

ACTA No. 2017 – 189 – E

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 20 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. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓	
7. SRA. SILVIA DÍAZ	✓	
8. SRA. ALEXANDRA ESPINOSA	✓	
9. DR. PEDRO FREIRE	✓	
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. SRA. MARINA QUEVEDO		✓
18. ECON. LUIS REINA	✓	
19. ABG. RENATA SALVADOR		✓
20. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
21. MSc. PATRICIO UBIDIA	✓	
22. DR. MAURICIO RODAS, ALCALDE METROPOLITANO	✓	

SIENDO LAS DOCE HORAS CON TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL MIÉRCOLES VEINTE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SE INSTALA LA SESIÓN PÚBLICA EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, BAJO LA PRESIDENCIA DEL DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA ASISTENCIA DE LAS SEÑORAS Y SEÑORES CONCEJALES SIGUIENTES:

- | | |
|----------------------------|-----------|
| 1. SR. JORGE ALBÁN | CONCEJAL |
| 2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ | CONCEJALA |
| 3. LIC. SUSANA CASTAÑEDA | CONCEJALA |
| 4. ABG. DANIELA CHACÓN | CONCEJALA |
| 5. SR. FRANCISCO CHICAIZA | CONCEJAL |
| 6. SRA. SILVIA DÍAZ | CONCEJALA |
| 7. SRA. ALEXANDRA ESPINOSA | CONCEJALA |
| 8. DR. PEDRO FREIRE | CONCEJAL |
| 9. ING. ANABEL HERMOSA | CONCEJALA |
| 10. DRA. RENATA MORENO | CONCEJALA |
| 11. ING. CARLOS PÁEZ | CONCEJAL |
| 12. ECON. LUIS REINA | CONCEJAL |
| 13. LCDO. EDDY SÁNCHEZ | CONCEJAL |
| 14. MSc. PATRICIO UBIDIA | CONCEJAL |

ADEMÁS ASISTEN LOS SIGUIENTES FUNCIONARIOS:

ECON. MIGUEL DÁVILA CASTILLO	ADMINISTRADOR GENERAL
DR. GIANNI FRIXONE	PROCURADOR METROPOLITANO (E)
ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO	SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

SEÑOR ALCALDE: Buenas tardes señoras, señores concejales, público presente, bienvenidos a esta sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

Señor Secretario, por favor, constate el quórum.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Buenas tardes señor Alcalde, señoras y señores concejales, público presente. Contamos con la presencia de 14 señoras y señores concejales más la suya, señor Alcalde, por lo tanto contamos con el quórum legal para dar inicio a la presente sesión.

SEÑOR ALCALDE: Una vez constatado el quórum declaro instalada la presente sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, al amparo de lo dispuesto en el artículo No. 319 del COOTAD.

Señor Secretario, por favor, dé lectura al orden del día.

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

SEÑOR ALCALDE: Muchas gracias, pasemos, por favor, al primer punto del orden del día.

ORDEN DEL DÍA

- I. Segundo 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-2017-289).**

SEÑOR ALCALDE: Quiero solicitarle al señor Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro que pase adelante.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Ante la ausencia del concejal Sergio Garnica que ha pedido licencia por estos días, he asumido la presidencia de la Comisión y quiero introducir brevemente el tratamiento del segundo debate de este tema.

Como se podrán imaginar, con el poco tiempo que se dispuso entre el primero y el segundo debate, sin embargo, se llegó a procesar todas las observaciones que se recogieron en el primer debate. En particular, se ha recogido, entendería yo, todas las observaciones de cambios de textos, sugeridos por los concejales y que se expresan básicamente en un reordenamiento respecto a las “disposiciones transitorias y generales”, y entre las “transitorias” se han incorporado las sugerencias que son dos o tres del concejal Páez; la sugerencia de la concejala Soledad Benítez, que fue compartida por Eddy Sánchez, por Susana Castañeda, respecto al tratamiento que hay que dar a los barrios de regularización especial en proceso de regularización especial.

En realidad, se ha propuesto una norma genérica que pueda acoger también a las propiedades de los mercados y que pueda acoger también a las propiedades del barrio “Bicentenario”, de tal manera que con una formulación genérica se podría atender a todos estos casos que requieren un tratamiento especial.

SEÑOR ALCALDE: Perdón, señor concejal. Ruego silencio, por favor, a todos los presentes, adelante concejal.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Entonces, hay una incorporación de varias “disposiciones transitorias”, y un ajuste entre “disposiciones transitorias irregulares”; también se fusionaron algunas “transitorias”, para que quede más claramente establecido la transitoriedad de la norma y se han incorporado dos “considerandos”, aspectos que lo va a exponer el Director de Catastro.

Respecto a otras preocupaciones, la resolución de la Comisión es que el Director de Castro haga una explicación específica con ejemplos bastante claros y puntuales, muy concretos, respecto de por qué se explicaría el tratamiento que se ha dado a algunas zonas específicas, donde existía preocupación, de tal manera que el Director de Catastro deberá informarnos sobre estos cambios en la parte normativa y que se resume en lo que acabo de señalar.

Posteriormente, la explicación con ejemplos recogidos de la sala para explicar o justificar, por qué se producen esos resultados y, obviamente, ahí podrá eventualmente tomarse alguna otra decisión, eso es todo.

SEÑOR ALCALDE: Gracias señor concejal. Concejala Castañeda.

<p>Ingresan a la sala de sesiones el concejal Dr. Mario Granda, y concejala Srta. Carla Cevallos, a las 12h38 (16 concejales).</p>

CONCEJALA LIC. SUSANA CASTAÑEDA: Gracias, buenos días con todos y con todas. Respecto a lo que justamente manifestaba el concejal Jorge Albán, yo tengo una preocupación y tenía una propuesta sobre todo en la “Transitoria Segunda”, porque en la “Transitoria Segunda” se dice: “...para los casos de centros comerciales populares, viviendas de la Ciudad Bicentenario y asentamientos humanos de hecho y consolidados, en los cuales se produjeron transacciones con una determinada valoración catastral, se mantendrán con dicho valor catastral hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independiente que se actualice el catastro y su valoración”.

Entonces, mi preocupación es, y eso lo sabrán mejor los compañeros abogados, “transacción” es acción de transigir, y se conceptúa legalmente como trato o convenio, por el cual dos partes llegan a un acuerdo comercial, generalmente de compra-venta. En el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados no existe transacción, se produce en ocasiones a través del engaño, inclusive. El fraccionamiento de suelo no tiene autorización municipal, lo que provoca en todos los casos asentamientos humanos, altamente vulnerables.

Entonces, en ningún caso se trata de transacciones que finalmente corresponden a la voluntad de particulares y por ende de resolución judicial y aquí, incluso, se

configuraría el hecho considerado por la Ley de infracción de carácter penal, tomando además en cuenta el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, se manda que se debe establecer mecanismos para evitar las prácticas especulativas de los bienes inmuebles y facilitar la adquisición del suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas, y de alguna manera castigar el enriquecimiento injusto; entonces, por lo expuesto, yo creo que la disposición sugerida es un poco ambigua.

Entonces, para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, requeriría prejudicialidad que establezca la existencia de una transacción que no existe para este caso, por lo que solicito se diferencie la valoración del suelo de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, de acuerdo a lo siguiente:

Para los casos de expropiación especial, para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, declarados de interés social, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento, y así quedaría claro este tema, aprovechando la introducción que hizo el compañero Albán.

Ingresan a la sala de sesiones las concejalas: Lic. Luisa Maldonado; Sra. Marina Quevedo; y, el concejal Sr. Mario Guayasamín, a las 12h45 (19 concejales).

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: En estricto sentido, lo que hizo la Comisión es definir el concepto, y en la redacción ya se encargó la Dirección de Catastro. Yo, particularmente, también tengo observación sobre ese artículo, ya lo señalaré después de la exposición que haga, porque el espíritu de la Comisión fue que sea más genérico, que pueda aplicarse a los tres casos que hemos identificado, pero eventualmente algún otro caso que no lo conocemos, pero que pudiera surgir en el futuro; de tal manera que, ahí no se ha recogido de forma explícita el espíritu de lo que planteó la Comisión y, eventualmente, habrá que corregir los términos. En general, hablábamos de transferencias más que de transacciones, aunque sea usual algún rato la palabra transacción en la discusión, pero se hablaba más de transferencias, de tal manera que escuchemos el asunto, y se puedan hacer los ajustes que sean del caso, a los textos previstos.

SEÑOR ALCALDE: Vamos a dar paso a la presentación del Director de Catastro, antes de dar paso a las intervenciones de los señores concejales, adelante señor Director.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Buenos días señores concejales. Vamos a hacer una presentación respecto a lo que decía el concejal Albán, de las observaciones que se tuvo en la primera sesión que se conversó sobre este tema.

Básicamente, había una inquietud respecto a lo que era las fórmulas, por lo cual sí se hace una aclaración. Básicamente, las fórmulas que se emplean para esta Ordenanza, implica simplemente el cambio o más bien dicho sirve para la homologación de todos los predios, para que tengan las mismas similitudes o características en temas de frente, fondo y tamaño.

Entonces, lo que se hace en la Ordenanza es explicar directamente cuáles son las fórmulas que nosotros empleamos, para que se pueda calcular directamente este tipo de característica y sobre la cual se manejan ya rangos específicos, de tal manera que aquellos predios que están sobre o debajo del tamaño tipo, simplemente se vayan multiplicando por el exponente que está aquí directamente indicado en la presentación, y que tienen ustedes también una copia de la misma, para que en base a eso se pueda hacer ya todos los cálculos en lo que es cada uno de los AIVAS.

Entonces, había una observación del concejal Páez al respecto de lo que se estaba mencionando en las fórmulas directamente que estaban en la Ordenanza, en el párrafo No. 1, en donde la característica que pedía que se clarifique, es que si el factor de profundidad tenía que ser el mismo en cuanto a lo que se había establecido directamente en el factor de fondo, en donde decía que la fórmula dice: $FP = (Fot/Fx) 0.5$. Básicamente la explicación de abajo dice que FP, es el factor de fondo FOT, es el fondo de lote tipo; FX correspondería a lo que es fondo del lote a evaluar o fondo equivalente. Entonces, ese cambio es el que nos habían sugerido que revisemos, para que efectivamente sea así, así lo hicimos, y está confirmado esto por nuestros técnicos, para que se pueda centralizar. Hay que corregir en el texto para que la Secretaría recoja directamente.

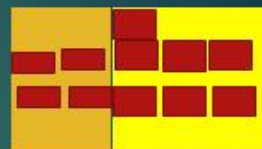
Así mismo, más adelante habla que para los lotes irregulares, el fondo equivalente o ficticio, se calculará con la siguiente formula y dice: PE, en vez de FX; entonces, simplemente es una clarificación de que la fórmula conste con FX, y no con PE, creo que eso ya deja clarificado los puntos que había mencionado el concejal Páez en la reunión anterior.

Un tema adicional que se topó también en la reunión anterior al respecto de las inquietudes, se hablaba de que se incorpore la fecha de corte de la información de respaldo, para que tengamos todos la razón de por qué existe un número determinado de predios a tal fecha, eso se ha hecho, está cortado ya, inclusive hicimos una actualización al 9 de diciembre de este año, para que se quede ya establecido el número de predios, con lo cual se está estableciendo directamente el cálculo de las AIVAS, simplemente para dejar claro cuál es la consideración que se tiene que tomar al respecto.

Respuesta a las inquietudes

❑ Fecha de corte y número de predios

- ❑ El número de AIVAS y su valor no cambia, independiente del número de predios que se ingresen en el catastro
- ❑ Para conocimiento de todos hemos actualizado el corte del sistema para unificar los datos, y la fecha de corte está al 9 de Diciembre 2017
- ❑ Total de predios ingresados al 9 Dic fecha 920.mil



Las AIVAS en sí no cambian, ni el número de AIVAS, ni el valor en sí va a estar cambiando. Lo que hemos estado simplemente haciendo es la actualización normal en la gestión de catastro. Para darle un ejemplo, aunque algo burdo, pero en honor al tiempo no tuvimos posibilidades de desarrollarlo más, pero básicamente digamos que estas son las AIVAS y los rojos son los predios.

Entonces, puede haber un número mayor de predios que se están incorporando, pero el número de las AIVAS como tal, no cambian, el número se mantiene, ¿por qué?, porque obviamente el número de predios sí puede existir y ser mayor de acuerdo a las continuas actualizaciones que se van generando, PH que se van incorporando, subdivisiones de predios que pasan de uno, a tres o cinco, lo que fuera; entonces, todo eso hace que el número de predios totales se vaya incrementando, pero las AIVAS como tal, no cambian, ni la valoración como tal, entonces, era una aclaración que valía la pena comentarles.

Adicional a eso, hemos hecho ya la actualización del total de predios, como decía, ingresados a la fecha 9 de diciembre, y estos son 920 mil predios para el Distrito Metropolitano de Quito, y con eso es lo que estamos cerrando en este momento ya el catastro este año.

Aquí había también un requerimiento para que se haga una explicación un poco más simple, en lo que era la forma en la que se hace el levantamiento “tipo” para los predios.

Entonces, para clarificar de mejor forma como dijo el concejal Albán, ya se lo discutió en la Comisión y tal vez para conocimiento de todos ustedes, básicamente lo que estamos haciendo es repasando así muy brevemente, pero tal vez más fácil de visualizar la forma

en la que hacemos directamente el levantamiento para los predios de la ciudad de Quito; entonces, el relevamiento con el análisis de predios, de acuerdo a la zona urbana o rural, primero: establecemos si la zona es rural o urbana, en base a eso se identifican los servicios que pueden llegar a tener en su predios, si tienen luz, servicios, vías, etcétera, y en base a eso se estructuran áreas con lotes similares en frente y fondo dentro de esa misma zona, básicamente, identificándolos visualmente y en base a los datos que tenemos de catastro, para que las áreas vayan coincidiendo directamente en cuanto a lo que son tamaños de los lotes, tamaños generales, no necesariamente geométricos, pero tamaños generales y similares.

Detalle explicativo sobre relevamiento tipo para predios

- ❑ El relevamiento inicia con el análisis de los predios de acuerdo a zona Urbana o Rural
- ❑ Se identifica si tienen servicios (agua, luz, alcantarillado, vías)
- ❑ Se estructura áreas con lotes similares en frente y fondo dentro de la misma zona
- ❑ Salen a realizar recorridos cerca de 40 personas, quienes visitan y recopilan la información
- ❑ Se tiene un equipo de 20 personas que internamente realizan llamadas a validar información de venta, usando los datos relevados en campo y los datos de internet
- ❑ Se incluyen datos tomados de las transferencias de dominio inscritas en el Registro de la Propiedad



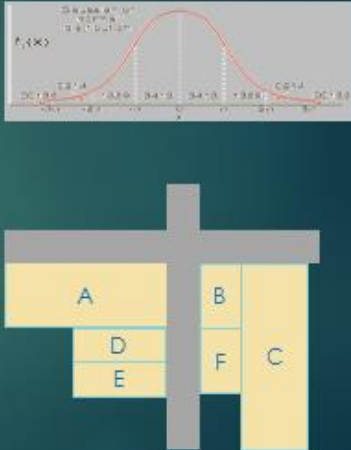
Salen a realizar recorridos cerca de 40 personas, quienes visitan y recopilan toda esa información, ellos son los relevadores que salen al campo y que van validando toda la información, sacando los datos de los predios. Una vez que se tiene eso, hay un equipo de 20 personas que internamente hacen llamadas para que se valide la información levantada en cuanto a ventas, en cuanto a datos relevados directamente en el campo y con datos, inclusive, que vamos tomando de los portales de internet. Todo eso se incluye dentro de los datos que estamos levantando, es una gran base de datos que se va almacenando directamente ahí. Adicional a esto, se van incluyendo los datos que se toman de las transferencias de dominio inscritas en el Registro de la Propiedad; esos valores también están dentro de lo que es el valor comercial que ya hablamos también en la sesión anterior.

Adicional a eso, se procesa toda esa información y se toma en cuenta los datos recopilados y se eliminan las distorsiones mayores o menores que pueden haber salido,

es la manera que básicamente hacemos respecto a los valores de los predios, y aquellos que estén fuera de mayores y menores, obviamente los vamos eliminando, para que más bien vayan quedando una cantidad de predios que sean bastante más similares, eliminando aquellas características que salen del mercado.

Detalle explicativo sobre relevamiento tipo para predios

- ❑ Se procesa la información tomando en cuenta los datos recopilados y se elimina distorsiones mayores y menores que puedan hacer salido
- ❑ Se hace revisiones de los datos ingresados
- ❑ Existe variación por tamaño de lote (geometría del lote más alto valor)
- ❑ Si todo el lote tiene una construcción se infiere el valor de la tierra
- ❑ Las variaciones de precios también se dan por mayor frente o tener un fondo bastante pronunciado
- ❑ El uso del lote también influye
- ❑ La clasificación zonal y la posibilidad de construir más pisos sube o baja valor



El gráfico superior muestra una curva normal con el eje vertical etiquetado como $f(x)$ y el eje horizontal como x . Se indican los valores de la media y la desviación estándar. El diagrama inferior muestra un lote dividido en seis secciones etiquetadas como A, B, C, D, E y F, con una vía que atraviesa el lote.

Se hace la revisión de los datos ingresados. Existen variaciones en tamaño de lotes, de acuerdo a la geometría del lote, puede tener más alto valor o menor valor, dependiendo obviamente de esto, qué es lo que se hace, se toma en consideración datos, por ejemplo: dependiendo del frente del lote, puede ser más atractivo, tener una mayor valoración; tener un lote más largo puede significar un decremento en el valor del lote como tal.

Las variaciones de precio también se dan por mayor frente, mayor fondo, es básicamente este que está frente a la vía. El "A" puede tener mayor valoración que el "C" o el "B", por ejemplo, mayor valoración que el "D" o el "E", es básicamente ese tema.

El uso de lotes también influye, y la clasificación zonal y la posibilidad de construir más o menos pisos, también sube el promedio del valor.

Estos también son ya los últimos datos actualizados como les decía al corte del 9 de diciembre, con los valores directamente de lo que estaríamos teniendo como valoración de la ciudad de Quito, pasamos de setenta y ocho mil millones, a ciento ocho mil millones, esto ya lo vimos la vez anterior.

Temas adicionales que se conversaron al respecto de esto, yo creo que los datos como tal ya lo tienen ustedes en la presentación que se les envió directamente desde la Secretaría, y lo que más bien valdría la pena comentar es alguna de las observaciones que como dijo el concejal Albán, fueron planteadas directamente ya por ustedes para que se puedan incorporar dentro del texto de la Ordenanza. En alguno de los casos había el requerimiento que se incluya en el lado de los considerandos, por ejemplo se habla de la Ley Orgánica para evitar la especulación del suelo, eso se incorporó directamente en la presentación que hicimos en la Comisión y se hablaba de que los datos que se incluyen en el artículo No. 561.18, sobre la “Responsabilidad Civil Administrativa”, donde se mencionaba que la autoridades competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria.

Entonces, en el considerando, por ejemplo de la Ley Orgánica sobre la Especulación de Tierras, habla que la responsabilidad será determinada, calculada y cobrada a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano en caso de que existiera distinta valoración en temas de los predios.

SEÑOR ALCALDE: Adelante concejala Castañeda, audio por favor para la concejala Castañeda.

CONCEJALA LIC. SUSANA CASTAÑEDA: Efectivamente, ya se cita la obligación de los gobiernos autónomos, pero a mí me parece que ahí lo que debe incluirse, porque se pone la norma técnica, pero no se cita la Ley Orgánica en la “Disposición No. 9”, donde inclusive ya se establece un tiempo, eso faltaría incluirse ahí, porque esto ya se incluye, pero faltaría lo mencionado.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Aquí se habla de que también se incorporó este artículo en donde se menciona lo que dice la Ley, artículo No. 17, sobre el tema de las clases de suelo que se habían solicitado que se incorpore en los planes de uso y de gestión de suelo, todo el suelo se clasificará de urbano a rural en consideración a sus características actuales.

La clasificación de suelo es independiente de la asignación política administrativa de la parroquia como urbana o rural, ahí habla de los artículos Nos. 18 y 19, que es lo que se había mencionado en la sesión anterior y es donde se nos pedía que se incluya el tema del artículo No. 18, sobre el suelo urbano y sobre suelo rural, dando la idea de que es exactamente lo que estamos hablando sobre suelo urbano y suelo rural.

Pasemos ahora, prácticamente, a la última parte de lo que es la Ordenanza y se habla en las “transitorias” lo mencionado por el concejal Albán, en donde se menciona que se comentó en la Comisión de Suelo respecto de esto, obviamente el texto lo generamos en la Dirección de Catastro, pero lo ponemos justamente para consideración de ustedes, donde se aglutinaba por ejemplo las “Disposiciones Generales”, y en la primera habían

cuatro disposiciones, estamos aquí aglutinando todas en la segunda, donde dice: “para el caso de ingresos en el catastro de años anteriores, los datos valorativos de suelo y construcción serán los que estuvieron vigentes en la Ordenanza correspondiente a dichos años”, eso quedó estructurado.

Al respecto de lo que son las “Disposiciones Transitorias”, tenemos estos cambios que están en amarillo, cuando dice: “Los procedimientos de valoración para casos de predios declarados como patrimoniales en el Concejo Metropolitano de Quito, 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”.

“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, rurales del Distrito Metropolitano de Quito, una vez que se realicen los estudios técnicos correspondientes en coordinación con las diferentes entidades competentes”.

Realmente, el artículo No. 1, dice: “A partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastro, tendrá 90 días de plazo para actualizar la normativa técnica de valoración, que establezcan los procedimientos a aplicarse en las actualizaciones de los valores de los terrenos y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito”.

Este tiempo estuvimos de acuerdo en la Comisión y la Dirección Metropolitana de Catastro está de acuerdo en aplicar este tiempo específico, para determinar cuáles son los planos que tenemos, y hacer una actualización mucho más eficiente de los datos que nos estaban sacando del Registro de la Propiedad; datos que al inicio habíamos conversado, son en este momento recopilados de una manera bastante manual. Entonces, este es el tiempo, inclusive, que se nos está dando a nosotros para que establezcamos los procedimientos de cómo tenemos que hacer un proceso más eficiente, y de lo cual en temas de tiempo de 90 días, nosotros estábamos más que de acuerdo, porque creemos que ya podemos hacer un planteamiento al respecto de esto.

Después venía una “Disposición Transitoria Segunda”, en donde hablaba que para los casos de los centros comerciales populares, viviendas de la Ciudad Bicentenario y asentamientos humanos de hecho y consolidados, en los cuales se produjeron transacciones con una determinada valoración catastral, se mantendrá dicho valor catastral hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independiente que se actualice el catastro y su valoración. Esto está dentro de la propuesta que se recogió de parte de ustedes en la sesión anterior, pero queríamos ver si es que este texto es un texto propuesto; por supuesto, es un texto propuesto en la que se estaba mencionando y que le estábamos poniendo en consideración.

En el tema de la “Séptima Transitoria” también tenemos incorporada lo que dice: “Para la eficaz aplicación, en el plazo de un año, a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el Director Metropolitano de Catastro, adecuará las normas técnicas de valoración, a la normativa nacional vigente”. Acá también se discutió en la Comisión de Suelo. Nosotros estamos de acuerdo de que se ponga el plazo de un año, estamos ya en un proceso de modernización del tema, así como una nueva Ordenanza que genera ya cambios en la Ordenanza No. 222, que regula al tema de catastro como tal. Entonces, este texto estaba pasado, así que en el tema de que nosotros planteemos y haya cambios en el plazo de un año, también estamos de acuerdo como Dirección Metropolitana de Catastro.

Viene finalmente la “Disposición Octava”, que dice: “En el plazo de tres meses, a partir de la sanción de la presente Ordenanza, las Direcciones Metropolitanas de Catastro, Tributaria e Informática, conjuntamente con el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano, presentarán ante el Concejo Metropolitano para su aprobación, el mecanismo adecuado para transferir al responsable de la administración de los datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, el registro completo de las transferencias de dominio totales o parciales de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, así como la actualización de sus avalúos. Esos son los temas que se incorporaron y que esperamos recojan todas las inquietudes que se plantearon en la sesión anterior.

Adicional a eso, si me permiten, me gustaría hacerles una presentación breve de los ejemplos que habíamos conversado, para que tengan una idea más clara respecto a los datos que se habían recogido y así mismo también les recuerdo, ustedes ya tienen, porque me habían solicitado que se les entregue un link para que puedan hacer consultas directamente, tienen esa posibilidad, se les envió ya los correos después de la sesión anterior y estamos, inclusive, enviando el día de hoy una actualización adicional para que puedan tener ya consultas en “JPG” o incluso en el Google, para que puedan hacer consultas directamente sobre los predios como tal, pero en este caso, en horas del tiempo y todo lo demás, vamos a acoger simplemente ejemplos al respecto de esto, por ejemplo: tomando el tema del Centro Histórico:

CENTRO HISTÓRICO:

Básicamente estamos tomando ejemplo del Centro Histórico, y aquí están las AIVAS al respecto de lo que es el Centro Histórico como tal.

Tomando un AIVA cualquiera, cogimos ésta por ejemplo, que decía Centro Histórico III y lastimosamente como este es un ejemplo seco no puedo navegar como los otros, pero en todo caso tomando este ejemplo como tal, creo que ejemplifica los datos de cómo se

pueden ver, inclusive para que ustedes puedan hacer una revisión posterior al respecto ya con estos mismos datos que ustedes lo van a tener en línea.

El Centro Histórico, por ejemplo, se está tomando el valor del AIVA, datos de frente, fondo y el tamaño del lote, estos corresponden a lo que son tamaño del lote, estos son fondo y estos son frente, este es el valor del AIVA como tal. Entonces, en el Centro Histórico III, si mal no recuerdo, por ejemplo, estaba en la zona de acá arriba, cercana al Ipiales.

PREDIO	213391
UBICACIÓN	CENTRO HISTORICO
PLACA PREDIAL	Oe6-189
AREA DE ESCRITURA	816,14
AREA DE CONSTRUCCION	1583,93
AVALUOS DEL TERRENO	96371,39
AVALUO DE LA CONSTRUCCION	223773,76
AVALUO TOTAL	320145,15
CODIGO DE AIVA	3030029
NOMBRE DEL AIVA	CENTRO HISTORICO III
VALOR AIVA	165
TIPO DE PROPIEDAD	UNIPROPIEDAD
TITULAR DEL PREDIO	NUÑEZ NUÑEZ HUGO ROGELIO

Dense cuenta una cosa, son 1.583 metros de construcción, es un lote considerablemente grande y es una construcción bastante grande 1.500 metros, entonces obviamente un valor de 32.000 mil dólares para un valor de esos, es razonable.

Esto es en el Centro Histórico III, de \$90 pasó a \$165, y comentaron ustedes que está todavía bajo, entonces, creo que es el dato que nosotros sacamos de los lotes similares que pueden estar en esa misma zona y se hace una evaluación y sobre eso es lo que se calcula directamente el valor promedio de todos los lotes. Como digo, la idea es coger áreas similares con los lotes de similares características que puedan tener directamente ahí.

MENA II:

Veamos por ejemplo en el caso de la Mena II: hablamos del sitio donde está identificado el AIVA o el nombre del barrio, se llama Mena III, Tarqui, donde hablan que el valor del suelo está en \$100, el valor del frente, por ejemplo, es 9 metros; el valor del fondo tipo, es de 18 metros, y el tamaño del lote es de 160 metros, son lotes pequeñitos en general.

Ahora, veamos qué sucede con un lote pequeño en donde de pronto tiene una gran construcción.

PREDIO	192334
UBICACIÓN	ELOY ALFARO
PLACA PREDIAL	S17-180
AREA DE ESCRITURA	162
AREA DE CONSTRUCCION	469,23
AVALUOS DEL TERRENO	15540,66
AVALUO DE LA CONSTRUCCION	155746,42
AVALUO TOTAL	171287,08
CODIGO DE AIVA	2010032
NOMBRE DEL AIVA	MENA 3 TARQUI
VALOR AIVA	100
TIPO DE PROPIEDAD	UNIPROPIEDAD
TITULAR DEL PREDIO	TOVAR OROZCO HILDA BEATRIZ

Como dije, lotes tipo son de 162 metros, pero por ejemplo en este caso, la construcción es de 469 metros, entonces al tener 469 metros influye el terreno como tal, no tiene mayor valoración, estamos hablando de 15.540 metros, pero el avalúo de la construcción ya es bastante significativo de \$ 155.000 dólares, porque obviamente estamos hablando de 469 metros de construcción; entonces, así mismo, creo que el valor total que ustedes lo pueden ver acá, el avalúo total de \$ 171.287 dólares, es también un avalúo bastante razonable a pesar de que pueda estar en una zona en donde se considera económicamente no alta, pero que tiene obviamente por el área una incidencia bastante fuerte en el tema constructivo.

CARCELEN:

Vámonos a Carcelén por ejemplo: hemos tratado de tomar ejemplos de las distintas zonas de Quito aleatoriamente para que tengan una idea mucho más clara de cuál es el impacto o el efecto que se está dando en eso.

En el tema de Carcelén tomamos, por ejemplo, el Conjunto Residencial Carcelén Alto V, aquí el valor del AIVA por ejemplo está en \$ 205 dólares el metro, con un área de frente de 7, de fondo 16 y el terreno promedio es de 110 metros.

PREDIO	136417
UBICACIÓN	LA DELICIA
PLACA PREDIAL	N80-58
AREA DE ESCRITURA	153
AREA DE CONSTRUCCION	184,36
AVALUOS DEL TERRENO	31716,29
AVALUO DE LA CONSTRUCCION	34155,32
AVALUO TOTAL	65871,61
CODIGO DE AIVA	5050027
NOMBRE DEL AIVA	CONJUNTO RESIDENCIAL CARCELEN Y CARCELEN ALTO 5
VALOR AIVA	205
TIPO DE PROPIEDAD	UNIPROPIEDAD
TITULAR DEL PREDIO	SÁNCHEZ SÁNCHEZ LUIS ANTONIO

Como ven considerablemente más alto que en la otra zona, pero en cambio con el área de avalúo de la construcción, como es una construcción más pequeña, 184 metros, obviamente va a resultar con un avalúo total bastante menor de 565.871 metros en el área de Carcelén, creo que eso también da una idea que los precios van con el mercado, básicamente.

TUMBACO:

En el área de Tumbaco tenemos, por ejemplo, casos que cogimos así mismo aleatoriamente que era una de las preguntas que se nos hizo la vez anterior sobre qué pasa en Tumbaco, aquí el AIVA está en \$ 160 dólares el metro, en San Blas 1 y tiene de frente 15, fondo de 40, promedio del tamaño del lote es de 600 metros el tamaño, y decíamos por ejemplo en este caso, en Tumbaco, el área de escritura está en 1.178 metros. Como ven dentro de los rangos de lo que es el área del AIVA, área de construcción 1.022, avalúo del terreno está en \$ 210.000 mil dólares, y el avalúo de la construcción en \$ 295.000 mil dólares, se habla de un avalúo total de \$506.204 dólares.

PREDIO	118689
UBICACIÓN	TUMBACO
PLACA PREDIAL	N4-96
AREA DE ESCRITURA	1178,38
AREA DE CONSTRUCCION	1022,22
AVALUOS DEL TERRENO	210656,64
AVALUO DE LA	295548,23

CONSTRUCCION	
AVALUO TOTAL	506204,87
CODIGO DE AIVA	9020068
NOMBRE DEL AIVA	SAN BLAS I
VALOR AIVA	160
TIPO DE PROPIEDAD	UNIPROPIEDAD
TITULAR DEL PREDIO	VEGA HIDALGO ROSARIO ISABEL

Este caso, por ejemplo, da una idea también que en todos los sectores hemos hecho los ajustes respectivos, y si ustedes preguntan en esa zona ahí en Tumbaco, es un valor comercial que está totalmente dentro del mercado.

CHILLOS:

Aquí por ejemplo en el tema de Conocoto, cogimos el área de los Chillos. En el tema de Conocoto Centro, por ejemplo, tenemos el AIVA que está en \$115 dólares el metro, frente 10, fondo 30, el promedio de los lotes, en este caso, son de 300 metros promedio y yéndonos ya a la ficha respectiva de un predio cualquiera.

PREDIO	175465
UBICACIÓN	CHILLOS
PLACA PREDIAL	S3-20
AREA DE ESCRITURA	356
AREA DE CONSTRUCCION	319,27
AVALUOS DEL TERRENO	43195,79
AVALUO DE LA CONSTRUCCION	94075,98
AVALUO TOTAL	137271,77
CODIGO DE AIVA	10020050
NOMBRE DEL AIVA	CONOCOTO CENTRO
VALOR AIVA	115
TIPO DE PROPIEDAD	UNIPROPIEDAD
TITULAR DEL PREDIO	VILLAFUERTE SOSA SUSANA YOLANDA

Si se fijan, el área de la construcción es bastante grande 319 metros, el avalúo total está en \$ 137.271 dólares, también así mismo dentro de lo que son los rangos para la zona.

Entonces, como ustedes pueden ver, el estudio que se hizo creo que tiene todas las características técnicas adecuadas, para que ustedes lo puedan tranquilamente revisar y aprobar. Eso es todo, gracias.

SEÑOR ALCALDE: Vamos a iniciar las intervenciones de los señores concejales. Tiene la palabra la concejala Benítez.

CONCEJALA MSC. SOLEDAD BENÍTEZ: Gracias, buenos días con todas y con todos. Siendo la proponente en el primer debate, de que se incorpore en esta Ordenanza la "Transitoria Tercera" de la 093, quiero insistir en que se mantenga la "Transitoria" de la 093, en los términos que se está planteando ahí, más lo que la concejala Luisa Maldonado había incorporado, que se mantenga la valoración del suelo y de la construcción y adicionales del Plan Bicentenario en el tiempo que corresponda al 2012, entonces, que se contemple y se mantenga textualmente como está en la 093, en lo que sería la "Transitoria" que se había hecho referencia de la 093, es la tercera; en el caso de la nueva propuesta es la "Transitoria Segunda".

El texto que propongo es así: "Para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los centro comerciales populares, construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dicho locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito. No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del local comercial. Para los casos de expropiación especial, para 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"; y, el tercero sería: para el Plan Bicentenario en los términos que se había señalado. Eso sobre todo, Alcalde, porque el texto propuesto es diferente, muchas gracias.

CONCEJAL ECON. LUIS REINA: Es la misma preocupación, que en las "transitorias" se mantenga lo que estaba en la 093, más el tema del Bicentenario que es al valor de los años 2012, es para ratificar la misma, y gracias a los compañeros que ya tomaron la iniciativa.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Abg. Renata Salvador, a las 13h15 (20 concejales).

CONCEJALA ABG. DANIELA CHACÓN: Buenas tardes señor Alcalde, señores concejales. Justamente, cuando estaba revisando la "Transitoria Segunda", y no estaba incorporado con claridad el tema del Proyecto de Vivienda Ciudad Bicentenario, nos pusimos a redactar una propuesta, sin embargo, entiendo que Luisa también ya ha

redactado una propuesta; entonces, más bien, prefiero pedirle a Luisa que nos lea la propuesta relacionada con el Proyecto de Vivienda Ciudad Bicentenario, para poder discutir el texto de la propuesta, y cómo quedaría para asegurarnos de que estamos protegiendo a las personas que se veían perjudicadas en el incremento del valor catastral.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Gracias Alcalde, gracias compañeras, compañeros. Yo me ratifico en el apoyo a la propuesta de la concejala Soledad Benítez respecto de los locales comerciales y de la regularización especial de barrios.

Es necesario que la Comisión que está tratando y procesando el tema, comprenda que son tres temas totalmente diferentes. Si bien es cierto, tiene características similares, pero el tratamiento necesariamente es diferente; por lo tanto, lo que dice la 093 debe mantenerse en cuanto a los dos temas anteriores; y, en cuanto a Bicentenario, proponemos lo siguiente:

“Para los casos de las viviendas y parqueaderos del Proyecto Ciudad Bicentenario, en los cuales se produjeron transferencias con una determinada valoración a través de promesas de compra-venta, reserva sin promesa de compra-venta o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la Municipalidad o de los fidecomisos constituidos para la ejecución de este proyecto, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes en los plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en ese momento. Donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente de que se actualice el catastro y su valoración”. Esa es la propuesta señor Alcalde.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Sr. Marco Ponce, a las 13h20 (21 concejales).

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: A mí me parece que la redacción que proponen las dos compañeras es más claro que la que está en el texto de la Ordenanza. Yo creo que esa es la que debería incorporarse, porque están ambas dentro del espíritu de lo que se discutió y me parece que da continuidad, incluso, a lo que se discutió en la anterior Ordenanza, así es que esto me parece absolutamente viable, yo apoyo esa propuesta.

Quiero llamar la atención a la Secretaría sobre la necesidad de corregir la fórmula del factor de fondo, de acuerdo a lo que hemos conversado, porque en el texto que se nos entregó para el debate no consta esa corrección, entonces, hay que ser cuidadosos con ello, y debe estar claro de lo que se trata, en la Secretaría.

Tengo algunas observaciones también, respecto a las “Disposiciones Transitorias”. En la “Disposición Transitoria Primera”, sobre todo, Jorge, me dices para ver si es válido lo que voy a decir, en el tercer párrafo dice: “A partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastro tendrá 90 días de plazo para actualizar la normativa técnica...”. ¿Esa normativa técnica se expide por Ordenanza o por resolución?. ¿Cómo se expide la normativa técnica de valoración?.

Por tanto, no le corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro actualizar, pero yo señalo eso, porque si es que esto se aprueba por Resolución, como una normativa técnica o por Ordenanza, no le corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro el actualizarla, esa es una responsabilidad del Concejo, quizás la Dirección Metropolitana puede proponer un texto para la Comisión, y luego el Concejo resuelva eso.

En la “Disposición Transitoria Cuarta”, dice: “Para aquellos predios que consten en el sistema de información y no posean ubicación geográfica, se asignará el valor más alto de la parroquia”. Yo concuerdo con aquello, pero lo que había planteado en el primer debate es que eso tiene que ser corregido, no puede ser que existan predios que no estén asignados a lotes, ésta es una deformación del catastro, tiene que ser corregido y, por tanto, lo que yo había señalado es que establezcamos un plazo para que la Dirección Metropolitana de Catastro realice esa corrección.

Yo no sé si podemos poner seis meses o doce meses o algún valor, pero el hecho es que tenemos que establecer un plazo, porque lo que lo que no puede ser es como aquí está sentado una “Disposición Transitoria” que no establece ninguna obligación. En términos de la corrección, dice: “Hasta la actualización catastral correspondiente que puede ocurrir en el 2021, en el 2025, en el 2029”.

Yo creo que esta es una evidencia de que hay un error en el catastro, y esto tiene que ser corregido y por tanto yo sugiero que establezcamos un plazo, no quiero forzar porque no entiendo la dimensión técnica del esfuerzo, no quiero forzar, por tanto el establecer un plazo de unos meses, pero sí que lleguemos a establecer efectivamente una disposición que obligue a la corrección. Esto es en la “Disposición Transitoria Cuarta”.

Después, en la “Disposición Transitoria Sexta”, tampoco recoge el espíritu de lo que había planteado, no es solamente acondicionar la norma técnica que esto está bien como aquí se señala, es acondicionar el sistema de gestión de la información en la norma técnica. Es distinto en la norma técnica nacional, por ejemplo, dice el sistema de información geográfico-catastral local. Lo que nos correspondería manejar a nosotros, tiene características técnicas como ser fuente abierta.

Una base de datos de tipo libre, multiplataforma y tipo Web, yo no sé si el sistema de información catastral tiene esas características técnicas, estoy seguro que no las tiene, y

por tanto, aquí la norma nacional no dice que se adecue la norma, lo que dice es que el sistema de información que maneja el catastro, tenga estas características de ser “open source”, base de datos tipo libre, multiplataforma y una arquitectura orientada a la Web, esto es lo que me parece deberíamos nosotros conseguir, donde señala además varias funcionalidades, como de seguridad, integración de datos, de integridad, de operatividad catastral, la existencia de manuales y existe además en la propia norma nacional un Capítulo dedicado a la validación de la información catastral, vinculada con normas técnicas emitidas por el INEN.

Yo lo que insisto, no es que la norma del Distrito Metropolitano de Quito se adecue a la norma técnica nacional, esto es deseable, sino que el sistema de manejo, el sistema de gestión de la información que implica las características del SIG o del Sistema de Información Geográfica, que maneja la información y la validación de datos, se incluya. Por tanto, yo planteo que se incorpore, si les parece, una nueva “Disposición Transitoria Séptima”, otorgando un plazo para que el sistema de información del catastro de Quito se adecue a los requerimientos técnicos y a los criterios de validación de la información, que están contemplados en la norma técnica nacional, ahí tampoco quiero forzar un plazo, porque no me doy cuenta de la magnitud del esfuerzo, pero si no lo ponemos, dejamos para que en alguna ocasión ocurra que puede ser ahora o después de 30 años, y a mí me parece que sería una buena herencia que deja este Concejo, el que establezca el que nuestro sistema de información está construido en la manera que señala esta normatividad, eso es lo que quiero proponer, una “Disposición Transitoria Séptima”, discutiendo con los técnicos un plazo adecuado, para que en el sistema de información se incorporen las características técnicas y de validación de la información, que están contempladas en las normas nacionales.

Si la norma técnica es un documento que orienta la construcción; el Sistema de Información Geográfico es la herramienta que permite el manejo de la información, son dos cuestiones diferentes, y aquí no están debidamente recogidos.

La última observación es solamente de forma. En la “Disposición Transitoria Séptima”, acostumbramos poner los nombres propios de las instituciones, y en el articulado se pone el nombre genérico, en función de la tarea o responsabilidad. La “Disposición Transitoria Séptima” está redactada, entonces, como un artículo y no como una “Disposición Transitoria”, cuando habla de transferir al responsable de la administración de datos públicos, eso tiene nombre y apellido, igual que la oficina encargada de catastros. Tratándose de una “Disposición Transitoria”, debería estar con el nombre propio que contenga en el Orgánico Funcional Municipal o en la estructura del estado central.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Marco Ponce, a las 14h00 (20 concejales).
--

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Yo puedo entender los apuros que ha tenido la Dirección de Catastro para atender las observaciones, que como digo, tenían dos partes: una, un cambio de la norma; y, otra, una explicación sustantiva respecto a las preocupaciones de por qué en tal sitio se valoró de tal forma, por qué en este otro sitio de otra forma, etc., etc., y me parece que ninguna de las dos han sido satisfactorias, desde mi punto de vista. Lamentablemente, el asesor de la Comisión de Suelo, también ha salido de vacaciones, no tengo ahora el punteo preciso de todo lo que se observó, pero voy a decir algunas cosas.

Voy a empezar por la “Transitoria Segunda”, y la discusión fue en el siguiente sentido: el proceso de valoración o el proceso de revalorización, para tener un registro catastral autorizado, es un proceso diferente de cómo tratar las transferencias de ciertas propiedades, son dos cosas diferentes, y la 093 no recogía ese espíritu propiamente, porque puede haber más casos y, de hecho, se mencionó en la Comisión un caso más donde había un proceso de transferencia que estaba trunco y negociado con valores anteriores y que podrían o deberían mantenerse en el precio en el que se inició el proceso; incluso las expropiaciones municipales, ¿con qué valor?, ¿con el que se inició el proceso?, y no con el nuevo valor, aunque no hayan culminado los juicios. Hay juicios entorno a algunos bienes expropiados, en donde el expropiado demanda al Municipio nuevos valores; valores más altos de los que estaban en el catastro de la época, ¿cuál le aplicamos?, claro, ahí la salida es, el juez determinará, porque efectivamente son casos que están judicializados, pero hay que llenarse de argumentos para la defensa.

Entonces, hay varias situaciones que van más allá de estos tres casos, en donde independientemente de la revalorización, los procesos de transferencia ya iniciados, deben mantener el precio de la transferencia tal como fue acordado en su momento, ese era el sentido, y era un genérico y eso no está recogido, evidentemente no está recogido, perdón, u otros actos, podría completarse diciendo eso; entonces, ese fue el espíritu de la Comisión y eso no está bien recogido efectivamente; primero, porque se planteó expresamente que no hayan señalamientos particulares, sino un genérico y establezca la diferencia entre el proceso que es independiente de la revalorización, que no puede separarse de lo que es ya la transferencia de ciertos bienes y en algunos casos municipales, etc., etc., a la gente que se le entregó.

Me parece que la relación de la 093 no tenía ese carácter, por eso se observó, de hecho el Procurador observó también eso, el Subprocurador entiendo que es el que asiste a la Comisión de Suelo; el Subprocurador hizo una observación también similar, sin embargo, para viabilizar estos temas, se resolvió hacerlo así, sin embargo, en mi espíritu, al menos, personal, creyendo que esa reflexión de la Comisión sigue siendo válida, si encontramos una fórmula que es de consenso para resolver los casos particulares, yo no tengo mayor problema, me parece que habría que empezar señalando la última frase

que ha incorporado la propuesta de Luisa sobre el tema de Ciudad Bicentenario, en la última frase me parece que la propuesta que hace Luisa sobre Ciudad Bicentenario, sí recoge ese espíritu, termina diciendo: "...independientemente que se actualice el catastro y su valoración". Es decir, hay que señalar la independencia, y que se trate de otra manera el asunto, entonces, si es de consenso yo no tengo mayor problema, pero creo que era importante aclarar cuál fue el sentido y el espíritu de lo que discutió la Comisión, que evidentemente no está recogido en el texto que nos ha presentado el Director de Catastro.

Voy a señalar otra que tengo claramente en la memoria: la valoración del Centro Histórico es un tema bastante complicado. ¿Cómo valoramos a la Catedral o a la Compañía?, ¿cómo valoramos a un convento o al Palacio de Gobierno?, ¿cómo valoramos el conjunto de bienes que tienen un valor patrimonial, y que tienen, a veces, un doble efecto?, todas las viviendas, ya no hablemos de los monumentales. Todas las viviendas que están en el Centro Histórico tienen un doble condicionamiento, pueden tener un altísimo valor histórico y un altísimo valor simbólico, y pueden tener un valor práctico, material, concreto, pero, a veces, el mercado no funciona en el Centro Histórico por las restricciones que se ponen en su condición de bienes patrimoniales. Sólo así se explica, por ejemplo, que haya más de 700 y 800 viviendas abandonadas en el Centro Histórico, y que nadie las compra y que nadie las adquiere. Entonces, el tema de la valoración de la propiedad en el Centro Histórico es bastante complejo, porque si bien el Centro Histórico es un atractivo significativo o el uso que se les da a las viviendas, convertidas en bodegas, casas formidables, enormes, significativas, de gran valor arquitectónico, convertidas en bodegas. La lógica del Centro Histórico no es la común, y por eso se sugirió que se plantee una "transitoria", con el propósito de montar o de desarrollar una metodología y un modelo para la valoración del Centro Histórico, eso es necesario; entonces, a uno le puede parecer baratísimo la propiedad que puso como ejemplo, "baratísimo", 1.500 metros a 300.000, con una construcción amplia, ¿quién la compra?, ¿habrá comprador?, a menos que vengan los cataríes y se compren 4 manzanas; proyecto con el cual yo estuve en absoluto desacuerdo. A lo mejor a los cataríes les podríamos vender cuatro manzanas y, a lo mejor, a un valor interesante, pero estuve en absoluto desacuerdo porque iban a cambiar la lógica, el sentido, el espíritu del Centro Histórico, la propuesta de ellos era la lógica completamente distinta a la que tiene el Centro Histórico como Patrimonio Cultural de la Humanidad, entonces, eso no está recogido.

Me parece que hay dos temas más. Asomé ya aquí, porque le mandé a llamar al asesor de la Comisión, le pedí que venga urgentemente con todas las observaciones que se hicieron. Se acogió lo que tú estás insistiendo ahora, Carlos, sobre la necesidad de actualizar un sistema informático más técnico, eso se acogió, y tampoco está recogido, ahora tú lo hiciste, tú insistes y me parece bien porque ese fue también el espíritu de la Comisión, de la discusión en la Comisión.

Respecto a la homogenización, no sé cómo la llamamos, respecto de la norma nacional, ahí hay dos temas que tampoco están bien recogidos, el uno: es la necesidad de construir, de actualizar la Ordenanza y, de hecho, hay una propuesta que presentó la Dirección de Catastro, hay una propuesta para empezar a discutirla. Con esa propuesta hay que actualizar el manual técnico, los manuales técnicos o los procedimientos técnicos; efectivamente, son de potestad administrativa en general, a menos que el Concejo resuelva lo contrario, la norma es del Concejo, lo que pasa es que si sólo se reduce al manual técnico, que a eso se reduce el texto, me parece. “Adecuará la norma técnica de valoración”, eso es lo que dice, no está recogido que hay que actualizar la norma en general, más la norma técnica que eventualmente le puede corresponder a la Dirección de Catastro o a la Administración en general. Yo de mi experiencia, hay sólo una ocasión en la que el Concejo resolvió también aprobar la norma técnica. De los concejales que estuvieron en la Administración anterior, me parece que era la de arquitectura y urbanismo, esa la aprobó el Concejo y delegó para que las reformas la pudieran hacerse desde el lado de la Administración, como un procedimiento reglamentario que corresponde a la Administración.

Entonces, no está bien recogido de que no sólo es la norma técnica la que tiene que ser actualizada y homologada con la norma nacional, sino en general toda la normativa sobre el proceso catastral y la valoración catastral.

No sé si me señala algún otro elemento que no está recogido, ¿cuál era?. También se planteó la necesidad de perfeccionar con un plazo, la actualización del catastro en línea con el Registro de la Propiedad. También eso fue una observación que salió en el primer debate, que se recomendó eso. ¿Esa es la octava, dice usted?.

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

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Para empezar, no hay octava.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO:
En la octava transitoria.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: No hay octava, otro error de la presentación.

Parece que se comió un número, en la “séptima” tal vez podría estar recogido esto, ciertamente. Sí, está en la “séptima”, lo que pasa es que aquí yo no encontraba la octava por ningún lado; es decir, es un problema de la presentación, entiendo.

En síntesis, Alcalde, compañeros y compañeras concejales, me parece que habría que recoger una “transitoria” para el Centro Histórico, es un tema sobre el cual tengo particular preocupación, permanente preocupación, supongo que será compartido por los miembros de la Comisión del Centro Histórico, yo todavía soy historia, que se recoja eso.

Que se recoja la información técnica que hace Carlos. Yo tengo la impresión de que un genérico sí era conveniente. Dada la preocupación específica de los casos, se podría tal vez hacer una combinación; independientemente del proceso de valoración, los procesos transaccionales no son transaccionales; entonces, empezar con un párrafo que diga: “Los procesos de transferencia de algunos bienes se mantendrán bajo tales condiciones en las que fueron acordadas inicialmente” y que, adicionalmente, se pongan los tres casos específicos, tal vez eso subsana, digamos, este desempate, entre lo que es una transferencia de dominio específica, de lo que es el proceso de revalorización en general. Yo sugeriría eso.

La idea es un encabezamiento en la “Transitoria Segunda”, que diga: “Independientemente del proceso de revalorización y de la actualización del catastro, los precios de las transacciones específicas, se realizarán en los términos que se acordaron en su momento”, pero para que no quede dudas de que hay la voluntad de resolver esos tres problemas específicos, se pone a continuación estos casos, los tres casos que se han mencionado, esa sería mi sugerencia, con lo cual empatamos el concepto de valoración con el tema de la transferencia, en los precios acordados.

Yo quiero decir que tengo la impresión, lamentablemente la exposición, desde mi punto de vista, no fue suficiente, insisto, puedo entender los apuros que han tenido, yo creo que tenía que ser muy gráfica y referirse a temas específicos que se plantearon aquí en la primera sesión del Concejo. Me parece que la concejala Benítez, planteó, al menos, tres preocupaciones sobre temas específicos, con nombres y apellidos, había que dar una explicación específica sobre esos casos.

También había una preocupación en las zonas rurales, referente al incremento, ¿por qué?. Yo conozco y sé con certeza de algunos casos, Susana, que hay precios que están represados desde hace tiempo, y que están constando en el catastro, cuyo valor es de 0.17 centavos, cuando en la práctica se venden en 20 y 25; entonces, si el propósito con el que estoy absolutamente de acuerdo es acercarse al valor comercial, el incremento que se produce de 0.17 centavos, a 20 dólares o lo que sea, es gigantesco, pero es necesario y justo.

Yo, sinceramente, no he encontrado ninguna deformación que me llame la atención; claro, a uno le llama la atención cuando se dice: revalorización en 6.000%, pero si a uno le explican específicamente ¿por qué?, entonces, uno entiende y lo acoge, diría yo, pero

la explicación debió ir por ese lado, eso se pidió en la Comisión, lamentablemente no se ha realizado así.

Entonces, recogiendo estas cuatro observaciones, propongo, elevo a moción que pasemos a la votación. También, la incorporación del considerando que insistió Susana; la incorporación de la observación sobre el sistema informático que planteó el concejal Páez; los predios y lotes, eso también se planteó, porque fue una observación que consta en las observaciones planteadas por ti, agregar no sólo el cambio de la norma técnica, sino de la norma en general, que es un tema del Concejo, por tanto, hay que corregir esa redacción.

Respecto a la segunda, tal vez esta combinación de un genérico con la especificidad de los tres casos me parece que podría ser apropiado. Me parece que con eso subsanamos un poco el tema; es decir, han sido días un poco complejos para la Comisión, para el Concejo, y también para la Dirección de Catastro, eso lo puedo entender, pero sugiero que tratemos de subsanarlo de esa manera.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Gracias Alcalde. Sólo para ver si me queda claro, Alcalde, lo propuesto por el concejal Albán, en lo que hemos propuesto la concejala Benítez y yo. Tú manifiestas partir de un genérico que recoja el espíritu, pero que se especifique cada caso a continuación, gracias Jorge, gracias Alcalde.

CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ: Gracias señor Alcalde, miembros del Concejo. Las siguientes observaciones: en la “Disposición Transitoria Primera”, indica los procedimientos de valoración para casos de predios en zonas de riesgos. La pregunta es: ¿cuáles riesgos?, ¿qué predios?, los que están categorizados como riesgo bajo, moderado, alto, muy alto, o se va a hacer una valoración de toda esta gama de riesgos. Tratándose de que Quito está en una zona de riesgo, creo que es fundamental establecer esto y la gran oportunidad específica para que la Secretaría de Seguridad, con la Dirección de Riesgos actualice de manera técnica lo que es el mapa de amenazas y riesgos y esto tenga un impacto en la valoración del territorio en cuanto a lo que son predios urbanos y rurales, no se está considerando, y creo que es fundamental considerar eso, es una omisión muy significativa. Entonces, el pedido es justamente que se incluya esta categorización y se establezca la tabla cuando se está trabajando la norma técnica.

En el tercer inciso de la “Disposición Transitoria Primera”, establece el plazo de 90 días, pero no establece que el Concejo debe conocer y aprobar la norma técnica, creo que es fundamental, toda vez que en la “Disposición Transitoria Séptima” se somete a aprobación del Concejo apenas el mecanismo de transferencia de la información y todo lo que son transferencias de dominio y nuevos avalúos. El Concejo participa de la transferencia, del mecanismo, pero no en la aprobación de lo que es la norma técnica,

considero yo también que debe incluirse aquí, que el Concejo luego de los 90 días, conocerá y aprobará esta norma técnica que es fundamental.

La “Disposición Transitoria Sexta”, establece que habrá un plazo de 9 meses, entendería yo, luego de los 90 días, tiene 9 meses adicionales para que el ente competente del Ejecutivo adecue la norma técnica a la norma vigente nacional, esa es tarea del legislativo, creo que no podemos dejar al Ejecutivo, a la Dirección de Catastros o cualquier otro, para que se encargue de normar y adecuar la norma técnica nacional, debe conocer el ente legislativo, en este caso, el Concejo y, es más, creo que hay un desfase, si ya aprobamos la norma técnica a los tres meses como Concejo, dejar luego nueve meses para que comiencen hacer ajustes o adecuaciones, creo que esta “Disposición Transitoria Sexta” está demás, y debería incluirse esta disposición justamente en el inciso tercero de la “Disposición Transitoria Primera”, que sea el Concejo que apruebe, pero apruebe ya la norma técnica ajustada a la norma nacional vigente, no le veo sentido dar otro plazo en el que pueden darse una serie de desfases o inobservancias a la norma nacional vigente.

La “Disposición Transitoria Séptima”, establece que en tres meses se dé el mecanismo de transferencia, creo que está correcto en cuanto a lo que es conocimiento y aprobación del Concejo.

Entonces, en este sentido, resumiendo, creo que es necesario que se establezca esta tabla de valoración del riesgo de todo el territorio de Quito, va a ser un trabajo para la Dirección de Riesgos, pero interesante, que nos va a servir e incorporarlo como un insumo más a la norma técnica y sus tablas de valoración que va a constituirse, para dar cumplimiento a la “Disposición Transitoria Primera”.

El Concejo no puede perder el control legislativo en lo que es la construcción de la norma técnica, y creo que este lapso de tiempo que está estableciéndose en la “Disposición Transitoria Sexta”, genera un riesgo jurídico cuando perfectamente podemos asumir el reto de que en los tres meses que establece la “Disposición Transitoria Primera”, también asumamos de que está ya ajustada a la norma técnica.

Esas observaciones son las que me permito hacer, para que se recojan en aras de que se perfeccione esta normativa, gracias señor Alcalde.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA: Gracias Alcalde, buenos días con todos y todas. Quiero apoyar lo propuesto por las compañeras concejala Benítez y Maldonado, en el sentido de que debemos considerar que estos tres proyectos que se han nombrado, tanto la regularización de los Centros Comerciales Populares del proyecto de modernización del comercio informal en el Centro Histórico de Quito, los asentamientos humanos, y como Ciudad Bicentenario, consideremos que son proyectos de interés

social y así fueron concebidos, ahí no hubo ninguna disposición o concepto alguno de recuperación de inversión, no. Estos proyectos tienen un tema de interés social y por tanto se debe respetar los acuerdos con los que fueron desarrollados en su momento, que no se hayan perfeccionado los actos administrativos, es un tema tanto de la Administración municipal, como en otros casos por los propios beneficiarios, pero eso no opta a que respetemos los acuerdos con los cuales fueron concedidos.

Por otro lado, yo había mencionado en este ámbito que, independientemente de que se pueda dar la revalorización, porque eso además nos manda la ley, y eso tiene que hacerse, también no nos centremos a que únicamente se consideren las transferencias de dominio, acordémonos que estos procesos no nacen con la transferencia de dominio; estos procesos nacen mucho más antes, con un acuerdo o un convenio que hace la Municipalidad con los beneficiarios, y que tienen algunos procesos: registro, inscripción, tenemos promesas de compra-venta y luego llegamos a los procesos ya de regularización con transferencias de dominio e inclusive muchos de los casos, ni siquiera tienen transferencia de dominio, entonces, hay que tener mucho cuidado.

En esta propuesta que hace la compañera Maldonado, indicar que pueden ser transferencias o actos, tendientes al proceso de regularización y también al final del texto, no lo tengo aquí a la mano, no poner únicamente hasta la transferencia, sino hasta el perfeccionamiento del acto jurídico de regularización. Con eso, dejamos que todo el proceso que se tiene pueda seguir considerado.

Y por otro lado, la propuesta que habíamos hecho en el primer debate sobre la "Transitoria Sexta". Yo había mencionado justamente que se debe poner un plazo, caso contrario, la adecuación de la norma técnica quedaba a libre albedrío de los funcionarios para hacerlo o no, cuando es un mandato obligatorio de la ley y, lógicamente, entiendo que esto fue analizado en la Comisión y pusieron un plazo de un año, a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Yo me permito incluir un texto justamente, primero: en consideración que se debe establecer un plazo; y, segundo: que no solamente obedece a la adecuación de la norma técnica nuestra a la normativa nacional, sino que también esto tiene que venir acompañado de procesos de gestión, tanto informático, como de manejo de la información, por lo que me permito proponer el siguiente texto:

En la "Disposición Transitoria Sexta": "En el plazo de un año, a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el Director Metropolitano de Catastro adecuará la norma técnica de valoración a la normativa nacional vigente, y desarrollará los procesos de gestión informáticos y de manejo de la información pertinentes, para su eficaz aplicación". Con ello, yo creo que estamos cubriendo la normativa técnica, gestión informática y gestión

de información, que es lo que ya algunos compañeros han manifestado en este segundo debate, gracias Alcalde.

CONCEJALA ABG. RENATA SALVADOR: Alcalde, compañeros concejales, público presente. Me voy a referir al tema específico de “Ciudad Bicentenario”. En este tema, con la Comisión de Vivienda y Hábitat, y con mi compañera Luisa, hemos trabajado alrededor de más de un año y hemos sacado adelante este tema de justicia social para los habitantes, para la gente de la Ciudad Bicentenario, lógicamente con el apoyo del Alcalde, quien puso los recursos y la voluntad política para sacar adelante este tema. Entonces, el día de ayer tuvimos la Comisión y con la Empresa de Hábitat y los vecinos, quienes, no les miento, pero inclusive hasta lloraron de la emoción de ver que por fin su problema social se estaba solucionando.

Agradecieron al señor Alcalde, como lo he dicho, quien tuvo la voluntad política de hacer esto posible, las casas están listas para entregarse, están construidas, se ha hecho un trabajo inmenso de todos los involucrados, entonces, estamos en un punto final. Se ha logrado encontrar una solución para las personas que no tenían promesas de compra-venta, lo cual era un problema legal bien complicado, encontrar una solución y la Comisión va a pedir una auditoría para saber qué funcionarios fueron los que no siguieron el tratamiento adecuado.

SEÑOR ALCALDE: Por favor, rogamos silencio en la sala.

CONCEJALA ABG. RENATA SALVADOR: Silencio, por favor.

SEÑOR ALCALDE: Por favor, adelante concejala.

CONCEJALA ABG. RENATA SALVADOR: Para saber qué funcionarios fueron los que omitieron los pasos a seguir, en el tiempo que haya sido, porque este tema tiene 12 años de estar en espera de la gente; entonces, creo que por fin se llegó a encontrar una solución. Espero que el día de hoy el Concejo apruebe lo que el día de ayer la Comisión quedó en solicitar, la aprobación de nosotros, que es la propuesta que Luisa acaba de hacer y como digo: por fin, solucionar este tema social, que es de justicia social para la gente que ha depositado sus ahorros, depositado todas sus ilusiones en tener una casa y que hoy las casas no están listas por cuestiones legales, por problemas de tipo procedimental no pueden tener sus escrituras.

Entonces, yo pido al Concejo, por favor, dé paso a esta propuesta y poder lograr al fin una solución, sobre todo al tema de la Ciudad Bicentenario, gracias.

CONCEJALA MSC. SOLEDAD BENÍTEZ: Concejala Albán, me parece que es importante también incorporar en la Ordenanza que estamos analizando, la posibilidad

de que los dueños o propietarios de algún bien que contemple la distorsión o tengan alguna distorsión considerable, porque la propuesta también pese al esfuerzo que se ha hecho y al esfuerzo que se hace de llegar a cada predio, sí hay el tema del “azar”, entonces, en ese sentido, en algunos casos puede haber distorsión, que puede existir la posibilidad de que el dueño de ese predio se acerque al Municipio para pedir la revalorización de ese bien.

Otro tema que me parece fundamental, que se ajuste a la norma técnica de valoración del suelo, un último dato. En el debate anterior, se había pedido y yo creo que es importante, sé que en la Ordenanza anterior, en la 093, también se contempla ese error, pero me parece que es fundamental para el mejor entendimiento de la normativa que se planteen los títulos para cada artículo, se ha corregido algunos, pero en otros queda todavía sin tratar ese tema o sin corregir ese tema, gracias.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Empezaré por lo último. Hay una norma general en donde el ciudadano puede pedir la revalorización en cualquier momento, y hay un procedimiento para hacerlo, de tal manera que hay una norma general en ese sentido; sin embargo, me parece bien que también se incorpore en esta Ordenanza, que el ciudadano que tenga alguna preocupación sobre el nuevo valor asignado a su predio, pida un proceso de revalorización, eso sería entonces un elemento adicional que acogeríamos para llegar a consenso.

En el caso de las observaciones del concejal Sánchez, la “Transitoria Uno”, se refiere a un manual de procedimientos, mientras que el otro es una norma técnica de valoración, de ahí la diferencia, entonces, creo que los procedimientos pueden ser evacuados en plazos más cortos, sin duda. El proceso de valoración y de homologación por la norma técnica nacional es un proceso un poco más complejo. Yo insistiría en que en la “sexta”, lo que hay que agregar es que no sólo es la norma técnica lo que se va a procesar, sino en general todo la norma de la gestión catastral, eso es lo que hay que hacer, y hay que homologarlo, incluso, en los términos, en los conceptos, a la norma nacional, y eso es potestad del Concejo; entonces, la Dirección puede presentar el proyecto, pero el Concejo tendrá que aprobarlo.

Respecto a la preocupación de riesgos, yo no sé cómo es el asunto. Yo recuerdo que hay estudios hasta de micro riesgos, se hicieron estudios hasta de micro riesgos para todo el Distrito, solamente sísmico, tal vez sólo sísmico; entonces, yo lo que sugiero es que en la norma técnica se incluya el mapa de riesgos, esa sería mi sugerencia, que se trabaje con la norma técnica, que la norma técnica incluya un mapa de riesgos, no sé si estamos ahí ya a punto.

Hay una observación respecto al perfeccionamiento del sistema informático, ese es el sexto, está bien, creo que eso es correcto, podría ir como parte del sexto, pero me parece

que un año pusieron ellos; es decir, la propuesta que hizo Catastro es un año, y por eso se puso un año, pero que ahí se adecuen los plazos.

La segunda es, revisar la "Transitoria Segunda", en donde haya una resolución de carácter genérico y luego los tres temas específicos.

La tercera observación es la del Centro Histórico; la cuarta hiciste tú Carlos; la quinta, es incluir en la norma técnica cuadro de riesgos; una sexta que es la propuesta por Soledad, de que se incluya aunque ya esté en una norma más general, pero que se incluya el derecho del ciudadano a pedir, a solicitar un proceso de revalorización, estamos ahí, son seis observaciones que se acogerían, y algunos ajustes, y ¿la fórmula hay que corregirla?, la corrección de la fórmula; y, una octava, finalmente, la incorporación del considerando que planteó la concejala Castañeda.

CONCEJALA MSC. SOLEDAD BENÍTEZ: Yo sé que necesitan, y lo que han invertido para la actualización del catastro requiere presupuesto y recursos para el sistema informático y la actualización también, ¿será de ponerle en esta específica Ordenanza el tema del presupuesto?, yo sé que necesitan para este año, me había solicitado el Director de Catastros, entonces, yo pienso que hay que incorporar, si no tiene recursos cómo proponemos que se haga lo que se está planteando.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Este tema ha sido recurrente en estos días en la Comisión, no sólo sobre este tema sino sobre varios. La Secretaría de Territorio está pidiendo aplazamientos y plazos mayores porque dice que no ha podido celebrar planes especiales por falta de recursos, y así hay muchos. Yo tengo la impresión, tal vez Procurador nos puede aclarar, el Subprocurador nos ratificó un poco este criterio, las iniciativas que implican incrementos presupuestarios o cambios presupuestarios, ¿vienen sólo de la Alcaldía, de la Administración?, ¿no vienen del órgano legislativo?.

DR. GIANNI FRIXONE, PROCURADOR METROPOLITANO (E): Sí señor concejal, es así.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Es así, entonces por eso nos hemos restringido un poco en insistir en el presupuesto, pero a mí me parece, como lo hicimos con el Fondo Ambiental en su momento. En la discusión presupuestaria hay que priorizar la ejecución de estas cosas que son fundamentales. Yo insisto desde el órgano legislativo, que se incremente, porque puede invalidar a toda la Ordenanza, esa es mi preocupación, canalizar lo que se ha puesto en la Ordenanza.

Por otra parte, me temo que por bien hacer, nos extralitemos en funciones, le invalidemos a la Ordenanza y su conjunto, no sé si el señor Procurador nos aclara.

SEÑOR ALCALDE: Señor Procurador.

DR. GIANNI FRIXONE, PROCURADOR METROPOLITANO (E): Gracias señor Alcalde. Buenas tardes señoras y señores concejales, me parece pertinente que al tratarse del tema de presupuesto y siendo eso una facultad de la parte del Ejecutivo en lo que es la incorporación del gasto, en ocasiones en la teoría lo que se ha hecho es priorizar. En este momento, más allá de resolver o incorporar en la Ordenanza esa priorización, puede darse dentro de los mecanismos que están en manos de la Administración General, una vez que sea aprobada ésta, sería materia de otro cuerpo normativo, entonces es preferible evitar el riesgo y aprobar más bien ya con todas las observaciones que han sido en consenso y priorizarlo, inclusive podría manejarse el tema de traspaso de lo que fuera del caso ya en la ejecución, porque tiene el plazo de un año. Entonces, finalmente, esto puede ser solicitado inclusive desde el área técnica para lo que es la reconfiguración del presupuesto de su Unidad, y sería más factible de esa manera, que incorporarlo en una Ordenanza que no tiene necesariamente que ver con el tema prioritario de la presupuestación de ese punto específico, es lo que puedo informar ahora.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Con esas observaciones elevo a moción.

SEÑOR ALCALDE: Señor Secretario, someta a votación ordinaria la moción presentada por el concejal Albán.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Sí, señor Alcalde. Señoras y señores integrantes del Concejo, por favor, sírvanse levantar la mano quiénes están de acuerdo con la aprobación en segundo y definitivo debate del proyecto de Ordenanza en referencia, con las observaciones que han sido acogidas en el seno del Concejo. ¿Concejala Espinosa, su voto es en contra?.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓			
2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ	✓			
3. LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓			
4. SRta. CARLA CEVALLOS	✓			
5. ABG. DANIELA CHACÓN	✓			
6. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓			
7. SRA. SILVIA DÍAZ	✓			
8. SRA. ALEXANDRA ESPINOSA		✓		
9. DR. PEDRO FREIRE	✓			
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. SRA. MARINA QUEVEDO	✓			
18. ECON. LUIS REINA	✓			
19. ABG. RENATA SALVADOR	✓			
20. LCDO. EDDY SÁNCHEZ	✓			
21. MSc. PATRICIO UBIDIA	✓			
22. DR. MAURICIO RODAS, ALCALDE METROPOLITANO	✓			
VOTACIÓN TOTAL	20	1		1

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Veinte votos a favor, señor Alcalde, por lo tanto queda aprobada la 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.

RESOLUCIÓN:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (20), **RESUELVE:** APROBAR EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE LA 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.

SEÑOR ALCALDE: Pasemos, por favor, al siguiente punto del orden del día.

II. Primer debate de los siguientes proyectos de Ordenanza:

- 1. Ordenanza Metropolitana que regula el impuesto a los predios urbanos y rurales y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito. (IC-O-2017-283).**

Salen de la sala de sesiones la concejala Lic. Luisa Maldonado, y concejal MSc. Patricio Ubidia, a las 14h10 (18 concejales).

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Tampoco ha estado, ni el Presidente, ni el Vicepresidente de la Comisión de Presupuesto, me han abandonado completamente. Me toca introducir el tema de la discusión presupuestaria, perdón, de la discusión del impuesto predial.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Sr. Marco Ponce, a las 14h11 (19 concejales).

Sin duda, sobre esto existe también una complejidad muy significativa, porque además de la sensibilidad que existe sobre el tema, la Administración está proponiendo algunos cambios en el modelo, en el sistema, en la tasa impositiva para los predios; de tal manera que, hay ahí algunas cuestiones que discutir. La Comisión de Presupuesto conoció esto hace algunas semanas, ya llegó el Presidente. Decía que la Comisión conoció la propuesta de la Administración hace algunas semanas, luego de eso ha habido reuniones de trabajo, al menos dos o tres, en las que yo he participado, no sé si ha habido nuevas u otras reuniones. Hemos solicitado una información adicional, alguna de esa información es tan voluminosa como ustedes podrán haber comprobado, que resulta difícil manejarla.

Sale de la sala de sesiones la concejala Abg. Renata Salvador, a las 14h12 (18 concejales).

En particular, en mi computadora ni siquiera se pudo abrir la información. Se ha solicitado alternativas que han sido trabajadas por la Dirección Tributaria y que han sido distribuidas y entregadas a los distintos concejales, en al menos un par de reuniones y sobre ese escenario hay que discutir.

Quiero decir entonces y en síntesis, que la Comisión ha constatado, primero: ha recibido la presentación respectiva, ha observado las dificultades y las complejidades que tiene esta Ordenanza, y no sólo por cuestión de plazos sino por la importancia del tema. Creemos que es pertinente que pase a primer debate, de hecho, así lo acordamos en una sesión anterior. Este miércoles se inicia el tratamiento de este tema en el seno del Concejo, y también tengo que decir que la información solicitada ha sido entregada, claro, es tan compleja, a ratos, que no se la puede revisar con todo el detalle y precisión. Así que me parece que hay que aprovechar la presentación que, seguramente, va a hacer la Administración General para llenarnos de preguntas y de aclaraciones respectivas, de tal manera de lograr una comprensión apropiada de este tema. No podría decir nada más desde la Comisión.

SEÑOR ALCALDE: Quiero solicitar la presencia del señor Director Metropolitano Tributario, Santiago Betancourt, para que realice la presentación correspondiente.

ING. SANTIAGO BETANCOURT, DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO: Buenas tardes señor Alcalde, señores concejales. A continuación vamos a revisar cuál es la propuesta de la Dirección Tributaria y de la Alcaldía, para la aplicación de la Ordenanza del impuesto predial para la emisión de los impuestos para el bienio que corresponde a los años 2018-2019.

Hay cuatro elementos básicos que tiene esta Ordenanza, que con algunos de ustedes señores concejales ya hemos revisado, así que les voy a aburrir con la presentación, pero hay cuatro elementos principales que contiene la Ordenanza.

Uno: es que estamos definiendo nuevos rangos para la aplicación de las tarifas en relación con la Ordenanza, que ha venido estando en aplicación desde el año 2012. Los rangos han sido básicamente los mismos con un par de variaciones, pero las tarifas sí han sido las mismas desde la Ordenanza No. 153, y las ordenanzas que fueron emitidas en los años 2014.

Asume la presidencia la concejala Ing. Anabel Hermosa, Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano, a las 14h14 (17 concejales).

Como les decía, estamos proponiendo nuevas tarifas, que son tarifas más bajas que las tarifas anteriores, producto de que la Ordenanza que se acaba de aprobar, por parte de ustedes, establece un incremento en el 80% de los predios de la ciudad, de los avalúos de los predios de la ciudad. Estamos incorporando aquí un beneficio tributario para los bienes valorados hasta en 70.000 dólares, que igual esto tenemos que revisar cuál es el contexto que se termina definiendo, porque nuestra propuesta inicialmente era para que se establezca únicamente para viviendas.

En un taller que mantuvimos ayer se mencionaba más bien la preocupación de que pueda ser de manera general para los inmuebles de hasta 70.000 dólares, entonces, eso un poquito más adelante les pongo cuál es el alcance inicial y cuál es el alcance que habría que definirse.

Estamos incorporando, finalmente, un beneficio para el sector de la construcción, igual ya les voy a explicar en qué sentido. No está incorporado en este sentido un beneficio que hemos estado conversando desde hace algunas semanas, para los bienes patrimoniales, sobre todo conventos e iglesias ubicadas en el Centro Histórico, y más que en el Centro Histórico, en todo el Distrito, como les digo no está incorporado en el proyecto, pero es algo que también les voy a mencionar, porque producto del primer debate podría incorporarse para el texto final de la Ordenanza. Avancemos, por favor.

Salen de la sala de sesiones la concejala Sra. Alexandra Espinosa, y concejal Sr. Mario Guayasamín, a las 14h18 (15 concejales).

Antes de empezar con la presentación de las tarifas, obviamente respetando el tiempo, voy a tratar de apurarme lo máximo posible, quiero hacer una breve reminiscencia de la manera de cómo hemos estado calculando el impuesto predial desde el año 2012.

Estos son los pasos que damos operativamente para calcular el impuesto, nos basamos en las tarifas que fueron establecidas y aprobadas en la Ordenanza, calculamos en base al patrimonio, en realidad el patrimonio es la suma de los avalúos de todos los predios que tenga una persona, aplicamos el cálculo y vamos a un segundo paso que es la dispersión. ¿Qué es la dispersión?, es una tabla que ustedes recordarán está contenida en las ordenanzas anteriores, que establece cuál es el porcentaje de crecimiento que tiene el impuesto en relación con el impuesto que se pagó por parte de ese predio en el año 2011.

Segundo: se aplican las exoneraciones, es decir, si alguien tiene derecho a una exoneración de tercera edad, para el sector público o una exoneración por tercera edad, se aplica en este caso.

En el 2014 se incorporó una tercera tabla, que era una tabla de descuentos por equidad; es decir, se establecían unos valores de impuesto a pagar, y en base al valor del impuesto, cuál era un porcentaje para reducir ese valor. Recordarán que hasta cinco valores del impuesto era del 100% e iba bajando en función mientras iba subiendo el valor del impuesto a pagar. De esta manera se obtiene el valor final.

Como les decía, este factor de equidad se incorporó en las ordenanzas anteriores, pero se está dejando de lado en esta Ordenanza que estamos presentando ahora. Esta era la única variación en relación a la Ordenanza No. 153, que fue aprobada en diciembre del 2011.

Me permito presentar un par de ejemplos de cómo se calculaba el impuesto y cuál era el efecto de la dispersión, y por eso es que les mencionaba los pasos que seguíamos para calcular el impuesto predial.

Vamos a tomar 2 predios que son casi iguales en avalúo. El predio No. 12, es el número del predio que tiene \$229.693,00 de avalúo; y, el predio No. 13 que tiene \$228.775,00; es decir, la diferencia es de menos de mil dólares. Cuando aplico la tarifa para este predio, el valor a pagar corresponde a \$209,00; reviso cuánto pago en el 2011, que era \$19,80, y de acuerdo al factor de incremento en el año 2015, el valor a pagar fue de \$41,58, porque para este tipo de avalúos el incremento máximo era de 110% del impuesto pagado en el

2011, por lo tanto, \$41,58. La tarifa que debía cobrarse era de 01,91 por mil, si es que dividimos esto para el avalúo, pero la que terminaba pagándose era de 0,18.

Otro predio: como les digo el valor es casi el mismo \$208,78, pero como en el 2011 había pagado \$149,84, terminaba pagando el valor calculado, es decir, aquí sí pagaba 0.91 que es lo que se le calculaba, mientras que acá pagaba 0.18.

Como lo mencionaba con mucha claridad el señor concejal Albán en la Comisión de Presupuesto, esto en cierta medida era producto de la falta de claridad que había en la aplicación en las tarifas del impuesto, hasta antes del año 2011. Durante algunos años, en el Municipio se cobraba siempre y cuando esté dentro del 0.25 que es el mínimo, y 5 que es el máximo, una tarifa indistinta, dependiendo del predio. Entonces, la claridad que se obtuvo en el año 2011 para la aplicación de las tarifas, fue un salto importante en la estructuración del impuesto; sin embargo, todavía seguimos arrastrando esta dispersión que es precisamente lo que pretendemos eliminar a partir del 2018 con la Ordenanza que estamos proponiendo.

Ingresan a la sala de sesiones las concejalas: Lic. Luisa Maldonado, y Abg. Renata Salvador, a las 14h30 (17 concejales).

De acuerdo a la propuesta que estamos presentando, estas son las tarifas y estos son los nuevos rangos; los rangos son más amplios que lo que se venía manejando anteriormente, básicamente porque los avalúos han ido subiendo y ya no es necesario que tengamos rangos tan estrechos, como teníamos antes, que era de 20 a 40, de 40 a 60, de 60 a 80. En realidad, lo que hemos hecho ahora es fijar en tres rangos, llegar a 100.000 y a partir de ahí intervalos de 100.000 hasta los 500.000; intervalos de 250.000 hasta los 2.000.000; intervalos de medio millón hasta llegar a los 4. 000.000, y de ahí en adelante partimos con una tarifa máxima del 5 por mil.

En efecto, estas tarifas que estamos proponiendo son más bajas que las que habíamos estado aplicando en ordenanzas anteriores; sin embargo, como les hago caer en cuenta, la tarifa que cobrábamos, no siempre era la tarifa efectiva. En el ejemplo que vimos, en lugar de aplicar el 0.90 se terminaba aplicando de forma real el 0.18; entonces, no en todos los casos decimos que la tarifa baje, de esta manera lo que estamos haciendo es, eliminando, aplicando estas tarifas, para eliminar ese efecto de la dispersión. Lo que puedo proyectar es la Ordenanza No. 153 en "PDF", para poder verle las tarifas, pero sí eran tarifas bastantes más altas. Ahora mismo no tengo, pero les puedo hacer llegar hoy tarde esa comparación de la una y la otra, pero sí le podemos abrir la No. 153, si es que quieren para poder ver. Nos toma un par de minutos, nada más.

Este momento estamos observando cuáles fueron los rangos y las tarifas que estuvieron vigentes en la Ordenanza No. 153. Como ustedes pueden ver, en efecto, los rangos eran

más cortos, es decir, de 20 a 40, de 40 a 60, teníamos incrementos de 20.000 en 20.000 hasta los 100, de 50.000 seguíamos bajando y como pueden ver, en efecto, las tarifas empezaban en 0.25 que es el mínimo, pero en el rango de 200.000 ya llegábamos al uno por mil. Entonces, los saltos sí eran bastante más grandes y efectivamente generaban un valor de impuesto mayor, que si es que le calculáramos ahora para este mismo avalúo de 200.000 con la tarifa que estamos proponiendo; sin embargo, hay que caer en cuenta que un predio, que en el 2012 tenía un avalúo de \$100.000, ahora ya tiene un avalúo mucho mayor. Se paga más en algunos casos, en el 76% de los casos sí; en el 12%, sí se produce una reducción, pero de ese 12% también algunos casos se debe a que se les ha concedido exoneraciones o que su patrimonio ha disminuido, por ejemplo eso se puede dar cuando yo tenía tres inmuebles y decidí vender uno, ahora ya tengo sólo dos, también por ese caso puede darse que el impuesto pagado sea menor. Sin embargo, sí es cierto que hay algunos casos donde yo teniendo mi misma casa, terminaría pagando menos de lo que pagaba en los años anteriores.

En el 76% de los casos suben en algo, desde centavos hasta subidas importantes, porque como ustedes pudieron ver en la Ordenanza que se aprobó hace unos minutos, hay actualizaciones catastrales que pasan, por ejemplo: de 100.000 a 400.000 o de 60.000.000 a 110.000.000 o cosas así, que no me voy a referir a cosas puntuales, porque básicamente no me acuerdo, pero son las que ustedes y yo pudimos ver que hay variaciones importantes, no así en todos los casos, porque en algunos sí cambia, por ejemplo: avalúos de 200.000 a 220.000, entonces, ahí no tenemos un incremento significativo y en esos casos, por ejemplo, sí se estaría pagando menos que en el año anterior, porque como se le baja la tarifa, para que a quienes se les sube el avalúo drásticamente, no termine pagando mucho más de lo que pagaba el año anterior, y a los que se mantienen en el avalúo casi igual que antes, a esos sí se les baja. Por eso es que en la discusión que habíamos tenido y en el taller que mantuvimos ayer, se mencionaba que se realicen un par de escenarios adicionales, que yo les había entregado los escenarios, bueno, les pasamos dejando ayer por los despachos de los señores concejales que participaron en el taller. No les dejamos a todos porque no iban a saber de qué se trataba, pero de todos modos tengo aquí los impresos para repartirles en este momento, si es que así lo consideran pertinente, así que si es que más bien les repartimos o les pasamos dejando en los despachos.

Termino la explicación. Como les decía, estos rangos efectivamente se mantienen bajos hasta llegar al rango del millón y medio, como ustedes pueden ver en este rango, donde llegó al millón y medio de patrimonio, doy un salto en la tarifa del 0.86 al 260, efectivamente porque consideramos que a partir del millón y medio de patrimonio es un propietario que tiene una capacidad contributiva mucho mayor. Esto lo mantenemos como criterio desde el año 2014, año en que se eliminó la dispersión; es decir, ya no había límite en el crecimiento del impuesto para todos los predios que tenían un

patrimonio del millón y medio en adelante; es decir, estamos manteniendo la coherencia con lo que se aprobó en el año 2014.

La discusión que se ha mantenido durante todos estos días, bueno, no discusión, el diálogo que hemos mantenido en estos días, es que todas las tarifas del rango de 300.000 hasta el 1.250.000, estaban siendo, a criterio de algunos señores concejales, muy bajas, y que nos pedían que hagamos algunas modelaciones adicionales, subiendo esas tarifas y en efecto es lo que se hizo, y lo que les están entregando en este momento.

Esta es la tarifa de predios rurales, la anterior era la tarifa de urbanos. Aquí tengo que hacer entre tantas simulaciones que hicimos estas tarifas de predios rurales no son las que deben ser, porque están mayores que las del urbano. Entonces, es una aclaración que vamos a corregirla ahora cuando lleguemos al segundo debate, porque obviamente no tiene ningún sentido que las rurales sean mayores que las urbanas. Entonces, sólo fue un lapsus, no es que estábamos cargándonos con el sector rural, porque además sólo tienen apenas unos cincuenta mil predios, cada vez son menos los predios rurales, y aportan en la contribución total del impuesto, apenas en 2 o 3 por ciento, por eso es que es una corrección que vamos a hacer para el segundo debate.

Salen de la sala de sesiones las concejalas: Dra. Renata Moreno y Sra. Marina Quevedo, a las 14h35 (15 concejales).

Aplicando estas tarifas que estamos proponiendo, el impuesto predial que llegaría a emitirse, estaría superando los 102.000.000 de dólares; por tasa de seguridad se emitirían 8.1; por Cuerpo de Bomberos: 14.19, pero en esta contribución al Cuerpo de Bomberos estamos proponiendo una "disposición" en la Ordenanza, que no se calcule sobre el avalúo que está aprobado hace pocos minutos, sino que se calcule sobre el avalúo vigente en el año 2016.

La argumentación legal con la que nos basamos para esta propuesta, es que la Ley de Defensa contra Incendios, sólo dice que el cálculo será de 0.15, sobre los aportes prediales, pero no dice exactamente el avalúo del impuesto predial, el avalúo del impuesto predial vigente. Entonces, creemos nosotros que vía Ordenanza se puede regular, pero obviamente ustedes discutirán con los argumentos que les hemos presentado para ver si es que se mantiene o no. Eso solamente les dije porque éste puede bajar si es que se aprueba el otro.

El impuesto predial en el 2017 fue de 70 millones, por lo tanto, el incremento que estamos proponiendo es de 31.6 millones de dólares adicionales para el año 2018.

Como les mencionaba, el 76.26% de los predios tendrían un incremento en algo, desde centavos hasta incrementos importantes, debido a la actualización catastral. Si la

valoración del predio subió drásticamente, obviamente, el incremento en el impuesto será fuerte, pero si es que la variación es moderada, el incremento podría ser de centavos o de unos pocos dólares; de hecho, el mayor número de predios de los que suben tienen un incremento de 0 hasta pocos dólares.

Entonces, la mayor parte, pero sí hay incrementos de valores importantes también debido a la variación de los avalúos. Como consecuencia de las tarifas que estamos proponiendo el 12.38% sí baja el impuesto comparado con el año anterior, pero como les dije hay casos de exoneraciones, por ejemplo, y es un caso puntual, porque es el de mayor variación. Un predio de la UTE, que en el año 2017 no tenía todavía exoneración y le emitimos 225.000 dólares de impuesto, en el año 2017 le dimos la exoneración y por lo tanto en el 2018 el valor a emitir es 0. Entonces, si ustedes ven, la base de datos que les entregamos que, obviamente, si es una base bastante grande, son 950.000 registros con varias pestañas, ahí van a poder ver eso, todo el detalle de los casos que les digo.

Si ven, en ese caso de la UTE, parecería que estamos dejando de emitir 225.000 dólares, pero en realidad es la aplicación de exoneraciones que tienen derecho por ley. Es cierto como les decía, hay gente que teniendo su misma casa, que no ha vendido nada, que no ha hecho nada, terminaría pagando menos, están incorporados dentro de este segmento de los 11.8 millones que se emitirían menos en relación al año anterior. Como resultado de esto, llegamos a los 31.6 millones de incremento que se está proponiendo por parte de la Administración para el año 2018.

Sale de la sala de sesiones el concejal Dr. Pedro Freire, a las 14h40 (14 concejales).

Ahora, entramos a la parte respecto a lo que les dije que teníamos que definir el alcance real, porque nosotros tenemos por disposiciones del Gobierno, que hasta los 40.000 dólares se considera una vivienda de interés social y hasta los 70.000 dólares una vivienda de interés público. Bajo esas dos consideraciones, proponíamos que en efecto viviendas de ese valor, reciban un beneficio tributario en base al artículo No. 169 del COOTAD, para que el beneficio alcance al 100% del valor del impuesto predial, no de los adicionales que se cobran, sino solamente del impuesto predial.

En el artículo se señala, me voy a permitir leerles: “Concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria.- La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria, por parte de los gobiernos autónomos descentralizados, sólo se podrá realizar a través de ordenanza, y para el efecto se requerirá un informe con los tres siguientes elementos: a) La previsión de su impacto presupuestario y financiero, es decir 2 millones de dólares. La metodología de cálculo y premisas agotadas”, y ahí es donde les planteo la discusión, porque nosotros proponíamos que se aplique a las viviendas, si es que ustedes definen que no sea sólo a las viviendas, sino a todos los predios, también habría que incluir un terreno baldío, por

ejemplo: de 40.000 dólares de avalúo, que puede ser mi único bien, pero que estoy dentro del rango, desde 0 hasta 70.000. Si ustedes definen que sean sólo viviendas, tendríamos que excluir a los terrenos baldíos y aplicar, efectivamente, siempre y cuando haya un área de construcción registrada en el sistema de catastro.

Otro aspecto también a considerar es: si consideramos todos los predios que puede tener en la ciudad, porque puedo tener un predio pequeño en la zona urbana, un predio pequeño en la zona rural y, para efectos, como son el impuesto rural y el impuesto urbano, son dos distintos; entonces, habría que considerar si les aplicamos por separado o les unificamos, porque el impuesto al predio rural que me aplica para el predio que puedo tener en algún lado del Distrito, podría ser digamos: un inmueble de 40.000 dólares, que me generó, no sé, 5 dólares de impuesto a pagar. ¿Le exoneraríamos o le daríamos el beneficio por ese predio? y, adicional, podría tener una casa de 60.000 dólares en la ciudad, que le generaría, digamos, 10 dólares a pagar y le estaría considerando también por separado, por la característica de que son dos impuestos distintos, pero si consideran que les unifiquemos como un solo patrimonio y reciban un beneficio, sólo a uno de los dos, eso justamente tendríamos que modificarlo para la aprobación final en el segundo debate.

Lo único que haríamos para sumar es ver como un todo, y le generaríamos a lo mejor puede ser para el avalúo mayor, porque como el límite debería ser 70.000, y tengo uno de 50, y uno de 15, podría tomarle el beneficio para el de 50 y el de 15 que pague, pero si le tomamos en cambio por separado, le aplicaríamos indistintamente, y me tocaría escoger uno de los dos predios o el urbano o el rural; en cambio, si le tomo por separado, no importa si es que tengo en el área urbana y en la rural, y le tomo, siempre y cuando no me pase de los 70.000, sumado los dos, perdón, en este caso, no importaría, sería 70.000 por cada uno, porque es para el impuesto urbano los 70.000 del límite, para el impuesto rural los 70.000 del límite; de hecho, tampoco es que hay muchos casos en los que tengamos esta gente que tenga estos dos tipos de predios hasta esos montos.

Yo puedo tener una casa en Quito de un avalúo mayor a los 100.000 dólares y además tener un predio fuera de la ciudad, pero ya no caería dentro del límite. Un aspecto que sí habría que pensar es, efectivamente, si es que yo tengo una casa de 200.000 en la zona urbana y un terreno de 50.000 en la zona rural, a lo mejor ese no merece ser sujeto del beneficio, no le daríamos por ninguno. Podríamos tomar, por ejemplo, siempre y cuando no me pase de 70.000 en el área urbana, y si es que tengo predios rurales, tampoco me pase de 70.000 en el rural. Entonces, ahí sí me hago beneficiario de un incentivo para los dos predios, pero de todos modos les dejo esa reflexión para después. Lo único que les quería decir es que esto responde al punto dos.

El punto tres es, de dónde voy a compensar estos ingresos que dejo de percibir, y eso es el incremento que hago producto de la valoración del nuevo bienio, a los predios de más de un millón y medio de dólares. Si me ayuda pasando la diapositiva siguiente.

CONCEJALA MSc. SOLEDAD BENÍTEZ: Lo que usted plantea es un informe con relación a estos puntos, entonces, revisando los textos no hay lo que usted dice. Sé que están contenidos en la “exposición de motivos”, pero el COOTAD no te dice que sean considerados en la “exposición de motivos”, sino en el informe; por lo tanto, se requiere para el segundo debate un informe relacionado a eso.

ING. SANTIAGO BETANCOURT, DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO: Esto es el valor del impuesto que se emitiría por cada rango; es decir, estos dos son los que les exoneraríamos si es que les daríamos el incentivo que les acabo de mencionar, que suman 2.000.000 de dólares. Vemos cómo se va distribuyendo a lo largo de los rangos, y como ven, en efecto, el gran peso de la emisión recae sobre los predios de más de 5.000.000 de dólares, porque son 45.000.000 del total.

Si ustedes se fijan desde el 1.500.000 en adelante, va a estar casi el 80% de toda la emisión. Si estamos manteniendo el efecto de que mientras más se tiene, más se paga; es decir, estamos siendo progresivos en la aplicación de las tarifas, y en la generación del impuesto a pagar.

Este es un ejemplo que lo incorporamos más bien para fines ilustrativos de lo que estaba causando la dispersión, que era que si yo tomo el antes y el después, año 2017, y año 2018, para un rango de avalúos entre 200.000 y 300.000 dólares. ¿Qué es lo que quiere decir este gráfico?. Si yo, teniendo 250.000 de avalúo, debía pagar un valor sobre los 240,00 dólares, no todos estaban pagando eso. Había muchos que pagaban cualquier valor entre 0 y 240 dólares, por eso es que se ve pintada toda el área de acá.

Con la propuesta que estamos haciendo, esta es la tarifa que se debería pagar y todos se ven concentrados alrededor de esa tarifa, es decir, cortamos de una vez por todas, el efecto ese que nos genera la dispersión, obviamente, la discusión aquí es en dónde ponemos esta línea. Nosotros creemos que esa línea está bien ahí, y ustedes ya nos dirán si es que están de acuerdo.

Como punto final, podemos ver que la evolución de la emisión del impuesto predial del año 2013 ha seguido su tendencia al alza; es decir, este sería el primer año en donde en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión llegaría a sobrepasar los 100.000.000 de dólares, que es producto efectivamente de la aplicación de la Ley; es decir, de la emisión. Lo que usted pregunta, eso no tengo, pero más o menos es 35% menos en cada año, porque el primer año se tiene una morosidad histórica de un rango del 25% más o menos; en el segundo año, esa morosidad se va reduciendo, pero le

podríamos solicitar a la Dirección Financiera que nos ayude con los datos de la recaudación, y eso les podríamos entregar en el transcurso de la tarde.

Como le decía, esta es la aplicación estricta de lo que dice la Ley, de la normativa vigente, que es que los impuestos se debe cobrar en base a los avalúos y que obviamente los funcionarios responsables de no recaudar los impuestos de esa manera, serán pecuniariamente responsables de la diferencia que el Municipio no recaude. Entonces, ese es el motivo por el cual estamos presentando la Ordenanza, en el sentido en el que les hemos planteado. Es todo, señora Alcaldesa.

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

Ingres a la sala de sesiones el concejal Sr. Mario Guayasamín, a las 14h44 (15 concejales).

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Conceptualmente yo creía, creo que hay que mantener la tabla tal cual se formuló desde el 2012, que garantiza no sólo la progresividad, sino un ritmo ascendente, continuo, y que de alguna manera hace justicia a la progresividad, y no produce saltos muy bruscos.

El problema de la inspección se debió a que al formular esa tabla, como ya se ha dicho aquí, había algunas personas que teniendo propiedades de 10.000.000 se le aplicaba la tarifa de 0.25, cuando tenía que aplicarse la tarifa de 5. Entonces, 10.000.000, de 0.25 pagaba 250 o menos, 25 dólares, porque es 0.25 por 1.000, ¡ah!, 2.500, y si se le aplica la de 5 por 1.000, entonces pasa a pagar 50.000; entonces, ese salto era considerable y por eso se planteó un procedimiento para ir igualando la tarifa progresivamente año a año, hasta que llegue a la tarifa prevista en la tabla, eso es lamentablemente. No se entendió o no se aplicó bien, digo, desde la Administración anterior, no se lo aplicó bien, no se entendió bien y sólo se hizo el ajuste por un año, y entonces la dispersión se mantuvo y eso subsiste y produce estos desequilibrios, estos desfases entre propietarios de propiedades del mismo valor, que pagan impuestos muy diferentes, muy distintos.

El Director Tributario dice que esto se pretende corregir, bajando un poco la tabla de las tarifas y, a lo mejor, un poco se corrige. Me parece que también asusta un poco el hecho que con la nueva revalorización haya más fastidiados con el cobro de los impuestos, y yo creo que esa es la razón de fondo, la real; la otra, es un argumento técnico más o menos válido, pero la razón de fondo es, si aplico la tabla anterior a la nueva revalorización, va a haber mucha gente que va a tener que pagar más y, en algunos casos, significativamente más. Entonces, el mecanismo que se utiliza es proponer una baja de las tarifas, en los distintos rangos. Para mí, el concentrar los rangos me parece

bien, no le veo ningún problema, no tiene ninguna historia mayor, me parece que es adecuado, puede ser bastante adecuado fusionar algunos de los rangos, y tener un número menor de rangos para calificar, para establecer las tarifas.

Con lo de las tarifas, más allá de esta preocupación del impacto público, yo hago una consideración, y es que el impuesto predial es y debería ser el principal instrumento de recursos que tiene el Municipio, y es un impuesto bajo en comparación a otras partes del mundo, son impuestos bajos. Cambiar un poco esa cultura drásticamente puede sonar difícil, pero es un impuesto bajo, seguimos dependiendo tremendamente del Estado Central, del Gobierno Central, cada vez la dependencia es mayor, y los recursos cada vez son más insuficientes, esa es la verdad. ¿Cómo procesar esos distintos impactos, efectos que tiene una política tributaria?, sí implica tener consideraciones políticas, no digo que tener consideraciones políticas sea malo, en principio, sí implica. Hay que tener consideraciones políticas, a más de las consideraciones técnicas que se observan, y las consideraciones políticas son: hay que tener una política prioritaria que mejore los ingresos municipales, y hay que considerar también el impacto social que se obtiene. Esas son las dos consideraciones que hay que tener.

Le decía al Director Tributario en una conversación, creo que informal o no sé si lo hicimos en la Comisión, que si aplicamos la tabla vigente a los bienes con la nueva valorización, se podría tener una emisión de títulos de 150 y pico de millones, y no le cae mal a nadie, a ningún Municipio le caería mal hablar de esas cifras. A los que van a pagar, les va a costar un poco, por eso también digo que hay que tener una cierta preocupación sobre el impacto en los otros, tratando de encontrar o de buscar encuentros. Yo le he pedido al Director Tributario que construya dos escenarios distintos. Ustedes ven la tabla que propone la Administración, me voy a referir al urbano, a partir de las propiedades.

En la tabla vigente, las propiedades que superan el millón y medio tenían que pagar una tarifa de 4.20 por mil, y la propuesta de la Administración es que paguen 0.86 por mil; es decir, es una disminución de 5 veces, para una propiedad de un millón y medio o más y después sí hay un salto, porque para los que tienen más de 1.750.000 sube la tarifa, más de 1.500.000, perdón, sube la tarifa a 2.60 por mil. Entonces, a mí me parece que esta reducción es muy significativa. La reducción que está proponiendo la Administración es muy significativa y llega, me parece a mí, y con gran seguridad, aunque ese desglose podríamos verlo en la base de datos que ustedes nos pasaron, pero si es que mi computadora alguna vez logra abrirse, tiene que hacer un presupuesto para entregarnos computadoras más actualizadas, que nos permita explorar en esas bases de datos, sino no nos sirve de mucho tener información ahí, es como tener, mejor no digo. Estoy seguro que eso va a significar que un importante número de predios o de personas que tienen un patrimonio que va entre los 300.000, que ya no es un pobrecito, que seguramente o probablemente tiene también propiedades en las playas, tal vez en

Miami, y hasta las personas que tienen un millón y medio se reduzca significativamente el pago de impuestos, es un segmento de personas, digamos, de una comodidad muy razonable, hasta personas que tienen un patrimonio significativo.

Yo, ciertamente, veo con criticidad esa relación, me resulta razonable la reducción de las tarifas a los que tienen hasta 200.000, de ahí me parece que se puede hasta hacer un ajuste de reducción, pero no en los niveles que se está proponiendo.

He pedido que se haga unas nuevas corridas, unos nuevos escenarios, que efectivamente me parece que se han hecho. Han hecho dos escenarios más que permitirían mejorar un poco la recaudación para el Municipio, pero que sobretodo mantiene un ritmo más razonable, a mi modo de ver, de incremento de la tarifa, y que a lo mejor, no estoy seguro, piden que haya rebajas muy sustantivas. En un taller de ayer, seguramente Carlos propondrá, él sugirió alguna medida complementaria a ésta, que me parece también muy razonable. Entonces, pediría que en cualquier momento se pueda presentar esa corrida, esas dos corridas, para ver qué impacto y qué significación tienen, no es que corrijan demasiado, pero mejoran, a mi modo de ver, un poquito ese salto tan brusco que existe.

Para no volver a intervenir, mi impresión respecto al tema que usted planteó sobre los predios urbanos y rurales, primero: habría que considerar el patrimonio, independientemente de que se cobre por separado lo urbano y lo rural, pero para la exención habría que considerar el patrimonio en su conjunto y una consideración adicional, es que se considera vivienda de interés social cuando hay un solo bien, cuando tiene un solo bien; entonces, si la justificación es la exoneración a viviendas de interés social, esa debería ser la otra consideración a tener en cuenta, para ver si se exonera o no, ya no entraría si tiene dos bienes, sino uno. Dos: debería considerarse patrimonio en su conjunto, aunque se cobre por separado, porque son tarifas distintas.

Salen de la sala de sesiones las concejales: Srta. Carla Cevallos y Abg. Daniela Chacón, a las 14h50 (13 concejales).

Finalmente, a mí me parece que sí hay que mejorar la argumentación jurídica respecto a las exenciones. Para empezar, ver si el concepto es el adecuado, porque estamos prohibidos de exonerar, no podemos exonerar; entonces, me parece que la figura que se utilizó fue otra y entonces creo que hay que ver cuál es la figura que calza adecuadamente para proceder a esa, ¿cuál es el concepto que se utilizó?, creo que era “beneficios tributarios”, entonces “beneficios tributarios”. Creo que hay que argumentar en función de eso, de mejor manera.

Para terminar, efectivamente, yo he estado conversando con la Dirección Tributaria, a mí me parece que en el Centro Histórico, pero en general también en otras zonas de la

ciudad, hay edificios de orden religioso que no generan beneficios, por ejemplo: El Monasterio de las Clarisas en San Juan, que no generan beneficios económicos, respeto a los creyentes, pero digamos sin generar beneficios económicos, es una propiedad que tiene una deuda acumulada por no pagar tributos de 40.000 dólares, cuando el ingreso de las 7, 8 o 9 monjas que viven ahí, creo que no llega ni a los mil y pico mensuales, que les sirve con las justas para comer.

En la Ley de Régimen Municipal estaban exonerados los de orden religioso, en ésta ya no se eliminó. Entonces, ahora se les aplicaría a ellos y, claro, hay que hacer una distinción entre los que no generan beneficios económicos, y los que generan beneficios económicos, porque hay propiedades de la iglesia que generan, obviamente, beneficios económicos, claro que tiene fines lucrativos, qué sé yo, los colegios, en fin. La propia Compañía yo dudaría, porque tiene una afluencia de turistas importantes y con frecuencia pasa cerrada para los feligreses. Entonces, yo que he sido tan anticlerical, hoy vengo a defender al clérigo, a ciertos sectores del clérigo. Resulta un contrasentido que me parece de justicia y de una imposibilidad práctica, porque no sé cuál Alcalde o cuál Director Tributario, se va a atrever a embargar o coaccionar al Monasterio de las Clarisas, no dije sólo las ocho monjas que hay ahí, sino toda la feligresía quiteña. Entonces, me parece que hay que proceder, hay que buscar esa información, evidentemente bajo una norma general y que justamente utiliza la palabra “beneficios”. He sugerido que se use la palabra “beneficios”, que no son económicos, pero generan beneficios, digamos, espirituales; son beneficios espirituales los que genera la iglesia para los creyentes, sin duda es un beneficio espiritual la oración, los eventos que realicen, incluso es muy común y frecuente escuchar: “rezará por mí padrecito”. Así que de manera indirecta también hay ese tipo de beneficios. Entonces, yo propongo que se incluya en este tratamiento a estas órdenes.

Hemos discutido que debería ser para la generalidad o por lo menos para el Centro Histórico, donde hay muchas propiedades monumentales de altísima valoración catastral, y ya hablé de este tema en otro sentido, en la Ordenanza anterior, pero que se incluya a ellos. Entonces, sí me gustaría, creo que es la oportunidad de establecer una norma específica, y yo exigiría que para el segundo debate se nos presente también esa “disposición”.

Ingresan a la sala de sesiones el concejal Dr. Pedro Freire, y la concejala Dr. Renata Moreno, a las 15h05 (15 concejales).

CONCEJALA ABG. RENATA SALVADOR: Señorita Alcaldesa, esta es una consulta que tengo, tal vez, para el señor Procurador, antes que se vaya. En el artículo No. 7 dice: “Pago de impuestos y tributos adicionales”. Los impuestos prediales, impuestos a los inmuebles, deberán pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la

Tesorería notifique esas obligaciones”, está bien, pero en el otro, hay un numeral que dice: “...vencido el año fiscal, las obligaciones tributarias generarán recargos e intereses de mora, que serán cobrados por la vía coactiva, para lo cual no se requerirá la notificación del título de crédito”. Ahí tengo yo la confusión, si no hay notificación del título de crédito, ¿cómo va a cobrar?, esa confusión tengo. ¿Debe notificarse?, porque si no, ¿cómo cobra?.

DR. GIANNI FRIXONE, PROCURADOR METROPOLITANO (E): En el informe de pertinencia que pusimos nosotros respecto del proyecto, lo que ratificábamos es que la notificación puede tener varios mecanismos o formas de hacerse, independientemente de cómo se haga. Lo que hay que garantizar es el debido proceso, y a través de la notificación el derecho a la defensa del contribuyente que está siendo imputado por la recaudación posterior.

CONCEJALA ABG. RENATA SALVADOR: Pero aquí dice: no se requerirá la notificación del título de crédito. Entonces, el título de crédito, ¿cómo?, ¿en qué forma van a notificar?, ¿por mail?, esa duda tengo yo de ese numeral.

DR. GIANNI FRIXONE ENRÍQUEZ, PROCURADOR METROPOLITANO (E): Yo ratifico el criterio que emitimos de forma elegante. Debe ser notificado para garantizar el debido proceso y el derecho a la defensa, el mecanismo a través del cual se lo haga, que puede utilizar las herramientas tecnológicas actuales o inclusive las notificaciones de tipo masivo, corresponden incrementar a la Dirección Tributaria.

CONCEJALA ABG. RENATA SALVADOR: Pero no sería de poner aquí, se notificará de acuerdo a...

ING. SANTIAGO BETANCOURT, DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO: Si me permiten yo puedo aclarar a qué se refiere esta “disposición”. De acuerdo a lo que señala el COOTAD, no se necesita la notificación del título de crédito en el caso del impuesto predial, y una vez que está vencido el año, es decir al 31 de diciembre del año corriente; el 1 de enero, de la misma manera, se puede iniciar el ejercicio de la acción coactiva. Lo que se tiene que notificar es el auto de pago, es decir, no hace falta que el título de crédito sea notificado, porque de hecho se entiende como notificado por la publicación para el pago el 1 de enero, que es lo que dice el COOTAD, pero lo que decimos en la Ordenanza no es que para cobrar por vía coactiva no hace falta notificar nada, auto de pago sí se tiene que notificar debidamente, pero no tiene que haber dos instancias. Primero: notificar el título de crédito y luego notificar el auto de pago, porque estamos hablando de un millón de títulos más o menos en la ciudad, pero de esos únicamente hablamos de un 25% de casos que entran en mora. Entonces, la Dirección Financiera cuando ya ejecuta la acción coactiva por intermedio del área de

coactivas, sí tiene que notificar debidamente el auto de pago y una vez que está notificado, procede con el cobro vía coactiva.

Lo que sí estamos estableciendo es que lo que no hay que notificar es el título de crédito, porque de hecho en el COOTAD se establece que no hace falta ser notificado, más bien el artículo lo que hace una aclaración o una extensión es que estamos unificando también los rubros adicionales que se cobran; es decir, que se entienda que es general. Hemos tenido casos de juicios en donde hemos ganado efectivamente cuando se aduce precisamente por parte del deudor que no hubo notificación de título de crédito y los tribunales nos han dado la razón de que el COOTAD ya dice que no hace falta notificarlo.

DR. GIANNI FRIXONE ENRÍQUEZ, PROCURADOR METROPOLITANO (E): Con la explicación que efectúa la Dirección Tributaria, efectivamente, al percibir la notificación del auto de pago se estaría garantizando el debido proceso y el derecho a la defensa. La diferenciación entre la notificación del título y de la acción coactiva son cosas diferentes y en esa medida estaría precautelado los principios de seguridad jurídica.

CONCEJALA ABG. RENATA SALVADOR: Pero, ¿cuánto tiempo vamos a esperar para el auto de pago?, es decir, yo le entiendo, el 1 de enero de 2018, los que no pagaron el 2017 ya inicia un proceso coactivo, pero no le notificamos, ¿hasta cuándo?

ING. SANTIAGO BETANCOURT, DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO: El 1 de enero se le da la facultad a todos los Municipios del país de iniciar las acciones coactivas de las deudas del año anterior, obviamente, ni este Municipio ni ninguno inicia coactivas a todos los ciudadanos que han entrado en mora, sino que se establece más que todo por los recursos materiales con los que se dispone una orden para empezar a cobrar, sobre todo los valores más altos.

Yo no manejo en mi Dirección el cobro; la recaudación por disposición del COOTAD lo hace Tesorería, pero, efectivamente, en base a los recursos disponibles se empieza a notificar los autos de pago de las deudas más importantes, y luego se va bajando la prioridad; mientras no se haga la notificación del auto de pago no se puede hacer, no se puede establecer ninguna medida preventiva, es decir, no podría congelarle la cuenta, no podría secuestrarle el vehículo, no podría establecer nada, porque lo primero y lo básico es establecer, es hacer la citación del auto de pago y a partir de ahí sí empiezan las acciones posteriores.

CONCEJALA ABG. RENATA SALVADOR: Pero siendo una cartera tan alta vencida, sería de encontrar un mecanismo, porque si no esto queda para eternas memorias. Si esperamos hasta que se les dé la gana de pagar y cuando ya mismo no pagan, les

notificamos. Me parece que se debería buscar un mecanismo para que las deudas que el Municipio tiene por cobrar, que son tan altas, puedan empezar a cobrarse por algún método, porque si no esperamos que quieran pagar, me parece que ahí falta un poco de presión de parte del Municipio, para que los que deben años de prediales comiencen a ponerse al día, para que busque aquí el señor Administrador una idea de obligarles o presionarles a pagar, sino no pagan nunca.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Abg. Daniela Chacón, a las 15h11 (16 concejales).

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Gracias. Yo quisiera, aunque ya se vino acá la compañera, si puede poner la presentación que estaba utilizando el Director Tributario, yo quisiera argumentar en función de una de sus láminas, es la penúltima específicamente, y con esta figura quisiera argumentar mi posición.

Cuando nosotros aprobamos y, es un mandato constitucional, que el tema tributario tenga condiciones de igualdad y de progresividad; igualdad quiere decir que todos los que tenemos la misma condición tributaria seamos gravados de la misma manera y progresividad, quiere decir que los que tienen poquito, paguen poquito, y los que tienen mucho, paguen o hagan una contribución mayor, y por eso es que nosotros aprobamos en los 2 años o 3 años, me parece 2 años, que hemos aprobado ordenanzas para el cobro del impuesto predial. Este cuadro de tarifas que de alguna manera expresa esa lógica de igualdad y de progresividad, porque ponemos para los predios, poco valorados, tarifas mínimas del 0.25 por 1.000, y para los predios más caros, tarifas altas del 5 por 1.000, pero eso es solamente la apariencia, porque en la realidad lo que se le está gravando a la gente, expresa este gráfico, que el Director Tributario ya lo señala; es decir, alguien que tiene una propiedad de 250.000 dólares, según la tabla debería pagar 280,00 dólares, pero resulta que está pagando entre 0 y 280,00 dólares; es decir, no hay un tratamiento igual, porque es un problema de la historia que ha existido en el Municipio respecto a la gravación de los predios, porque antes del 2011 o de la reforma del 2011, el cobro o la asignación de la tarifa era arbitrario o, por lo menos, no respondía a esta lógica, y resulta ser que si alguien tenía un predio de 250.000 dólares, le podían gravar con 0.25 por 1.000 o le podían poner el 5 por 1.000, que esto de alguna manera no era modificado.

Cuando se aprobó la reforma en el año 2012, para que entre en vigencia en el 2012, efectivamente, se empezó a corregir esto que en la Ordenanza se llama “dispersión”, pero este gráfico demuestra claramente que eso no ocurre, porque si se aplicase la tarifa de manera igualitaria para todos; todos los puntos deberían estar alrededor de esta línea superior, y existen algunas exoneraciones, algunos beneficios, pero todos los puntos deberían tener alguna línea bien gruesa y bien marcada en la línea superior, y lo que ocurre es que desde la línea superior para abajo existe esto que se llama “dispersión”.

Entonces, en la propuesta que nos presenta el Director Tributario, lo que hace es corregir efectivamente ese fenómeno de la “dispersión”, porque esta figura, donde muestra este montón de gente, no paga lo que legalmente le correspondería, está haciendo que este montón de gente pague efectivamente alineada a esta línea; es decir, corrige la “dispersión”, pero ¿cuál es el hecho?. Si uno se fija y voy a poner este ejemplo: una propiedad que ahora está o en el 2017 valorada en 200.000 dólares, digamos el patrimonio catastral del contribuyente, pagaría alrededor de 150,00 dólares. Si es que se aplica la revalorización que acabamos de aprobar en la Ordenanza, en términos promedios, esta propiedad de 200.000 pasaría a costar 280.000 dólares, en promedio 40% de incremento, siendo generosos en las cifras y un poco gruesos.

Si se aplicase esta tabla con 280.000 dólares, vean ustedes, pagaría alrededor de 300,00 dólares, eso es lo que le correspondería pagar; es decir, a la persona que el año pasado le correspondía pagar 150,00 dólares, ahora por la revalorización del predio le correspondería pagar 300,00 dólares; es decir, duplicar el cobro del impuesto predial y eso efectivamente puede ser que no sea socialmente viable, pero ¿qué es lo que está planteando el modelo propuesto por la Dirección Tributaria?, es que el que tenía 200.000 el año pasado, y que ahora tiene una cuestión de 280.000, pague alrededor de 50, 60 dólares, ¿100 dice?, no alcanzo a ver. A propósito, está de cambiar el reflector del infocus, es una cosa desastrosa, una vela o algo, porque ya no alumbraba, se ve muy mal.

Entonces, lo que quiero decir es que puede existir un contribuyente que el año pasado, con el predio valorado, su propiedad valorada en 200.000 dólares, que le correspondería pagar 150, ahora estamos haciendo que una propiedad que ha subido su valoración, pague, efectivamente, un poco menos de 100 dólares; es decir, le estamos, no solamente manteniendo, que uno podría decir que sea socialmente viable, es racional, sino que le estamos bajando la contribución, y eso podría llevar a pensar que, ¿por qué antes me cobraron tanto?, ¿por qué antes me cobraron tanto y hoy me cobran menos?. Entonces, por un criterio de igualdad, pero el criterio de igualdad el año pasado no ocurrió, porque yo pagué 150, y había contribuyentes que pagaban: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 100, 50, 80. Es decir, no había una aplicación cabal de un criterio de igualdad, y como no había un criterio de igualdad, no había tampoco un criterio de progresividad, porque resulta ser que alguien que tenía 300.000 dólares de patrimonio, que debería pagar más, podía estar pagando 10 dólares, y alguien que tenía 200.000: 150 dólares; es decir, contradictorio a lo que nosotros, supuestamente, aprobamos, cuando solamente aprobamos la tarifa. Lo que estamos es finalmente reproduciendo la carga de la historia tributaria de los contribuyentes de Quito, que hace que esa tarifa sea muy teórica y pueda ser como referencia, pero en la realidad provoca esta situación.

Entonces, mi criterio preliminar es que habría que llegar a que todos estos predios, que están bajo la línea superior, se ajusten hacia arriba, pero esto podría implicar efectivamente subidas que hagan que sea socialmente poco factible y, por tanto, a mí me

parecería que lo que podríamos lograr es que vayamos de aquí en un año hasta acá; en el siguiente año hasta acá; y, en un tercer año, efectivamente, a que se iguale a lo que la Ordenanza que nosotros mismo hemos aprobado, manda a que pague la gente que está en estas lógicas. Entonces, yo lo que había sugerido es que se mantenga una posibilidad, la tabla que cobramos en el año anterior, pero considerando que existe una revalorización de predios no podría ser aplicada directamente, y entonces aparecería como razonable que se reduzca un poco las tarifas, para que el impacto no sea extremadamente alto y, por tanto, genere situaciones inadmisibles, pero lo que estamos haciendo con esto que está planteando aquí la Dirección Tributaria, es que a todos a los que los años anteriores estaban pagando por acá, se les está bajando, y este creo que es un mensaje que no tiene sentido. Si nosotros revisamos cuál es la participación que tiene el impuesto predial sobre la carga tributaria total en el Ecuador, que me parece, yo tengo aquí un estudio justo, estaba viendo la carga tributaria total, digamos el impuesto predial respecto a la carga tributaria total, en el caso del Ecuador, no llega al 1%; es decir, lo que el impuesto predial significa de todos los impuestos que nosotros pagamos, no llega al 1% y, es más, lo que eso significa en porcentaje del PIF es apenas el 1 por ciento, un poquito más del 1 por ciento, cuando existen países como: Uruguay, en donde es el 0.8 por ciento; en Colombia el 0.6 por ciento; en Chile el 0.53 por ciento; en Brasil el 0.49 por ciento; en Bolivia el 0.42 por ciento; es decir, el tema del predial en nuestro país es seriamente atrofiado, y eso conspira contra la capacidad que tiene éste y todos los Municipios de generar recursos para poder invertir en la obra pública, y a mí me parece entonces que este modelo que está planteado aquí atenta contra el interés de los propios ciudadanos, porque, en realidad, a la gente que no tiene recursos, la subida o el mantener, ni siquiera subir, no estoy planteando subir, mantener lo del año pasado, no es una carga tributaria insalvable. En la mayoría de los casos, puede existir efectivamente situaciones específicas, pero en la mayoría de los casos cobrar lo que cobramos el año pasado, insisto, a las personas de menores recursos, no significa una carga tributaria prohibitiva, ni exagerada, pero ¿para qué bajarles?, entonces, se les baja, y lo único que se logra es disminuir la posibilidad de que el Municipio genere sus propios recursos, para que tenga mayor posibilidad de invertir en la obra pública que se requiere.

Este gráfico, y si uno pone los gráficos, porque éste es entre 200 y 300, yo conversé con el Director Tributario y me presentó estos análisis para los segmentos de mayores consumos o valores de 300 a 400; de 400 a 500, en realidad los impares, medio; de 700 a 800, etc., y se reproduce esto hasta el 1.500.000 más o menos, en donde el millón y medio ya empieza efectivamente a corregirse, pero entre los predios de 200.000 como está acá, hasta el 1.500.000 todavía persiste este tratamiento discriminatorio, porque algunos pagamos lo que corresponde o pagan, no sé cuál sea mi caso, pagan lo que corresponde y otros posiblemente pagan o pagamos más bajo de lo que corresponde.

Entonces, en definitiva, lo que yo quiero señalar es que deberíamos efectivamente juzgar en función de esto, no solamente ver la tarifa, porque la tarifa innegablemente es una tarifa progresiva y que supuestamente brinda un trato igualitario, pero en la realidad es esto: no es ni progresiva, ni genera un tratamiento igualitario, y planteándose este ajuste de la “dispersión”, como se plantea desde la Dirección Tributaria, acá abajo, es aquí, es más o menos tener una línea, por aquí, fíjense ustedes, yo la estoy dibujando aquí es tender una línea por aquí, esto quiere decir que todos los que están encima de esta línea, todo este montón de contribuyentes que ya pagaron el año pasado, estamos haciendo que se les disminuya el impuesto, lo cual no contribuye a generar cultura tributaria, no contribuye a generar condiciones de igualdad, le resta al Municipio la capacidad de tener unas finanzas mejor sustentadas.

Entonces, mi punto es que se podría efectivamente ajustar la tabla, para que el incremento del avalúo, por ejemplo: el que estaba en 200.000 y ahora está en 280.000, no pague de una los 300 dólares, pero que no pague menos de lo que pagó el año pasado, esto me parece a mí básico, que no se le ajuste a los 300 dólares, pero que no se le baje a pagar 50 dólares, porque ya pagó el año pasado y el anterior también, y el 2014 también, y eso no le hace ningún favor a la ciudad, ni a la lógica de la contribución.

Entonces, yo sugeriría que se haga una tabla, una línea, por ejemplo, que esté por aquí, y una disposición que diga, que los que ya pagaron el año pasado, no paguen menos que el año pasado, hasta que en un período de transición, racionalmente establecido de éste y un par de años más, pueda todo el mundo ajustarse, efectivamente, a pagar lo que la lógica legal de lo que nosotros mismo definimos, porque en esto quiero insistir, esto es con los datos que nosotros mismo, no es una imposición, ni una ley nacional, ni de otro cuerpo, es que nosotros definimos esto, nosotros reconocimos esto, porque yo digo: ¿cuál es el impacto que tiene el que antes pagó 300 dólares, y ahora le van a decir: pague 50?, y ¿qué va a decir?, me han estado robando la plata los otros años. Es decir, nosotros no estamos señalando que no hemos estado cobrando una tarifa justa, y eso me parece que, políticamente, es un mensaje pobre frente a la ciudadanía y, por tanto, esto yo le veo que tiene ese limitante, reconociendo que la intención es válida en términos de ajustar a una lógica de igualdad y progresividad, pero me parece que poner el rasero acá abajo, siendo que podría ser acá arriba, disminuye las posibilidades y nos complica el hecho de lo que vaya a recaudar el Municipio.

En concreto, me parece que hay que revisar la tabla, y hay que añadir en mi lectura, una disposición que diga: nadie va a pagar menos de lo que pagó el año pasado, en las mismas condiciones. Es decir, si alguien tenía un patrimonio de un millón de dólares en cuatro predios, ha vendido uno 750.000, le baja la tarifa, ahí está entendible, pero digo en las mismas condiciones, que nadie pague menos que lo que pagó el año pasado, y que hagamos este ajuste hasta llegar acá de manera progresiva, en éste y en el siguiente, y quizás un año más, de tal manera de que construyamos, efectivamente, ahí sí, una

sólida política de cobro de tributos, igualitaria, progresiva, equitativa y que además genere los recursos que la ciudad, evidentemente, requiere para la inversión pública, que es lo que permite mejorar las condiciones de vida, particularmente, de aquellos sectores menos favorecidos de la sociedad.

CONCEJAL ECON. LUIS REINA: Está plenamente comprobado que quien tiene el menor patrimonio, son los mejores pagadores, ellos nunca están preocupados en contratar, ni técnicos, ni nada para generar una evasión, sino siempre el 1 de enero están haciendo fila, por eso coincidiendo plenamente con Carlos, creo que a fin de cultivar esa cultura tributaria, ese compromiso con el interés general, que son los que menos patrimonio tienen, hay que generar esa fórmula que permita en bien de la ciudad, que los que pagaban en iguales condiciones, se mantengan, porque caso contrario, demagógicamente se puede decir: menos impuestos, menos multas, pero significa retrasar la atención de las obras y los barrios que más necesitan o que suceda lo que pasa ahora, echarle la culpa a los vehículos de la recolección de la basura, que han sido viejos, y no poder entrar en una reposición, por eso es necesario que de verdad se cultive la cultura tributaria.

Yo estoy viendo la “exposición de motivos”, se cita el artículo de la responsabilidad de cobrar que se hacía cuenta, creo que esto debe ir en la sustentación, en los considerandos; igual, se hace la cita del Plan Nacional del Buen Vivir, igual, debe estar en los considerandos, y no en la exposición de motivos.

En los considerandos se citan los artículos Nos. 496, 497 del COOTAD. El 496 se refiere a actualización de avalúos y catastros; el 497 se refiere a actualización de impuestos; sin embargo, cuando se hace esta cita de los dos artículos, se los reduce sólo y tan sólo a los impuestos para cada bienio; es decir, se hace una distorsión, y cuando se cite en los considerandos el artículo No. 498 del COOTAD, dice que es para estimular las inversiones en el desarrollo de la construcción, y se dice otras actividades, pero el COOTAD cita muchas actividades, desde turismo, cultura, deporte, y creo que hay que mantenerle el artículo en su integridad, porque se trata de estimular toda una serie de actividades, y no sólo la construcción.

Creo que en los considerandos hay que incorporar el artículo No. 310 del COOTAD, con su literal a), que permite las exenciones temporales por cinco años en los bienes de patrimonio familiar.

En el artículo No. 2 se citan las Ordenanzas Nos. 79, 91, 158, pero no sabemos cuáles son, porque no se determina con precisión las fechas. Creo que eso hasta donde he podido percibir, gracias.

CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ: Gracias señora Alcaldesa, miembros del Concejo. Obviamente estamos de acuerdo con lo planteado y ha resumido de una manera muy acertada el concejal Carlos Páez, y eso recoge el producto del taller del día de ayer, y en esa línea creo que debe trabajar el Concejo. Es obvio que estamos dando un mensaje de miedo, cuando estamos queriendo reducir; reducir la capacidad que tiene y debe tener un Municipio para captar recursos.

En algunos casos, hemos permitido que por el ministerio de la ley, se aprueben ordenanzas de supuestos no válidos, impuesto predial, mecanismo de compensación. Hoy tenemos un hecho jurídico cierto, tenemos la Ordenanza de Revalorización del Suelo aprobada. Si el Alcalde firma mañana, es norma vigente y sobre eso debemos calcular, obviamente en términos de racionalidad, en función de lo que se ha planteado, ajustando en los próximos dos años, pero no caer en el riesgo de terminar reduciendo o disminuyendo la capacidad de cobro, mucho más, en estratos que tienen la capacidad de aportar aún más al desarrollo de la ciudad. Hay que reflexionar que si nosotros renunciamos a esa capacidad de captación, estamos induciendo a que el Municipio tendrá que endeudarse, eso estamos haciendo; es decir, generamos carga financiera, cuando tenemos la solución en la mano.

Yo estoy de acuerdo miembros del Concejo, que se aplique el artículo No. 169, tanto a vivienda de interés social, como de interés público, 40 y 70.000 dólares, no para terrenos baldíos. Conocemos y sobretodo en el sector sur de la Capital, el impacto negativo que significa esos terrenos baldíos, botaderos, sitios de consumo de droga, alto riesgo, estamos estimulando eso, creo que deben separarse, y los terrenos baldíos, inclusive, deben tener una carga adicional para estimular la construcción. Si hay una multa por predio no edificado, ¿cómo podemos a los terrenos baldíos, inclusive, dejarles que se sometan al artículo No. 169, en esta política de incentivos?. Entonces, en ese sentido creo que es necesario entrar en este desafío como Concejo, dejaríamos un gran legado. Llegar a los 150.000.000 de dólares sería una lección de que estamos operando, no el cálculo político, no en función de agendas políticas, sino preservando lo que es el desarrollo de una ciudad, y dejando con sentido de equidad intergeneracional, un legado para las futuras Administraciones, colocar la vara donde debe colocarse, en los próximos dos años, desde luego que sí, porque eso es importante.

Yo recojo una vez más, señor Director Tributario, creo que no fue inoficioso el taller del día de ayer, se comprometió en entregarnos una corrida, en función de lo que hablamos, todavía no nos llega, pero avancemos al segundo debate con estas observaciones, con estos elementos que han sido planteados aquí, y que van a permitirnos responsablemente corregir distorsiones en el presupuesto; supuesto no válido que planteé cuando se votó en contra del presupuesto, justamente de que se calculaba de una manera muy conservadora la captación del impuesto predial. Podemos llegar a 150.000.000, hecho concreto, no supuesto, y creo que en ese sentido debemos trabajar.

Esas observaciones nada más, para que en segundo debate recojan adecuadamente lo que se ha planteado en los talleres, y aquí en este primer debate, y podamos dar una salida adecuada a este reto: mejorar la capacidad de captación tributaria en cuanto a impuesto predial, que será de mucho beneficio para el Municipio.

CONCEJAL DR. MARIO GRANDA: Muchas gracias. Yo quiero referirme a dos temas: el primero: a lo que se refirió el concejal Carlos Páez, lo que menciona tiene lógica. Si pagó 300 el año anterior, ahora que se le baje a 50 dólares, es ilógico; por lo tanto, tiene lógica en el sentido de que debe mantenerse, porque esto está enmarcado en lo mencionado, en el sentido de que se hace necesario una recaudación de acuerdo a la veracidad de los datos, para que el Municipio pueda tener el presupuesto necesario para el tema de las obras. Entonces, por eso yo estoy de acuerdo que se haga una revisión sobre ese tema, porque aparece como distorsión; aparece como distorsión y se hace necesario en base a esa lógica, que se proceda a una revisión.

De igual manera, quiero mencionar que sí existe el fundamento legal para lo que llamamos “beneficios”, para los avalúos de hasta 70.000, y beneficios para el sector de la construcción, y se hace necesario que esos fundamentos de carácter legal consten en los considerandos, lo que será una base para que se pueda dar esta clase de beneficios. Eso es todo, Presidenta.

CONCEJALA ABG. DANIELA CHACÓN: Muchas gracias, buenas tardes con todos, nuevamente. Simplemente quería manifestar mi preocupación también de que vayamos reduciendo nuestra capacidad de fortalecer nuestros ingresos propios, es decir, el vaivén de los ingresos que recibimos del Gobierno Nacional, que también dependen de una serie de factores, tiene que ser siempre el impulso para que nosotros como Municipio tengamos cada día y cada año nuestros ingresos propios. En la medida en que los ingresos propios empiezan a tener un porcentaje más alto que las transferencias del Gobierno Central, nosotros también tenemos una mayor seguridad al respecto de los proyectos, no sólo del día a día que deben cumplir las diferentes entidades municipales, sino proyectos de inversión, que hay que hacer inversiones a largo plazo, y una serie de cosas, inclusive préstamos o asignaciones que la misma Municipalidad pueda dar a las empresas públicas que están en emergencia, como en el caso de EMASEO.

Entonces, manifestar mi preocupación de que una reducción sustancial frente a esta nueva valorización a las personas que ya venían pagando un monto determinado, me parece contraproducente, me parece que es importante que el Concejo resuelva y decida, que no causemos estas distorsiones; es decir, yo concuerdo con el concejal Páez en el cuestionamiento legal, inclusive, de que estaba pagando 6.000, y ahora voy a pagar 300, le voy a demandar al Municipio a que me devuelva la plata, más allá de la consideración legal, que me parece que es clave e importante. Creo que el trasfondo y

creo que la mayoría de concejales que han intervenido y lo han planteado así, es seguir fortaleciendo nuestros propios ingresos.

Yo entiendo que hay que hacer unas correcciones. Santiago, yo entiendo que con la nueva revalorización van a haber algunas subidas que tal vez sean demasiado y, por supuesto, esas subidas hay que modularlas, y entonces me parece que el reto en la medida de lo que conversamos en el taller de ayer, es poder plantear otras alternativas, es decir, el que no tengamos que bajarnos, pero sí tener la capacidad.

Yo decía ayer y Santiago menciona que el 76% de los predios, en realidad, tienen algún incremento o por último se mantienen igual, y que el 12% de los predios y de los bienes inmuebles estarían en este espacio, en el que tendrían que pagar menos. A mí, personalmente, 12% me parece un montón, no creo que es menor, es decir, si estuviéramos hablando de un 2, 3%, creo que tal vez habría alguna flexibilidad y decir: bueno, ok, veamos los casos y qué sé yo, pero 12% es un montón; es un montón de predios; entonces, no creo que debemos minimizar el 12%, creo que hay que ponerle atención a ese porcentaje, creo que la propuesta que ha sido planteada aquí, es bastante sensata; entiendo que nos incrementa, inclusive nos incrementa las emisiones, no me acuerdo hasta cuánto era que ayer lo comentaron, pero había la preocupación, Santiago, de estas correcciones que hay que hacer.

Yo creo que valdría la pena tener una propuesta en la línea de lo que se ha comentado aquí, y nosotros entender claramente estas diferenciaciones y estas correcciones que habría que hacer en los casos extremos, en donde el incremento sea algo que tenga una afectación más allá del patrimonio que puede tener una persona. Si te incrementa en un 200% o 300%, tampoco debe ser fácil.

Entonces, creo que hay que tener ese tipo de consideraciones, pero sí insistir en la responsabilidad que tenemos como Concejo, de mantener esta línea que se ha ido dando en los últimos años, hasta poder llegar a ese lugar ideal, donde ya no esté tan dispersa esta mancha, esta gráfica y tengamos un sistema tributario justo, equitativo, pero que también representa nuestra principal fuente de ingresos para la ciudad, gracias.

Ingresar a la sala de sesiones la concejala Sra. Alexandra Espinosa, a las 15h40 (17 concejales).

CONCEJALA MSC. SOLEDAD BENÍTEZ: Gracias Presidenta. Coincido con lo expresado por los concejales, pero yo quiero también proponer que en la Ordenanza tiene que contemplarse la posibilidad de elevarlo a política pública el tema de alentar una cultura tributaria; es decir, tiene que ir por ahí los recursos, en el sentido de la promoción de inventarse todos los mecanismos y estrategias para la recaudación de ese impuesto, etc. Si nosotros analizamos y nos acordamos del presupuesto, este año había

menos recaudación tributaria; entonces, a mí me parece que es fundamental esto de que no recaiga la promoción; es decir, el alentar esta cultura tributaria, y lo que está planteando la Ordenanza, me parece más bien que tiene ese enfoque y puede caerse en un manejo político, y no en un tema como han señalado acá.

Yo, antes del endeudamiento pensaría que deberíamos buscar que estos recursos ingresen al Municipio.

Por otro lado, también creo que el exhortar o apelar, que en la aplicación de la fórmula o en el tema de la fijación del impuesto, se tengan presentes estos criterios de equidad y progresividad, pero no sólo que se los tengan presentes, sino que se demuestren con los hechos, y en los otros casos el tema de la aplicación de estos criterios de equidad y progresividad.

Yo coincido también como lo señalaba, me parece tenaz que en este rango de los 300.000 a 1.500.000, del valor del suelo del predio o del patrimonio, se pretenda bajar ese impuesto, no coincido, creo que también ya se ha hecho esfuerzos que podrían estar en la línea de esta cultura tributaria; bajar, sería contraproducente, no sólo por lo señalado por la concejala Chacón, sino también en este marco de ganar. Tener recursos propios a través de los impuestos, significa ganancia para los gobiernos autónomos descentralizados en autonomía, creo que esa es una de las luchas también que tiene que ser de este Gobierno Local.

Coincidiendo con lo que ha dicho el concejal Páez, también que se señale en la Ordenanza algo que debería impedirse en este caso, salvo si hay casos debidamente comprobados, que no se bajen esos impuestos, que se ha hecho el esfuerzo por recaudarlos, hasta ahí, muchas gracias.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Gracias Presidenta. A mí me parece que hay que partir de la lógica de lo que significa el impuesto predial. Eso significa contribución, no es otra cosa, es contribución, que toda ciudad requiere, toda ciudad del mundo, todo país del mundo requiere contribución. Entonces, a ratos, nos asusta el impuesto, nos asusta el tributo, pero cuando ponemos en la lógica de que es una contribución, es diferente y, sin duda, atraviesa por el principio de equidad, que los que más tienen, más pagan; que los que menos tienen, menos pagan, pero todos contribuyen para el desarrollo de su ciudad, y si es que desde ahí construimos la cultura de la contribución, y no tanto del pago del impuesto o el tributo, yo creo que la gente se va a motivar y va a ser distinto.

La otra reflexión es: ¿para qué sirve esta contribución?, entonces, más-menos, según se tenga, sirve creo yo para dos cosas fundamentales: la primera: es para lograr tener una autonomía como Gobierno Local, que es importante que tenga sus propios recursos; y,

lo segundo: es que con esto mañana se vean obras, entonces, la gente cuando contribuye y esto ve que se retribuye en obras para mejorar su calidad de vida, está feliz y contenta, esas son las lógicas que deben mover a una política o a una construcción de la contribución, eso por un lado.

Por otro lado, cuando actualizamos los valores, tanto de los predios cuanto de las construcciones, por ende se podría pensar que inmediatamente sube el impuesto, porque si ahora mi lote o mi casa tienen este valor, pero con la actualización, la plusvalía sube, y uno se imagina de inmediato que el impuesto también va a subir, no necesariamente; entonces, ahí hay otro elemento que es muy importante que el Administrador tiene que cuidar, en este caso, el Alcalde y el Concejo Metropolitano, y es que debe existir una coherencia entre esa actualización predial, frente dos criterios diría yo, el uno: es la capacidad de contribución de los ciudadanos, porque puede ser que la actualización del predio sea mayor a la capacidad de contribución, entonces ahí debe haber un equilibrio en eso; y, la otra: es frente a la necesidad que vive la ciudad; es decir, cuánto más nos falta por hacer en la ciudad, en función de eso también debe tomarse en cuenta, entonces, la definición de esta contribución.

Esos dos criterios me parece que son muy importantes y lógicamente hay que tomar en cuenta a estos grupos: vivienda de interés social, prioritaria, etc., que son los que probablemente tienen 0 contribución o tiene una muy baja contribución, por un lado; y, por otro lado, también que los sectores que han sido históricamente menos atendidos, y esto ya sea en el área rural, que creo que es la menos atendida y los sectores periféricos de la ciudad, puedan beneficiarse en obra.

Entonces, creo que estos criterios, señor Director, se deben tomar en cuenta, porque no sé, yo no comparto el tema de la politiquería en este sentido, no creo que es por ahí la reflexión; es decir, hacer una propuesta demagógica, politiquera, de ninguna manera. Yo creo que, más bien, la reflexión debe ser otra, es decir, ¿cuánta necesidad tenemos como ciudad de ser autónomos y de construir una obra?, y ¿cuánta capacidad tienen nuestros ciudadanos de poder contribuir?, pero ¿con qué objetivo?, de que se desarrolle la ciudad de mejor manera.

Sí comparto también la observación realizada de que probablemente ahora se tenga que pagar menos, que el otro año, eso puede sonar incoherente, entonces ahí también hay que observar eso, señor Director, creo que hay unanimidad en esa observación por parte del Concejo, que sí vale la pena que usted tome en cuenta, para que pueda presentar para el segundo debate algo más coherente, con estas cosas que se está planteando, que se está manifestando.

Nosotros, por obligación en el Concejo Metropolitano tenemos que aprobar esta Ordenanza, nos corresponde, pero también es necesario para que no vaya justamente

por el lado de la obligatoriedad de la Ley, sino más bien, ojalá, en consenso, que se tomen en cuenta los criterios emitidos por los y las concejales, lo que se ha dicho esta tarde.

Entonces, esos serían algunos criterios, más bien yo he querido colocar criterios para que se puedan ir definiendo las contribuciones que se planteen, gracias.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO: Gracias concejala. No sé si tenemos algunas preguntas que pudiésemos contestar, señor Director:

ING. SANTIAGO BETANCOURT, DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO: Gracias señora Alcaldesa. En efecto, la propuesta que hemos planteado, sobretodo toma en cuenta el cumplimiento de los principios tributarios establecidos, tanto en la Constitución, en el Código Tributario, como en el COOTAD. Si ustedes revisan la propuesta cumple con el principio de equidad, es decir, mientras todos estamos por igual, todos contribuimos por igual. El principio de igualdad que lo que mencionábamos al eliminar la “dispersión”, sobre todo se consigue un principio de igualdad, que es: si yo soy igual al patrimonio de mi vecino de enfrente, los dos debemos pagar lo mismo, lo cual ahora no estaba pasando.

Cumple con el principio de progresividad, porque a medida que más avalúo o más patrimonio tengo, más alta es la tarifa y más alto es el valor a pagar, cumple con un principio de capacidad contributiva, es decir, mientras más se entiende que un contribuyente puede contribuir, se le generaría en impuesto predial. La discusión, en realidad, no es si es que la propuesta de Ordenanza cumple o no cumple con los principios tributarios, porque en efecto los cumplen todos; la discusión es una discusión que sale del ámbito técnico, que es mi función, y que es el ámbito que les corresponde a ustedes, que es justamente lo que están señalando.

La única puntualización que es importante hacer desde el ámbito técnico y jurídico, es que si yo establezco que ante una tarifa definida que se debe aplicar para todos los contribuyentes que están en un mismo segmento de avalúos, por ejemplo: 300.000 dólares, si es que se establece que a uno de los dos no le voy a bajar el impuesto, porque la tarifa al aplicarla resulta que le baja el impuesto, sino que le voy a cobrar más, no estaría cumpliendo ahí sí con el principio de igualdad; por lo tanto, únicamente cumpla con mi deber de señalar cuál es mi criterio respecto de esa “disposición”, en donde si al mismo rango de avalúos, si a una persona le cobramos más porque eso ya venía pagando el año pasado, y a otra le cobramos menos, porque al subir su avalúo, digamos que antes pagaba 1.000, ahora va a pagar 200; en efecto, estaríamos dando un trato que no es igualitario a dos contribuyentes en las mismas condiciones, sin embargo, se toma en cuenta.

CONCEJALA ABG. DANIELA CHACÓN: Decía que lo que tú estás diciendo este momento, que es tu preocupación respecto de lo que se ha hablado el día de hoy, que va a generar una desigualdad en ciertos casos, a mí no me queda clara tu explicación; entonces, quiero pedirte que nos hagas una explicación didáctica en la medida de lo posible, por supuesto, sobre cómo se aplicaría esta preocupación.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO: Antes de contestar, el concejal Páez nos pidió la palabra, por favor.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Yo quiero opinar también sobre esto último que dice el Director Tributario, porque el tema es como se argumenta, porque este año hay gente que con un predio de 200.000 le cobramos 300 dólares, y a otro le cobramos 20 dólares, eso es evidentemente desigual; eso es evidentemente un trato discriminatorio y ahí no se hizo esa observación. Entonces, a mí me parece que el tema es como se redacta la Ordenanza, cómo se establece la exposición de motivos, cómo se devela la realidad existente, que es la que raya en el tratamiento desigual y poco progresivo, y lo que se pretende ahora, es ir corrigiendo de manera paulatina esa situación, pero si yo pongo y digo, y redacto, lo que quiero es cobrar a unos más y a otros menos, evidentemente eso no acepta ningún tipo de análisis, y es hacernos nosotros mismos el “harakiri”. Lo que hay es que expresar en la exposición de motivos la realidad, y la realidad está expresada en esas gráficas que vimos, donde claramente “mi vecino”, que tiene el mismo avalúo que yo tengo, paga significativamente menos que lo que yo pago, esto es desigual, y lo que estamos ahora, insisto, que van a haber casos como los que señala el Director Tributario, sin duda, pero menos de los que hay ahora, el tema es, ¿cómo argumentamos?, y a mí me parece que hay que construir la exposición de motivos, de tal manera de evidenciar, que lo que el Concejo pretende, es corregir una situación anómala, una distorsión que atenta contra el carácter igualitario y progresivo de la norma; por tanto, lo que se plantea en el articulado es ir llegando a una situación ideal de manera progresiva, habida cuenta de las consideraciones, de la sensibilidad sobre las capacidades de pago que tienen los contribuyentes.

Asume la presidencia el Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, a las 15h50 (18 concejales).

ING. SANTIAGO BETANCOURT, DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO: Voy a tratar de poner dos ejemplos, espero no confundirles, y voy a tratar de ser lo más claro posible.

La Ordenanza de Valoración que se aprobó hace un par de horas, señala variaciones en todos los rangos de la ciudad, no solamente en los de rangos de avalúos más alto, sino indistintamente, incluso de las áreas, de las zonas de la ciudad en el sur, en el centro, en el norte, en los valles. El 80% de los predios de la ciudad tienen un incremento en el avalúo. Digamos que yo tenía un predio de 100.000 dólares, valorado actualmente, y me voy a inventar un valor para no hacer el cálculo este momento, y que yo pagaba 20 dólares de impuesto predial, y con la actualización del avalúo, mi predio ahora no está valorado en 100.000 sino en 250.000 o en 200.000, para no ser tan exagerado.

En 200.000, si es que aplicaría la misma tabla de tarifas anterior, los 20 dólares pasarían a ser 100 dólares; entonces, nosotros proponemos mitigar, como alguno de ustedes señores concejales lo mencionaba, ese incremento desproporcionado, regulándolo por medio de la tarifa, para que en lugar de pagar 20, sí pague más, pero no los 100 dólares; es decir, digamos que modulando la tarifa pagaría 50 dólares, con un incremento de 30 dólares, en mi ejemplo; entonces, a ese contribuyente y a los que se les incrementa el avalúo, como a ese contribuyente, estaríamos generándole un incremento, pero modulado, como alguno de ustedes ya lo mencionaba.

Qué pasa, en cambio, con alguien que ya tenía un avalúo cercano a los 200.000 dólares, pero que por efectos de la valoración se queda en el mismo avalúo o está por los 210.000; es decir, no ha tenido un incremento muy sustancial. Si esa persona antes pagaba, digamos, 120 dólares, porque en el ejemplo que yo estaba poniéndoles, la una persona pasaría a pagar, de 20 a 50, producto de aplicar la tarifa a esa persona que está en el 12% de los que mencionaba que baja; le bajamos el impuesto en el cálculo, le correspondería pagar 50, pero le decimos que por una "disposición", que igual habría que redactarlo muy bien, pero por una disposición de la Ordenanza, que no pague menos de lo que pagaba el año pasado, le estaríamos cobrando los mismos 120 dólares que venía pagando.

Tengo dos contribuyentes: los dos con avalúos de 200.000 dólares, a los dos se les debe aplicar la misma tabla de tarifas, no puedo aplicar una tarifa para uno y una tarifa para el otro, porque los dos son iguales, comparables entre sí. Si al uno le voy a cobrar 50 y el otro va a seguir pagando 120, porque ya venía pagando 120, entonces en este caso el contribuyente perjudicado se podría sentir, efectivamente, vulnerado en sus derechos y podría plantear que no estamos cumpliendo con el principio constitucional de igualdad, porque tiene un contribuyente igual a él, con un avalúo de 200.000, pero que en lugar de pagar 120, paga 50; entonces, él podría decir: yo tengo derecho de pagar 50, porque cuando calcula con su tabla de tarifas, el impuesto a pagar me sale 50, sólo que luego hay otro artículo, hay una disposición que dice: no pagará menos que el año pasado. No digo que no sea posible hacerlo, lo único que les manifiesto es mi preocupación de que, en efecto, al hacer el cálculo de esa manera, ya no se está cumpliendo con el principio tributario de igualdad. Sí podríamos seguir diciendo que sigue siendo equitativo, que la

capacidad contributiva no se ha visto afectada, que estamos atendiendo a esos principios, pero mi única preocupación y mi deber es comunicar mi criterio técnico, y es que de esa manera no se estaría cumpliendo el principio de igualdad. Sin embargo, no digo que eso no sea posible hacerlo, es decir, si se establece con una disposición posterior a la aplicación de la tabla de tarifas, como bien lo decía el concejal Páez, siempre y cuando yo esté en las mismas condiciones del año anterior, mi predio siga siendo el mismo, no he vendido nada, sigo teniendo lo mismo, entonces que siga pagando, al menos, lo mismo que pagaba el año anterior. Lo que sí hay que tomar en cuenta, obviamente, y bien lo señalaba el concejal Páez, si yo vendí algo, también no voy a seguir pagando lo mismo, es decir, una disposición de esa manera tendría que pensarse en un sentido, a lo mejor, por número de predios. Si yo antes tenía 4, y ahora tengo los mismos 4, si uno de esos me va a bajar el impuesto, me mantengo, porque a los 3 es probable que les esté subiendo. Si es que yo tenía 4 predios, y vendí 2, entonces a ese sí habría que excluirle de esta disposición y a ese sí, cobrarle menos, entonces habría que pensar bien.

Por el patrimonio es un poco más complejo. Por ejemplo: yo estaba analizando un caso de una empresa, tiene 103 predios, el patrimonio se le disminuye en relación con el año pasado, pero el impuesto total de los 103 predios les tuvimos en 100.000 dólares, con relación al año anterior; sin embargo, unos pocos de esos predios bajarían lo que pagó el año anterior, y en su conjunto le cobramos 100.000 dólares más, unos pocos le estaríamos bajando.

Cuando le voy medir en términos de patrimonio, ese efecto es difícil de poder aplicar, porque ahí le digo por el patrimonio sí está pagando más, en su conjunto paga más, unos cuantos predios le estaríamos cobrando menos, pero en su conjunto le estaríamos cobrando más de 100.000 dólares adicionales, por eso digo por número de predios, el cálculo es el mismo, la forma de calcular es la misma, únicamente para la que ustedes señalan que no se les baje a los que estaría bajando, es únicamente cómo pongo el filtro, a quiénes no les bajo y a quiénes sí se acepta la reducción.

Cuando ha vendido algo del patrimonio, ya es más bajo de lo que tenía antes, habría que tomarle en cuenta eso como criterio. Precisamente por eso es que proponemos que se elimine esa distorsión, no con la propuesta, ya no, porque con la propuesta, como vieron en la gráfica que teníamos, al aplicar la tarifa a todos; todos están pagando exactamente la tarifa que está fijada en la tabla y ahí sí ya no tenemos distorsiones, entre dos iguales, tenemos equidad.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA: Alcalde, sólo en este punto creo que deberíamos preocuparnos y procurar que ese límite mínimo sea el valor que pagaron el año anterior, y luego progresivamente ir acercándonos al ajuste y evitar esa dispersión.

ING. SANTIAGO BETANCOURT, DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO: Sí, tomándole como base lo que pagó el año anterior, como mínimo tendríamos que partir del supuesto que vamos a aplicar la misma tarifa del año anterior, y la misma tarifa del año anterior, como señalaba el concejal Albán, nos da un incremento de la emisión, de 70.000.000 a 154.000.0000.

SEÑOR ALCALDE: Una vez recogidos todos los comentarios de los señores concejales, todo esto se procesará.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Yo había pedido que se hagan unas corridas diferentes, ajustando las tarifas y los rangos, aunque sea brevemente, no sé si se lo presenta o se distribuye a todos los concejales, porque desde mi punto de vista, esas corridas podrían ser un nuevo punto de partida o una nueva línea que aglutine a todos los propietarios de ese rango y, seguramente, disminuye un poco a los que les baja la tarifa, y sobre todo disminuye bastante; es decir, significativamente puede disminuir esas bajas de tributación que se ven en algunos casos, que se van a dar en algunos casos; entonces, para mí, la corrección de esas tarifas me parece significativa.

Yo sigo creyendo que eso puede ser complementado con una norma que establezca que se pagará, al menos, lo mismo que el año pasado, podría conseguir una mejora, entiendo que una mejora de unos 10.000.000 de tributación, y está marcando sobre todo a un segmento de 700.000 y 1.000.000 de patrimonio; entonces, no sé si al menos, si no lo va a presentar en gráfica, porque, a lo mejor, nos resulta muy útil, al menos pediría que se distribuya a los concejales para que tengan en cuenta antes del segundo debate.

SEÑOR ALCALDE: Una vez recogidas todas las observaciones que serán procesadas con miras al segundo debate, declaro conocido en primer debate el proyecto de Ordenanza en discusión. Muchas gracias, señor Director.

Pasemos al siguiente punto del orden del día, por favor.

2. Ordenanza Metropolitana que regula la determinación y cobro de la contribución especial de mejoras por obras públicas de alcance distrital, ejecutadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (IC-O-2017-284).

SEÑOR ALCALDE: Señor Director Tributario, Santiago Betancourt que realice la presentación respectiva, adelante.

ING. SANTIAGO BETANCOURT, DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO: Este proyecto de Ordenanza lo que plantea es una ordenanza que reemplace a la

Ordenanza No. 154, que es la que está vigente ahora, que regula el cobro de la contribución especial de mejoras distritales, por obras distritales.

La base que nos permite hacer la propuesta, y que estamos haciendo es en base a los artículos Nos. 569 y 575 del COOTAD; efectivamente, lo que estamos tratando de cambiar es la fórmula de cálculo que está establecido en la Ordenanza No. 154.

Como antecedente: en el año 2017 se emitió un valor de 18.000.000, aproximadamente, por contribución especial de mejoras; estos 18.000.000 es un valor prorrateado, porque la EPMMOP lo que hace es ir acumulando el valor de las obras que se hacen y distribuirlo hasta un plazo máximo de 10 años; es decir, cuando uno tiene un inmueble en la ciudad, el valor de contribución de mejoras anual que paga, es una parte del total de que debería pagar, pero por disposición legal, por facilidad que así lo presta la ley, uno puede hacer ese pago en cuotas anuales. El Municipio en cierta forma le financia el valor de esas obras, para que el pago no sea tan oneroso. Solamente por efectos de la "Ruta Viva" que se tiene que empezar a cobrar los valores que la EPMMOP ha pasado, son 285.000.000 de dólares; si dividimos los 285.000.000 para 10 años, de un plazo máximo de cobro, tendría que incrementarse el valor a recuperar anualmente en 28.5 millones; es decir, casi que triplicaríamos el valor de la emisión de lo que se hizo en el año 2017, esto obviamente sin tomar otras sobras que se puedan considerar para efectos de recuperar por contribución de mejoras a partir del año 2018.

Esto genera, obviamente, un incremento bastante desproporcionado, bastante drástico, que afectaría a todos los predios de la ciudad, porque la contribución de mejoras por obras distritales se reparte efectivamente a todos los predios del Distrito. Lo que nosotros proponemos para efectos de regular el impacto que produce la recuperación de las grandes obras que se realiza en el Municipio, y que se seguirán realizando de aquí en adelante, son dos medidas: la primera: bajo el mismo principio de los 70.000 dólares de avalúo, que se propuso en la Ordenanza del impuesto predial, establecer por las disposiciones establecidas en los artículos Nos. 569 y 575 del COOTAD, la posibilidad de que quienes tienen avalúos de hasta 70.000 dólares, se les exonere del pago de un valor adicional al que ya venían pagando; es decir, no que no paguen nada por contribución de mejoras, el saldo que está pendiente de cobrar, siguen pagando de la misma manera como lo han hecho hasta ahora, pero no pagan un valor extra por las nuevas obras distritales que se vayan cargando a partir de este año 2018. Por ejemplo: si es que yo estoy pagando 10 dólares por contribución de mejoras, pero por efectos de las nuevas obras, este año pagaría 20 dólares adicionales; es decir, si tuviera que pagar 30 a este segmento le seguiríamos cobrando los mismos 10 dólares, los otros 20 los asumiría el Municipio con cargo a su presupuesto de gastos, tal como lo establece el COOTAD. Para el resto de contribuyentes estableceríamos una tabla con un límite máximo para cobrar estas obras adicionales que se van generando en la ciudad a lo largo del tiempo, y es el que está establecido en esta tabla.

Estos son los rangos de patrimonio; es decir, de 0 a 300.000 y como ustedes siguen viendo, en adelante, en el rango 6 es de 3.000.000 en adelante, y este es el porcentaje que se aplicaría como tope al valor de las obras.

Este es el valor máximo. Si yo tengo un predio de 300.000, tendría que pagar 36 adicionales a los que ya venía pagando, que pudieron haber sido 50, 80, 100, no sé, todo eso depende del valor que se haya distribuido para cada predio y en conjunto entre todos los predios de la ciudad que superan los 70.000 dólares de avalúo, eso sí con una aclaración: los 70.000 siempre y cuando sean personas naturales, no aplicaría, porque también tenemos sociedades que tienen predios menores a ese valor.

El resultado de la aplicación de esta medida, lo que nos generaría es que como cuota anterior tengo que cobrar 16.000.000 de dólares en este segmento, y se cobrarían 13.700.000 por obras distritales nuevas y el Municipio absorbería 8.600.000 a su presupuesto; es decir, si es que no aplicaríamos estos límites entre el valor que se debería pagar, en realidad sería de 23.000.000 de dólares; 24.000.000 de dólares aproximadamente, y el grupo de 70.000 dólares para abajo de avalúo, se les exoneraría el pago de 2.100.000; es decir, el Municipio absorbería 10.700.000 anualmente, y el valor que se pagaría por parte de la ciudad sería de 13.000.000 extras.

Los de abajo son los que tienen avalúos de hasta 70.000, y a esos estamos previendo que se les dé una exoneración total.

Al momento, sí están consideradas todas las observaciones, habría que incluir las observaciones que ustedes hicieron en el proyecto anterior. Una observación que estaba haciendo en la diapositiva anterior, en la Comisión de Presupuesto, en la que se conoció el proyecto de Ordenanza, se solicitó de parte del señor concejal Albán que se establezcan dos opciones: una: que se hagan corridas financieras más elaboradas; y, otra: que se establezca una temporalidad limitada. Entonces, en el proyecto que ustedes recibieron ya establecíamos que sea de carácter temporal; en el proyecto original estábamos proponiendo que sea permanente, igual eso está sujeto a sus observaciones y revisión.

La propuesta también incluye la fórmula del reparto que hacemos del total de las obras. Estamos proponiendo una fórmula un poco más sencilla, en donde simplemente tome en cuenta el avalúo total de la ciudad, como ustedes escucharon en la mañana, era alrededor de 108.000.000 de dólares. El valor de la propiedad se sacó factor de aquí, y eso se multiplica por el total de las obras, eso es lo que en efecto me produce el valor que voy a asignar a cada uno de los predios. Si tengo 2 o 3, por ejemplo: si tengo un departamento y una oficina, entonces me sirve la misma fórmula para calcular cuánto le corresponde a cada uno; es decir, la progresividad aquí está dada por el avalúo,

mientras el avalúo es más alto, más alto es el valor que me van a asignar para recuperar por contribución de mejoras y, al revés, cuando el valúo es más bajo va a pasar lo mismo.

Otras “Disposiciones Generales” que estamos poniendo en el articulado, es que exista la obligación de pagar el saldo pendiente cuando hay una transferencia de dominio. La Ordenanza actual establece la posibilidad de cobrarle o no, aquí estamos poniendo que sea obligatorio, cuando el dueño va a vender que pague el valor de la contribución pendiente, entendiendo que la obra que se haya ejecutado le debe haber ayudado a que su precio se haya elevado; entonces, por eso estamos estableciendo que el plazo a cobrar sea de 10 años o el plazo de crédito, el que sea mayor, estableciendo ya como una norma específica.

Finalmente, se deroga la Ordenanza No. 154 que es la que regula actualmente el cobro de la contribución de obras distritales; es decir, esta Ordenanza lo que se limita es a los dos aspectos importantes, que es el establecimiento de lo que el COOTAD señala como exoneraciones o reducciones en el pago, en función del carácter social o económico y cambiando la forma del cálculo. Es todo lo que puedo comentar, señor Alcalde.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Sra. Marina Quevedo, a las 16h10 (19 concejales).

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: En realidad, mi principal observación y que además la he repetido ya hace algún tiempo, es que la “Ruta Viva” no debe financiarse a través de la contribución por mejoras, sino a través de un sistema de peajes, porque eso obliga que aquel que contribuya entre pagar esa Ruta Viva, son los usuarios de la Ruta Viva, esa es mi principal observación, y lo ha sido siempre; de tal manera que, eso primero quiero destacar y sigo convencido de ello.

A mí me parece que lo que va a tener que asumir el Municipio es mucho más de lo que usted dice, porque si la Ruta Viva es de 28.000.000 anuales, se calcula para repagar la Ruta Viva y lo que se aspira a cobrar es 13; estamos hablando de una diferencia de 15, más intereses; entonces, es bastante más de lo que usted señala, que el Municipio tendría que digamos aportar para el pago de la Ruta Viva, y eso conduce a varias distorsiones que a mí no me parecen adecuadas. La una: es que debilita las finanzas municipales, va a tener que asumir 15, 16, ya con intereses 17 millones en una subvención del funcionamiento de una ruta que es utilizada por un porcentaje significativo de personas; todos, a lo mejor, usamos algún rato la Ruta Viva para ir al Aeropuerto, los usuarios más frecuentes o por cualquier otra razón. Entonces, me parece que se produce una distorsión entre el uso y la contribución o el costo financiero que tiene para el Municipio, lo cual debilita las finanzas públicas y genera una injusticia porque está pagando alguien que no tiene carro, que nunca va a usar la “Ruta Viva”,

entonces, cómo así se le obliga a ese contribuyente, por más poco que sea, poco o mucho hay un acto de absoluta injusticia.

Esas distorsiones, a mi modo de ver, tienen que ser meditadas con mayor sentido, hagamos una experticia adicional como ejercicio no para cambiar de opinión, pero como ejercicio para ver si se puede encontrar algunas opciones y sugerir, además, que se trabaje en una ordenanza que clarifique lo que son obras distritales y tal vez abrir categorías, obras de interés zonal, tal vez ahí podría ser pasable. Sigo insistiendo, eso no significa que no crea que el peaje es el mecanismo adecuado, para cubrir eso, pero tal vez un ejercicio para decir: hay algunas obras que tienen un impacto zonal, hay algunas obras que tienen un impacto local, absolutamente localizado, y hay algunas que son distritales, entonces, categorizar bien esos distintos niveles y podría ser útil, no sólo para este caso en general, sino para utilizar este instrumento de la contribución por mejoras.

Uno podría preguntarse el “Metro” no tiene que ser repagado, porque usted me ponía como ejemplo el “Metro”. El “Metro” está subsidiado, así está pensado, es un subsidio del Estado Central y del Gobierno municipal, la construcción está subsidiada. La tarifa tiene que permitir la operación, y de acuerdo a los cálculos financieros iniciales, incluso ciertos niveles de ampliación, mantenimiento; entonces, claro, ¿quién va a pagar la operación, el mantenimiento y la ampliación?, los usuarios del “Metro” a través de la tarifa, la tarifa adecuada, y se va a beneficiar toda la ciudad. Sí se va a beneficiar toda la ciudad, porque de alguna manera va a facilitar, va a mejorar el tránsito en su conjunto, la movilidad en su conjunto, etc.

Entonces, a mí me parece que el camino que se está escogiendo no es el más apropiado, ya hay una cultura en este país de pagar peaje, los ciudadanos nos hemos beneficiado muchísimo, pero muchísimo desde hace algunos años, cuando se empezó a pagar peaje. Hoy tenemos, a parte de la obra importantísima que hizo el Gobierno anterior en materia de carreteras, pero en general, desde que se empezó a cobrar peaje hay mejoras en las carreteras, hay mejor mantenimiento de las carreteras y, sin duda que eso beneficia, no sólo en los tiempos de viaje, sino también en el mantenimiento y la calidad del automotor, del vehículo, y esa cultura existe, esa comprensión ya existe.

Cierto es que la gente del Valle de los Chillos ha hecho bastante bulla por el peaje en el túnel Guayasamín, hizo bastante bulla y aún no acabo de entender, no me acabo de entender a mí mismo, que aunque sólo voy unas dos veces al mes para allá, pago para ir allá, por no sacar el TAG, es una tontería y la mayoría de la gente que vive en el Valle no saca TAG, no lo entiendo. Yo que voy sólo dos veces, siempre que llego ahí, pago, porque no saqué el TAG, porque es elemental y eso facilita tremendamente el servicio. Entonces, cierto es que hubo ese fenómeno que resultaba absolutamente inadecuado, desde mi punto de vista, como una reacción no justificada de los ciudadanos y cuando

se discutía algún proyecto se planteó el modelo de peaje para financiar una inversión privada. Entonces, por qué no consolidar ese concepto y fue estudiado, fue parte de los estudios que se hicieron para efectos de la CAF; un peaje además que esté condicionado al uso de la vía. El que iba a Cumbayá pagaba “x” tarifa; el que iba a Tumbaco otra; el que llegaba hasta Pifo una diferente, y el que llegaba al Aeropuerto otra variación adicional.

Sale de la sala de sesiones la concejala Ing. Anabel Hermosa, a las 16h16 (18 concejales).

Entonces, me parece a mí que hay que volver al tema del peaje, el que sea temporal; es decir, siempre me permito especular un poco, y buscar siempre opciones, esta es una cosa que parecería pensar en la temporalidad, un año, hasta que se monte el sistema de peaje, ¿no sé cuánto pueda significar?, ¿cuánto pueda ocupar?, ¿cuánto tiempo se requiera?, ¿5 meses, 6 meses?, entonces, siempre buscando escenarios, pero, insisto, mi concepto es y lo saben todos ustedes desde que discutimos la primera vez con usted respecto al tema le he insistido en que la “Ruta Viva” debería tener un peaje, insisto en ese criterio, los otros pueden ser elementos a tener en cuenta, pero no cambia el concepto fundamental desde mi punto de vista.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Gracias. Yo quiero comenzar expresando mi acuerdo con lo que dice el concejal Albán. Yo creo que es una política conceptualmente equivocada el tratar de o el pretender subsidiar una estructura que es básicamente para el transporte particular, cobrando al conjunto de la ciudad y peor aún restando posibilidades de inversión al Municipio a través de esta especie de subvención, creo que esto es equivocado, no estoy de acuerdo con esta contribución por mejoras, me parece que hay que explorar esta posibilidad de peaje, creo que esto es mucho más razonable y justo y, además, se compadece con el discurso que nosotros hemos levantado y hemos construido de la visión de Quito, y del modelo de desarrollo y ordenamiento territorial para los próximos años, que es tener otro tipo de prioridades, acá más bien yo creo que es una deuda importante que tiene la Alcaldía el no haber continuado con el desarrollo del corredor de transporte entre el Quinche, Tumbaco, Cumbayá, Quito. Eso estuvo planificado para que se lo haga, una vez que la “Ruta Viva” permitía liberar un poco de espacio vial desde la Interoceánica, que era evidentemente una infraestructura colapsada y saturada, y que a través de la construcción de la “Ruta Viva” permitía divergir mucho el tráfico liviano, para que exista una lógica de preferencia para el transporte público, de la gente que se mueve desde, insisto, El Quinche, Tumbaco, Cumbayá, Quito. Esos estudios preliminares están hechos, Alcalde, incluso existe una decisión de adquirir un predio en Cumbayá para la Estación de Transferencia.

Yo le he preguntado, no sé si está el Secretario de Movilidad, quizás él nos da cuentas de los anteriores, pero insistentemente he venido preguntando, ¿cómo están los avances

sobre ese corredor?, y es lamentable que se haya dejado este tema y estemos casi dos años, creo, de inauguración de la Ruta Viva, y en dos años no se haya podido implementar esa alternativa real de movilidad para la gente que vive en los Valles.

Entonces, a mí me parece, Alcalde, que esta discusión de la Ruta Viva, que es lo que se nos plantea, sirva para insistir en la necesidad de que se tiene que implementar el corredor de transporte público, en esta zona de la ciudad; esta es una deuda sobre algo que está planificado, que es parte del sistema integrado de transporte público, que tiene que ser impulsado, para que el “Metro” y el sistema integrado puedan funcionar, y ya no en la lógica solamente urbana, sino en una lógica tremendamente potente de resolver esta afluencia o esta conectividad entre las parroquias rurales de amplio crecimiento, y desarrollo poblacional, como: Cumbayá y Tumbaco con Quito. Hay que pasar, del discurso de la preferencia del transporte público, a la realidad, y esta es una forma de hacerlo y descargar el costo de una infraestructura para el transporte privado en el conjunto de la población, es absolutamente injusto, incoherente con nuestro propio Plan y Modelo de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, es incongruente con eso.

No le podemos cargar al conjunto de la ciudadanía, particularmente a los sectores de la ciudadanía que no van a usar, ni de fundas, la Ruta Viva, esto es absolutamente inequitativo, injusto, insisto, incoherente con el Plan Metropolitano de Ordenamiento y Desarrollo Territorial que nosotros aprobamos. Yo había conocido esto y hablo por el tema de las oportunidades, hace un mes un poco menos de un mes, conversé con el Director Tributario sobre el tema y le expresé, efectivamente, que yo creo que el asunto pasa por un sistema de peajes, que pueda ser manejado racionalmente. No me parece que lo que se está planteando es aceptable para la ciudad y sus ciudadanos.

Salen de la sala de sesiones las concejales Abg. Renata Salvador; Sra. Silvia Díaz; y, concejales: Dr. Pedro Freire y Dr. Mario Granda, a las 16h24 (14 concejales).

CONCEJALA ABG. DANIELA CHACÓN: Buenas tardes nuevamente. Yo tengo dos preocupaciones principales con esta Ordenanza, la primera: es que no está definido el alcance distrital, aparte de compartir las preocupaciones respecto de cargarle a toda la ciudadanía una obra sobre la cual no necesariamente percibe un beneficio directo, y que además creo que corre el riesgo de desnaturalizar la contribución especial de mejoras, que además puede ser un elemento tributario de mucha importancia para nuestros ingresos, siempre se perciben altos ingresos por la contribución especial de mejoras, y el hecho de que toda la ciudad pague por obras, que no necesariamente le representan un beneficio directo, sí puede generar un problema, cuando esos montos se pueden recaudar desde otros instrumentos. Entonces, sí me preocupa en concepto, primero, que tengamos que cargarle el costo de una obra, que supuestamente sería una obra distrital a toda la ciudad, cuando en realidad no es una obra distrital. Es decir, tal vez es una obra de alcance zonal mayor, no sé cuál sea la clasificación, porque de eso es lo que carece la

Ordenanza; es decir ¿cómo definimos qué es de alcance distrital?. ¿La extensión de la Simón Bolívar también va a ser de alcance distrital?, entonces ¿eso también se va a cobrar a toda la ciudad?, ¿cuántas otras obras pueden ser de alcance distrital?, cuando no existen parámetros definidos y delineados que además en temas de tributos, tasas y demás contribuciones, el detalle y la especificidad que debe tener la normativa, para no generar ningún tipo de interpretación discrecional, porque aquí lo que parece que fuera a pasar es que la EPMMOP decide qué es una obra distrital, y la EPMMOP no debe tener la potestad de decidir qué es una obra distrital, sino el Concejo Metropolitano debe determinar cuáles son los parámetros que hagan que una obra se considere distrital y, que por tanto, se cobre a ciudadanos que tal vez estamos considerando que van a recibir un beneficio que no es directo.

Además, ¿cómo nosotros definimos el beneficio?, si le vamos a cobrar una obra, si vamos a determinar que una obra es distrital, también hay que determinar por qué el ciudadano que no recibe un beneficio directo y que recibe un beneficio indirecto, ¿cómo se caracteriza ese beneficio indirecto?, para considerar que también es parte, que es sujeto pasivo y que está obligado a pagar el tributo, y esas son determinaciones y cosas que deben constar en la Ordenanza.

Es decir, cualquier ordenanza de carácter tributario debe tener esos detalles; entonces, a mí me parece que el artículo No. 1 "Del Objeto", donde simplemente se habla de mejoras de alcance distrital por obras viales, el día de mañana puede significar que una obra distrital es cualquier obra vial, porque no hay parámetros definidos.

En el artículo No. 2, "Sujetos Pasivos", de igual manera, ¿cómo se caracteriza a los beneficiados indirectos?.

El tema de la tabla, yo cuestiono porque justamente lo que estamos haciendo es definir que hay barrios donde no hay ningún beneficio directo o tal vez indirecto de la construcción de la "Ruta Viva", pero igual le estamos cargando. Entonces, no tiene una lógica el definir un alcance distrital si no sabemos tampoco cómo se definen los beneficiarios y, entonces, a mí sí me preocupa e insisto, desnaturalizamos la contribución especial de mejoras. Entonces, en enero le llega al contribuyente su cartita del impuesto predial, con un incremento en la contribución especial de mejoras, en un barrio que quien sabe si es que ese año recibió alguna mejora específica; entonces, va a decir: ¿por qué yo estoy pagando contribución especial de mejoras, si es que no he recibido nada?, quiero tener claridad. ¿Cómo yo, beneficiado indirecto, justifico que estoy pagando una obra de alcance distrital, cuando este alcance distrital ni siquiera está debidamente delimitado?.

La segunda preocupación que tengo, y este es un caso que tú conoces Santiago, y que lo quiero traer a conocimiento del Concejo, por si alguno de ustedes, no sé si alguien ya

tiene conocimiento, yo recibí un oficio y un pedido de la Comuna Chilibulo Marcopamba, la Raya, en relación con la contribución especial de mejoras, ellos han presentado un reclamo porque se hizo un adoquinado en toda la zona y la forma en que se calcula la contribución especial de mejoras, no toma en consideración los nuevos desarrollos normativos sobre las consideraciones que se tiene a las comunas; entonces, el cálculo es 40, perdón voy a decir cómo es exactamente el cálculo de acuerdo a la Ordenanza No. 0092 del año 2017, si no me equivoco, que dice que tienes que calcular el 40% del costo prorrateado, la obligación a la longitud del frente de los predios beneficiarios directos de las obras, que eso hace bastante lógica, y luego el 60% restante, prorrateando la obligación en proporción al avalúo de los predios beneficiarios.

En este caso, la comuna es un predio indivisible, inembargable, imprescriptible; entonces, lo que se toma en cuenta para el cálculo es todo el territorio de La Comuna, y lo que ellos tienen que pagar en este caso específico, son 36.000 dólares, que lo prorratean a diez años y que tienen que pagar 3.600 dólares al año; es decir, se sacan la madre tratando de conseguir los 3.600 dólares, y les pongo este caso puntual, porque obviamente la forma en que se calcula la contribución especial de mejoras hace lógica cuando tú tienes un predio individual, y ahí está bien, pero no hace lógica cuando tú tienes un predio comunitario.

Salen de la sala de sesiones las concejales: Dra. Renata Moreno y Sra. Marina Quevedo; y, concejal Sr. Marco Ponce, a las 16h32 (11 concejales).

Entonces, este proyecto de Ordenanza va a repetir el mismo error de no tener una consideración específica para el cálculo del caso de las comunas por ser territorios inalienables, indivisibles, imprescriptibles, inembargables, y todas las características que le da la Constitución y, aparte, veo que al final están disposiciones reformativas, disposiciones que reforman la Ordenanza No. 0092, y yo propongo que se incluya también una "Disposición reformativa" para el cálculo de la contribución especial de mejoras, para tener un régimen específico para las comunas; es decir, yo no sé qué porcentaje es. Este es un tema técnico que rebasa mi conocimiento y mi propuesta en este instante, de decirles que no sea el 60% o que se pueda individualizar de alguna manera el beneficio que recibe la comuna, no en función del avalúo de todo su predio, sino en función de aquella parte del predio que está siendo beneficiada, porque en este caso son 200 metros los que están siendo beneficiados, pero obviamente se calcula en función de todo el territorio de la comuna, que si no me equivoco, no tengo la información a la mano este momento, pero es de muchísimos metros más, es de 1.897 metros, entonces obviamente son 200 metros los beneficiados, pero el terreno es de 1.800 metros y, por lo tanto, se les cobra en función de la totalidad. Aquí hay una injusticia, que me parece que nosotros deberíamos corregir, tanto en la contribución especial de mejoras, y en la Ordenanza No. 92 vigente, que yo propongo que se redacte una "Disposición reformativa" en este sentido, y también en esta Ordenanza, que de ser

aprobada, incluya para el cálculo de las obras distritales una consideración específica sobre las comunas y los regímenes de las comunas; insisto, en que no tenemos la potestad de dejar de manera tan amplia la definición de una obra de alcance distrital. Es decir, es nuestra obligación el principio de legalidad tributaria, es nuestra obligación darle al contribuyente la mayor claridad; claridad absoluta respecto de cómo se calculan y se determinan las obligaciones, y que en temas tributarios no puede quedar nada a discreción de la autoridad y, en este caso, el nivel discrecional es bastante alto, al no existir estos parámetros y esto obviamente es un tema un poquito más filosófico y lo han mencionado los concejales que me precedieron.

Hay que tener cuidado de desnaturalizar la contribución especial de mejoras, con estas obras de alcance distrital. Creo que esta Ordenanza es muy floja, no está bien armada, no representa la seguridad que se requiere en relación a términos tributarios y simplemente lo que busca es generar una recaudación, que es necesario, yo lo entiendo, creo que es necesario encontrar un balance, por supuesto que el Municipio va a tener que asumir un porcentaje, va a tener que subsidiar un porcentaje de estas obras, y yo estoy de acuerdo con eso, pero ese otro porcentaje. No creo que como está planteada la Ordenanza, es la manera en que se puede recaudar, creo que hay otros mecanismos que son mucho más claros, y creo que debemos considerar seriamente el tema del peaje, gracias.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Gracias Alcalde. Primero pregunto si ésta es sustitutiva, ¿La Ordenanza es sustitutiva?

ING. SANTIAGO BETANCOURT, DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO: La Ordenanza está reformando a la No. 092, y en unos artículos está derogando a la Ordenanza No. 154.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: No sé cómo le vamos a poner bien el título, ahí yo tengo una confusión, sería entonces reformativa, eso hay que ponerlo bien, porque, por un lado, no encuentro cómo se define la Ordenanza; y, por otro lado, encuentro otro texto que habla de sustitutiva.

En el artículo No. 3, respecto de las exenciones, ahí yo propongo adicionar a ese artículo 3, cuando habla de las exenciones de los predios de hasta 70.000 dólares, me parece. Esta exención se aplicará únicamente a los predios, cuya valoración de hasta 70.000 dólares comprenda el valor de la tierra, construcciones y adicionales constructivos o especiales, de tal forma que no estarán exentos del pago de la contribución especial de mejoras los predios baldíos o sin construcciones; es decir, lo que estoy proponiendo es que paguen los predios baldíos.

Cuando un contribuyente posea varios predios, esto también es bien importante porque puede haber contribuyentes que tengan predios de 10.000; 10.000; 10.000, individualmente varios. Cuando un contribuyente posea varios predios, para aplicar la exención se sumarán los avalúos de los distintos predios, incluidos la propiedad individual o propiedad en derechos y acciones. Si sumados estos valores superan el techo de los 70.000 dólares, determinados en esta Ordenanza, no habrá lugar a exención alguna. No sé si queda clara la idea.

ING. SANTIAGO BETANCOURT, DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO: Permítame una aclaración. Lo que dice es que se considere el global, pero no los predios baldíos.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: El artículo No. 11 "Reposición de Obra", igual dice que en caso de destrucción, obliga a la reposición de la obra, y que el beneficiario haya pagado la contribución especial de mejoras, y ésta será asumida por la Municipalidad. Yo digo, no necesariamente, porque si no vamos a tener destruida la ciudad y no va a haber quién la repare o la tiene que reparar totalmente el Municipio, eso no me parece. Lo que propongo es que, más bien, leo la propuesta: "Reposición de Obra.- En caso de destrucción que obligue a la reposición de la obra y que el beneficiario haya pagado la contribución especial de mejoras, ésta será asumida por la Municipalidad, siempre y cuando esta destrucción sea producto del deterioro normal de la obra o cuando haya existido causas en la ejecución de la obra, atribuidas a la Municipalidad", ahí sí que asume, pero, a veces, el mismo contribuyente destruye, tiene que reponer, no le podemos exonerar. Ahora, si es que se destruye esa obra porque la obra hecha por el Municipio está mal, ahí sí tiene que pagar el mismo Municipio, pero si destruye por una decisión individual, tiene que reponer el ciudadano que destruye. Esa es la propuesta.

La "Disposición Tercera", es necesario que tomemos en cuenta lo que dice el COOTAD y al final del artículo propongo: "En las obras locales que cuenten con participación de la comunidad, sea en aportación económica, materiales o mano de obra, previo la suscripción de un convenio de cogestión, en este caso los aportantes tendrán derecho a la exención del pago de contribución especial por mejoras", no cuando exista cogestión, me parece que eso hay que dejar claro, aunque ya lo determine la Ley. Esos son mis aportes.

CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ: Insisto, deben eliminarse de la exoneración los predios que habíamos hablado, eso es estimular el crecimiento de terrenos baldíos y hace algunos años se elaboró una ordenanza, inclusive para generar cerramientos sobre estos focos de inseguridad y de riesgo en la Capital.

Conceptualmente, una obra de impacto distrital es aquella que afecta positivamente a las centralidades y a las mega centralidades, ahí hablamos de una obra de impacto distrital, pero si se desarrolla una obra que afecta inclusive a una parte de una de las centralidades, Quito con cuatro mega centralidades, un concepto que ha venido defendiéndose, entonces ahí tenemos un problema grande por el mismo principio de progresividad, de equidad, de igualdad que usted tanto ha defendido. Coger y aplicar una división sencilla y que todos paguen un impuesto, creo que no es justo, no es equitativo.

Debemos hacer el esfuerzo en el Concejo, trabajar una propuesta mucho más sustentada socialmente, mucho más viable políticamente, algo que permita realmente asegurar que la comunidad no genere un sentimiento de injusticia colectivo, porque a los barrios marginales del sur que les digan que van a pagar por la vía que beneficia a un elevado porcentaje, y a los moradores de Cumbayá, creo que no cabe un concepto de solidaridad, porque también van a exigir que se haga lo mismo con obras que están postergadas en el sur, creo que es fundamental y estamos a tiempo para desarrollar conceptos como el de la aplicación de peajes, inclusive progresivos o una combinación de peajes con una proporcionalidad de la aplicación de la contribución especial de mejoras en el resto de la Capital.

Esto es fundamental y creo que estamos a tiempo, y es en esta Ordenanza que está en el primer debate, igual en la anterior, percibo que hay diferencias de orden estructural y conceptual, que no sé cómo nos va a permitir arribar a una votación favorable, tanto en impuestos prediales, como en contribución especial de mejoras. Aquí sí cabe un taller urgente, porque ya no hay tiempo para poder afinar y lograr un consenso, pero con propuestas reales.

La anterior Ordenanza no es que recibió sólo observaciones, hay posiciones diametralmente opuestas con las que yo comparto, que no van a permitir viabilizar una votación favorable, en función de lo que usted ha propuesto señor Director Metropolitano Tributario. Esas son las observaciones que quiero yo hacer, señor Alcalde, miembros del Concejo.

SEÑOR ALCALDE: Declaro conocido en primer debate el proyecto de Ordenanza en discusión.

Pasemos, por favor, al siguiente punto del orden del día.

Señor Secretario, por favor, constate el quórum.

Sale de la sala de sesiones la concejala Lic. Luisa Maldonado, a las 16h38 (10 concejales).
--

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Señor Alcalde, tenemos la presencia de diez señoras y señores concejales más la suya, por lo tanto, no existe quórum para continuar con la sesión.

SEÑOR ALCALDE: Declaro clausurada la sesión en vista de que no existe el quórum legal para continuar con la sesión, gracias.

SIENDO LAS DIECISÉIS HORAS CON CUARENTA MINUTOS DEL MIÉRCOLES VEINTE 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. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓	
7. SRA. SILVIA DÍAZ		✓
8. SRA. ALEXANDRA ESPINOSA	✓	
9. DR. PEDRO FREIRE		✓
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. SRA. MARINA QUEVEDO		✓
18. ECON. LUIS REINA	✓	
19. ABG. RENATA SALVADOR		✓
20. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
21. MSc. PATRICIO UBIDIA		✓
22. DR. MAURICIO RODAS, ALCALDE METROPOLITANO	✓	

DR. MAURICIO RODAS ESPINEL
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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. SRTA. CARLA CEVALLOS	✓	
5. ABG. DANIELA CHACÓN	✓	
6. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓	
7. SRA. SILVIA DÍAZ	✓	
8. SRA. ALEXANDRA ESPINOSA	✓	
9. DR. PEDRO FREIRE	✓	
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. SRA. MARINA QUEVEDO	✓	
18. ECON. LUIS REINA	✓	
19. ABG. RENATA SALVADOR	✓	
20. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
21. MSc. PATRICIO UBIDIA	✓	
22. DR. MAURICIO RODAS, METROPOLITANO ALCALDE	✓	