acoger las observaciones formuladas por el señor concejal Bernardo Abad, mediante oficio No. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0448-O, de 11 de diciembre de 2023, por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo durante la sesión de 17 de noviembre de 2023; y, por los miembros del Concejo Metropolitano, durante el primer debate del referido proyecto de ordenanza.
- 2.14.** Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión Extraordinaria No. 008 de 13 de diciembre de 2023, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el *“Conocimiento de las observaciones formuladas durante 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”;* y, *del proyecto de informe de segundo debate del proyecto de ordenanza en referencia; y, resolución al respecto”.*

- 2.15. Mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2023-1247-O, de 13 de diciembre de 2023, la Directora Metropolitana de Catastro, Ing. Andrea Pardo, remitió la matriz en la que se detallan las observaciones recibidas con los documentos de envío, y las observaciones que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Catastro han realizado respecto a su aceptación; y, el proyecto de ordenanza con las observaciones analizadas, que han sido incorporadas.
- 2.16. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Extraordinaria Nro. 008, de 13 de diciembre de 2023, luego de analizar y solventar las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de ordenanza, resuelve aprobar el Informe de la Comisión No. IC-O-CUS-2023-059, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y apruebe en Segundo Debate, 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"*; para lo cual se acompaña también el texto final aprobado del proyecto de Ordenanza y sus anexos.

3. BASE NORMATIVA:

Constitución de la República del Ecuador

"Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."

"Art. 266.- 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"

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

“Art. 7.-Facultad normativa.-Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.”

“Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”

“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al Concejo Metropolitano le corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”, “d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; y, 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”.*

“Art. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.- Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;*
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;*
- c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,*

d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley.”

“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

“Art. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones”.

El 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 cuerpo legal disponen que los concejos respectivos serán los competentes para 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.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

“Art 31.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) d) Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación: Estudiar e informar al Concejo Metropolitano de Quito sobre el proyecto de presupuesto para cada ejercicio económico anual, así como de sus reformas y liquidación, dentro de los plazos previstos en la ley. Esta comisión a su vez conocerá y estudiará los proyectos normativos relacionados con la regulación y recaudación de impuestos, tasas y contribuciones; dará seguimiento e informará al Concejo sobre las finanzas del Municipio y de sus empresas; y sobre la contratación de empréstitos internos y externos” .

“Artículo 67.16.- Expedientes e informes. - Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción.

Una vez aprobado, las concejalas y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión.

En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”.

“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.- Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejalas que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.

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 Nacional de Catastros, 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;

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 007-2019 y 025-2021, sancionadas el 16 de diciembre de 2019 y 07 de diciembre de 2021 respectivamente, se aprueban los factores de corrección para el avalúo de los predios del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 027-2021, sancionada el 14 de diciembre del 2021 se aprueba el plano de la tierra para el Distrito Metropolitano de Quito, para el Bienio 2022-2023.

Mediante Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 sancionada el 13 de septiembre del 2021, se aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), reformada con Ordenanza PMDOT-PUGS No. 002-2022 sancionada el 29 de abril del 2022.

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

En la sesión Extraordinaria No. 008 de la Comisión de Uso de Suelo, durante el tratamiento del primer punto del orden del día sobre el *“Conocimiento de las observaciones formuladas durante 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”;* y, del proyecto de informe de segundo debate del proyecto de ordenanza en referencia; y, resolución al respecto”; la Directora Metropolitana de Catastro, Ing. Andrea Pardo, expuso el contenido de la matriz de observaciones adjunta al oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2023-1247-O, de 13 de diciembre de 2023, en la cual se detallan las observaciones recibidas con los documentos oficiales de envío, y las observaciones que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Catastro han realizado respecto a su aceptación.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

En el marco de sus competencias, la Comisión de Uso de Suelo, una vez revisada y analizada en su integralidad la documentación que reposa en el expediente, las observaciones formuladas por las y los Concejales Metropolitanos durante el primer debate en el Pleno del Concejo Metropolitano y durante la presente sesión, los informes

técnicos y jurídicos emitidos por las entidades municipales competentes y el texto 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", durante la sesión Extraordinaria No. 008, recomienda que el presente Proyecto de Ordenanza sea conocido y aprobado en Segundo Debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

Esta Comisión, no se pronuncia respecto del contenido de la documentación en lo que refiere a cuestiones de orden técnico, los mismos que son de exclusiva responsabilidad de las unidades correspondientes y de los servidores que suscriben tales documentos.

El presente informe es emitido en el marco de las competencias de esta Comisión, de conformidad a lo establecido en el artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Extraordinaria No. 008, realizada el miércoles 13 de diciembre de 2023, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de ordenanza, resuelve:

"Aprobar el Informe de la Comisión No. IC-O-CUS-2023-059, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y apruebe en Segundo Debate, 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"; para lo cual se acompaña también el texto final aprobado del proyecto de Ordenanza y sus anexos.

7. PONENTE DEL INFORME:

El Presidente y Miembro de la Comisión de Uso de Suelo, Concejal Adrián Ibarra, será el ponente del presente Informe de la Comisión, durante el desarrollo del Segundo Debate.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las y los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes aprueban el día miércoles, 13 de diciembre de 2023, el Informe de la Comisión con sus anexos, suscribiendo el presente documento, en los términos establecidos en el mismo.

Adrián Ibarra
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Fidel Chamba
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Diego Garrido
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Fernanda Racines
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Emilio Uzcátegui
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

COMISIÓN DE USO DE SUELO

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo, me permito certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión Extraordinaria No. 008, realizada el 13 de diciembre de 2023, en el pleno de la Comisión de Uso de Suelo, con la votación de las y los siguientes Concejales: Adrián Ibarra; Fidel Chamba; Diego Garrido; Fernanda Racines; Emilio Uzcátegui con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS:** (05). **NEGATIVOS:** CERO (00). **ABSTENCIONES:** CERO (00). **BLANCOS:** CERO (00). **CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN:** CERO (00).

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS
1	Fidel Chamba	1	----	----	----
2	Diego Garrido	1	----	----	----
3	Fernanda Racines	1	----	----	----
4	Emilio Uzcátegui	1	----	----	----
5	Adrián Ibarra	1	----	----	----
	TOTAL	5	0	0	0

Quito D.M., 13 de diciembre de 2023.

Marisela Caleño Quinte

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la
Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo**