

ACTA No. 2017 – 188 – E

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ	✓	
3. LIC. SUSANA CASTAÑEDA		✓
4. SRTA. CARLA CEVALLOS		✓
5. ABG. DANIELA CHACÓN	✓	
6. ABG. EDUARDO DEL POZO		✓
7. SRA. ALEXANDRA ESPINOSA	✓	
8. DR. PEDRO FREIRE	✓	
9. ABG. SERGIO GARNICA		✓
10. DR. MARIO GRANDA	✓	
11. SR. MARIO GUAYASAMÍN	✓	
12. ING. ANABEL HERMOSA	✓	
13. LIC. LUISA MALDONADO		✓
14. DRA. RENATA MORENO		✓
15. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
16. SR. MARCO PONCE	✓	
17. ECON. LUIS REINA	✓	
18. ABG. RENATA SALVADOR	✓	
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
20. SRA. KAREN SÁNCHEZ		✓
21. MSc. PATRICIO UBIDIA		✓
22. DR. MAURICIO RODAS, METROPOLITANO ALCALDE		✓

SIENDO LAS NUEVE HORAS CON CINCUENTA MINUTOS DEL LUNES DIECIOCHO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SE INSTALA LA SESIÓN PÚBLICA EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, BAJO LA PRESIDENCIA DE LA CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO, CON LA ASISTENCIA DE LAS SEÑORAS Y SEÑORES CONCEJALES SIGUIENTES:

- | | |
|----------------------------|-----------|
| 1. SR. JORGE ALBÁN | CONCEJAL |
| 2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ | CONCEJALA |
| 3. ABG. DANIELA CHACÓN | CONCEJALA |
| 4. SRA. ALEXANDRA ESPINOSA | CONCEJALA |
| 5. DR. PEDRO FREIRE | CONCEJAL |
| 6. DR. MARIO GRANDA | CONCEJAL |
| 7. SR. MARIO GUAYASAMÍN | CONCEJAL |
| 8. ING. CARLOS PÁEZ | CONCEJAL |
| 9. SR. MARCO PONCE | CONCEJAL |
| 10. ECON. LUIS REINA | CONCEJAL |
| 11. ABG. RENATA SALVADOR | CONCEJALA |
| 12. LCDO. EDDY SÁNCHEZ | CONCEJAL |

ADEMÁS ASISTEN LOS SIGUIENTES FUNCIONARIOS:

ECON. MIGUEL DÁVILA CASTILLO	ADMINISTRADOR GENERAL
DR. MARCO PROAÑO	PROCURADOR METROPOLITANO (S)
ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO	SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Buenos días con todos y todas, por favor compañeros concejales, sírvanse tomar asiento.

De conformidad con el artículo No. 319, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización del Estado, se realiza y se desarrolla esta sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

Señor Secretario, por favor, proceda a constatar el quórum.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Buen día señora Alcaldesa, señoras y señores concejales, público presente. Contamos con la presencia de doce señoras y señores concejales, más la suya, por lo tanto existe el quórum legal para dar inicio a la presente sesión extraordinaria.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Muy bien, existiendo el quórum reglamentario declaro instalada la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, al amparo de lo dispuesto en el artículo No. 319 del COOTAD, citado anteriormente.

Señor Secretario, sírvase dar lectura al orden del día.

Por Secretaría se procede a dar lectura al orden del día.

ORDEN DEL DÍA

- I. 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. (IC-O-2017-282).**

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Muchísimas gracias, tenemos por favor la presencia del Director Metropolitano de Catastro, para que haga la exposición respectiva. Por favor tiene la palabra.

Ingresan a la sala de sesiones las concejales: Lic. Luisa Maldonado y Lic. Susana Castañeda; y, el concejal Abg. Sergio Garnica, a las 09h55 (15 concejales).

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO:
Buenos días señores concejales, buenos días señora Presidenta, vamos a hacer la presentación de la Ordenanza de valoración, la cual nos exige que sea bianual. La presentación la tenemos lista.



La Ordenanza Metropolitana de aprobación del valor de la tierra y de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de edificaciones y valor de reposición que se registra para el bienio 2018 y 2019, es el resultado de los estudios del mercado, suelo y construcción, realizados por un proyecto de actualización masiva de valores de suelo, que hemos realizado directamente en la Dirección Metropolitana de Catastro.

Para llegar al valor que hemos venido levantando en este momento, de todos los predios de la ciudad de Quito, nos hemos basado, primero, en algunas primicias legales para el efecto.

Procede a dar lectura a la siguiente lámina:

Normativa que sustenta esta ordenanza

El Art. 139 del COOTAD, establece que, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales: así con la obligación de actualizar cada dos años la valoración de la propiedad urbana y rural **sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario.**

El Art. 494 del COOTAD dispone, " Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constaran en el catastro **con el valor de la propiedad actualizado ..**"

El Art. 495 del COOTAD, "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 ..."

Todo lo que está en rojo es justamente para resaltar algunos de los temas que vamos a topar en el momento que hagamos una revisión de los valores.

Procede a dar lectura a las siguientes láminas:

Normativa que sustenta esta ordenanza

El Art. 496 Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificara por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art 502.- Normativa para determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código: con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las construcciones.

Art 516.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código: con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, acceso y vías de comunicación, calidad de suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

¿Cuándo fue la última vez que se realizó la ordenanza de valoración?

La última vez que se realizó la Ordenanza de Valoración para el Bienio 2016-2017 fue en el año 2015 utilizando el Método Comercial del Inmueble.

Este mismo Método ha sido utilizado en la revisión de los valores para este Bienio, por lo tanto **no ha cambiado** el sistema, lo que ha cambiado es la actualización de los valores y factores para poder llegar lo más cercano al valor comercial, tal como exige la normativa.

¿Cómo se realizó la valoración?

Proceso de cálculo masivo para la determinación de los avalúos del suelo, construcción y adicionales constructivos del inmobiliario del Distrito Metropolitano de Quito.

De acuerdo a la metodología y técnicas de valuación, en el marco de lo que establece el COOTAD y otras Códigos o Normas establecidas para efectos valorativos

VALORACION INMOBILIARIA

- ▲ Valoración de Suelo Urbano
- ▲ Valoración de Suelo Rural
- ▲ Valoración de las construcción
- ▲ Factores de corrección

¿Cuáles son estos factores de corrección?. Por ejemplo, datos que pueden tener construcciones adicionales, piscinas puede ser o puede estar teniendo un galpón adicional para temas industriales, ese tipo de cosas son los que se consideran también contemplados dentro de lo que son factores de corrección.

¿Cuál es la base técnica usada?.

Procede a dar lectura a las siguientes láminas:

Base Técnica

- Adicional a las normas mencionadas del artículo 495, 502, 516 también se toma en cuenta la Norma técnica nacional sobre avalúos de bienes inmuebles, en lo referido a Suelo y Construcción
- 495- “un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector”
- En esta intervención masiva se toma en cuenta las 65 parroquias del DMQ, que contienen una extensión de 422,998,68 Ha
- Los métodos se sustentan en la Norma Técnica Nacional descrita anteriormente y la norma Técnica para la valoración de los Bienes Inmuebles del DMQ, vigente y que consta en la Resolución 0000003-2016DMC



Para la valoración de suelo urbano, ¿qué se toma en cuenta?.

Primero: se generan zonas homogéneas o áreas de intervención valorativa, que son los AIVA, para repasar un poco ese tema, simplemente lo que hacemos es en base a la distribución geográfica y buscando similitudes en cuanto a lo que son predios, en cuanto a lo que sean: tamaños de predios, tamaños de frente y tamaños de predios, es básicamente

como vamos agrupando directamente los distintos predios y se determina. Entonces, el lote de acuerdo al frente, fondo y tamaño, en base a eso se hace un estudio de valor, hacemos visita en campo y hacemos revisión en gabinete.

La visita en campo, obviamente, lo que hace es ir tomando los datos de las ventas, que se están realizando en las distintas parroquias, tomando en consideración valores que se están mencionando ahí y haciendo ajustes de acuerdo a lo que está el área física, con lo que nosotros tenemos directamente en el catastro, esa es una forma; y, la otra, es directamente haciendo llamadas a predios, que así mismo están en venta o incluso revisando valores que se pueden estar presentando directamente, inclusive ahora utilizando el internet.

Adicional a eso, estamos tomando en cuenta también las transferencias de dominio que se están realizando directamente con el Registrador de la Propiedad, entonces todos esos valores también suman directamente entre lo que estamos haciendo de análisis, en base a eso se establece un procesamiento de esa información y se determina un valor de suelo urbano.

Siempre existe una corrección al valor por m²., dependiendo obviamente de que las zonas homogéneas sean efectivamente tales y en base a eso hacemos un último ajuste de revisiones, para que no sean distorsiones demasiado grandes las que pueden en un momento dado existir por casos especiales, en las que por ejemplo: alguien vendió en un valor sustancialmente más alto; otra persona, en cambio, vendió en valor sustancialmente más bajo un predio; entonces, hacemos ese tipo también de análisis para que se pueda hacer una revisión.

En el tema rural es básicamente y exactamente igual en lo que es el tema de áreas valorativas. Se hace un estudio de campo similar al otro; en este caso, es un poco más difícil porque las direcciones son más grandes, pero después de eso se hace un procesamiento así mismo de la información y se establece la aplicación de métodos complementarios.

Aquí se establecen ocho tipos de valor de tierra, de acuerdo a como establece ya la normativa actual, y se hace el mismo tema como les estaba mencionando en el tema de valor urbano.

¿Cómo se establece el valor de la construcción?.

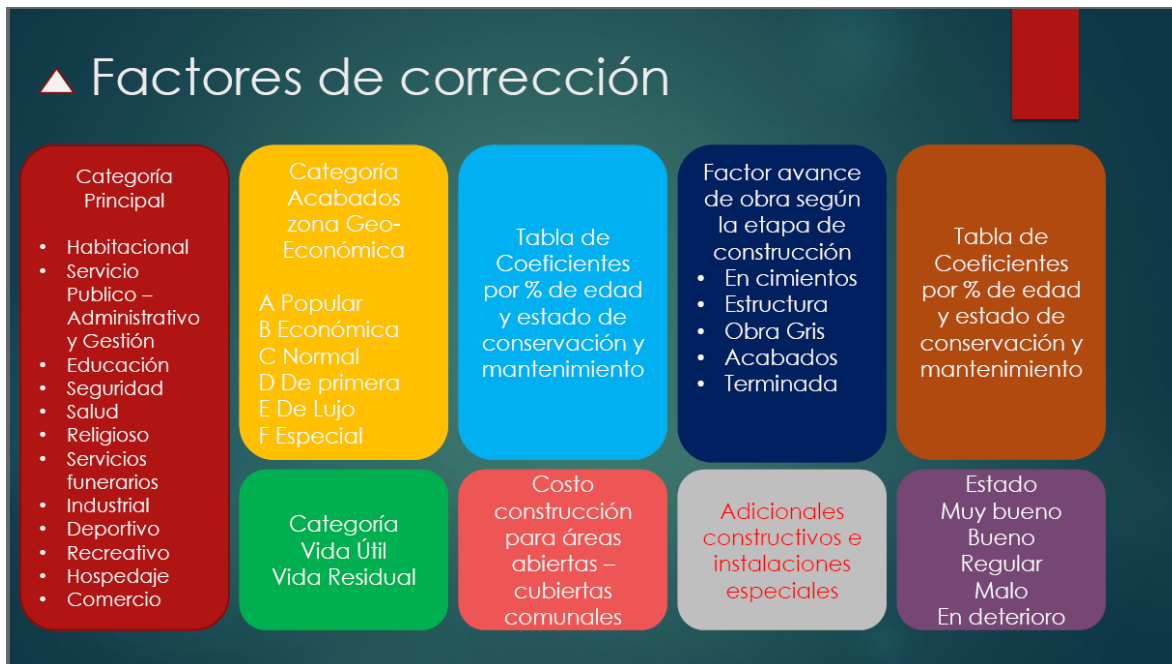
Se procede a dar lectura a la siguiente lámina:



Este es el método que se emplea a niveles generales, como digo, para poder ya establecer el valor de construcciones, específicamente.

¿Cuáles son los factores de corrección que se estaba mencionando?.

Se procede a da lectura a la siguiente lámina:



Categoría de acabados, zona geo-económica, como les había mencionado, pasando desde las siguientes: a) popular; b) económica; c) normal; d) de primera; e) de lujo; y, f) especial.

Tabla de coeficientes por % de edad y estado de conservación y mantenimiento, no es lo mismo, de pronto un bien que tiene 10 años, que uno nuevo, puede ser el mismo tipo de construcción, etcétera, pero obviamente el que tiene 10 años puede estar ya sufriendo deterioro por edad.

Hay factor de avance de obra también, porque nos hemos topado y eso es muy común en Quito, que se puedan generar construcciones y se puedan quedar por ejemplo en: cimientos; estructura; obra gris; acabados; terminada, o puede ser que ya estén ingresando directamente con acabados, en algunos casos, y obviamente el tema de terminado involucra ya una distinta valoración.

En este caso, para esta valoración, si bien es cierto les enviamos unas tablas para que ustedes puedan tener la valoración de todo lo que son los AIVAS de los distintos predios, urbanos y rurales, de los 2.800 predios, deben tener ustedes directamente, porque ya lo recibieron y pueden hacer un comparativo, año 2017, que era básicamente la valoración del año 2015 y la del 2018, que va a ser de ahora en adelante, en base a lo que ustedes puedan aprobar.

Entonces, aquí tenemos el número de unidades constructivas que se tiene en el Distrito de Quito y, ¿cuál es el porcentaje de variación en cuanto a lo que son el número de totales?.

Se da lectura a las siguientes láminas:

Resultados Generales de la simulación aplicando los valores de suelo y construcción propuestos

TOTALES				
DESCRIPCION	TOTALES 2017	TOTALES 2018	VARIACION	PORCENTAJE DE VARIACION
UNIDADES CONSTRUCTIVAS	1.938.234,00	1.977.802,00	39.568,00	2,04%
LOTES	440.484,00	440.940,00	456,00	0,10%
PREDIOS	906.698,00	912.895,00	6.197,00	0,68%
VALORACION TERRENO	33.039.444.272,95	57.822.008.484,99	24.782.564.212,04	75,01%
VALORACION TOTAL	78.355.082.114,21	108.829.046.248,17	30.473.964.133,96	38,89%

Datos generales del ejercicio valorativo

TOTALES POR ZONIFICACION					
DESCRIPCION	AVALUO TOTAL 2017	AVALUO TOTAL 2018	PREDIOS	VARIACION	PORCENTAJE DE VARIACION
RURALES	3.886.053.532,73	6.528.815.747,47	55.291,00	2.642.762.214,74	68,01%
CIUDAD	1.493.909.644,06	2.730.381.799,87	22.635,00	1.236.472.155,81	82,77%
PARROQUIA	79.264.679,12	240.725.265,88	1.473,00	161.460.586,76	203,70%
URBANOS	72.895.854.258,30	99.329.123.434,95	833.496,00	26.433.269.176,65	36,26%
TOTAL	78.355.082.114,21	108.829.046.248,17	912.895,00	30.473.964.133,96	38,89%
TOTALES POR TIPO DE PROPIEDAD					
DESCRIPCION	AVALUO TOTAL 2017	AVALUO TOTAL 2018	PREDIOS	VARIACION	PORCENTAJE DE VARIACION
UNIPROPIEADADES	57.566.677.301,82	81.536.759.142,37	419.724,00	23.970.081.840,55	41,64%
PROPIEADADES HORIZONTALES	20.788.404.812,39	27.292.287.105,80	493.171,00	6.503.882.293,41	31,29%
TOTAL	78.355.082.114,21	108.829.046.248,17	912.895,00	30.473.964.133,96	38,89%

El tema de que esté como: rural, ciudad, parroquia y urbanos, es básicamente porque así está estructurado en el sistema, pero básicamente lo que es ciudad y urbanos, deberían ser unificados, lo que estamos tratando es trabajando justamente en eso, para que se pueda tener un ajuste directo.

En el tema de ciudad, pasamos de 1.400 millones; en el tema de parroquias: de 79 mil millones a 249 mil millones, que es donde más impacto se tuvo directamente por los incrementos en los precios de suelo, y esto es fácilmente comprobable porque así es como han crecido directamente las zonas rurales alrededor del Distrito Metropolitano de Quito, en cuanto a lo que es la valoración como tal.

Finalmente, tenemos por tipo de propiedad la posibilidad de revisar unipropiedades, que son 419.724,00 predios, existe una variación de 23.970.

En propiedades horizontales hay 493.171,00 predios, existe una variación de 6.503 millones aproximadamente.

Como les decía: el total de la valoración estimada para el año 2018, son de 108.829 millones, que es lo que tiene directamente. ¿Qué es lo que tienen ustedes?. 38.89%.

Datos generales

TOTALES	PREDIOS 2018 (SIMULACION-NOVIEMBRE)	AREA DE CONSTRUCCION 2018 (SIMULACION- NOVIEMBRE)	VALOR DE CONSTRUCCION POR M2 (SIMULACION- NOVIEMBRE)	AVALUO TERRENO 2018 (SIMULACION- NOVIEMBRE)	AVALUO_CONSTRUC CION 2018 (SIMULACION- NOVIEMBRE)	AVALUO TOTAL 2018 (SIMULACION- NOVIEMBRE)
	183.673,00	1.724.239,45	239,80	332.234.747,46	413.477.103,57	840.986.205,11
X≤10000	476.114,00	39.436.745,29	311,85	9.496.076.014,30	12.298.355.494,53	22.647.574.325,31
10000<X<100000	229.443,00	69.516.756,86	334,70	18.963.532.422,24	23.266.995.166,18	43.219.930.415,90
100000≤X<500000	23.665,00	36.486.568,00	347,01	29.030.165.300,99	12.661.070.088,07	42.120.555.301,85
X≥500000						
TOTAL	912.895,00	147.164.309,60		57.822.008.484,99	48.639.897.852,35	108.829.046.248,17

También tenemos otros datos generales, por ejemplo: el número de predios que están en menos de 1.000 dólares y teníamos los predios de simulación al 2018, aproximadamente son 183.673.00 de los 900 predios que les había comentado.

En el área constructiva, por ejemplo: suma 1.724 m2., y el valor promedio está aquí, 239.80. Lo mismo tenemos en los distintos rangos que les hemos ajustado acá directamente, para que ustedes lo puedan revisar, por ejemplo: en predios de 1.000 a 100.000, aproximadamente el valor de la construcción está en 311 dólares el metro.

En caso de 100.000 a 500.000, por ejemplo: el valor está en 334 y más de 500.000 está en 347.

Esos son básicamente datos que les puede a ustedes servir para dar una idea de cuál es el rango específicamente en temas de construcción, y cómo va incrementándose en cuanto a lo que son las categorías de construcciones en la ciudad de Quito.

Creo que el cálculo que hemos hecho, como les decía al inicio, primero: se ajusta en base a Derecho, para que tome en consideración todas las consideraciones legales del caso; y, segundo: es un tema valorativo que básicamente lo que hace es ratificar lo que es proceso, que en un momento dado una persona puede reclamar, en cuanto lo que es el derecho de reclamo, que puede ser una expropiación, por ejemplo, para que tengan los valores lo más

cercano al comercial posible y, así mismo, el dato exacto de acuerdo a lo que va saliendo en las posibles variaciones que pueda tener en los distintos estratos económicos de la ciudad.

Entonces, es una Ordenanza que creo que es bastante simple de entender, porque implica simplemente que vamos ajustando los valores de la ciudad, en cuanto a lo que efectivamente está sucediendo en la misma, de acuerdo al mercado, y de acuerdo a lo que efectivamente nos dice la norma; entonces, no es mucho donde tengamos nosotros, como técnicos, que jugar en base hacia dónde tenemos que movernos, sino simplemente ir tomando en consideración las distintas variables de la economía de la ciudad, eso es todo.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Gracias señor Director. Tienen la palabra señores concejales.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Srta. Carla Cevallos, a las 10h15 (16 concejales).

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Muchas gracias, buenos días. Yo tengo una primera observación que es de carácter meramente formal, es en el artículo No. 7, en este artículo que establece los factores para corrección del suelo urbano, en el factor de fondo, la fórmula es: $FP = FOT / FX$ elevado a la 05, me parece que en la descripción de los términos hay una equivocación FP, es el factor de fondo; FOT es el fondo del lote tipo, que es una cuestión teórica y dice: fondo equivalente, y fondo equivalente es un fondo equivalente para cada predio, por tanto, parece que la definición de los términos no es correcta. El FOT dice: fondo de lote tipo o fondo equivalente. Fondo de lote tipo, el lote tipo es un lote teórico, por tanto de dimensiones teóricas, de largo, ancho y hondo, como dirían los coterráneos del compañero Lucho, es un valor teórico.

El fondo equivalente es un valor para terrenos de forma irregular, pero específicos, por tanto el fondo equivalente debería ser fondo de lote a evaluar o fondo equivalente, ¿me explico?.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Sí.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Revisen eso. Yo creo que está equivocado eso.

Después, con el objeto de tener la misma terminología, en la siguiente página dice: "Para los lotes irregulares en su forma, el fondo equivalente ficticio se calculará con la siguiente fórmula: PE", en realidad debería ser FOT. Para qué introducimos nueva nomenclatura,

para qué hacer las cosas difíciles, si también hay como hacerlas fáciles, es una cuestión meramente formal, ¿de acuerdo?. Revisen eso que me parece que vale la pena hacerlo.

Lo otro que tengo yo, si vuelve a la presentación, por favor, en el resumen de la valoración total, ¿cuántos predios están considerados ahí en total?.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: 912 mil.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: 912.895,00 dice. De la información que nos entregaron con una circular el 14 de diciembre señala que hay 861.652 predios urbanos, y 48.780 predios rurales, sumando eso da: 910.432; es decir, más o menos 2.500 predios con respecto a eso, ¿hay alguna razón para aquello?.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Desde noviembre hasta acá, hemos hecho siempre ajustes y acuérdense que hay unas actualizaciones permanentes de las nuevas PH, que se van sumando, prácticamente en los últimos trimestres del año, todos los constructores lo que quieren es tener actualizado ya los datos, para poder hacer las transferencias de dominio antes de que les cobren a ellos el nuevo impuesto.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Lo que quiero decir es que deberíamos manejar una sola cifra, Francisco; es decir, 910 mil o 912 mil, pero una sola, no puede ser que nos entreguen otra información, porque esa nos entregan con fecha 14 de diciembre, y no coincide con eso.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: En el envío que tuvimos en la última corrida, ya estamos ajustando directamente los valores, de acuerdo a lo que va saliendo de las bases de datos; es difícil el poder tener la actualización exacta, porque obviamente es un proceso en el que permanentemente se están modificando.

Ingresar a la sala de sesiones el concejal MSc. Patricio Ubidia, a las 10h20 (17 concejales).

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Pero incorporar en la información de respaldo, actualizado a tal fecha, de tal manera que tengamos claridad, porque el valor que tiene esto, son la base del cálculo del impuesto predial y, por tanto, pueden existir predios que no estén incluidos, y esto me parece que puede generar un vacío que vale la pena corregir, esa es la segunda precisión que quería hacer.

Después, en las “Disposiciones Generales”, yo creo que deberían revisarse, tengo la impresión de que algunas disposiciones que están señaladas como transitorias, son más bien generales, porque en mi entendimiento, las disposiciones transitorias establecen plazos para cumplir cierto tipo de cuestiones, acá hay, me parece, formulaciones de carácter general. En la Comisión ojalá puedan procesar, de tal manera de verificar cuáles mismos son transitorias y cuáles son generales.

Hay una que me preocupa en particular, pero aquella que dice que no hay predios que no tienen referenciación geográfica, es decir, hay predios que no están designados a lotes, eso es muy complicado, ¿Cuántos son?

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Tres mil, aproximadamente. Tenemos en este momento que todavía pulir esa serie de datos, y lo que nos hemos dado cuenta es quizás uno de los temas un poco más complicados que se tienen dentro de lo que es el tema de catastro.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Claro, porque uno es dueño de un predio, pero no tiene datos.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Así es; es complicado revisar, porque además como no tiene ubicación geográfica, no podemos enviar a alguien a ubicarla, en ¿dónde?

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: ¿Cómo se hace el cobro del predial en esos casos?

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Hemos estado justamente estableciendo ciertos procedimientos para que se mantengan vigentes ciertos predios con las áreas supuestas que deben tener. ¿Cómo funciona este tema?

Básicamente, el manejo de la base de datos en catastro tiene, por un lado, lo que es el manejo alfa numérico y, por el otro lado, lo que es el tema gráfico, así había sido creada hace muchísimos años la base de catastro del Municipio, y ¿cuál es el problema que tenemos todavía?. Se tiene que hacer primero la actualización de un predio. Se tiene que ingresar en la base alfa numérica para después hacer la verificación. Sucede en muchos casos que en el momento en que estamos haciendo, por ejemplo, una actualización de un predio, en el área gráfica, se nos cae el sistema, se nos para el sistema o simplemente no se hace la validación por parte del mismo técnico; entonces, se van quedando predios en el aire.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Porque en eso la duda que yo tengo es, ¿cómo le valoran un predio?, en el aire, porque los otros predios se valoran en función de las zonas homogéneas, el de alado cuesta tanto; éste cuesta tanto, pero si ese no tiene al lado ninguno, ¿cómo se valora?, y entonces para serles franco la preocupación que me salta es, eventualmente esto en zonas de intervención informal, digamos, uno podría decir, finalmente, son suelos de bajo valor, pero existirán estos casos en predios de alto valor, es una duda que tengo, porque ahí sí puede ser un impacto significativo respecto al ingreso municipal y el término de la equidad tributaria, porque habrá lotes que están en proceso de regularización o son fruto de esta dinámica social, y uno podría decir; es gente de escasos recursos económicos, pero habrá casos como éstos, en predios que tienen alta valoración.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Puede ser que sí. El problema es que no hemos hecho o hemos tratado de hacer, es que creamos distintas capas de visualización para todo lo que son predios, inclusive, tenemos la posibilidad de enseñarles a ustedes, cómo en este momento están quedando directamente los predios en la ciudad de Quito.

Se hace una revisión global y en base a eso lo que vamos haciendo, es estableciendo de acuerdo a las configuraciones homogéneas, ver si es que dentro de esos predios existen lagunas o vacíos visibles. Ahora es difícil llegar a determinar eso; definitivamente es un proceso que nos va a tomar como ciudad, posiblemente, unos dos años más en llegar a pulir absolutamente todo eso, pero es la única forma la que tenemos.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Yo pregunto esto, porque me parece que hay que avanzar en términos de la calidad del catastro; es decir, yo entiendo, el compaginar el registro alfa numérico con el registro geo referenciado, deja huecos, pero creo que el valor sería que cada año tengamos un mejor catastro, y que tengamos seguridad de que tenemos un mejor catastro, y eso creo que puede ser una herencia bien importante que dejemos como Concejo, porque estuve revisando también las normas técnicas nacionales que son a las que se hacen referencia, las emitidas por el MIDUVI en octubre de 2016, y ahí hacen referencia, yo no soy experto en el tema, pero revisado la Ordenanza sobre validación del catastro, hay normas técnicas del INEN.

Estas normas técnicas, nosotros deberíamos incorporarlas dentro de nuestro catastro, de tal manera que, yo entiendo que esto no se corrige de la noche a la mañana, pero sí que haya un definición de política que la iniciemos desde el Concejo, en términos de ir mejorando paulatinamente la calidad del catastro, incorporando una norma técnica que además es de uso nacional y, por tanto, ayuda a homogenizar nuestro catastro con lo que se hace a nivel

nacional e incluso con la obligación que tenemos de levantar la información al catastro nacional.

Entonces, yo lo que quería plantear a los compañeros de la Comisión, cuando esto se procese, porque yo entiendo que no vamos a resolver aquí, pero sólo he querido evidenciar que hay estas dificultades; por lo tanto, yo quisiera incorporar dentro de nuestra Ordenanza como está en el Capítulo No. 7, del Acuerdo Ministerial No. 2916, la validación de la información catastral, de tal manera de que las normas técnicas INEN, tanto la 28591 del 2019, como la 19157 del 2013, que habla sobre la calidad de información geográfica, sean incorporadas como mandatarias en la construcción del catastro local, de tal manera de ir, de alguna manera, cerrando en términos de la calidad, y quisiera que se procese para el segundo debate la posibilidad de incorporar dentro del articulado una cuestión y una disposición transitoria que mande a que se hagan pasos en esta señal. No sé si los dos años que dice Francisco sean los requeridos. Podemos incorporar una suerte de fases, que nos permita que para el transcurso del próximo año podamos valorar de alguna manera los avances que tenemos en esta dirección, y podamos meterle a la Dirección de Avalúos y Catastros en una dinámica que permita valorar.

La última observación que tengo y tiene que ver con las fuentes de actualización. Nos dijeron que las fuentes de actualización, y no se menciona el hecho que está contemplado en la ley contra la especulación del suelo que obliga a que tanto las Notarías, como el Registro de la Propiedad informen, y eso modifique el catastro, no sé si ese procedimiento está vigente.

La Ley señala que el Notario tiene la obligación que cuando registra un cambio de dominio, normalmente, y eso lo conversamos particularmente con el Director, debería haber un mecanismo o un protocolo que permita la actualización. Cuánto de eso habrá ocurrido en este año; es decir, cuántos predios han actualizado su valor, fruto de esta disposición que me parece tremendamente potente; es decir, que ya no es el avalúo cualquiera, sino es el que consta en las escrituras y, por tanto, eso le da mayor cercanía al valor comercial, superando esa brecha que existe entre el catastro municipal y lo que efectivamente se valora comercialmente el bien.

Entonces, yo quisiera que me expliquen si es que hay eso y si no hay, se debería poner una "Disposición Transitoria" que establezca un plazo para que el Municipio lidere con las Notarías de Quito y con el Registro de la Propiedad de Quito un procedimiento por el cual pueda eso actualizarse de manera inmediata; conversamos y me decía que no existe.

Entonces, lo que yo quisiera plantear es una “Disposición Transitoria”, que en un plazo que me parece 4, 5 meses, podamos articular, porque todas las Notarías y el Registro de la Propiedad pueden hacer eso, y podamos verificar que efectivamente este mecanismo que es de bajísimo costo para el Municipio, porque no le cuesta nada, que se vaya actualizando el catastro a nivel comercial sobre la base del movimiento del mercado en las transferencias de bienes inmuebles.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Si me permite, entonces, le voy a responder a algunas de las inquietudes que se están planteando.

Frente a este último tema, indicarles directamente a todos ustedes, efectivamente, sí estamos tomando en consideración los valores que se están haciendo en las transferencias en el Registro de la Propiedad, tal como dice la norma, el problema es que no tenemos un sistema en línea, ese era el punto.

Cuando se implementó la Ley de Plusvalía el 31 de diciembre del año anterior, básicamente lo que decía era que se haga la actualización de manera inmediata, al no tener un mecanismo directo que nosotros podamos establecer, lo que hicimos fue establecer una ventanilla de catastro en el Registrador de la Propiedad, para que todas las transacciones que se estén realizando directamente ahí, salgan con el dato actualizado y que tengamos un registro. Lastimosamente ese registro es en Excel, todavía no lo podemos actualizar de manera automática, como lo habíamos conversado directamente, que ese sería el mecanismo más óptimo. El problema es que todavía estamos en un proceso de revisión de ese tema, pero aproximadamente han sido, si no me equivoco, 30 mil predios que básicamente les hemos actualizado directamente ya, y pueden ustedes, inclusive, validar ese mismo tema, revisando por ejemplo en la página Web. Entran en la cédula catastral y dentro de la cédula catastral abrimos un nuevo campo que se llama “valor comercial”.

El valor comercial, para que se deje establecido con cuál es el que se hizo la transacción, no le cambiamos al valor predial para que no se pierda de vista y que debe tener un mínimo valor, porque, a veces, puede ser que una persona dice: “no”, yo le hice en 10, cuando realmente lo hizo en 100.

Entonces, nosotros tenemos un valor predial que le mantenemos como un punto mínimo, en el cual cualquier dato que pueda el señor poner, debajo de eso, simplemente no le tomamos en consideración.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Son 30 mil predios, y esto digamos en un año de depreciación y de transición política. De depreciación económica, que esto, digamos, limita

el intercambio, y el próximo año, posiblemente, esto sea mejor. Entonces, estamos hablando que en los próximos dos años vamos a tener más o menos, de un 10% o 20% del catastro que podría estar actualizado con el valor comercial, y eso tiene un impacto en el cálculo del predial.

Entonces, yo creo que esos temas deberíamos incorporarlos en esta Ordenanza, tanto las normas técnicas que son de octubre de 2016, como la Ley contra la Especulación del Suelo, que es de diciembre de 2016, y creo que estos elementos deberíamos incorporarlos en esta Ordenanza catastral, de tal manera que la Administración municipal, porque yo no sé si es motivo de glosa, me estoy anticipando, pero si es que el valor catastral es 70 mil y el valor comercial 100 mil; es decir, la diferencia del impuesto predial es significativa porque puede ser que salte de rango y por tanto estamos ahí dejando de emitir títulos por un valor.

Yo creo que este tema vale la pena, incluso de la discusión que vamos a tener sobre el tema del impuesto predial, yo sugeriría o plantearía que en la Comisión se incorporen estos elementos, porque me parece que nos ayudan a tener una herramienta más transparente, de eso se trata el catastro, más cercano a lo que la ciudad tiene en términos de valoración de sus bienes inmuebles.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Gracias, esperemos un momentito. No sé si vamos a escuchar las otras observaciones de los compañeros concejales, y luego damos la respuesta. Tiene la palabra la concejala Benítez.

CONCEJALA MSC. SOLEDAD BENÍTEZ: Muchas gracias Presidenta, buenos días con todas y con todos. Algunas observaciones y requerimientos con relación a esta Ordenanza.

Primero: que se incorpore toda la “Transitoria Tercera” de la 093, que aprobamos en la Ordenanza del Valor del Suelo, bienio 2016 y 2017, que tiene que ver con cosas fundamentales y que han iniciado el proceso pero no han culminado como es la adjudicación, el valor de los locales comerciales, ya que se empezó ese proceso, y no se culmina todavía.

Entonces, si no ponemos lo que estaba contemplado en la No. 093, va a generar unos problemas; por lo tanto, me parece que eso es fundamental, y también como seguimos con los procesos de regularización, está en el último párrafo de la “Transitoria Tercera” para los casos de expropiación especial, para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento, esto me parece que es fundamental, y no se está contemplando en esta

Ordenanza; entonces, pedirles todo el apoyo a las concejales y concejales, contemplar esta transitoria en los mismos términos que está planteada en la No. 093.

Segundo: creo que así como requerimientos, a mí me parece, según lo que le escuché al Director de Catastro, hay que evitar los criterios subjetivos para la valoración del suelo, me parece que preguntarle de pronto, a cómo está vendiendo un ciudadano, y ese que tiene que ser un referente, yo puedo decir cualquier precio y el otro ciudadano también, hay que evitar en lo que más podamos esos criterios subjetivos.

Se han contemplado todavía y se contemplan en los cuadros que he revisado, distorsiones que deberían corregirse, por ejemplo: en la zona norte al comparar algunos sectores se puede evidenciar que existe un incremento mayor que en la zonas populares, por ejemplo el barrio Mastodonte tiene un valor del suelo de 110; Corazón de Jesús No. 2, que es más popular, tiene un valor del suelo de 190. Otro ejemplo, el Colegio Francés, igual clase media, digamos, 145; Mena del Hierro, sector popular 170 el valor del suelo; la Urbanización de la Liga Deportiva, 130; Jaime Roldós, 135; entonces, son distorsiones que entiendo se las debería revisar y sólo por señalar algunos ejemplos: Existen algunos sectores de clase media y media alta que se contradicen con otros sectores que son de clase media, también, por ejemplo: el eje de la avenida La República, 330 el valor del suelo; barrio Aeropuerto No. 2, 340; en la calle Brasil, 350; sector barrio Bosmediano, 620; Granda Centeno 245; Jipijapa No. 1, 370.

Además otros sectores que también el valor del suelo no es el que se señala en los cuadros, el Centro Histórico \$1.300 cada metro cuadrado, ese valor del suelo es muy bajo, lo mismo sucede en otros ejes principales como el sector de la 12 de octubre, \$ 690 dólares cada metro cuadrado y así habría que revisarlos.

También, observaciones ya de forma en la Ordenanza, me parece que es importante poner el encabezado para cada artículo, debe contener un título que refleje su contenido. En algunos artículos de la Ordenanza se pone el título, pero en el resto, en la mayoría no, y esto es fundamental. Muchas gracias.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Gracias concejala.

CONCEJALA LIC. SUSANA CASTAÑEDA: Buenos días con todos y con todas, gracias Presidenta. Yo quisiera empezar diciendo que quiero saber cuáles son los criterios empleados por parte de la Administración municipal en el aumento del valor de los predios

aquí en el Distrito, ya que he revisado muchos de los predios, y se constata que hay un incremento realmente sustancial en el área urbana y en el área rural.

Yo sí quisiera conocer, si se han tomado o no en cuenta los criterios que se tienen en la actividad tributaria dentro del Ecuador; es decir, los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad, sobre todo porque esos cambios van a golpear fuertemente al pago de los vecinos de Quito en el impuesto predial, y a mí me viene la inquietud que había de que no va a haber aumentos; entonces, yo quisiera entender cuáles son los criterios que se han manejado para estos aumentos.

Yo tengo algunas observaciones, en los considerandos se hace referencia a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, artículo No. 100, pero se hace referencia a la "Disposición Novena", donde se establece un plazo de dos años para que los GADs realicen un primer levantamiento de información catastral a partir de la expedición de la Ordenanza.

Yo tengo estas inquietudes porque sobre todo en el área rural hay gravísimos problemas de levantamiento catastral. En una sesión de la Comisión de Parroquias nos dijeron, por ejemplo: que en el noroccidente hay apenas el 50% levantado el catastro, y ese es uno de los problemas que yo quisiera que se me explique, ¿qué se ha hecho para dar cumplimiento, sobre todo a esta norma?.

Quisiera que se me explique en la determinación del valor del terreno de un lote rural, en su fórmula se indica que a la superficie del lote se la relaciona con el valor por clase agrológica del AIVA y tamaño. Yo quisiera saber en este caso si está tomándose o no en cuenta los cambios del PUOS, ya que en la mayoría de edificaciones se había realizado en el suelo rural y sobre todo había una homogenización, yo quisiera saber exactamente cómo se está trabajando en este tema, debido a que probablemente antes ya existía un mayor grado y ahora es menor; es decir, ¿cuál es la relación?, eso le pediría, por favor, al Director de Catastro que se nos explique. Qué pasa con el suelo que fue cambiada su zonificación y uso de suelo, porque según el AIVA tendrá una valoración baja, más baja en el suelo rural. ¿Cómo se está evaluando esto?. Yo quisiera entender qué es lo que está pasando, por ejemplo hay casos en Tumbaco donde se cambiaron 8 hectáreas, y se modifica la zonificación, uso de suelo, edificabilidad y ¿qué pasa con el AIVA?, quisiera saber ¿qué pasa en estos sectores?.

También se realizaron cambios en varias tablas de la Ordenanza, como en la 8, la número 10. Yo quisiera que se me explique ¿por qué se realizó el incremento de estos valores?, aquí en la página 11 me parece que es, ¿cuál es el sustento para los cambios en esta tablas?.

Yo coincido con el tema que ya lo mencionó Soledad, y es el que se incluya en una propuesta de transitoria para los casos de expropiación especial, para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento, eso para cuidar a los vecinos y vecinas sobre todo que no cambien los valores, que esté clarísimo que es al momento de realizarse los asentamientos humanos, eso por el momento, gracias.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Gracias concejala. Tiene la palabra Eddy Sánchez.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Marco Ponce, a las 10h35 (16 concejales).

CONCEJAL LCDO. EDDY SÁNCHEZ: Gracias señora Alcaldesa, miembros del Concejo. En la Ordenanza No. 093, en la tabla No. 12, adicionales constructivos, presentan valores los ascensores que son muchísimo más elevados que los que están presentándose en el proyecto de Ordenanza, tabla de adicionales constructivos, tabla No. 12 del presente proyecto, la variación está entre 70%, 60%, 30%, ¿a qué se debe?, si en dos años entiendo yo, inclusive estos valores debieron haberse incrementado, pero ustedes presentan en estas tablas de adicionales constructivos una disminución sustancial en relación a la Ordenanza No. 093.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Gracias concejal.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Gracias compañera Alcaldesa, compañeros, compañeras concejales. Me parece muy importante todo lo que está enriqueciendo en el debate frente a este cuerpo normativo que conoció, en efecto, la Comisión de Uso de Suelo y debo manifestar que nosotros conocimos esta iniciativa legislativa por mandato legal; es decir, ahí precisamente el artículo No. 494 del COOTAD, que establece, dispone como un tema obligatorio la actualización del catastro a las municipalidades y distritos metropolitanos, para que se mantenga de forma permanente, tanto de predios urbanos y rurales la revisión en ese sentido.

Los avalúos en los predios que se establece mediante la suma del valor del suelo y el de construcciones que se hayan edificado sobre el mismo, el valor constituye algo intrínseco, propio o natural del inmueble, y sirve de base para la determinación de impuestos y otros efectos.

En la normativa está recogida tal como se ha manifestado. Nosotros, dentro de lo que recibimos la información en la Comisión de Uso de Suelo, establecimos con claridad qué comprende la valoración de suelo; comprende: el suelo mismo que es el valor que conocemos como terreno, la construcción y los metros cuadrados de construcción, y también el material con la que están dispuestas cada una de las construcciones y los adicionales constructivos y especiales. Aquí viene un tema que es muy importante señalar, que ya depende de la capacidad económica de cada propietario del bien inmueble, esto genera una distinción entre el AIVA urbano, que es el área de intervención valorativa urbana, que básicamente es el valor referencial del metro cuadrado del suelo por barrios, conjuntos, urbanizaciones, sectores o ejes viales.

El área de intervención valorativa rural, que es el valor básico referencial del metro cuadrado del suelo, por clases agrícolas que es lo que se estaba mencionando, frente a esto hay que mencionar que puede darse grandes distorsiones, y por eso sí se hace necesario y yo apoyo que se dispongan las “transitorias” que correspondan para tener una adecuada aplicación, precisamente, a todas estas tablas y cuál va a ser el impacto al ciudadano, ¿por qué?. Nosotros tal como ha referido la concejala Benítez, hay sectores de clase media donde tiene un valor el metro cuadrado, y hay sectores populares que sería, aparentemente, mucho más elevado el valor del metro cuadrado. La idea es en primera instancia como Concejo avocar conocimiento de lo que dispone el COOTAD, para no caer en esa omisión; y, la otra, a más de conocer, tomar decisiones responsables para que no generen un impacto al bolsillo de los quiteños, tanto en lo urbano y lo rural en el Distrito Metropolitano.

Nosotros en el 2015 ya hicimos esta revisión, pero sí es importante resaltar que no tenemos; hay que acudir a los canales técnicos adecuados para ver cómo es la incidencia, porque sí hay grandes distorsiones, como las que se menciona, valores que nosotros detectamos en la Comisión, en el sector rural sobre todo, de que el metro cuadrado comprende 0.20 centavos; 0.25 centavos, y con la propuesta sube hasta el 35.40, es una distorsión gigantesca que puede responder a una necesidad objetiva y real, pero muchas veces dependerá también del análisis de los elementos que comprende la valoración del suelo, en efecto, el tema constructivo.

No es lo mismo tomar de referencia los extremos, ¿por qué?. En un mismo lugar, en un mismo sector, dependiendo de los materiales de construcción y de los elementos adicionales, puede generar una distorsión frente al ciudadano que tiene un estándar común u homogéneo, y eso es lo que se debe buscar, una herramienta adecuada para no generar impactos, porque no es lo mismo en un sector, que la casa o el inmueble, sea de hormigón armado, que en el mismo sector, y que otra sea, se me ocurre, de eternit, más aún la de hormigón armado, que tenga adicionales, se me ocurre una piscina o un ascensor, que es lo

que se hablaba. Entonces, ese manejo promedio o como lo estén viendo, de acuerdo a la Dirección de Avalúos y Catastro, puede generar graves inconvenientes al usuario, al contribuyente, y eso sí debemos buscar un mecanismo que no genere precisamente esa distorsión.

Sobre el tema de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, es importante mencionar que sí sería bueno y me sumo a quien haya pedido el tema, de la incorporación de una transitoria, para ver el mecanismo y el canal eficaz de aplicación de los valores catastrales que sirven para retroalimentar automáticamente el avalúo catastral del bien inmueble, ¿por qué?. Cuando hay una transacción, un contrato de compra-venta de un inmueble, obviamente, uno es el valor que consta en catastro y esto lo conocemos históricamente, no es de ahora. Para dar el ejemplo: en catastro, un inmueble está valorado en 50.000, pero la transacción se hace por 120 mil, pocas veces se hace sobre el valor que declara en catastro y en el sentido de que cuando se hace sobre el valor real, tiene la obligación automática el notario de reportar esto. Hay una unidad nacional que se creó a propósito de la Ley Orgánica para mantener la actualización, pero hay que ver el grado de ponderación que se va a dar a esa actualización, para que no genere una distorsión, porque qué tal si ese inmueble goza de elementos especiales que hacen que genere mayor plusvalía, y le puede estar causando perjuicio a quienes están en un ámbito homogéneo. Entonces, sí necesitamos ver precisamente cómo poder mantener una situación que no vaya a generar desproporción y afectación a los propietarios de los inmuebles.

De la misma manera, se habla de que hay 30 mil predios actualizados, estos 30 mil predios actualizados hay que ver cómo terminaron su actualización, si se mantienen en la base del avalúo catastral que ustedes tienen en la Dirección o hay algún tipo de incremento, de conformidad al acuerdo entre las partes, entre el vendedor y el comprador, porque eso es un tema importante, y ¿por qué también se lo hace?. Nosotros veíamos con grave preocupación, que muchos de los avalúos están sobre la base del valor o le tienen como terrenos, ni siquiera está reconocida la construcción, sea informal o formal; entonces, eso es otro parámetro también para establecer la valoración del suelo en el Distrito Metropolitano.

Es necesario mencionar que el espíritu, al menos de quien les habla, es primero cumplir con la ley, con el COOTAD, pero que eso no vaya a desembocar en un incremento del impuesto predial, y eso no sé si es el ánimo de los demás compañeros concejales y concejales, y para eso debemos cuidar, porque el tema es que es de obligatorio cumplimiento lo que está establecido y recogido en el COOTAD, pero que no vaya a ser esto un tema de que conlleve a un incremento del impuesto predial, insisto, el ejemplo lo tenemos en el 2015, que hicimos una nueva revisión como correspondía, por bienio, pero no generaba mayores impactos, sino mínimos en lo que es el impuesto predial. Hay temas que son obvios, que son

justificables, pero las distorsiones pueden generar una serie de perjuicios a los administrados y sobre todo tener absoluta claridad en lo que se va a incorporar.

Sobre el tema de las "Disposiciones Transitorias", contenidas en la Ordenanza No. 093, para los asentamientos de hecho y consolidados, totalmente de acuerdo. Nosotros tuvimos que conocer la Ordenanza con rapidez, vino la información, la pusimos en la Comisión, inclusive remitimos al Concejo sin contar con el informe de la Procuraduría, y en la tarde ya se incorporó, es para cumplir los plazos, pero sí una recomendación, y podemos poner una transitoria, que el próximo bienio se conozca o se empiece a conocer el proyecto de Ordenanza desde el mes de agosto, para tener un tiempo importante de generar todo este tipo de discusiones. Este rato estamos discutiendo lo que se ha revisado sobre el tema superficial, pero sí es necesario tomar medidas a futuro, para que esto sea discutido, argumentado con mesas de trabajo, con el suficiente tiempo, de modo de que tengamos garantías de que no vamos a generar afectación.

Si ponemos una "transitoria" que está surgiendo ahora, que para la siguiente revisión se haga seis meses antes que se cierre el año fiscal, esto en el siguiente Concejo y, con toda seguridad, porque ya no estaremos aquí. Al siguiente Concejo le va a ayudar muchísimo para que no tengamos estas presiones en el tiempo, que generan ciertas incomodidades como es obvio, al Cuerpo legislativo. Entonces, con eso tener mayor amplitud, tener las transitorias para generar mayor eficacia en la aplicación de la Ordenanza, sin generar mayores distorsiones que impacten al bolsillo de los ciudadanos, que no es el objetivo, al menos, desde la Comisión, sino cumplir con un mandato legal, con las obvias racionalidades que implican la revisión de la valoración de suelo, pero que no generen distorsiones, por lo que han manifestado ustedes. No es lo mismo en la valoración del terreno o del suelo, un predio de clase media o de clase popular, y estamos viendo a la inversa. Entonces, eso no se puede dar y se debe corregir de manera inmediata, y que se den las explicaciones por parte de la Dirección de Catastro, para dar absoluta tranquilidad a los administrados que son los ciudadanos, gracias.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Yo quisiera antes de intervenir, que el encargado de la Dirección de Catastro, me aclare una contestación que él dio al concejal Páez respecto a la incorporación de los bienes que se han transferido. Digamos, se actualiza el valor catastral, pero también se actualiza el tributario que es en marzo, según decía el Director Tributario. Que me aclare, no le entendí bien, ¿en qué punto estamos con el procedimiento?; y, la segunda: ¿cuál es la diferencia o si son diferencias significativas o son básicamente de palabras, entre lo que sería la norma nacional y las normas locales, municipales, vía Ordenanza, para establecer el método de revalorización?. Después que me conteste eso, pediría que me dé la palabra.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Gracias concejal. Por favor, proceda señor Director.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Entonces, voy a responder algunas de las inquietudes que estaba mencionando el concejal.

En el tema de valoración lo que nosotros básicamente hacemos en cuanto a lo que es la transferencia de dominio, que se establece y se fija, los datos que se toma directamente del Registro de la Propiedad, están siendo usados, actualizando directamente en el catastro como tal, no dentro del rubro del valor catastral, sino dentro del rubro valor comercial, para que tengamos, inclusive, la posibilidad como catastro, de visualizar cuál es el valor que nosotros tenemos contemplado, y cuál es el valor al que se hace la transacción.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: ¿Y sobre qué valor se le carga el tributo?.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: En el tema de tributos no nos corresponde directamente a nosotros definirlo, pero en cuanto lo que es ya la posibilidad, la tenemos abierta para que más bien se nos confirme, si es que van a hacer sobre el valor comercial o sobre el valor catastral, esto lo estamos incorporando de manera permanente.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Le preguntaremos al Director Tributario cuando nos presente el tema, ahí nos va a aclarar, y ¿sobre la segunda pregunta?.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Los datos que nosotros estamos usando para lo que es la actualización de valores, incluso, les estamos nosotros previendo la asesoría técnica para que se constituya este ente nacional de catastro que está dentro de la ley, y nos ha pedido justamente la ayuda y colaboración de parte del MIDUVI, para que entremos a formar parte del área consultiva, digamos, y les demos ciertos parámetros de cómo estamos en este momento nosotros realizando ciertas valoraciones.

Cabe también decir que nosotros sí tenemos que hacer cambios, obviamente, en el tema de la forma de cálculo, pero que también está planteado.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: ¿Es la nueva Ordenanza?.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO:

Exactamente, hemos pasado ya una Ordenanza de cambios en lo que es directamente para la No. 222, que aplica para catastro, y que esa incluye directamente en algunos de los casos que hemos estado conversando, desde el tema gráfico hasta el tema de cómo podemos mejorar ciertos procesos para que sean más automáticos los temas, inclusive la posibilidad de que al público, en general, se le puede dar a conocer de una manera mucho más rápida, y no tenga que acercarse ni siquiera a hacer consultas, por ejemplo, en temas de planos, sino que de pronto pueda hacer ya por internet; temas que obviamente por su tiempo no estaban en posibilidad de estar vigentes, pero en este momento sí; entonces, está contemplado todos esos cambios.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Pero, ¿cuál es la diferencia?, es significativa la diferencia de los modelos, hay los polígonos que les llaman, ¿son similares?.

Sale de la sala de sesiones la concejala Srta. Carla Cevallos, a las 10h54 (15 concejales).

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Hay zonas similares, homogéneas, no les llaman AIVAS, pero les llaman zonas homogéneas. Yo creo que en un momento dado sí va a haber que hacer algunos ajustes en el tema de la valoración como tal, como decíamos, con un proceso mucho más simplificado, por ejemplo: en un tema que algún rato conversábamos en la Comisión, de que tenemos que hacer levantamientos, incluso, de ciertos detalles constructivos que no vienen al caso, y que de gana lo estamos levantando, por ejemplo: tipo de vidrios, si es que es oscuro, claro, etcétera, y esto está influyendo en la valoración, porque nos está diciendo que lo hagamos así en este caso. Entonces, sí tenemos que irnos hacia allá y eso es hacia donde tratamos de ver justamente para el próximo año, empezar ya a trabajar, porque no es un tema que se puede hacer en un solo año, tiene que ser por lo menos en unos dos años el cambio completo valorativo, para que no se afecte directamente como decía la concejala, que en unos casos, por ejemplo, pueden tener valores distorsionados en un momento dado, y es porque simplemente con una norma general puede estar afectando de manera puntual a alguna persona.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Hay dos grandes factores para la revalorización: lo que es la revalorización del valor del suelo, y luego lo que es construcciones. Mientras en la revalorización del suelo, la revalorización se hace por AIVAS; en las construcciones ya tiene un carácter más individualizado, y eso genera más incertidumbre, digamos así, porque no sé hasta dónde hay la capacidad de un examen casi individual de todas las cosas nuevas que se han hecho, digamos hay ahí más dificultades. En el AIVA también puede haber

distorsiones, y esas son en la revalorización del AIVA, y también hay construcciones, y en eso me parece que se debe poner más atención.

La valoración del suelo se hace en función del frente, fondo y ese tipo de cuestiones básicamente, eso es lo que te fija la valoración en función de las zonas homogéneas, pero para modificar el valor del AIVA, ¿qué metodología se utiliza ahí?, no me queda claro por el factor de corrección, mientras en el tema de construcciones hay un conjunto de factores de corrección que cruza con lo que es la calidad constructiva con varios factores económicos etcétera, la indicación de otros servicios.

Sale de la sala de sesiones el concejal MSc. Patricio Ubidia, a las 10h57 (14 concejales).

En lo del AIVA yo no encuentro una explicación suficientemente consistente, el artículo No. 8 dice: “El factor de corrección de suelo se debe a productos, a los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno, esto es: factor frente, factor fondo o profundidad, factor tamaño, superficie...”, pero ¿cuál es el factor?, uno podría decir la inflación es un factor comercial, pero no está diseñado, y me parece que inflación no aparece para nada, es el factor comercial; es decir, los cambios y los avalúos de las transacciones que se van imponiendo en la zona, pero no está detallado cómo se introducen esos factores de corrección, ¿si son los factores comerciales los que inciden en el asunto?, esa es la primera pregunta y, luego, tal vez, voy a expresar unas tres preocupaciones adicionales para que algún rato se aclare.

En los cambios de suelo urbano hay zonas o hay AIVAS donde los cambios de suelo son muy significativos, llegan a 300%; 400%, me parece que el más alto; en los suelos rurales llegan hasta 6.000%; 1.500%; 2.000%; 3.000%; 4.000%, son modificaciones sustantivas, yo no quiero decir que eso es incorrecto, quiero una explicación de ¿por qué?, ¿cuándo se producen esas modificaciones tan sustanciales como para justificar un incremento de esa naturaleza?, es posible, no descarto de que existan zonas donde se mantuvo desde hace 20; 30 años el valor del AIVA congelado, y no se introdujeron correcciones oportunas.

De hecho, hay zonas de lo que yo conozco, está valorado catastralmente en 0.17centavos el metro, cuando en realidad valen 20 o 25, entonces, puede haber una clara justificación, pero me parece que eso debe ser explícito en la metodología, y a mí me gustaría que esa explicación también se adjunte como un anexo.

Entonces, si es que está congelado desde hace 20 años, se puede entender una revalorización de esa magnitud y de ese tipo, a lo mejor en menor magnitud sucede también con los AIVAS urbanos, creo que significativamente en menor magnitud, pero

habría que, igualmente, encontrar alguna explicación sobre eso, y en la justificación; eso ayudaría también a conocer un poquito la primera pregunta.

Tengo una tercera preocupación que es muy similar a la que señaló Soledad Benítez, no es tan fácil identificar con el cuadro que se nos presentó, en general, en donde se establece la comparación entre el valor del 17 al valor 18, los porcentajes de incremento, eso ayuda a ubicar un poco posibles distorsiones que pueden explicarse en dos sentidos: hay zonas en donde los procesos comerciales son muy antiguos, y hay zonas donde hay un gran dinamismo comercial, y hay un importante crecimiento de la demanda. Hay zonas donde eventualmente hay obra pública, y eso provoca incrementos en los valores de lo que sería plusvalía; hay otras zonas donde se mantiene una dinámica más plena, entre otras cosas, porque ya son suelos bastante ocupados, casi plenamente ocupados y por lo tanto el desarrollo de la demanda es menor, y capaz que el incremento de infraestructura también sea menor.

Entonces, pudiera ser que algunos de los aspectos de ubicación cobren importancia; es decir, en muchas ciudades las partes más centrales van revalorizándose progresivamente o lo del "Metro", son factores que van revalorizando; entonces, hay que tener también una explicación un poco más precisa, para eventualmente entender esas preocupaciones, a lo mejor, eso en un barrio del sur, por donde pasa a cuatro cuadras el "Metro", a tres cuadras el "Metro" o alrededor del "Metro", tiene una revalorización más importante, o en el norte, donde el "Metro" le queda bien alejado, pero se requiere una explicación un poco más precisa y adecuada para entender mejor esas variaciones.

Yo tengo la impresión de que hay un proceso de revalorización bastante generalizado, implica un porcentaje altísimo de las propiedades, y la revalorización del suelo es de 33 a 57 millones, es un 85%, esa es la revalorización importante, y de tal manera que la dimensión de esa revalorización tiene que estar, a mi modo de ver, justificada.

Yo quiero decir que estoy de acuerdo con que haya una metodología que procure actualizar el valor del catastro con el valor comercial, que se aproxime cada vez más, desde mi punto de vista de convicción conceptual y de convicción política, eso es bueno, que se aproxime el valor catastral al valor comercial. Entonces, no es un cuestionamiento a este ejercicio de revalorización tan generalizado, no es un cuestionamiento a eso, es la necesidad y una explicación un poco más clara respecto a algunos de estos temas.

Finalmente, frente a la necesidad introducida de algunos artículos transitorios, he pegado a propósito la observación que hizo, creo que el propio Carlos, me parece que la mayoría son transitorias, la mayoría, no creo que sean generales, todos están ligados a plazos, a

actividades específicas, pero le vamos a chequear, sería bueno definir con claridad, vamos a tener que hacer una reunión mañana en la Comisión, para definir cuáles deberían introducirse como transitoria y pediría que Secretaría, de manera muy ágil, puntualice e identifique las propuestas que aquí han surgido, para poder procesar mañana en la Comisión.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Muchas gracias compañera Alcaldesa, compañeros, compañeras. Yo quiero hacer una exposición muy cortita y luego una propuesta de una problemática que estamos teniendo, y que considero que esta Ordenanza puede ayudarnos a resolver, es el tema sobre las viviendas del programa municipal “Ciudad Bicentenario”.

Como ustedes conocen, hemos hecho enormes esfuerzos desde la Comisión de Vivienda, donde ha actuado permanentemente también la concejala Daniela Chacón, y está al tanto de estos temas y donde también nació, al calor de esta lucha, la organización que se llama “Perjudicados Ciudad Bicentenario”.

El Concejo justamente aprobó en enero de este año, parte del presupuesto, para que se pueda concluir ya toda la construcción de las manzanas que faltaban, éstas son: la 22 y 29 de todas las manzanas que estaban faltando.

El proyecto “Ciudad Bicentenario” inicia en el 2005, prácticamente. A esta fecha, tenemos 12 años ya del proyecto, tiempo suficiente para que se concluya, que también han pasado prácticamente tres Alcaldías; nació con Moncayo, continuó Barrera, y estamos intentando resolver esto con esta Alcaldía. ¿Cuál es el problema que se ha presentado?. Es el costo de las viviendas, por un lado; y, por otro lado, la ausencia de promesas de compra-venta, en algunos casos, en algunas familias.

Se ha tenido que hacer realmente un trabajo titánico en la depuración de quienes tienen este tipo de dificultades. Se había identificado, inicialmente, alrededor de 80 familias que no tenían la promesa de compra-venta, que sería, digamos, el único documento habilitante al ejercicio del derecho, pero revisando todo el proceso de “Bicentenario”, nos damos cuenta que las familias tienen recibos, tienen transferencias realizadas a la Empresa; en algunos casos, inclusive, tienen promesas de compra venta que no fueron terminadas su proceso de notarización, nada más, pero que a la final han hecho este tipo de aportes a la Empresa de Vivienda, y que por negligencia de la Empresa de Hábitat y Vivienda, ahora, estas familias no cuentan con el documento que les permitiría exigir este derecho a su casa. ¿Cuántas familias son?, ventajosamente no son muchas, llegan a 28 familias. Hay que revisar el

informe también del tema de los parqueaderos, porque ese es otro listado, y aparte está el tema de los locales comerciales.

En cuanto a lo que es la vivienda de interés social y los parqueaderos, nuestra propuesta va en la misma forma que se ha dado el tratamiento, y eso es lo que queremos proponerle ahora al Concejo, de la misma manera que se ha dado el tratamiento, tanto de los locales comerciales, de los centros comerciales populares, y también a los propietarios de los lotes que van por regularización especial; es decir, que se considere el origen del precio, el valor por el cual fue pactado con estas familias.

Ahora bien, las familias aceptaron una actualización del valor de la casa en el 2012, de ahí en adelante no se ha aceptado ningún tipo de valorización adicional y los vecinos no están, ni en la capacidad, ni hay por qué hacerlo, eso se ha discutido ya en la Comisión, sabemos también que las autoridades municipales actuales también han aceptado eso, la Empresa de Hábitat y Vivienda, de que el valor hasta el 2012, le denominan el valor inmobiliario hasta el 2012, sea el que rija para el costo de las viviendas, pero en el caso de las 28 familias nos vemos en la dificultad de que la actual Empresa de Vivienda, el Gerente actual y su equipo, han hecho una propuesta que definitivamente estaría afectando muchísimo a las familias. Voy a citar apenas tres ejemplos, por favor, del señor Orbe Olmedo, de la señora Orbe Olmedo Zulma Lorena, por ejemplo, el valor pactado hasta el 2012 es de 18.500. El valor actual que propone la Empresa de Vivienda llega a los 39.863, entonces, es una locura, básicamente es otra vivienda. De la señora Bedón Vital Carla Vanesa, 18.860, que es el valor aceptado por toda la organización, ahora es 25.029.28; y, este último ejemplo de la señora Pavón Lara Silvia Mireya, de 20.200 llegaría a costarle 38.759.43. Entonces, realmente, los valores son totalmente exagerados, éstos son para las 28 familias que, según la Empresa de Vivienda dice que no existe ley para poder aceptar, lo que para los otros sí ha sido aceptado. El Código Civil dice otra cosa, que si no hay promesa de compra-venta no se puede reconocer, etcétera, pero este es un caso muy particular, totalmente especial y puede convertirse en un problema social. Hemos acudido a la Defensoría Pública, el Dr. Ernesto Pazmiño ha puesto a consideración de defensores públicos para plantear este tema.

Finalmente, la reunión mantenida en una mesa de trabajo, entre la Defensoría Pública y los funcionarios de la Empresa Pública de Vivienda, lo que se ha quedado es que se trate caso por caso, a fin de que se haga una propuesta de actualización, pero lamentablemente la propuesta de actualización es ésta que les acabo de leer, que prácticamente viene a duplicar los valores de las viviendas de los vecinos. Estos vecinos tienen los recibos, tienen las transferencias, tienen hechos los depósitos en la Empresa de Vivienda y, por supuesto, no estamos aquí hablando directamente de cada uno de los funcionarios, no, estamos hablando de la institucionalidad, es decir, del Municipio de Quito y de la Empresa de Vivienda.

Quienes no hayan entregado esa promesa de compra-venta tendrán que responder más tarde, porque no son los actuales funcionarios, eso quiero dejar claro, tendrán que responder más tarde, pero institucionalmente nosotros tenemos que resolver este problema social; es decir, a los vecinos hay que reconocerles que tienen derecho a estas viviendas, y que tienen que pagar el valor que todo el mundo está pagando.

Entonces, yo quiero hacer una propuesta concreta en esta Ordenanza, en buena hora, repito, que no son muchos, hay que revisar las viviendas y lo que son los parqueaderos, y permítanme aquí un paréntesis: en el tema de los parqueaderos, lo que manifiesta la Empresa de Vivienda es que no es lo mismo un parqueadero, que una vivienda; igual les quieren duplicar el valor y, mucho más, les quieren poner al valor comercial. Nosotros les decimos, los parqueaderos de la vivienda es igual que la vivienda, son parqueaderos de vivienda de interés social, es decir, esa lógica no entendemos.

Los locales, probablemente, sí podrían tener una actualización del valor, y tener otro valor, pero no así las viviendas, ni los parqueaderos, porque recuerden ustedes que además me parece que son dos parqueaderos por una familia, si no me equivoco, pero no es un parqueadero por cada familia, porque es vivienda de interés social, entonces que se consideren estos valores.

Por lo tanto, mi propuesta para esta Ordenanza que es sustitutiva, apoyando además lo que ha dicho la concejala Benítez, en esa misma línea, una "Disposición Transitoria", que diga lo siguiente: "Para el caso de las unidades de vivienda y parqueaderos del proyecto Bicentenario, en virtud de ser un proyecto de interés social, cuyo plazo de construcción ha 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 esta Empresa. Esta disposición regirá para todas las transferencias de dominio que tengan su origen en promesas de venta o reservas realizadas por los adquirientes de estas viviendas hasta el 2012". Es decir, todos aquellos vecinos, compañeros que reservaron, que pagaron lo que fuera hasta el 2012, son los que serán beneficiados de estos valores, no podemos en adelante, porque eso ya no es lo pactado y no sería tampoco lo justo.

Entonces, compañeros y compañeras concejales, yo pongo en consideración este problema social para ver si a través de esta Ordenanza, de una vez solventamos y resolvemos este problema y sería esto, entonces, si es que así se aprueba, en lo que se basaría la Empresa de Hábitat y Vivienda para el reconocimiento de esta familias que no tienen el documento

legal que, vuelvo a repetir, no es por negligencia de los vecinos, sino por negligencia de los funcionarios de ese tiempo, de la Empresa de Hábitat y Vivienda, gracias.

CONCEJAL ECON. LUIS REINA: Buenos días. Como se deroga la Ordenanza anterior, la No. 93, reiterar en que se mantenga la valoración para los casos de expropiación especial, repito, porque se deroga y entonces hay que mantener la “disposición” sobre la valoración de los predios sujetos a expropiación especial, punto No. 1.

Punto No. 2: al observar las AIVAS que se nos envían, yo veo unos casos muy generales y claro eso me exige tener una explicación y comprender por qué se dan unos cambios que superan el 100%, y por ejemplo: Llano Chico, en general, dice que se llama por teléfono, se hace a través de escritorios, se constata los cambios de comercialización, pero a mí me llama la atención, esto me demanda que de verdad se haga una revisión, se incluya una columna de alguna explicación, porque si no cómo sustentamos este cambio brusco de valoración, lo veo en Llano Chico, lo veo en Tumbaco, lo veo en Calderón, y no lo comprendo, lo veo de manera especial a los barrios Buena Vista, San Juan XII y Corazón de Jesús, no lo entiendo, no lo comprendo, qué puede haber llevado a ese cambio de valoración, son tan grandes que no los llevo a comprender.

Sale de la sala de sesiones la concejala Lic. Luisa Maldonado, a las 11h18 (13 concejales).

Se incluyen uno factores de corrección, tengo un concepto que después se explicará en lo tributario. ¿Qué es el tipo de cerramientos?. Desde mi concepto, los cerramientos transparentes generan mayor seguridad y son mejores paisajísticamente, y esto deben entender, para que después en lo tributario, los cerramientos a media altura, los cerramientos transparentes, debieran ser objeto de alguna corrección, por ejemplo, y aquí voy a valerme del uso de la tenencia de armas pequeñas para seguridad. Está comprobado y las Naciones Unidas así lo ha demostrado, que quien tiene una arma por seguridad y está en el velador, algo pasa, entra el ladrón y, claro, el otro se sienta y piensa que tiene el arma, estira la mano y el que entra seguro que termina con la vida, en la calle igual.

Entonces, estos cerramientos, porque la costumbre es generar unos cerramientos y unas grandes murallas y piensa que eso es la gran seguridad para la ciudad, y creamos urbanizaciones cerradas y amuralladas. Yo creo que hay que propender y hay que buscar desde ahora, desde la valoración, después en la tributación unos factores de corrección que de alguna manera generen unos estímulos a tener cerramientos transparentes. Yo sé que esto puede verse como que necesariamente este es el espacio, pero yo desde ya comienzo a posesionar este criterio, más aún cuando en la formación universitaria siempre dice: esto

cuenta, porque esto es lo que estamos haciendo. Si hago de hormigón armado, cuesta tanto, y si hago de ladrillo, cuesta tanto, y si hago hasta de vidrios no transparentes, cuesta tanto.

Yo digo que hay que entender, y hay que generar unos incentivos a que tengamos una ciudad sin murallas y, por lo menos, cuando hay cerramientos que sean cerramientos transparentes, creo que también en las “disposiciones transitorias generales” que ya lo han ubicado, es importante hacer esa revisión.

CONCEJAL DR. MARIO GRANDA: Gracias Presidenta, buenos días con todos y todas. Considero que el principio, tanto de la valoración del suelo, como del pago de impuestos, el principio general es: “el que más tiene, más paga”, y yo me quedé preocupado al escucharle a la compañera concejala Susana, en el sentido de que cómo es posible que se haya dado distorsiones, mencionó el barrio Mena del Hierro que queda en el noroccidente de Quito, entonces, se hace necesario una revisión profunda que permita justamente evitar los problemas y reclamaciones de carácter social que se puedan presentar a futuro, tomando en cuenta, además, compañeros concejales, que la “Disposición General Única” de este proyecto, manifiesta y dice que la Dirección Metropolitana de Catastro, en forma obligatoria, realizará estudios, investigaciones u/o homologaciones, que permitan la actualización de la información del sistema valorativo urbano y rural.

Entonces, mi inquietud cuando yo leo esta “Disposición General Única”, considero y creo que previamente a la aprobación de esta Ordenanza, debió haberse hecho ya ese análisis, ese estudio, esa investigación, que permita aprobar una Ordenanza, para luego no tener los conflictos mencionados sobre el sistema valorativo urbano y rural, y a mí sí me preocupa con la acuciosidad que mencionó la compañera concejala, al barrio Mena del Hierro, me preocupa muchísimo, porque definitivamente hay una distorsión tremenda por quienes conocemos Mena del Hierro, sabemos exactamente en dónde está ubicado, qué clase de vecinos, de ciudadanos viven ahí, a diferencia de otros sectores, en donde se habla de una valoración menor al sector Mena del Hierro.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Gracias concejal. De igual manera quisiera hacer algunas observaciones, señor Director, con respecto a la propuesta de Ordenanza. La preocupación surge cuando en apenas 2 años encontramos predios que sobrepasan 1.000%, 2.000%, 3.000%, tanto en la zona rural y también en la zona urbana.

Tenemos casos en Quitumbe, donde los porcentajes de incrementos están en los 1.900, 2.500, 1.500%, claro que en cuestión de recursos económicos no es mucho; es decir, pasa de 2.5 a

40 dólares, pero hay otros casos en donde realmente sí es preocupante, porque hay que considerar que la valoración influye directamente en el impuesto predial, y puede crearse una afectación a los ciudadanos.

En el caso de la Interoceánica, del eje de la avenida Interoceánica, pasa a un 408% de incremento, es decir, de 60 dólares el m²., pasa a 305 dólares, con un incremento de 245, y hay casos como el que sucede también en el eje de la avenida de los Shyris, tramo 3, donde de 720 dólares el m²., sube a 1.890 dólares el metro cuadrado.

En La Floresta hay un incremento fuerte de 200%, 160%, también a esos predios, y en el caso de Tumbaco también hay estos valores, donde el m². se incrementa en 200, 300 dólares el metro cuadrado, en apenas dos años.

Creo que estos temas sí hay que informar sobre todo a los ciudadanos. Hicimos una corrida, en que los predios bajo los 100.000 dólares, con ese incremento, estarían aumentándose el impuesto predial de 40 a 65 dólares, es 25; 30 dólares más que con esta nueva valoración y con las condiciones actuales del pago del impuesto predial, estarían subiendo con una clara afectación, lógicamente, a nuestros ciudadanos, eso como preocupación con respecto a los anexos.

Con respecto a la “Disposición Transitoria Segunda”, indica los procedimientos de valoración para casos de predios ubicados en zonas de riesgo. “Se establecerán en la norma técnica de valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, una vez que se realicen los estudios técnicos correspondientes en coordinación con las diferentes entidades competentes”.

Acogiendo también algunas de las observaciones de los compañeros concejales, yo creo que sí hay que definir aquí, lo dejó para la Comisión, hay que definir un plazo en el sentido de que deberíamos poner claramente cuánto es el tiempo que se requiere para este tipo de acciones y en la “Disposición Transitoria Quinta”, dice:

“Las actualizaciones del valor en áreas de intervención valorativa, AIVA, podrán ser analizadas o actualizadas en función del nuevo Plan de Uso”, creo que no es “podrán”, creo que es una obligación el hecho de que una vez que se ha cambiado el uso del suelo, también tiene que cambiarse la actualización de la valorización, creo que esa palabra de “podrán”, deberíamos quitarla, porque es una obligatoriedad.

Con esto, señor Director, por favor, proceda a contestar las observaciones e inquietudes de los compañeros concejales.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO:

Empezamos entonces, primero, con la inquietud de la concejala Benítez respecto a las valoraciones que podemos observar en los distintos barrios, comparativamente, para que podamos tener una mejor idea, incluso tenemos la posibilidad de hacer un ejercicio si es que nos permiten poner aquí en la pantalla y visualizar directamente, creo que con eso vamos a dar una idea mucho más clara de cuáles son las variaciones.

Ahora vale la pena y recordarles a ustedes que el Municipio de Quito lo que tiene que hacer es, obviamente, tener una valoración lo más cercana a lo comercial, de acuerdo a la norma eso es el punto principal, porque ese es básicamente el valor de reposición sobre el cual tenemos que basarnos directamente, entre otros aspectos como es obviamente el valor del suelo y el valor de las edificaciones.

Lo que hemos tratado de hacer directamente en la Dirección Metropolitana de Catastro es contemplar ese tema como el punto de partida para cualquier ajuste, y también quiero recordarles que no es directamente proporcional, lo que es aumento en el tema de valoración, con lo que podría ser ya un pago impositivo; obviamente, ese porcentaje con el cual se pueda calcular, ya es totalmente un tema tributario, eso lo van a discutir ustedes directamente en la Ordenanza tributaria, pero en el caso de la valoración como tal, no hay mucho dónde irse, tenemos que seguir la norma; tenemos que ajustarnos a los valores comerciales lo más cercano posible, porque así nos obliga directamente ya el mismo COOTAD, entonces es el punto de partida sobre el cual tenemos que discutir.

El siguiente punto, de cómo se han hecho algunas de las valoraciones, por qué existe ese tipo de casos, por ejemplo, en el que puede existir una valoración muchísimo más alta en un momento dado en ciertos lotes, como lo que estaba mencionando en este momento usted señora concejala.

Uno de los puntos principales, por ejemplo: es que en las zonas aledañas a las quebradas, esas quebradas nunca fueron revalorizadas, tenían por ejemplo valores de 0.4 centavos; 0.50 centavos, y obviamente al pasar a \$50; \$60 o inclusive \$100 o \$200 dólares, que es básicamente el valor del entorno e incluso por los trabajos realizados ya directamente en el mantenimiento de esas quebradas, hacen que se incremente el valor del suelo,

específicamente ahí. Entonces, son casos puntuales que también, como decía, sí me gustaría ver si es que podemos en un momento dado presentarles para que se identifique directamente.

Temas de cómo hicimos la valorización, por ejemplo, de zonas homogéneas, existió también esa inquietud. Uno de los puntos sobre los cuales tenemos que contemplar, es que las zonas homogéneas, por ejemplo: la valorización de zonas homogéneas, en donde decía qué metodología empleamos, y tal vez porque no están tan detalladas, como por ejemplo en el tema constructivo. Hemos realizado el análisis de cuáles son las obras públicas que se han realizado en zonas aledañas y eso influye directamente en la valorización.

Entonces, si es que es, por ejemplo, nuevas vías, obviamente va a tener un incremento, y si es que está cercano a una vía nos obliga, además automáticamente la norma, a que a 60 metros de cualquier vía tengamos que empezar a subir el valor de los predios. Si es que está cerca de cementerios, por ejemplo, en cambio decrementa en la valorización, no es una zona donde realmente se sientan a gusto las personas, los vecinos; puede no molestar en algunos casos; casos de quebrada, por ejemplo. Ha habido casos en los que la cercanía a una quebrada, influye directamente en la valorización de la misma.

Se nos preguntó también en una de las intervenciones, si es que hemos tomado en consideración el nuevo PUOS; efectivamente, está contemplado el tema del nuevo PUOS y eso influye directamente en la valorización como tal, es más, uno de los incrementos más fuertes que hemos tenido es porque han pasado de zona rural a ser zona urbana; entonces, obviamente este tema ya influye directamente, porque la forma de valorización de esos mismos difiere. Si es que son zonas en donde se tiene carácter comercial, por ejemplo; si es que tienen también otro tipo de valorización, porque ya se ha dado algún tipo de mejora en la zona comercial, y nosotros tenemos que ir contemplando cuáles son los valores comerciales y las infraestructuras, inclusive, que van empezando a contar en los distintos predios. Entonces, todo eso también influye dentro de lo que es el tema de las zonas homogéneas para un análisis.

Ahora, ha habido también la inquietud de que por ejemplo, cuándo podemos empezar a hacer ciertos ajustes en lo que es la Ordenanza como tal. Esta Ordenanza es específicamente para el tema valorativo, entonces, hay que acordarse de que más bien lo que tenemos que hacer es una nueva revisión de manejo del catastro como tal, que influye más bien en la Ordenanza No. 222, no en la No. 23, que tiene que ver más bien con el

manejo del catastro como tal, para que podamos simplificar en algunos de los casos la normativa catastral vigente, que tenemos en este momento, ajustarnos en una normativa nacional mucho más genérica, no tan específica, pero que también incluya algunos de los puntos que se han discutido acá, por ejemplo, el que se vaya haciendo una revisión en las zonas; es decir, que permita más bien dicho hacer las correcciones en zonas de desarrollo popular para que podamos hacer ciertos ajustes en base a eso; entonces, creo que sí es factible poder ir trabajando en una Ordenanza, que es la que hemos planteado a la Comisión, para que en un momento dado, el próximo año, posiblemente, ya se pueda discutir al respecto de esos cambios.

Hay casos, por ejemplo, en lo que decían que ha habido, y yo ya les mencioné, el tema de los cambios de los valores, el 0% hasta casi el 6.000%; efectivamente es así, y hay que contemplar las zonas de Tumbaco, que es lo que se estaba mencionando que pasaban de tener valores de \$60 dólares hasta \$300 dólares en la zona. Yo creo que eso es totalmente dentro del mercado, lastimosamente ahí sí, lo único que hacemos nosotros es registrar lo que se está dando en el mercado como tal, no hay mucha variación en lo que se pueda tener en ese tema.

Respecto a lo que se mencionó en la “Ciudad Bicentenario”, no estoy muy seguro si se pueda incluir, no soy abogado y ese tema más bien para los abogados; entonces, sería de ver y contemplar si es que se puede legislar específicamente sobre un caso específico, habrá que contemplar eso. Más bien consultar esta inquietud a Procuraduría, para ver si es que se puede o no incluir ese tipo de temas.

Respecto a lo que mencionó el concejal Reina sobre la valoración especial. Esto está contemplado, incluso tenemos, así mismo, que seguir trabajando en algunos casos también especiales y, vuelvo y repito, nos va a servir mucho en la próxima Ordenanza que vamos a mencionar, porque ya vamos a estar con la posibilidad de estructurar casos especiales, incluso, por ejemplo, para todo lo que son centros comerciales, centros deportivos, todo lo que son cementerios, que es lo que les estaba mencionando, y tener otro tipo de valoración que no sea solamente tema de suelo, que obviamente como está en este momento contemplado, nos limita bastante en cuanto a lo que podamos hacer en el tema de la revisión de valores.

Esta es la ciudad de Quito, entonces veamos, por ejemplo: aquí está toda la ciudad de Quito, la zona más caliente, los valores de color verde no es que no están cambiados,

también todos estos han tenido alguna modificación; sin embargo, las zonas donde mayor incidencia ha tenido el cambio de valoración, están contemplados, diría yo, en la zona centro-norte de la ciudad de Quito, ¿por qué?. Todos sabemos que ahí está, por ejemplo, todo el desarrollo de las propiedades horizontales y donde está creciendo directamente hacia arriba, y el valor del suelo tiende a subir bastante. Por ejemplo: el parque de la Carolina y estas zonas aledañas al parque de la Carolina.

Entonces, como ven ustedes, esas son las zonas donde más incremento se puede haber dado, esas son las AIVAS donde está más fuertemente el incremento, el valor 700, el anterior; y, 700 es el actual; de 450 pasa a 685.

Hay algunos casos que se ajustan con los valores de las propiedades horizontales, que se van incrementando de acuerdo a lo que va saliendo, entonces, esto es simplemente porque obviamente habría que ver ya el caso específico, puntual, pero hay ciertos casos en donde se ve la afectación porque tienen ya propiedades horizontales que están siendo vendidas en un valor más alto; entonces, lo que ustedes estaban preguntando, así mismo, es: ¿Están contemplados los valores comerciales?. Sí, si estamos contemplando los valores comerciales, hay ciertas zonas en donde no hay un desarrollo de propiedad horizontal hacia arriba, más bien están desarrollándose todavía negocios, inclusive, unifamiliares y demás.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Audio, por favor, al concejal Albán.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: El valor de la propiedad de la Avda. Eloy Alfaro, al frente de la Avda. Eloy Alfaro, un poquito más allá, el valor de un conjunto, de una propiedad horizontal, está en más o menos 1.200 a 1.400 en una construcción de hace 15 años; en la zona más baja está a 800, y te lo digo porque constaté presencialmente en función de que una de mis hijas está buscando un departamento ahí, y pudimos ver un departamento en esas circunstancias, ¿por qué?, porque ahí tienes algunos temas de vista; sin duda, la parte más baja pierde completamente la vista, y tienes dificultades de parqueo y son edificios un poquito más nuevos, edificios construidos en los últimos años. A mí también me sorprendió la diferencia, pero es un caso en concreto, que lo constaté este fin de semana.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Veamos ahora, más bien, una zona en el sur.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Audio para el concejal Albán, por favor.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Con lo apretado que tenemos la agenda esta semana, yo sugiero que declaremos por conocido. Yo sí creería que algunas de las respuestas debería hacerse un esfuerzo por responderlas, hay algunas tres que son de carácter metodológico, hay algunas aclaraciones, sería bueno utilizar los propios ejemplos para que nos den una explicación específica, de tal manera de aliviar algunas dudas o preocupaciones que puedan existir. Entonces, tomar algunos ejemplos: 8, 10, y dar una explicación específica para entender mejor la lógica de las variaciones, pero sugiero que demos por conocido antes de quedarnos sin quórum, y podemos eventualmente quedarnos aquí algunos interesados en hacer algunas preguntas adicionales.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: A este mapa no tenemos acceso.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Por favor, que sea entregado.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Por eso digo este mapa, porque la copia es ilegible.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Pero puede ser entregado con la clave.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Se puede hacer la consulta por el sistema, pero hay que darles la clave a cada uno de ustedes, para que puedan hacer la consulta.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Por favor, que así se lo haga para los concejales que estén interesados.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Que nos den a través de la Secretaría una clave para poder revisar ahí, porque si no el tabular es 4.000 AIVAS, así con el mapa uno tiene mejor idea.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: Por favor, señor Director, que se les entregue las claves a los compañeros concejales.

Hay una moción presentada por el concejal, con el apoyo del concejal Garnica, entonces, declaramos por conocido el proyecto de Ordenanza en referencia, con las observaciones planteadas.

Habiéndose concluido con todos los puntos del orden del día, declaro clausurada la sesión, gracias compañeros.

SIENDO LAS ONCE HORAS CON CUARENTA Y NUEVE MINUTOS DEL LUNES DIECIOCHO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SE CLAUSURA LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

REGISTRO ASISTENCIA - FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ	✓	
3. LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓	
4. SRTA. CARLA CEVALLOS		✓
5. ABG. DANIELA CHACÓN	✓	
6. ABG. EDUARDO DEL POZO		✓
7. SRA. ALEXANDRA ESPINOSA	✓	
8. DR. PEDRO FREIRE	✓	
9. ABG. SERGIO GARNICA	✓	
10. DR. MARIO GRANDA	✓	
11. SR. MARIO GUAYASAMÍN	✓	
12. ING. ANABEL HERMOSA	✓	
13. LIC. LUISA MALDONADO		✓
14. DRA. RENATA MORENO		✓
15. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
16. SR. MARCO PONCE		✓
17. ECON. LUIS REINA	✓	
18. ABG. RENATA SALVADOR	✓	
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
20. SRA. KAREN SÁNCHEZ		✓
21. MSc. PATRICIO UBIDIA		✓
22. DR. MAURICIO RODAS, ALCALDE METROPOLITANO		✓

ING. ANABEL HERMOSA
SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO

ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ	✓	
3. LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓	
4. SR.TA. CARLA CEVALLOS	✓	
5. ABG. DANIELA CHACÓN	✓	
6. ABG. EDUARDO DEL POZO		✓
7. SRA. ALEXANDRA ESPINOSA	✓	
8. DR. PEDRO FREIRE	✓	
9. ABG. SERGIO GARNICA	✓	
10. DR. MARIO GRANDA	✓	
11. SR. MARIO GUAYASAMÍN	✓	
12. ING. ANABEL HERMOSA	✓	
13. LIC. LUISA MALDONADO	✓	
14. DRA. RENATA MORENO		✓
15. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
16. SR. MARCO PONCE	✓	

17. ECON. LUIS REINA	✓	
18. ABG. RENATA SALVADOR	✓	
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
20. SRA. KAREN SÁNCHEZ		✓
21. MSc. PATRICIO UBIDIA	✓	
22. DR. MAURICIO RODAS, ALCALDE METROPOLITANO		✓