

## ORDENANZA No. 003-2021

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui, mediante el oficio No EPM-HVR-GG-2021-0037-O de 30 de marzo de 2021, solicitó al señor Alcalde la revisión del avalúo del predio denominado "El Rosario" registrado con las claves catastrales 13.06.010.01.000 y 13.06.015.01.000, predio que será destinado a la construcción de un plan de vivienda de interés social, contexto dentro del cual se requiere reformar la Ordenanza Catastral de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales para el Bienio 2020-2021 en el cantón Rumiñahui No. 016.2019, considerando que el referido predio no cuenta con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado, así como tampoco con obras de infraestructura, sino únicamente la apertura de vías a nivel de movimiento de tierras; y, en lo principal que el predio está destinado a la construcción de viviendas de interés social, en razón de lo cual la Dirección de Avalúos y Catastros en oficio GADMUR-DAC-2021-0575-O de 13 de mayo de 2021, recomienda se realice el procedimiento legal correspondiente para que el Concejo Municipal apruebe el cambio del valor del m<sup>2</sup> constante en el polígono que involucra a los predios de ciudad El Rosario.

Por lo expuesto, a través de la presente reforma se reevaluará el valor de la tierra en los predios con claves catastrales 13.06.010.01.000 y 13.06.015.01.000, ubicados en la parroquia Sangolquí, barrio Salgado, calle Inés Gangotena, del cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha, cuyo objetivo es garantizar el acceso de la ciudadanía a la vivienda de interés social.

ESPACIO  
EN BLANCO



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el Art. 240 de la Constitución de la República 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...”*

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, en el artículo 7, determina en relación a la facultad normativa que *“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 ésta 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. (...)”

**Que,** el artículo 57 del Código ibídem, dispone: Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; [...]

**Que,** el artículo 60 del COOTAD, señala: Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: [...] j) Distribuir los asuntos que deban pasar a las comisiones del gobierno autónomo municipal y señalar el plazo en que deben ser presentados los informes correspondientes; [...]

**Que,** el artículo 139 del COOTAD, prescribe: "Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- 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. Sin perjuicio de realizar la actualización

cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."

**Que,** el artículo 494 del COOTAD señala: "Actualización del catastro.- 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, en los términos establecidos en este Código.

**Que,** el artículo 495 del COOTAD, dispone: "Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. 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 actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo."

**Que,** el artículo 496 del COOTAD, señala: Actualización del avalúo y de los catastros.- 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 valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código."

**Que,** la Ordenanza No. 016-2020 Catastral de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales para el Bienio 2020-2021, en cantón Rumiñahui, fue aprobada por el Concejo Municipal en sesión extraordinaria del 20 de diciembre de 2019 y sesión ordinaria del 23 de diciembre de 2019, sancionado por el señor Alcalde el 23 de diciembre de 2019, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No 201 de 31 de diciembre de 2019.

**Que,** es necesario reformar la Ordenanza No. 016-2020 Catastral de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales para el Bienio 2020-2021, en cantón Rumiñahui, la cual tendrá por objeto principal el reavalúo de los predios denominados "El Rosario" registrados con las claves catastrales 13.06.010.01.000 y 13.06.015.01.000, acorde a los parámetros técnicos específicos del mismo y al destino que se le dará al predio denominado Ciudad El Rosario, mismo que será destinado a la construcción de viviendas de interés social para el cantón Rumiñahui.

**Que,** la Ordenanza No. 002-2021 que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Rumiñahui, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en sesión ordinaria de 27 de abril de 2021 y en segundo debate en sesión ordinaria del 05 de mayo 2021, sancionada por el señor Alcalde el 05 de mayo de 2021.

En uso de las facultades conferidas en el artículo 7, los literales a) y b) del artículo 57 y el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el Concejo del Gobierno autónomo Descentralizado de Rumiñahui.

**EXPIDE:**

**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA CATASTRAL DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI- No 016-2019.**

**Artículo 1.- Incorpórese en la Ordenanza No 016-2019, las siguientes disposiciones generales:**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**CUARTA.** - Considérese dentro del Anexo No. 1 (Mapa 7 Valoración del Suelo urbano para el bienio 2020-2021) de la Ordenanza No. 016-2019, el cambio del valor por metro cuadrado de terreno del polígono que conforman los predios denominados Ciudad El Rosario, con claves catastrales 13.06.010.01.000 y 13.06.015.01.000, en el que se encuentra registrado un valor por m<sup>2</sup> de terreno de 40 USD; y se considere el valor por m<sup>2</sup> del polígono de valoración de la parte colindante del barrio San Vicente, correspondiente al valor de 17 USD el m<sup>2</sup>, ya que los predios que conforman el fundo el Rosario tienen características similares a los predios considerados en ese polígono de valoración; para el efecto tómese en cuenta que los predios denominados Ciudad El Rosario están destinados exclusivamente para la construcción de un proyecto de vivienda de interés social, que beneficiará a las familias de medianos y bajos ingresos económicos, debiendo considerarse los parámetros técnicos específicos de dichos predios, tales como la ausencia de servicios básicos, la ausencia de infraestructura física y el destino social del predio.

**QUINTA:** En lo que no se encuentre expresamente previsto en la presente Ordenanza se estará sujeto a las disposiciones de la Ordenanza Catastral de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales para el Bienio 2020-2021 en el cantón Rumiñahui. (No. 016-2019)

**DISPOSICIÓN FINAL**

**ÚNICA: VIGENCIA.** - La Primera Reforma a la Ordenanza Catastral de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales para el Bienio 2020-2021 en el cantón Rumiñahui-(No. 016-2020), entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página Web Institucional y la Gaceta Oficial Municipal, conforme lo dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.



ORDENANZA 003-2021  
 ADMINISTRACIÓN 2019-2023  
 PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA CATASTRAL DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI- No 016-2019.



Página 6

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui, a los 06 días del mes de julio del año dos mil veinte y uno.**

*Wilfrido Carrera Díaz*  
**Wilfrido Carrera Díaz**  
**ALCALDE**  
 MECHG/APYT  
 06.07.2021

*Maria Eugenia Chavez Garcia*  
**Dra. María Eugenia Chávez García**  
**SECRETARIA GENERAL**

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Sangolquí, 06 de julio de 2021.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA CATASTRAL DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI- No 016-2019.**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 29 de junio de 2021 (Resolución No. 2021-06-048), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 06 de julio de 2021 (Resolución No. 2021-06-052). LO CERTIFICO. -

*Maria Eugenia Chavez Garcia*  
**Dra. María Eugenia Chávez García**  
**SECRETARIA GENERAL**  
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

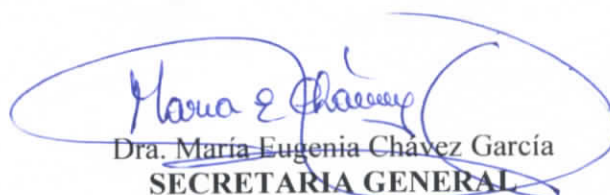


WILFRIDO CARRERA DIAZ  
 ALCALDE  
 ADMINISTRACIÓN 2019-2023

**SECRETARÍA GENERAL**  
 Montúfar 251y Espejo  
 Telf.: 2998 300 ext. 2030-2031  
 www.ruminahui.gob.ec

**PROCESO DE SANCIÓN**

Sangolquí, 06 de julio de 2021.- **SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.**- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui **LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE CONTIENE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA CATASTRAL DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI- (No 016-2019)**, para la Sanción respectiva.



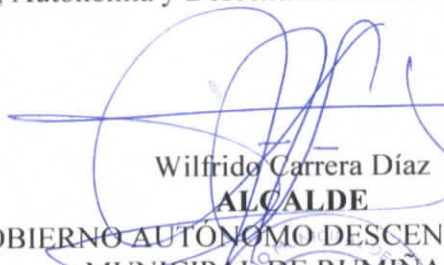
Dra. María Eugenia Chávez García  
**SECRETARÍA GENERAL**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

**SANCIÓN**

Sangolquí, 07 de julio de 2021.- **ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.**- De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA MUNICIPAL QUE CONTIENE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA CATASTRAL DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI- (No 016-2019)**. Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



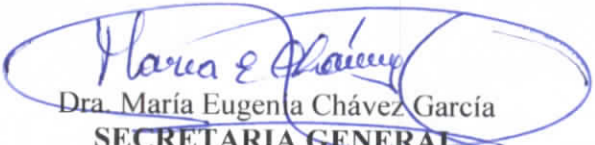
Wilfrido Carrera Díaz  
**ALCALDE**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



WILFRIDO CARRERA DÍAZ  
ALCALDE  
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

**SECRETARÍA GENERAL**  
Montúfar 251y Espejo  
Telf.: 2998 300 ext. 2030-2031  
[www.ruminahui.gob.ec](http://www.ruminahui.gob.ec)

Proveyó y firmó el señor Wilfrido Carrera Díaz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA MUNICIPAL QUE CONTIENE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZACATASTRAL DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI- No 016-2019.**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 07 de julio de 2021.- LO CERTIFICO. -

  
Dra. María Eugenia Chávez García  
**SECRETARIA GENERAL**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

MECHG/APVT  
07.07.2021

