

Oficio No.: SG- 3627

Quito D.M., 18 DIC. 2017

Ticket GDOC: 2017-152779

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza de Metropolitana de aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018 - 2019.

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana de aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018 - 2019, con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

a) Concejal Carlos Páez:

- En el artículo 7 que establece los factores para corrección de suelo urbano, en el factor de fondo, en la descripción de los términos al parecer hay una equivocación; donde dice "Fot: Fondo de lote tipo o fondo equivalente", la parte final "o fondo equivalente" debe eliminarse, incorporándose al final de donde dice: "Fx: Fondo del lote a avaluar".
- En la parte donde dice: "Para los lotes irregulares en su forma, el fondo equivalente o ficticio se calculará con la siguiente fórmula": En la fórmula se pone "Pe", cuando debería ser "Fot".

- Sugiere que se incorpore la fecha de última actualización en la información de respaldo.
- Hay disposiciones transitorias que deberían constar en las disposiciones generales, la comisión debe verificar esto.
- Propone que se incorpore dentro de la Ordenanza, como está en el capítulo 7 del Acuerdo Ministerial No. 029-16 del MIDUVI, sobre las normas técnicas para el catastro de bienes inmuebles urbanos y rurales; donde se establezca una validación en base a la Norma NTE INEN ISO 2859-1:2009, cumpliendo los requisitos establecidos en dicha norma.
- Solicita que se incorpore una disposición transitoria que establezca que en el transcurso del siguiente año se pueda evaluar los avances que se tenga en esta dirección.
- Sobre las fuentes de actualización, no se establece lo que señala la Ley contra la especulación del suelo, sobre la actualización al valor comercial los avalúos catastrales, debe establecerse un procedimiento conjunto con las Notarías y el Registro de la Propiedad para que se ejecute efectivamente.

b) Concejala Soledad Benítez:

- Solicita que se incorpore una transitoria relacionada con la valoración de los predios que están en los procesos de regularización, en los mismos términos de lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 0093, de 2015.
- Se puede evidenciar que existe un incremento mayor en algunas zonas, especialmente en el norte, que en las zonas periféricas o populares. Existen sectores de clase media, media alta, de similares características, que tienen diferencias considerables en el valor. Hay sectores donde considera que el valor es muy bajo, como por ejemplo en el Centro Histórico.
- Es importante poner un título para cada artículo, sólo en algunos se pone.

c) Concejala Susana Castañeda:

- Consulta sobre los criterios empleados para el incremento del valor de los predios, ya que hay incrementos sustanciales tanto en el área urbana como en la rural; solicita se informe la aplicación de los principios tributarios.
- En los considerandos debe hacerse referencia a la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, sobre el plazo de dos años para el levantamiento catastral en las zonas rurales.

- En la fórmula para la valoración del suelo en zonas rurales, consulta si en este caso se está tomando en cuenta los cambios al PUOS realizados en 2016.
- Qué pasa con el suelo que sufrió un cambio en su clasificación y uso de suelo. Hay casos en Tumbaco donde se cambiaron 8 hectáreas, consulta cómo se modifica el avalúo en casos como este.
- Se realizaron cambios en las tablas de la Ordenanza
- Concuerda con la observación que se hizo sobre los predios que estén en proceso de regularización.

d) Concejal Eddy Sánchez:

- Consulta a qué se debe que en las tablas de adicionales constructivos, en el rubro correspondiente a ascensores, por qué existe una disminución bastante considerable en este rubro.

e) Concejal Jorge Albán:

- Consulta cuál es la diferencia o si son diferencias significativas o mínimas, entre lo que sería la norma nacional y las normas locales para el método de revalorización.
- Hay dos factores para la revalorización, uno para el suelo donde se toman en cuenta los AIVAs; y, el otro para las construcciones que es más pormenorizados. La valoración del suelo se hace en función de las características físicas del lote, pero para modificar el valor del AIVA, más general, qué metodología se utiliza, ya que los factores de corrección no están muy desarrollados.
- En los cambios de suelo, hay AIVAs donde los cambios del suelo son muy significativos, tanto en suelo urbano o rural; consulta el motivo del por qué se producen estas modificaciones tan sustanciales. La metodología debe ser explícita, propone que sea incorporada como un anexo.
- Coincide con la observación relacionada con ordenar las disposiciones, generales y transitorias, realizada con el Concejal Carlos Páez.

f) Concejala Luisa Maldonado:

- En relación al Programa de Vivienda Ciudad Bicentenario, solicita que se considere el valor inicial pactado con las familias al momento de la actualización pactada a 2012, ya que los beneficiarios no estarían en la

capacidad de asumir los nuevos valores actualizados. Hay 28 familias que no cuentan ni siquiera con promesa de compraventa, para estos casos solicita que se tome en cuenta el problema social generado por la propia municipalidad; por lo tanto que se considere de manera individual cada caso incorporando una disposición transitoria con el siguiente texto:

“Para el caso de las unidades de vivienda y parqueadero, del Proyecto Ciudad Bicentenario, en virtud de ser un proyecto de interés social, cuyo plazo de construcción haya excedido los plazos determinados para su ejecución, las viviendas tendrán la valoración del catastro inmobiliario realizado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del año 2012; en consecuencia el valor de venta de dichos inmuebles será el valor que fue fijado en el año 2012 por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; ésta disposición regirá para todas las transferencias de dominio que tenga su origen en promesas de compraventa o reservas realizadas por los adquirientes de estas viviendas, realizadas hasta el año 2012.”

g) Concejal Luis Reina:

- Coincide con mantener una disposición transitoria en los mismos términos de la Ordenanza Metropolitana No. 0093 relacionado con los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.
- Observa casos muy generales por lo que solicita una explicación más detallada ya que existen incrementos sustanciales en el valor de los predios.
- Se incluyen los factores de corrección, se establecen a los cerramientos; solicita que los cerramientos que sean amigables con el ornato o que contribuyan a la seguridad del sector, tengan cierto factor de corrección.

h) Concejal Mario Granda:

- Solicita que se haga una revisión profunda para evitar futuros reclamos ya que existen inconsistencias como las presentadas por la C. Soledad Benítez.

i) Concejala Anabel Hermosa:

- Sobre los anexos, consulta sobre los incrementos importantes realizados a los predios en distintas zonas del distrito, con énfasis en las zonas rurales y periféricas, donde se evidencian incrementos que sobrepasan el 1000%.

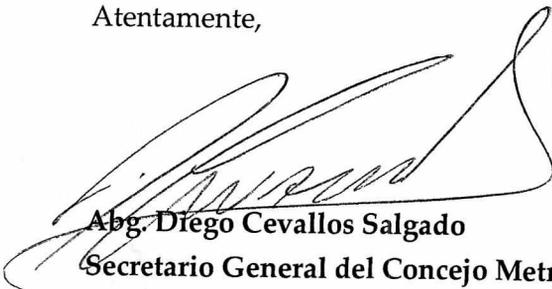
- En relación a la disposición transitoria segunda, se debe definir un plazo para ejecutar este tipo de acciones.
- En la disposición transitoria quinta, se debe sustituir el término "podrán" por "deberán".

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 concejales 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 parte pertinente de la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de 18 de diciembre de 2017, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2017-12-18	

- Ejemplar 1: Destinataria
Ejemplar 2: Archivo numérico
Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC: **Con copia junto con expedientes originales**
Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
Ejemplar 6: Administración General
Ejemplar 7: Dirección Metropolitana de Catastro

