



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2592-O

Quito, D.M., 18 de diciembre de 2019

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejel Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con lo previsto en el artículo 13, letra f), de la Resolución No. C 074, remito a usted la síntesis de las observaciones realizadas en primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformativa del Capítulo I de 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 2020-2021, realizada durante la sesión No. 044 – extraordinaria del Pleno del Concejo Metropolitano de Quito, efectuada el 18 de diciembre de 2019, con identificación de sus autores.

**Intervención de la concejala Luz Elena Coloma:**

- Solicita se aclare por parte de Procuraduría la Disposición Transitoria Segunda, la misma que hace referencia a los locales ubicados dentro de los centros comerciales “BBB” y cuya trasferencia de dominio no se ha efectivizado, considerando que la Ley Orgánica de Cultura prohíbe la venta de inmuebles patrimoniales, y conforme al Acuerdo Ministerial 84, el Centro Histórico de Quito es considerado como área patrimonial , adicionalmente se solicita se considere si se mantendrá los valores anteriores.
- Sugiere lo siguiente: **1)** Se agregue una disposición reformativa en donde se agregue un literal 17 en el artículo IV.1.186, en la cual se indique el siguiente texto: *“Emitir mediante resolución administrativa la norma técnica de valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano, conforme lo establece la normativa nacional y metropolitana vigente para aplicar correctamente las ordenanzas que regulen al régimen de valoración del suelo y construcciones para el Distrito”;* **2)** Se remplace la letra “y” por la letra “o” en el párrafo que establece el siguiente texto *“conlleve el cambio de clasificación del suelo zonificación y uso de suelo”*.

**Intervención de la concejala Mónica Sandoval:**

- Solicita saber lo siguiente: **1)** Si la norma propuesta contiene los elementos que están determinados en el artículo 495 referentes a la valoración del suelo, el valor de las construcciones y el valor de reposición; y, **2)** Si la ordenanza cumple con el artículo IV.1.86 numeral 10 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Propone se realice una mesa de trabajo jueves 19 de diciembre de 2019 en horas de la tarde, para tener en claro la estructura de la ordenanza teniendo en cuenta que el tema que esta contiene es en su mayoría de índole técnico.
- Indica que el artículo 493 del COOTAD señala: Responsabilidad personal.- Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano serán personal y pecuniariamente responsables por su acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes. En ese sentido, solicita que se tome en cuenta que se



**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2592-O**

**Quito, D.M., 18 de diciembre de 2019**

afecta el patrimonio de los ciudadanos pero también se afecta los ingresos en el pago del impuesto predial. Gran parte de inmuebles que se han construido en la ciudad en conjuntos habitacionales está en directa relación con créditos hipotecarios realizados por el IESS donde la base de esos créditos es el valor que está en las fichas catastrales.

- Insiste en que hay un error en la desagregación al poner únicamente el valor del suelo, por lo cual, la ordenanza debe contener las tablas de valor de construcción y los valores de reposición, conforme el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Manifiesta que hay distorsiones, sin embargo, se evidencia las alertas en los inmuebles ubicados en Nayón, considerando, adicionalmente los Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), indicando que la concesión onerosa de derechos va a estar ligada a este valor catastral.

**Intervención de la concejala Brith Vaca:**

- Sugiere lo siguiente: **1)** Se cambie la palabra “tierra” por “suelo” dentro de la ordenanza; **2)** Especificar en la ordenanza el detalle de título, libro y capítulo; **3)** Se unifique los términos dentro de la ordenanza aclarando si es norma técnica de valoración o norma técnica para para la valoración; y, **4)** que en el artículo 10 se elimine la palabra “rural”, dado que es redundante.

**Intervención del concejal Luis Reina:**

- Sugiere lo siguiente: **1)** Se aclare el numeral C del artículo segundo, dado que como está redactado actualmente da a entender que en esta ordenanza se establecen los factores de corrección y esto es erróneo; **2)** Se aclare, la razón de que en la presente ordenanza no se incluye la disposición transitoria primera existente en la Ordenanza 196, que es la que se está reformando, la cual hace referencia a los bienes patrimoniales; **3)** Solicita que exista un cuadro comparativo de AIVAS, junto con el impacto en la tributación entre las de la ordenanza anterior y la actual; **4)** Sugiere que se haga referencia a los locales comerciales que están vacantes dentro de los centros comerciales populares.

**Intervención del concejal Omar Cevallos:**

- Solicita que para la aprobación del proyecto de ordenanza en segundo debate, se presente un panorama o una georeferenciación de lo mencionado por el señor Concejal Luis Reina, para ver exactamente en el mapa de Quito, en qué lugares se dio la baja de precios de terrenos, en cuáles subieron y los que se mantienen.
- Manifiesta que en los artículos quinto y décimo del proyecto de Ordenanza se señala: “Será considerada como excepción en sede judicial perentoria”. Solicita que se explique el alcance de la disposición.
- Sugiere lo siguiente: **1)** Realizar un cuadro comparativo de años anteriores en relación con el actual y una proyección en el tema de las AIVAS, considerando aquellos predios que tienen distorsiones graves, lo cual deberá evidenciarse en el informe de la Dirección de Catastro; **2)** Sugiere que para la Comisión de Uso de Suelo se haga un cuadro comparativo y se identifique las 1.174 AIVAS que bajan de valor y en cada una, las que tengan distorsiones grandes, se dé una explicación de forma clara.

**Intervención de la concejala Blanca Paucar:**

- Sumándose a la preocupación de la Concejala Mónica Sandoval, señala que es difícil entender que algunos polígonos hayan tenido una baja sustancial. Pide que se presente ejemplos de factores, debido que en la zona de Nayón se está caracterizando tres grupos para valorar el suelo.



**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2592-O**

**Quito, D.M., 18 de diciembre de 2019**

- Manifiesta su preocupación de cómo se ha valorado, cuáles son las calificaciones, cómo se determina el sector de Nayón y poniendo el mismo ejemplo, la parroquia Quitumbe, el barrio que da al sector de la Simón Bolívar donde está ubicado el Rancho Los Pinos y Tambo del Inca, que también tienen características similares.

**Intervención del Concejal Juan Carlos Fiallo:**

- Señala que una cosa es el costo de metro cuadrado catastral, otra el valor comercial del bien, otra el avalúo cuando se debe poner el valor del suelo más el valor de la construcción; y, otra cuando se determina la política para el impuesto y el ingreso; esos son insumos que llevan a una política tributaria que permite plantear las consideraciones que señalaba el señor Concejal Luis Reina, sobre qué pasa en la ciudad con un mayor ingreso, porque eso determina obras. Manifiesta que se ha solicitado un criterio de Procuraduría Metropolitana para que se indique si lo que se está haciendo con esta ordenanza es aprobar el plano de las AIVAS de la ciudad.
- Sugiere que si existen dudas, se pida planos para identificar dónde se dan las distorsiones; y, no se mezcle todo porque cada tema conceptualmente es diferente y al definir esto se comprenderá de mejor manera lo que se va a aprobar.

**Intervención de la Concejala Gissela Chalá:**

- Indica que la resolución del mapa no ha permitido que se analice de manera clara o despejar dudas.

Por último, se adjunta las observaciones presentadas por la concejala Luz Elena Coloma, mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2019-0166-O, de 18 de diciembre de 2019 y concejala Soledad Benítez, mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0130-O, de 18 de diciembre de 2019.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la sesión extraordinaria No. 44 del Concejo Metropolitano de 18 de diciembre de 2019, en la cual se realizó el primer debate del proyecto de ordenanza objeto del presente oficio.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2592-O

Quito, D.M., 18 de diciembre de 2019

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)**

Anexos:

- GADDMQ-DC-SB-2019-0130-O.pdf
- GADDMQ-DC-LECE-2019-0166-O.pdf

Copia:

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Prosecretario General del Concejo (S)**

Señorita Abogada  
Myriam Gabriela Enriquez Ulloa  
**Asesora de Gestión de Concejo**

Señorita  
Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**

Señora Magíster  
Rocío Pamela Ponce Almeida  
**Coordinadora de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo Metropolitano**

Señor Doctor  
Mario Clemente Granda Balarezo  
**Concejales Metropolitano**

Señor Abogado  
Fernando Mauricio Morales Enriquez  
**Concejales Metropolitano**

Señor Abogado  
Eduardo Hussein Del Pozo Fierro  
**Concejales Metropolitano**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Myriam Gabriela Enriquez Ulloa	mgeu	SGCM	2019-12-18	
Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2019-12-18	
Aprobado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2019-12-18	