

ACTA No. 2018 – 200 – E

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 2 DE MARZO DE 2018

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN		✓
2. SR. PATRICIO ÁLVAREZ	✓	
3. SR. EDMUNDO BARROS	✓	
4. LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓	
5. SRTA. CARLA CEVALLOS		✓
6. SRA. MONSERRATE CEVALLOS	✓	
7. SRA. GISSELA CHALÁ	✓	
8. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓	
9. ABG. EDUARDO DEL POZO		✓
10. DR. PEDRO FREIRE		✓
11. DR. MARIO GRANDA	✓	
12. SR. MARIO GUAYASAMÍN		✓
13. ING. ANABEL HERMOSA	✓	
14. SRA. ALICIA LEDESMA		✓
15. LIC. LUISA MALDONADO	✓	
16. DRA. RENATA MORENO		✓
17. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
18. SR. MARCO PONCE		✓
19. ECON. LUIS REINA	✓	
20. SR. LUIS ROBLES	✓	
21. ABG. RENATA SALVADOR	✓	
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO	✓	

SIENDO LAS DIECISÉIS HORAS CON VEINTE MINUTOS DEL VIERNES DOS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, 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. PATRICIO ÁLVAREZ | CONCEJAL |
| 2. SR. EDMUNDO BARROS | CONCEJAL |
| 3. LIC. SUSANA CASTAÑEDA | CONCEJALA |
| 4. SRA. MONSERRATE CEVALLOS | CONCEJALA |
| 5. SRA. GISSELA CHALÁ | CONCEJALA |
| 6. SR. FRANCISCO CHICAIZA | CONCEJAL |
| 7. DR. MARIO GRANDA | CONCEJAL |
| 8. ING. ANABEL HERMOSA | CONCEJALA |
| 9. LIC. LUISA MALDONADO | CONCEJALA |
| 10. ING. CARLOS PÁEZ | CONCEJAL |
| 11. ECON. LUIS REINA | CONCEJAL |
| 12. SR. LUIS ROBLES | CONCEJAL |
| 13. ABG. RENATA SALVADOR | CONCEJALA |
-

ADEMÁS ASISTEN LOS SIGUIENTES FUNCIONARIOS:

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

SEÑOR ALCALDE: Muy 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 13 señoras y señores concejales, más la suya, señor Alcalde; por lo tanto, contamos con el quórum legal para instalar la presente sesión extraordinaria.

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.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Srta. Carla Cevallos, a las 16h21 (14 concejales).
--

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

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

I. Informe de la Administración General y la Procuraduría Metropolitana sobre la determinación de avalúos para el pago del impuesto predial en el Distrito Metropolitano de Quito.

SEÑOR ALCALDE: Quiero solicitar al Administrador General, Miguel Dávila, que pase adelante para la presentación respectiva.

ECON. MIGUEL DÁVILA, ADMINISTRADOR GENERAL: Señor Alcalde, señoras, señores concejales, público presente. Con su autorización, señor Alcalde, yo voy a hacer una introducción, una presentación general, solicito su autorización para que luego el Director Metropolitano de Catastro hable sobre aspectos específicos al catastro, los temas que son de índole técnico.



REVISIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL 2018

Presentación al Concejo
Metropolitano
2 de marzo de 2018

Venezuela 5-10 y Chile | 3952300 ext. 13503 - 13404 - 13502 | Fax: 2580799 | administracion.general@quito.gob.ec

Como les decía, voy a empezar con algunos aspectos de índole general. Como es de conocimiento público, a finales de diciembre el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza No.196, en la que se establece el mecanismo de valoración de los predios de la ciudad, esta información, la información calculada sobre la base de esta Ordenanza No.196, fue puesta en el internet, en la página Web del Municipio el primero de enero del año 2018. Inmediatamente que se puso esta información al alcance de la ciudadanía, se empezaron a recibir algunas preocupaciones, algunas reclamaciones de la ciudadanía en general.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Sra. Alicia Ledesma, a las 16h25 (15 concejales).

ASPECTOS GENERALES

www.quito.gob.ec

2

Ante lo cual, es decir, el 8 de enero, una semana después, se dispuso una revisión integral de la valoración, para lo cual se pidió el aporte, la presencia de representantes de colegios profesionales que tienen que ver con el tema, de la Cámara de la Construcción y de otras Cámaras de la Producción, para que nos aporten en este proceso de revisión, la forma cómo se llevó adelante este proceso de revisión. Más adelante, va a ser detallada por el señor Director Metropolitano de Catastro.

- Desde que se puso en conocimiento de la ciudadanía las valoraciones catastrales, se recibieron muestras de inconformidad
- El 8 de enero se dispuso una revisión integral de la valoración, contando con los aportes de los colegios de profesionales y de las cámaras de la producción
- En esta revisión se identificó un importante número de diferencias entre el valor comercial de los predios y su valoración catastral
- Se recabó y se obtuvo el criterio de la autoridad nacional en materia catastral (MIDUVI), en el sentido que debía profundizarse el factor de mercado en la valoración

El punto importante es que de esta revisión se determinó un número importante, digamos, de diferencias entre lo que sería el valor comercial de los predios de la ciudad, y el valor establecido en el catastro. Esto llevó a que se realicen varios análisis, se busquen mecanismos para generar una aproximación entre los dos tipos de valoraciones, una de éstas, en una ocasión se llegó a una conversación directa con funcionarios del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que es la autoridad nacional técnica que tiene que ver con los asuntos catastrales, inclusive hubo un intercambio de comunicaciones con ellos, y de estas reuniones con la autoridad técnica nacional se llegó a determinar que era necesario profundizar en los factores de mercado que llevan a la determinación del valor catastral, y eso es lo que se hizo.

Se analizaron no solamente los valores prediales totales, sino que se realizó, por un lado, los análisis de los valores relacionados con la construcción, con los factores de construcción y de los factores de terreno, y se llegó a determinar ahí que fundamentalmente los valores constructivos estaban a nivel de mercado, entonces, obviamente, cualquier diferencia, cualquier distorsión, fundamentalmente se encontraba en los valores de los terrenos de la ciudad.

La forma como se consideró adecuado aproximar la valoración catastral a la valoración comercial, y esto en conversaciones también con la autoridad nacional, fue la inclusión de 2

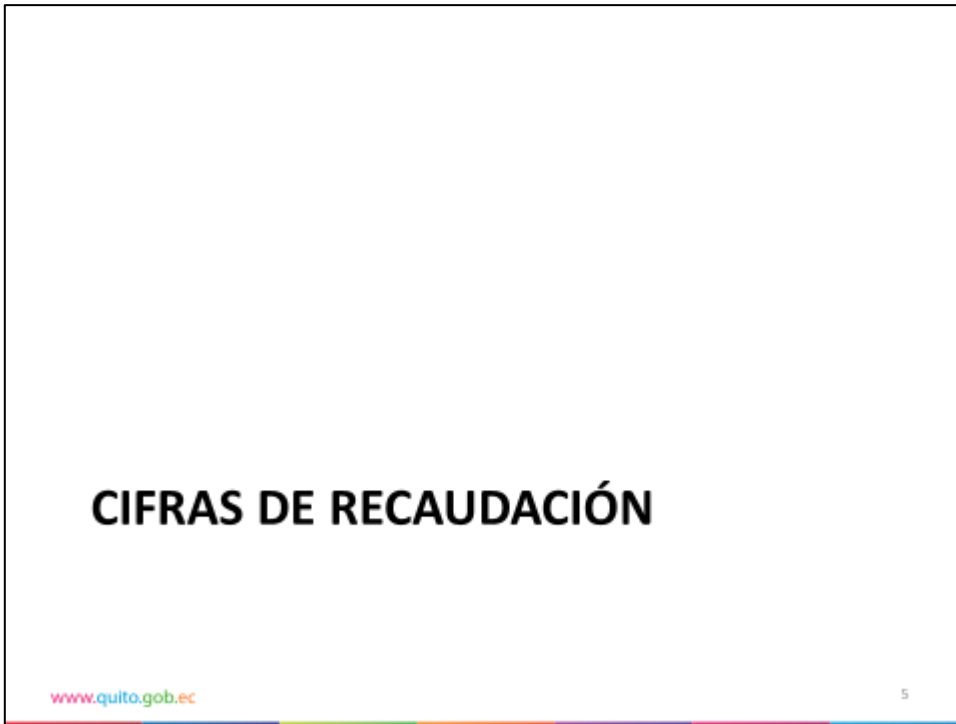
observaciones, de dos datos adicionales en el cálculo, esto es: se incluyeron las observaciones de las valoraciones de los predios de 2015 y 2016, que corresponden a los dos años previos, a los cuales se realizó la valoración, porque si bien la valoración entra en vigencia en el 2018, los estudios de base fueron realizados en el 2017, y se incluyó los dos años previos conforme consta en la resolución correspondiente, en la nota técnica correspondiente emitida por el MIDUVI, es así que se incluyó; por lo tanto, el valor de las AIVAS de los dos años previos, se consideró también y este es un proceso en el cual todavía no se ha terminado, que no ha concluido.

Se consideró ampliar estudios en predios que tienen usos especiales, porque esos usos podrían afectar en más o en menos el valor de los predios, específicamente nos referimos a hospitales y clínicas, nos referimos a colegios y escuelas, en fin, el sector educación y a hoteles.

- Se analizaron por separado los factores de construcción y de terreno; y, se determinó que los primeros se encontraban acorde a la realidad de mercado y, por tanto, que las distorsiones podrían encontrarse en la valoración de los terrenos
- Para minimizar las distorsiones se consideró establecer una metodología de revisión que considere el valor de las AIVAS de los 2 años previos al de la realización del estudio (2017)
- Se consideró también ampliar estudios en predios con usos especiales (salud, educación y turismo)
- El proceso de revisión se efectúa al tenor de la normativa vigente, es decir, cuando el ciudadano lo pide
- Se mantiene abierta la posibilidad que el ciudadano recurra de esta revisión

Este proceso se efectúa al tenor de la normativa vigente, es decir, cuando el ciudadano lo pide, no fue una revisión de oficio, sino que se estableció una metodología que cuando el ciudadano solicita la revisión, se aplica la metodología y se obtiene como resultado la nueva valoración del predio. En la reunión pasada, en el pleno del Concejo Metropolitano, algunos señores concejales formularon observaciones, inquietudes y preguntas, me voy a

referir ahora a dos aspectos de estas preguntas, más adelante el resto de aspectos van a ser abordados por el Director de Catastro.



En primer lugar: una de las inquietudes más importantes que tuvieron los señores concejales, se refiere a cómo ha evolucionado la recaudación, toda vez que desde el 8 de enero se anunció la revisión de los avalúos, consta en el cuadro que está a la vista de ustedes, que hasta la fecha, el total de recaudación, tanto de predial urbano, predial rústico, tasa de seguridad, Cuerpo de Bomberos, contribución especial de mejoras y otros rubros, alcanza 74.7 millones de dólares; de los cuales, 56 millones corresponde a enero; y, 18 millones, al mes de febrero.

RECAUDACION MUNICIPAL AÑO 2018								
MES	PREDIAL URBANO	PREDIAL RUSTICO	TASA DE SEGURIDAD	CUERPO DE BOMBEROS	CEM	SUBTOTAL RECAUDADO	OTROS RUBROS	TOTAL RECAUDACION
Enero	28.858.363,58	1.149.442,17	2.515.558,13	3.042.139,73	8.715.425,02	44.280.928,63	12.291.744,36	56.572.672,99
Febrero	4.273.657,82	303.688,16	434.780,76	590.545,07	2.274.453,78	7.877.125,59	10.323.836,29	18.200.961,88
TOTAL	33.132.021,40	1.453.130,33	2.950.338,89	3.632.684,80	10.989.878,80	52.158.054,22	22.615.580,65	74.773.634,87

www.quito.gob.ec 6

En cuanto a la recaudación del predial, exclusivamente, no los otros rubros, sino sentándonos exclusivamente en el predial, incluyendo el descuento por pronto pago; como ustedes saben el descuento del 10% durante los 15 primeros días, 9% en la segunda quincena de enero, y así sucesivamente, ya una vez descontado el pronto pago se ha llegado a una recaudación, sólo de impuesto predial, de 34'585.000, incluyendo predial urbano y rural.

RECAUDACION PREDIAL CON DESCUENTO 2018					
MES	PREDIAL URBANO	PREDIAL RUSTICO	SUBTOTAL RECAUDADO	DESCUENTO PRONTO PAGO	TOTAL PREDIAL
Enero	28.858.363,58	1.149.442,17	30.007.805,75	2.940.611,06	32.948.416,81
Febrero	4.273.657,82	303.688,16	4.577.345,98	339.889,25	4.917.235,23
TOTAL	33.132.021,40	1.453.130,33	34.585.151,73	3.280.500,31	37.865.652,04

www.quito.gob.ec 7

En relación a qué significa esto frente al presupuesto establecido para el presente año, en cuanto a predios urbanos, que el presupuesto fue de 82.8 millones de dólares. Hasta fines de febrero habíamos alcanzado una recaudación del 40% respecto del total presupuestado, y en los predios rústicos una recaudación del 48%; insistentemente se ha preguntado, los señores concejales lo hicieron y los medios de comunicación lo han hecho también. ¿Cómo va a afectar esta revisión de la valoración de los predios y su incidencia en el cálculo de los tributos?, ¿cómo va a afectar esto en el presupuesto municipal?. Esto no es una información que tenemos disponible, no es algo que podemos dar en este momento, porque como ratifico, cuando un ciudadano solicita la revisión de su predio, se aplica la metodología a esos predios que el ciudadano solicita y se obtiene un resultado. Si el ciudadano no solicita esa revisión vigente a la valoración establecida inicialmente, entonces, es imposible saber, ¿cuántos ciudadanos van a acceder?, y de esos ciudadanos, ¿cuáles tendrán una disminución?, y ¿cuáles no?. Por lo tanto, esto va a ser algo que tendremos que hacer un seguimiento cercano y permanente, con la finalidad de realizar los ajustes presupuestarios, si es que hubieren, porque les recuerdo también que cuando se aprobó, tanto la valoración en diciembre pasado, como el impuesto predial, las tasas del impuesto predial también en diciembre pasado, en la sesión del Concejo se realizaron algunos ajustes, en la sesión del Concejo Metropolitano que determinaron que la emisión sea superior, sea por un monto mayor respecto de la que inicialmente se tenía previsto, y que se consideró para el presupuesto, es decir, ahí podría existir algún colchón, por lo tanto, tenemos que hacer el

seguimiento permanente y ver si ese colchón inicial con el que partimos el año, es suficiente para cubrir las disminuciones o no lo es, pero por el momento es imposible determinar esa cifra.

Una preocupación importante también, tanto de ustedes señores concejales, no tengo los años anteriores, el 2017 es el que tengo en la cabeza. En predial urbano, sí tenemos como 8 puntos más de lo que tenemos este año en relación al presupuesto correspondiente, por supuesto 48, 49%, no tengo esa cifra en la cabeza, le voy hacer llegar con mayor gusto si me permite, señor concejal, el día lunes, con mayor gusto les hago llegar a todos los señores concejales esta información.

Otra preocupación, les decía, que ha sido manifiesta por parte de la ciudadanía y por supuesto se evidenció también en la anterior reunión del Concejo Metropolitano, se refiere a los inconvenientes que tendrían los ciudadanos para acceder a esta posible revisión. Debo decirles que precisamente el día de ahora en la mañana, señor Alcalde, no he tenido oportunidad de comunicarle también, hemos hecho mejoras, creemos en la página Web, en el procedimiento establecido en la página Web, que esperamos facilite el acceso de los ciudadanos.

EJECUCION DE INGRESOS 2018				
RECAUDACION DE IMPUESTOS PEDIALES				
PARTIDA	DENOMINACION	PRESUPUESTO CODIFICADO	EJECUCION	%
110201	A los predios urbanos	82.782.000,00	33.132.021,40	40,02
110201	A los predios rústicos	3.000.000,00	1.453.130,33	48,44

www.quito.gob.ec 8

CANALES DE ATENCIÓN

www.quito.gob.ec

9

Quisiera mencionarles que a través del balcón de servicios, las Administraciones Zonales en los 12 puntos de atención, se ha capacitado a 75 funcionarios municipales, para que ellos a su vez puedan brindar el apoyo a toda la ciudadanía en el horario que trabajan normalmente, de 8h00 a 16h30. El Municipio móvil que ustedes saben que ahora recorre las parroquias urbanas y rurales, un poquito las que se encuentran más alejadas del centro, recorre dos veces por semana, se ha capacitado a 10 personas permanentemente, están en contacto con la ciudadanía en horarios de 9h30 a 15h30.

En las “Casas Somos”, en la 45 puntos de “Casas Somos”, con los que cuenta el Municipio de Quito, en cada una de ellas se ha capacitado a una persona, es decir, 45 personas capacitadas más para que atiendan a la ciudadanía, de 8h00 a 18h00, de lunes a viernes, en el “contact center”, claro que es nada más un punto, pero con muchas atenciones de teléfono, call center, y exactamente se tiene a 14 personas capacitadas para atender todos los requerimientos de la ciudadanía: 1800-456-789, de 8h00 a 18h00, de lunes a viernes.

Finalmente, tanto en quito.gob.ec, como en pam.quito.gob.ec, se ha colgado una guía de procedimiento en el un caso; y, en la segunda, una guía de procedimiento y un video tutorial para facilitar el trabajo, no obstante todo este personal que está capacitado y que he mencionado antes, todo este personal, no solamente está capacitado para asesorar, para tutorial, sino también, si es que los ciudadanos lo requieren, este personal puede ingresar

los datos en computadoras que existen en estos puntos, para quien definitivamente no tiene facilidades con el uso de las computadoras, se les ha dado las disposiciones para que nuestro personal ingrese los datos, ingrese la información para obtener la revisión de los avalúos.

	No. PUNTOS ATENCIÓN	PERSONAL CAPACITADO	ALCANCE	HORARIOS ATENCIÓN
BALCONES DE SERVICIO ADM. ZONALES	12	75	Toda la ciudadanía	Lunes a viernes 08:00 – 16:30
MUNICIPIO MÓVIL	2 veces por semana	10	Parroquias urbanas y rurales	09.30 – 15:30
CASA SOMOS	45	45	Parroquias urbanas y rurales	Lunes a viernes 08:00 – 18:00
CONTACT CENTER	1	14	Toda la ciudadanía	Lunes a viernes 08:00 – 18:00
CANALES VIRTUALES www.quito.gob.ec c: guía de procedimiento https://pam.quito.gob.ec : guía de procedimiento y video tutorial			Toda la ciudadanía	24 horas

En todos los puntos de atención hay personal y computadores disponibles para apoyar a los ciudadanos

Además, esto no es algo extraño, ustedes saben, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por un lado; por otro lado, el Servicio de Rentas Internas desde hace años atrás, el único punto de contacto es la página Web, esto no debería ser novedoso. Hemos incluido y esto me parece importante mencionar, en la página Web, ahora cuando usted entra a quito.gob.ec y pone su número de cedula, el 84% de las personas que tienen algún tipo de relación con el Municipio, es decir, que tiene algún predio, que ha pagado algún impuesto, el 84% de las personas que ha topado el Municipio alguna vez, ya tiene la información, entonces, cuando usted pone el número de cédula, automáticamente se le despliega todos los campos, número telefónico, dirección, donde usted puede verificar si es que es correcto, puede reformarle si es que no es correcto ese momento.

Lo que quiero decir es que es bastante sencillo, nos parece bastante amigable el sistema que estamos utilizando para facilitar la atención a los ciudadanos, por supuesto, vamos a tratar de profundizar el apoyo si es que es necesario, también se ha recorrido algunas parroquias rurales, nos interesaría, por supuesto, coordinar para visitar más parroquias rurales, hay un

listado de parroquias que hemos visitado para apoyar; quizá en la ruralidad es donde más apoyo se necesita en este caso; y, a su inquietud, señora concejala, en la presentación del Director Metropolitano de Catastro se va a ver cuáles son los puntos donde más problemas, más reclamos ha habido, y no necesariamente me parece coinciden con las parroquias rurales, pero en todo caso eso es algo que van a ver más adelante. Esto es en cuanto a las generalidades y a los temas de recaudación de recursos y de atención al público.

Respecto a los temas específicos del mecanismo que estamos utilizando, y la base legal para el efecto, el señor Director Metropolitano de Catastro, si usted me permite señor Alcalde, podría hacer la presentación.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO:

Buenas tardes señor Alcalde, buenas tardes señores concejales. Tal como se refirió el Administrador General, vamos a hacer una revisión de las partes técnicas que competen a lo que es la revisión que se ha realizado para los reclamos que se han presentado por parte de la ciudadanía en cuanto a lo que es el proceso de revisión de avalúos y la forma de cómo lo estamos llevando este momento adelante.

Primero: vamos a referirnos un poquito al soporte legal, porque existieron algunas inquietudes de algunos concejales, en la presentación, en la sesión anterior, en cuanto a lo que era la validez legal de lo que estábamos realizando, y ¿en qué nos estábamos soportando para el efecto?; entonces, nos hemos permitido entregarles a ustedes el día de hoy una copia de esta presentación para que la puedan tener directamente y la puedan ir consultando, y así vamos a ir también con la presentación que tenemos acá al frente.

Procede a dar lectura a las siguientes láminas:

PROCEDIMIENTO PARA REVISIÓN DE AVALÚO

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO



Revisión de Avalúo
Análisis Legal

ANTECEDENTES

- Mediante Ordenanza Metropolitana No. 196, sancionada el 22 de diciembre de 2017, El Concejo Metropolitano de Quito aprobó 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.
- La Tercera Disposición General de la Ordenanza citada, dispone que: *“Aquellas personas que se sientan afectadas respecto de la valoración de sus inmuebles como consecuencia de la implementación de la presente Ordenanza, podrán solicitar la revisión de dicha valoración ante la Dirección Metropolitana de Catastro, para lo cual dicha dependencia deberá coordinar la publicación de procedimiento correspondiente en la página web institucional.”*
- Mediante oficio No. 0000028 de 8 de enero de 2018, el Economista Miguel Dávila, Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito solicita por disposición del Dr. Mauricio Rodas E., Alcalde Metropolitano, se efectúe de manera inmediata y en el menor tiempo posible la verificación de la valoración de todos aquellos predios cuyo avalúo se haya incrementado, conforme lo descrito en el informe técnico que sustentó la nueva valoración; y, que en los casos que se determinen diferencias, se notifique de las mismas a la Dirección Metropolitana Tributaria para que se efectúen los ajustes correspondientes en los valores del impuesto predial respectivo.

COMPETENCIA

- EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 66 NUMERAL 23 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR; INCISO QUINTO DEL ART. 382; ARTS. 383, 386 DEL COOTAD, EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY DE RÉGIMEN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO; **TERCERA DISPOSICIÓN GENERAL DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 196, Y ARTÍCULO INNUMERADO PRIMERO, NUMERAL 2 DE LA SECCIÓN SEGUNDA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 222 QUE ESTABLECE DENTRO DEL LAS FINALIDADES ENTRE OTRAS LA DE DEFINIR NORMAS Y PROCEDIMIENTOS A LOS QUE SE SUJETARÁN LOS TRABAJOS DEL CATASTRO Y LA VALORACIÓN INMOBILIARIA, EL DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO ES COMPETENTE PARA ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO PARA EL PROCESO DE REVISIÓN DE AVALÚOS; ASÍ COMO PARA CONOCER Y RESOLVER LAS PETICIONES PRESENTADAS POR LOS ADMINISTRADOS EN LAS CUALES SOLICITAN LA REVISIÓN DEL AVALÚO DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD**

FUNDAMENTO LEGAL

- En el COOTAD, en la Ordenanza Metropolitana No. 196, y en la Norma Técnica de Valoración del DMQ, se establece un procedimiento para los casos de reclamos administrativos de avalúos, en la Tercera Disposición General de la propia Ordenanza Metropolitana No. 196 establece que: *"Aqueellas personas que se sientan afectadas respecto de la valoración de sus inmuebles como consecuencia de la implementación de la presente Ordenanza, podrán solicitar la revisión de dicha valoración ante la Dirección Metropolitana de Catastro, para lo cual dicha dependencia deberá coordinar la publicación del procedimiento correspondiente en la página web institucional."*, razón por la cual y del mandato realizado por el Concejo Metropolitano de Quito en la Ordenanza referida se tiene lo siguiente:
- El artículo 66 numeral 23 de la Constitución de la República del Ecuador, **garantiza a las personas el derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas.**
- El inciso quinto del artículo 382 del COOTAD imperativamente dispone que: *"En los gobiernos autónomos descentralizados en cuya circunscripción territorial se pueda acceder fácilmente a medios informáticos y digitales, se deberán receptor solicitudes y escritos por dichos medios, con igual validez que los presentados en medios impresos."*
- El artículo 383 del mismo Código dispone en el inciso primero que: *"Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional de los gobiernos autónomos descentralizados, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad administrativa."*

Sale de la sala de sesiones la concejala Abg. Renata Salvador, a las 16h45 (14 concejales).

Asume la presidencia la concejala Ing. Anabel Hermosa, Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano, a las 16h46 (13 concejales).

FUNDAMENTO LEGAL

- El inciso tercero del mismo artículo dispone que: ***“Los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de los procedimientos.”***
- El artículo 386 del COOTAD dispone que: ***“La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.”***
- El artículo innumerado segundo del Capítulo I, Sección I de la Ordenanza Metropolitana No. 0222, señala que: ***“La formación, el mantenimiento y la conservación del catastro inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Dirección de Avalúos y Catastros.”*** hoy Dirección Metropolitana de Catastro.
- El artículo innumerado primero, numeral 2 de la Sección Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 222, establece dentro de sus finalidades, entre otras la de definir normas y procedimientos a los que se sujetarán los trabajos del catastro y la valoración inmobiliaria.

FUNDAMENTO LEGAL

- En mérito a lo expuesto el Director Metropolitano de Catastro, es competente para establecer el procedimiento para el proceso de revisión de avalúos; así como para conocer y resolver las peticiones presentadas por los administrados en las cuales solicitan dicha revisión del avalúo del predio de su propiedad, proceso que se lo ha implementado y se lo está ejecutando en beneficio de toda las personas que se sientan afectadas por la valoración de sus inmuebles por la aplicación de la referida ordenanza.
- El proceso se lo implemento vía web desde el día lunes 19 de febrero de 2018, luego de lo cual y si el administrado no se siente conforme con la revisión de su avalúo, podrá presentar el reclamo administrativo de avalúo de conformidad con lo dispuesto en el Art. 392 del COOTAD y artículo 50 de la Ordenanza Metropolitana No. 196; e incluso a proponer contra la resolución del reclamo administrativo de avalúo, cualquiera de los recursos de los cuales se crea asistido, y que se encuentran establecidos en la Sección Quinta del Capítulo VII del COOTAD.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Sr. Jorge Albán, a las 16h50 (14 concejales).



PROCEDIMIENTO

EN BASE A LOS ANTECEDENTES, COMPETENCIA Y FUNDAMENTOS LEGALES EXPUESTOS, DEBIDAMENTE FACULTADO Y CUMPLIMIENTO CON LO DISPUESTO EN LA TERCERA DISPOSICIÓN GENERAL DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 196 APROBADA POR EL CONCEJO METROPOLITANO EL 20 DE DICIEMBRE DE 2017, SANCIONADA EL 22 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO; Y, EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 383 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD, EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, Y DE ACUERDO A LAS COMPETENCIAS Y FINALIDADES QUE SE ESTABLECEN PARA LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS, HOY DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO, EN LA ORDENANZA DEL CATASTRO INMOBILIARIO NO. 222, EN RESOLUCIÓN NO. 01-2018 DE 15 DE FEBRERO DE 2018, EMITÍ EL PROCEDIMIENTO PARA ATENDER AQUELLAS PETICIONES QUE FORMULEN LOS CIUDADANOS, ENCAMINADOS A OBTENER LA REVISIÓN DE LOS AVALÚOS DE SUS PROPIEDADES, PROCESO QUE HA SIDO PUBLICADO Y PUESTO EN EJECUCIÓN A PARTIR DEL 19 DE FEBRERO DEL PRESENTE AÑO, EL CUAL ESTÁ A CONSIDERACIÓN Y DISPOSICIÓN DE TODA LA CIUDADANÍA QUE REQUIERA REALIZAR EL PROCESO DE REVISIÓN DE SU AVALÚO, EN CUMPLIMIENTO DE LOS DISPUESTO POR EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE CATASTRO

DETALLE PROCEDIMIENTO

EL PROCEDIMIENTO PARA ATENDER LAS SOLICITUDES REALIZADAS POR LOS ADMINISTRADOS CON EL PROPÓSITO DE MODIFICAR LOS AVALÚOS VIGENTES, DEBERÁ OBSERVAR, AL MENOS, LO SIGUIENTE:

- 1.- SOLICITUD DEL ADMINISTRADO, INGRESADO POR CUALQUIER MEDIO, FÍSICO O TELEMÁTICO;
- 2.- REVISIÓN DE AVALÚO POR EL DEPARTAMENTO CORRESPONDIENTE;
- 3.- INFORME TÉCNICO (DE REQUERIRLO, SE REALIZARÁ INSPECCIÓN EN EL SITIO);
- 4.- RESOLUCIÓN SUSCRITA POR EL DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO; Y,
- 5.- NOTIFICACIÓN CON EL CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN AL ADMINISTRADO Y A LA DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA PARA LOS RECÁLCULOS DE TRIBUTOS A QUE HUBIERE LUGAR.
- 6.- NOTIFICADO EL ACTO ADMINISTRATIVO RESULTADO DE LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL AVALÚO, EL SOLICITANTE CONFORME A LO DISPUESTO EN EL LITERAL M), NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 76 CRE EN CONCORDANCIA CON EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 392 DEL COOTAD, PODRÁ RECLAMAR Y DE ACUERSO A LA SECCIÓN QUINTA DEL CAPÍTULO VII DEL COOTAD IMPUGNAR LA RESOLUCIÓN A TRAVÉS DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS CONTEMPLADOS EN EL MENCIONADO CÓDIGO.

DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE CATASTRO

Revisión Avalúo
Análisis Técnico

Desde el punto de vista técnico, ¿cómo es que se llevó adelante el tema de la revisión de los avalúos?, primero: identificando el universo, aquí estamos hablando que se necesitaba hacer una revisión, como había solicitado el señor Alcalde, que sea integral para todos los predios que hayan tenido un incremento en la valoración, entonces, para eso, lo que había que hacer era identificar el universo que aproximadamente es el 84% de todos los predios del Distrito Metropolitano de Quito, que habían sufrido un incremento en su valoración, entonces, ante eso usamos la verificación de los factores de construcción. ¿Cuáles son esos?. Las mismas tablas que han sido aprobadas por parte del Concejo en la Ordenanza respectiva, en la No. 196, donde tenemos costos unitarios.



Por ejemplo: tenemos tablas de conservación, categorización, y en este caso el tema que estamos revisando, justamente, que puede tener una serie de posibles inconsistencias en donde es el tema de factores de corrección por uso, y en este momento lo que estábamos haciendo era el análisis global, para identificar cuáles podrían haber sido los problemas, y como mencioné identificando, incluso, en algunos de los casos ya podemos entender por dónde podría haber una serie de variaciones que puedan afectar directamente a la valoración.



Entonces, esos son los factores que se estaban revisando y prácticamente dentro de esto no encontrábamos ningún análisis adicional para realizar, porque creemos que en sí, las tablas, salvo esa excepción que les estaba mencionando, están correctamente definidas.

Dentro de lo que es ese cambio los factores de suelo, ¿cuáles son los factores que se toman en consideración?. Ustedes conocen que directamente nosotros como Municipio de Quito nos manejamos directamente con AIVAS, que son zonas delimitadas homogéneas, y que en base a eso se van definiendo valores para esa zona en específico, en base a ciertas correcciones para cada uno de los predios que están dentro de esas AIVAS, que tiene que ver con temas de frente, fondo, de tamaño y buscando justamente el lote tipo.

Aquí también hay que considerar dentro de este estudio, se tiene que tomar en consideración el mercado como tal, porque esa es una de las incidencias que hemos notado justamente que pueden haber sufrido un decremento en el momento en el que terminamos de hacer la revisión de la valoración del año 2017.



¿Que hicimos básicamente después de eso?, establecimos talleres de difusión y convalidación, invitamos a gremios, invitamos a la Cámara de la Construcción, invitamos inclusive a los colegios respectivos que se quieran acercar directamente a colaborar con nosotros en la revisión de los valores que se tenían directamente de la valoración del Municipio, para que nos vaya presentando casos generales, que en sí son específicos, que pueden dar una idea en general de lo que estaría ocurriendo, y tomamos datos de las distintas zonas de la ciudad para encontrar si es que las AIVAS, por ejemplo, tenían alguna disonancia con lo que podría haber sido ya la valoración real de la ciudad, dentro de eso hicimos mesas de trabajo.

Procede a dar lectura a la siguiente lámina:



Los resultados fueron estos: el avalúo calculado se encuentra dentro de lo ofertado, pero es necesario manejar un valor de negociación, y contemplar que la demanda en este caso es menor a la oferta, ¿por qué sucede esto?. Durante el año 2016 y el año 2017, la economía de la ciudad tuvo un decremento y en especial a final del año 2017, ya después que se habían terminado todos los análisis que se realizaron por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro, apareció ya en los indicadores, inclusive del Banco Central, una deflación que estaba afectando directamente a toda la economía, uno de estos puntos era, uno de los que hay que tomar en consideración en el momento de la revisión que se estaba haciendo.

Otro punto también era que en las zonas, y eso comentando por algunos de los predios; en las zonas, muchos casos de oferta que se estaban dando, se estaban manteniendo, pero en el tiempo, esto quiere decir que se estaba manteniendo un valor de oferta de predios, pero no se estaba completando con una demanda adecuada; es decir, que por el lado de lo que era la demanda, ésta más bien había sufrido un decremento, esto implica de que a pesar; y, esto también hay una cosa importante que hay que entender, el mercado inmobiliario tiene sus características especiales, puesto que en el caso de la oferta, muchas veces se prefiere mantener los precios, no son elásticos en algunos casos y se prefiere mantener los precios, y eso puede causar un problema de encontrar la realidad de lo que realmente está sucediendo, puesto que no es lo mismo de lo que, en ese caso, la demanda como tal realmente está preparada para absorber.

Entonces, en ese caso, hay distorsiones que se dan en ciertas zonas, inclusive, y en ese tipo de casos en donde como dije, la oferta puede haber estado manteniendo durante algún tiempo precios que deberían estar un poco más altos, esto fue inclusive ratificado con la gente que, como decía, participaron en todos los talleres, tenemos incluso todos los talleres que se han realizado debidamente sellados y firmados, y con las conclusiones respectivas en caso de que se quieran en algún momento revisar.

RESULTADOS DE LOS TALLERES Y ANALISIS DE SUELO

GREMIOS

- El avalúo calculado se encuentra dentro de lo ofertado pero es necesario manejar un valor de negociación, y contemplar que la demanda es menor a la oferta.
- La deflación afecta la demanda en el mercado inmobiliario en los últimos meses del 2017
- Los costos unitarios son los adecuados
- La tabla de usos de los predios influyen excesivamente en su valoración

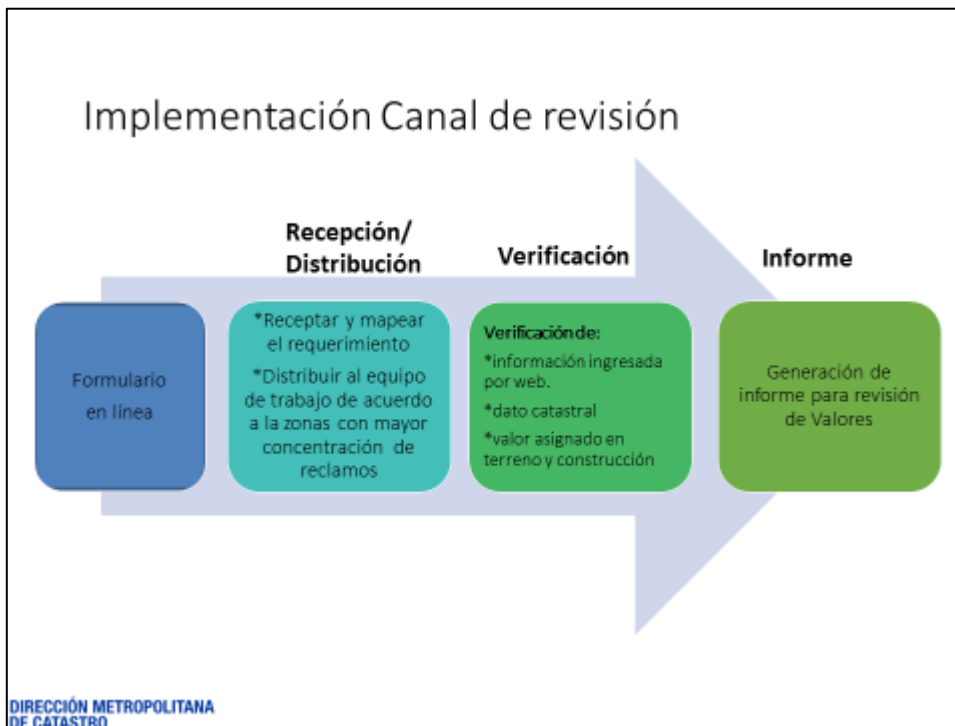


DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

Después venía, obviamente, la implementación de un canal de revisión. ¿Cuál era el mecanismo más rápido y más expedito?, obviamente la formulación en línea, no se necesitaba, lo que queríamos era evitar que las personas tengan que estar acercándose directamente a todos los puntos del Municipio para hacer los reclamos, sino que más bien se estaba dando la posibilidad de que haya un formulario en línea, que exista un formulario en línea y que éste sea la posibilidad de que a través del mismo, se pueda plantear ya los requerimientos. Esto nos llevó a la posibilidad, así mismo, de ir identificando y mapeando dónde se estaban ocasionando las distorsiones, esto fue una cosa que nos ha permitido justamente identificar dónde se hallan, y en qué zonas posiblemente hay las mayores afectaciones, distribuimos también un equipo de trabajo de acuerdo a las zonas con mayor concentración de reclamos, incluso hemos hecho en estos casos visitas de campo y visitas

que incluso se han coordinado con algunos concejales, con algunas concejales, para que se puedan hacer unas visitas programadas en ciertas parroquias rurales, por ejemplo.

Entonces, también se han tomado datos de esos que han servido, incluso, para definir el volumen que podemos tener de reclamos y entonces entender más que de manera individual, que pueden estar viniendo cada una de las personas, sino más bien acercándonos nosotros hacia los sitios en donde podrían tener en un momento dado este tipo de problemas. En base a eso, se verificó la información ingresada en Web, se revisó el tema del dato catastral y el valor asignado en terreno y en construcción, y generamos un informe para revisión de estos valores.



Por ejemplo: estos son ejemplos que hemos tomado de los formularios Web, y de los formularios físicos que se estaban aceptando, para que ustedes tengan una idea de qué es lo que se tenía que llenar, básicamente eran sencillos en lo que es el tema Web, simplemente se ingresaba el nombre y automáticamente la cédula o el RUC le facilitaba ya los predios que también querían ingresar directamente acá.

El formulario físico que también se estaba contemplando, para que en un momento dado se puedan hacer todavía los reclamos por ese medio; del año pasado hay reclamos de revisión, siempre existen, en el caso de la valoración siempre existe algún porcentaje que puede estar

sintiéndose afectado, y se lo va a presentar, y en el año anterior recuerden ustedes que la valoración prácticamente e incluso en el tema impositivo no tuvimos un incremento, entonces era de esperarse que en este año tengamos, obviamente, unos reclamos mayores, y en algunos casos no fueron debidamente ingresados, que puede ser que en algún momento dado ingresaron mal, y en el momento que se hizo el “reset” para confirmar la validez de ese correo no funcionaba. Puede ser dos casos: la persona que estaba haciendo el reclamo se equivocó en el momento de poner su correo electrónico o estaba poniendo un “alias” que no era directamente su correo personal, y que no tenía validez ese correo, tienen esas dos posibilidades.

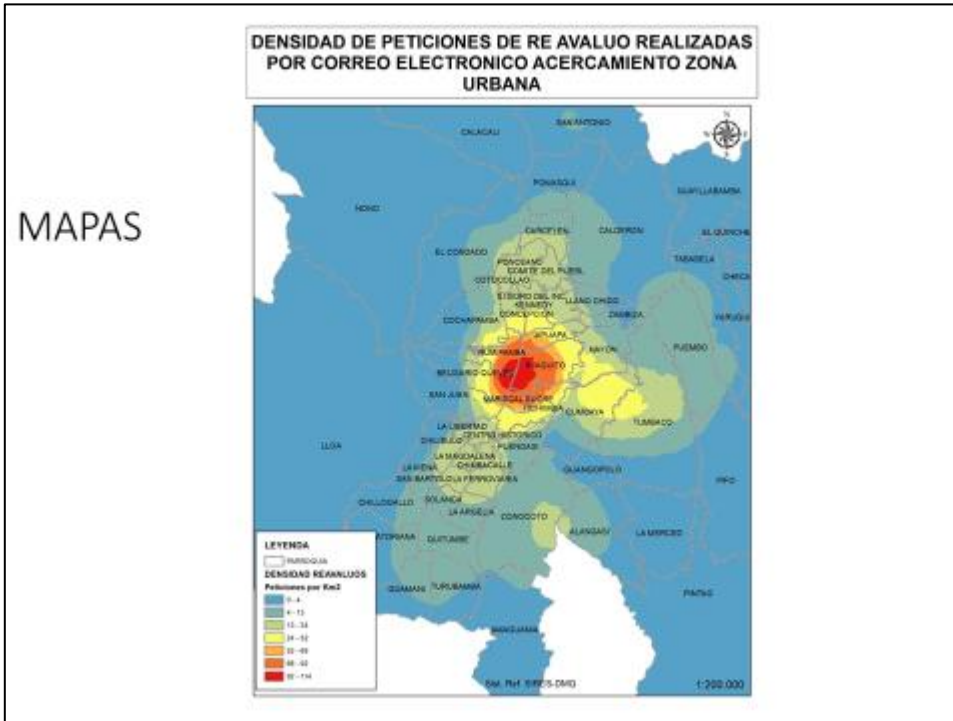
REVISIÓN ESPECÍFICA

Formulario web	Formulario físico
<p>FORMULARIO DE REVISIÓN DE VALUO</p> <p>Logo de QUITO</p> <p>Fecha: <input type="text"/></p> <p>Inscripción y descripción: <input type="text"/></p> <p>Nº. Unidad e Bloq: <input type="text"/></p> <p>Nº. Predio: <input type="text"/></p> <p>Subdivisión: <input type="text"/></p> <p>Establecimiento: <input type="text"/></p> <p>Botón: Enviar</p>	<p>QUITO</p> <p>Formulario de Revisión de Valoración</p> <p>Formulario físico</p>
<p>Receptados: 9905</p> <p>Validos: 8866</p> <p>Correos validos: 3932</p>	<p>Receptados: 1216</p> <p>Validos: 1117</p>

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

En base a eso y como les estaba mencionando, ésta fue la densidad de peticiones de revisión de revalúo, realizadas por correo electrónico y acercamiento en la zona urbana. Ustedes, entonces, pueden encontrar en este mapa de color, que efectivamente hay zonas donde se nota una alta incidencia de reclamos y otras zonas donde todavía hay menor reclamo, pero que ya marca la pauta en dónde debemos justamente concentrar los esfuerzos. Por eso decía yo, que era bien importante cuando nos comentaban que podíamos hacer una revisión sobre cuáles podrían ser las zonas donde tendrían mayores afectaciones, obviamente dirigirnos directamente donde el ciudadano como tal, que se siente afectado, que es básicamente en estas zonas de acá.

MAPAS

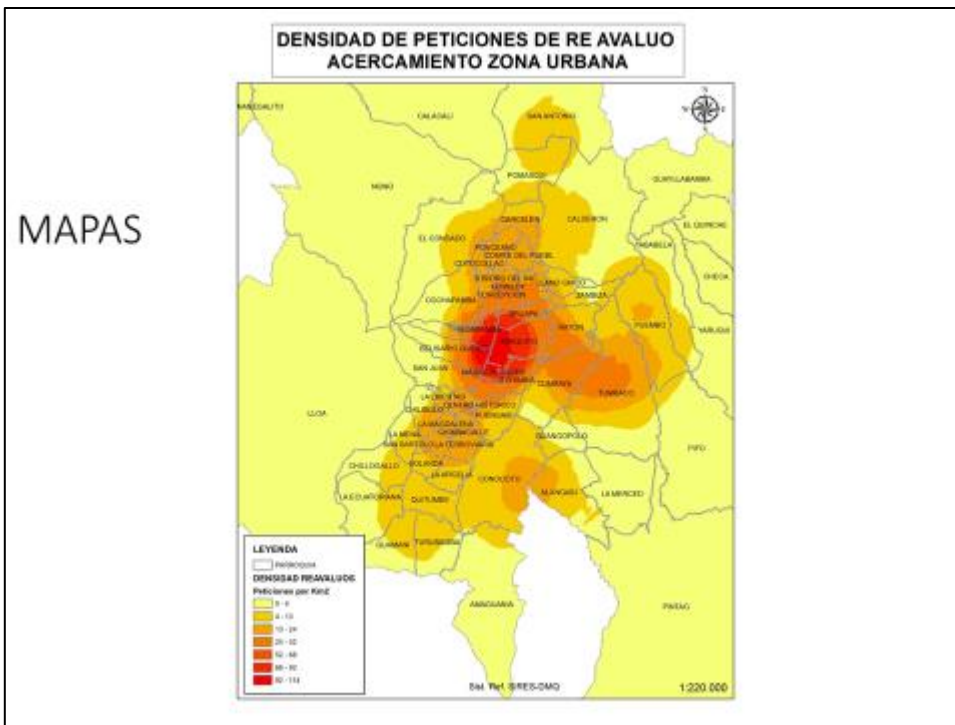


También vimos una densidad de peticiones de re avalúo, de acercamiento en la zona urbana, y nuevamente se vincula bastante con lo que es específicamente las zonas donde mayor incidencia podríamos haber tenido; en algunos casos, por ejemplo, en lo que son las zonas rurales, coincide con lo que en algún rato ya estuvimos conversando directamente, por ejemplo: zonas de Nayón, Tumbaco, Puembo, etcétera, ese tipo de casos y que están cercanos también al tema de Tababela; zonas que pueden haber tenido ciertas afectaciones que son, por ejemplo, en la zona de los Chillos directamente por Alangasí; entonces, zonas que efectivamente estaban dando esa posibilidad y, obviamente, la concentración mayor que tuvimos era directamente en la zona donde mayor incidencia de valoración tiene la ciudad de Quito, que es la zona centro-norte de la ciudad, alrededor de la zona de la Carolina, donde obviamente ese nivel de la ciudad presenta definitivamente la mayor incidencia en el costo del metro cuadrado de la ciudad, es en números absolutos e incluso yo diría con una consideración adicional.

Haciendo una revisión de todo lo que es la ciudad como tal, hemos notado que justo es esta zona junto con la zona de lo que sería la González Suárez, por ejemplo, donde definitivamente la mayor incidencia tiene que ver con la ejecución de proyectos de propiedad horizontal, entonces, esta cantidad de proyectos que se marcan en la zona, marcan una tendencia para que todo el valor del metro cuadrado de terreno, tenga un

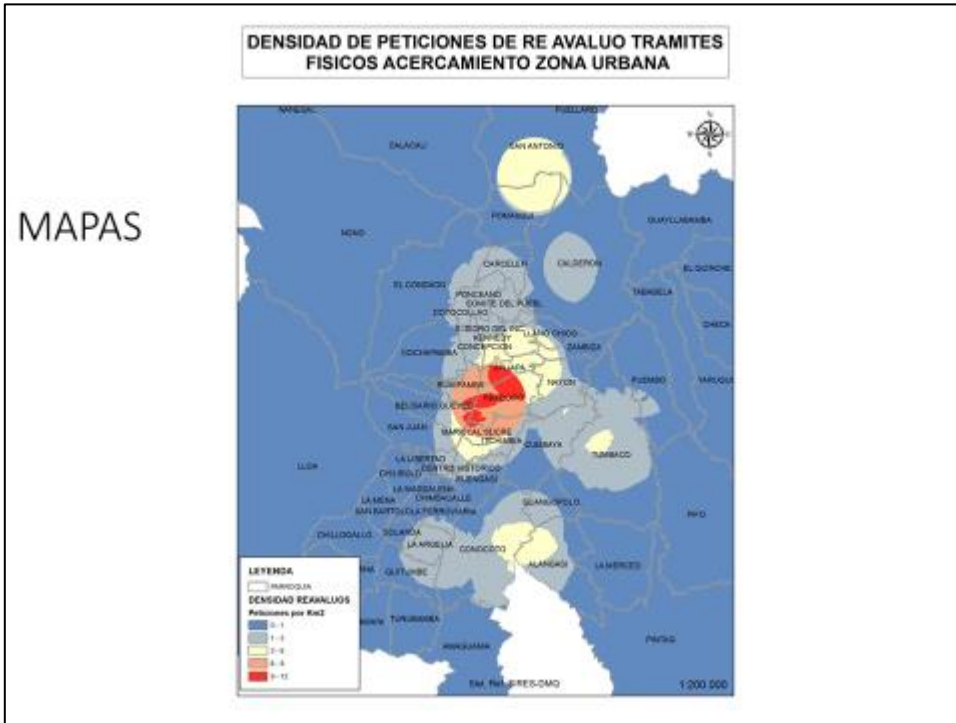
incremento sustancialmente más alto que en otras zonas de desarrollo menos vertical de la ciudad.

Éste ya tiene el acercamiento de todo el re avalúo para toda la zona urbana, éste ya es el total y aquí está inclusive el número de incidencias que tenemos por metro, las peticiones que están ahí y ustedes tiene una copia también, dicen directamente las peticiones por metro cuadrado y el número de incidencias que tenemos de eso.



En lo que es la densidad de peticiones físicas: esto ya es directamente cuando se acercaban y físicamente nos entregaban los formularios y todo lo demás, coincide plenamente con lo que habíamos estado ya revisando en los otros ejercicios; entonces, estamos viendo que nuevamente hay esas zonas en donde tenemos cierta incidencia mayor en lo que podría ser los requerimientos de revisión de avalúo. Básicamente, están distribuidos dentro de la zona centro-norte con mayor incidencia, directamente alrededor del parque de la Carolina; podría identificarse zonas donde estarían más bien llegando hacia la Colón; temas donde se ve nuevamente que la ciudad se está desarrollando como la zona de Tumbaco; la zona de Los Chillos, en donde hay ciertas zonas que han tenido un mayor incremento en la demanda y que se ha visto, obviamente, reflejado un incremento en el precio de los predios como tal, de los terrenos como tal.

MAPAS



En los recorridos que se tomaron, aproximadamente receptamos 398 datos de reclamos de revisión, entre las principales están: Tumbaco, Puembo, Nayón, Cumbayá, Tababela.

Recorrido de Verificación

Predios Rurales



TUMBACO
PUEMBO
NAYON
CUMBAYA
TABABELA
Receptados:398

DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE CATASTRO

Aquí está el total de lo que hemos recibido, no solamente en los recorridos como tal, perdón, esto es en los recorridos físicos, lo recaudado, insisto, y aquí está el detalle por ejemplo de todo lo que son los reclamos, el número de reclamos que tuvimos, y el total de predios de la parroquia como tal, obviamente esto nos da un poco la incidencia en porcentajes de lo que estamos hablando; es decir, que en Cumbayá, por ejemplo: receptamos 44 reclamos, el total de predios de la parroquia es 7.066 predios; es decir, 0.62%, con esto no quiero decir que obviamente este es número global, y este es el universo completo, éstos son los que recibimos físicamente; por eso decía yo, no quiero decir con esto que son solamente los de ahí, pero dan una idea para ver dónde estarían las concentraciones específicas de posibles problemas; en todo caso, aquí tenemos el número de reclamos que hemos receptado físicamente de cada una de las zonas, y en base a eso empezamos una revisión de la validación de los valores homogenizados.

Total

PARROQUIA	RECLAMOS	TOTAL PREDIOS PARROQUIA	PORCENTAJE
CUMBAYA	44	7066	0,62%
NAYON	92	5248	1,75%
PIFO	1	3125	0,03%
PUEMBO	35	3133	1,12%
TABABELA	32	1057	3,03%
TUMBACO	190	10205	1,86%
YARUQUI	4	3585	0,11%
Total general	398	33419	1,19%

Volviendo al punto de lo que son los valores homogenizados: lo que estamos tratando de hacer era justamente comprobar si es que el valor metro cuadrado de cada uno de los predios, estaba de acuerdo a lo que realmente está la zona como tal, y tratando de encontrar que la incidencia, si es que es bastante fuerte, obviamente habrá que hacer una revisión en el tema de los avalúos; entonces, cogíamos, obviamente, los predios con mayor diferencia de avalúo, y los predios con mayor valor, para revisar si efectivamente, no solamente era por la zona donde nos están presentando los reclamos, sino por la zona donde se están presentando también o donde hicimos como Dirección de Catastro la revisión del valor.

En base a eso, validamos que las AIVAS, con la documentación existente, verificamos si es que el tema del lote tipo y área de terreno frente y fondo estaría adecuado a lo que están diciendo justamente las tablas como tal, que ustedes aprobaron justamente en Concejo, y la verificación de los valores, y las fuentes de información si es que fueron tomadas adecuadamente o no. Según sea el caso, hicimos simulaciones para ampliar muestras, entender si es que existía la necesidad de incrementar el número de factores que tenemos que tomar en consideración, para tener un acercamiento mucho más adecuado a lo que sería ya la muestra real y hacer una simulación, y emitir un informe al respecto.




En base a eso, se hizo el ajuste de los valores en caso que se requiera. El resultado de los valores homogenizados fue básicamente esto, que existen zonas con distorsiones, consecuencia de la incompatibilidad de uso urbano, rural, comercial, habitacional, industrial. Quito es heterogéneo, lastimosamente en muchos casos no todas las medidas les van a alcanzar a todos, esto es más o menos como decir: OK, "todos somos talla médium", pero la médium, en algunos casos, a algunos nos va a quedar más estrecha, y a otros más suelta, no todas las tallas medium son iguales, inclusive habrá que ver cómo efectivamente le calza a cada uno. Entonces, en base a eso había que hacer una revisión justamente de que en algunos casos iba a haber distorsiones, en base a este tipo de casos, por el uso. Estamos hablando de que además la tabla de usos, como les comenté al inicio, fue una de las que revisamos directamente, entendemos que tiene la finalidad de tratar de corregir directamente ese tipo de distorsiones, que en un momento dado pueden afectarse dentro de lo que sería una valoración normal de ese tipo de predios; sin embargo, para estos casos donde ya la valoración estamos acercándonos lo más posible al lado real, ya puede en cambio causar distorsión. Entonces, vimos que el factor tamaño también debe ser en un momento dado un valor ajustado con los macro lotes que no cuentan con servicios, y este es uno de los puntos que sí estamos tomando nota para, obviamente, hacer ya algunas modificaciones en la forma cómo vamos nosotros a valorar como Dirección de Catastro, y que lo que pasa es que todo esto genera que nosotros podamos hacer el ejercicio adecuado

para responder ante los reclamos ciudadanos y podamos entonces hacer una revisión adecuada.

Las distorsiones encontradas, por tanto, son puntuales; entonces, como vimos fueron puntuales, es necesario según lo que notamos ahí que se aumente la muestra en AIVAS, para eliminar distorsiones económicas en suelo, y esto lo validamos directamente en base a lo que era, como decía el principio, de oferta y demanda y que fue, inclusive, ratificado en su momento con el ente rector; esto, como digo, fue revisado previo, inclusive, a que nosotros hagamos ya el ajuste final para que nos confirmen si es que efectivamente lo que estábamos haciendo está dentro de la norma técnica nacional y, efectivamente, así es, tenemos la respuesta respectiva por parte del MIDUVI.


En predios de usos especiales, el estudio debe ser ampliado para ajustar el modelo masivo, y es a esto a lo que me refería, en lo que se refiere a lo que es ya casos de uso, cuales son específicamente, los hoteleros; es decir los hoteles como tal; el caso de hospitales; el caso de centros comerciales que, efectivamente, por las consideraciones especiales tienen que ser revisadas, incluso dentro de lo que era la propuesta que en algún rato ya pasamos para la modificatoria de la No. 222, estamos planteando justamente que este tipo de casos ya sean revisados, porque sentimos que, incluso, no es con la misma medida que podemos hacer la valoración de toda la ciudad como tal, específicamente en este tipo de casos. Así es que fueron éstos y es en ese punto en donde todavía nos encontramos trabajando.

RESULTADO DE LOS VALORES HOMOGENEIZADOS



- Existen zonas con distorsiones consecuencia de la incompatibilidad de uso urbano, rural, comercial, habitacional, industrial
- El Factor tamaño debe ser ajustado en los macro lotes que no cuentan con servicios

- Las distorsiones encontradas son puntuales
- Es necesario aumentar la muestra en AIVAS para eliminar distorsiones económicas en suelo.
- En predios de usos especiales el estudio debe ser ampliado para ajustar modelo masivo



AMPLIAR LA MUESTRA DE VALORES HOMOGENEIZADOS CON EL PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA Y RATIFICADO CON ENTE RECTOR

Básicamente las acciones de solución fueron dos: la primera, fue incorporar datos a la muestra tomada en el modelo valorativo, como digo, ampliando el número de casos, usando las AIVAS de los años anteriores, y teniendo justamente cuidado que efectivamente se use la del 2018 hasta tener un ajuste adecuado y de acuerdo, como digo, a la norma nacional, y esto ya se lo hizo y lo estamos trabajando de manera individual. En el momento en que alguna persona quiera hacer una revisión de avalúo, estamos aplicando directamente este ejercicio de manera individual, eso quiere decir que en algunos casos pueden existir ajustes; en otros, puede ser que el ajuste sea pequeño; y, en otro, puede ser que el ajuste sea más considerable de revisión el valor.

En los casos especiales seguimos trabajando, vamos a terminar, esperamos en mes y medio ya, las mesas de trabajo y los análisis que estamos haciendo in situ, para que esto se pueda terminar adecuadamente y podamos tener una valoración adecuada para ese tipo de usos.



CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Puede explicarme un poquito más en detalle la metodología del primer segmento, por favor.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Perfecto. Como decíamos, esto básicamente está siendo tomado en base a algunos componentes de suelo, porque como les expliqué en la primera parte de la presentación, en lo que eran los componentes de construcción, no había mayores distorsiones, excepto en los que estamos hablando, que va a ser para el segundo caso. En el primer caso, más bien lo que estábamos notando era que básicamente las distorsiones se estaban presentando en la valoración de suelo como tal, y según lo que estábamos sacando de los datos que tenemos, tanto de lo que son los predios que subieron de valoración, así como los predios que tuvieron una variación de valoración más alta, obviamente estaban presentando el mayor volumen de quejas como tal.

Centrándonos entonces en aquellos casos en los que notamos que existen distorsiones, podemos ya identificar qué tipo de factores son los que pueden en un momento dado estar afectando, y para eso entonces lo que dice la norma es ampliar el número de muestras. Si no se tiene muestras reales en sí, tenemos que empezar a buscar cuáles podemos estar usando de una manera adecuada, y que sean válidas como tal, por ejemplo: tuvimos los casos en los que los AIVAS de los años anteriores que son válidos, porque obviamente han sido

usados en el tema de la valoración, y el tema predial de los años anteriores, y de acuerdo a eso y ampliando justamente esta perspectiva para saber exactamente si es que estamos dentro de un promedio adecuado de valoración, ya se pudo determinar específicamente cuál podría ser el valor si es que es necesario de ajustarlo por predio, exactamente usando el histórico y el actual, 2018, que emitimos la muestra de los 2 años anteriores, 24 meses es lo que nos dice la norma; entonces, se puede coger los datos de los años 2015 hasta el 2017, en el que se hace el estudio, y en base a eso sacar, junto con lo que se emite, digamos, de la edición 2018, un valor promedio que sea más real para ese predio en específico, de acuerdo justamente a lo que dice la norma.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO: Concejal Granda, no sé si tiene un tema antes de entrar al debate, ¿una pregunta?.

CONCEJAL DR. MARIO GRANDA: Yo escuché en la prensa, y por eso va mi pregunta; de hecho es una realidad que hubo errores en el cálculo del avalúo, y por eso estamos hablando de la revisión del avalúo; entonces, mi pregunta es la siguiente: si considerando que hubo errores de cálculo, ¿ustedes van a corregir de oficio todos los casos de la ciudadanía quiteña o simplemente de quienes presentan la reclamación?, y que ustedes lo van a absolver con base a la Tercera Disposición General de la Ordenanza, materia de tratamiento.

ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: Sí, exactamente, en base a eso es lo que estamos respondiendo acá, que el caso se hace de manera puntual para los reclamos respectivos, de la misma forma como se ha manejado en los años anteriores; es decir, no hemos cambiado, más bien lo que estamos en este momento usando es justamente la misma normativa aprobada en la Ordenanza No.196, que permite hacer una revisión para los casos en los que así se lo requiera por parte del administrado, no es de oficio para todo el mundo, no es que vamos a hacer una nueva valoración para toda la ciudad, no, eso definitivamente no está; sólo a aquellos, estamos atacando directamente a aquellos que el ciudadano como tal, reclame.

CONCEJAL DR. MARIO GRANDA: Lógicamente, pero es que esto tenemos que dar a conocer a la ciudadanía, porque quienes hemos conversado con los vecinos, ellos creen que se va a hacer una revisión de oficio, a todo el mundo; entonces, hay que aclarar, por eso dije: escuché en la televisión, por eso hago la pregunta, entonces, si a mí me preguntan, yo tengo la obligación de decirles: señores, no es así, están equivocados, hagan la reclamación, por supuesto, pero para eso estamos tratando aquí, para corregir esos temas, porque eso quiere decir que no solamente yo escuché en la televisión, sino muchos de ustedes y todos

los ciudadanos, no sé si todos o algunos, pero esa es mi inquietud; entonces, hay que decirles a los vecinos. En mi caso, creo que es mi obligación decirles exactamente lo que usted me acaba de decir, no se va a realizar de oficio y, por lo tanto, si usted cree que está incrementado, perjudicado, tenga la bondad de entrar al internet si tiene, para seguir el procedimiento.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO: Señor Director, me parece que falta unas dos láminas, por favor concluyamos para entrar al debate.

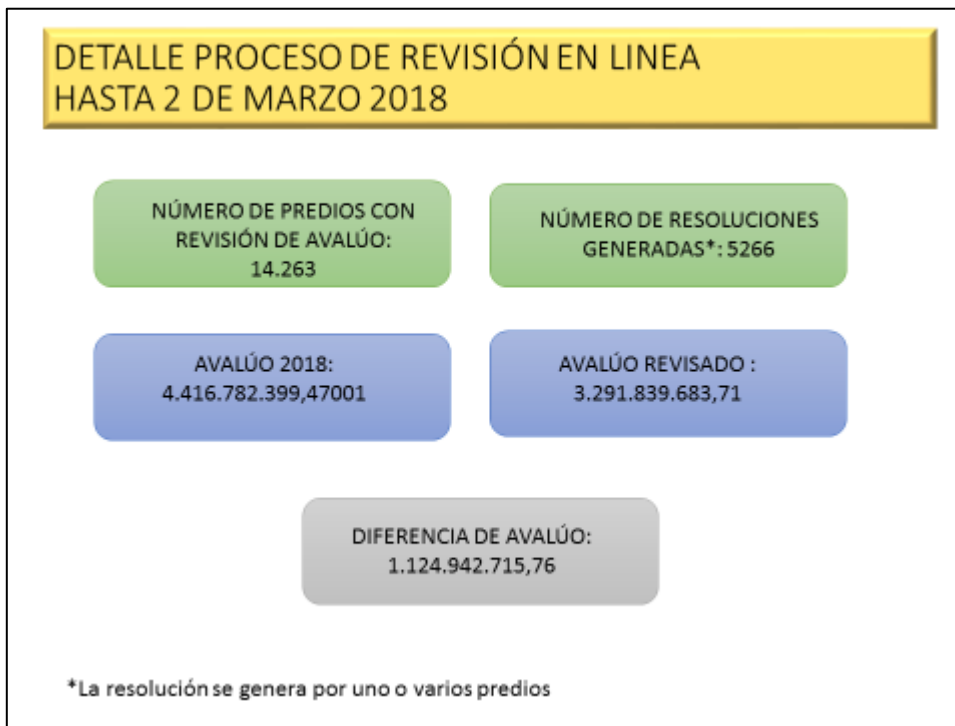
ING. FRANCISCO PACHANO, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO: ¿Cuál es el proceso de atención a los reclamos?. Tomamos la información signada en el catastro, validamos de los valores de mercado, tomados en base a las zonas homogéneas de años anteriores, que es lo que estaba justamente preguntando el concejal Albán, y en base a eso se hace un informe para rectificación o ratificación del valor respectivo.



Para darles una idea al respecto de cómo ha estado funcionando directamente este sistema, tenemos que hasta el 2 de marzo de 2018, el número de predios con revisión de avalúos han sido de 14 mil; el número de resoluciones generadas es de 5.266; en este caso es básicamente por el mecanismo físico, a éste hay que sumarle aproximadamente, perdón, de internet; y,

en el caso del tema físico que hemos receptado también, así mismo estamos emitiendo, pero claro ahí es un ritmo algo menor en el que podemos nosotros efectivamente ir atendiendo. El número de resoluciones generadas es menor al número de avalúos por obvias razones, porque como dice acá la resolución; la resolución se genera para uno o varios predios, es decir, que en una resolución pueden estar contenidos 5, 4 predios directamente ahí; el avalúo 2018, en este caso para esos 14 mil predios, fue de 4 mil millones; en este caso, el avalúo revisado está en 3.291 millones.

Eso es básicamente como les decía en el tema de la presentación que teníamos para el tema de catastros.



CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO: Gracias, señor Director.

Asume la presidencia el Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano, a las 17h15 (15 concejales).

SEÑOR ALCALDE: Está bien, vamos a continuar. Señor Procurador, por favor, presente su informe.

DR. GIANNI FRIXONE, PROCURADOR METROPOLITANO (E): Señor Alcalde, señores concejales muy buenas tardes. En la sesión anterior se había manifestado algunas inquietudes por parte de los concejales, de tal manera que la presentación que voy a proceder a explicar se trabajó en base a la globalidad de las inquietudes, para poder ir abarcando básicamente las mismas, entre ellas habían algunas consideraciones en torno a los reclamos respecto de la valoración catastral, sus plazos. Si el análisis del reclamo debe hacerse por caso o a través de la visita de un técnico, se estableció alguna duda en torno a los porcentajes que establecía la Ley de Plusvalía en lo que corresponde a la parte de Procuraduría.

De alguna manera se planteó inquietudes sobre la base legal que se establecería para que el ciudadano pueda expresar su solicitud y también si es que aquello implicaba que el ciudadano esté resolviendo sobre su avalúo, fundamentalmente en torno a lo que era de Procuraduría, y también se había solicitado se explique la base legal para determinar la legalidad del procedimiento que había implementado la Administración.

Con estos antecedentes, entonces, voy a proceder a hacer en extenso lo que es la explicación de la parte jurídica que respalda el procedimiento adoptado.

INFORME JURÍDICO SOBRE VALORACIÓN DE INMUEBLES REQUERIDO POR EL CONCEJO METROPOLITANO



De alguna manera la presentación anterior de catastros empezó a través de una revisión de la Constitución de la República, que tiene que ver con la potestad que tiene que reconocerse y garantizarse a las personas de poder dirigir quejas y peticiones a las autoridades, y recibir atención y las respuestas a las mismas.

Procede a dar lectura a la siguiente lámina:

1.- ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN


CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

“Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:
23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas (...)”

“Art. 75.- Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley.”

“Art. 76.- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.(...)”



Esto dentro de un marco constitucional para lo que es la posibilidad de lo que es la presentación de solicitudes y dirección de quejas a la autoridad correspondiente.

Procede a dar lectura a las siguientes láminas:

BASE NORMATIVA

“Art. 173.- Los actos administrativos de cualquier autoridad del Estado podrán ser impugnados, tanto en la vía administrativa como ante los correspondientes órganos de la Función Judicial. (...)”

LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

“Art. 18.- Competencia general.- Corresponde al respectivo Director en cada rama de la administración distrital el conocimiento y la resolución de las **solicitudes y peticiones de los ciudadanos**, así como las cuestiones que hayan sido objeto de delegación del Alcalde. (...)” (Concordancia Artículo 383 del COOTAD)



CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

“Art. 382.- Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediatez, buena fe y confianza legítima.

Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. (...)”



CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

“(...) En los gobiernos autónomos descentralizados en cuya circunscripción territorial se pueda acceder fácilmente a medios informáticos y digitales, se deberán receptor solicitudes y escritos por dichos medios, con igual validez que los presentados en medios impresos (...)”

“Art. 383.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional de los gobiernos autónomos descentralizados, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad administrativa. (...)”



Este caso, por ejemplo, sería el recurso extraordinario de revisión que está reservado exclusivamente para la máxima autoridad.

Procede a dar lectura a las siguientes láminas:

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

Los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos”.

“**Art. 386.-** Inciso primero.- **Obligación de resolver.-** La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido. (...)”

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



CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

“Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. (...)”



ORDENANZA METROPOLITANA No. 196

“Art. (...41), inciso primero.- Del avalúo.- En los casos en que el avalúo constante en el catastro no refleje la situación real del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de sus unidades desconcentradas en las Administraciones Zonales, realizará la actualización de la información catastral, de ser necesario y bajo petición de parte u oficio.(...)”

“Art. (...42).- Del Valor Base del AIVA, Valor Base de la Construcción y Valores de Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales.- La información registrada en esta Ordenanza sobre valores de AIVA's, valores en tipologías constructivas, valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales, pesos en acabados exteriores e información de otras tablas; se generarán y/o actualizarán a petición de parte o de oficio, con base a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo urbano, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las Áreas Urbanas o Urbanas Parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito. Dicha actualización estará a cargo la Unidad correspondiente de la Dirección Metropolitana de Catastro. (...)”



Si el artículo 42 hace relación a los bienes urbanos, y el artículo 49 a los bienes rurales, porque son los mismos elementos. Si usted le ve en la presentación el artículo 41 es una introducción en el caso de los avalúos que no refleje la situación real en general, y la segunda parte es relacionada con el artículo 42, al valor base del AIVA, y el artículo 49 lo propio, son las dos casuísticas: urbano y rural, y básicamente es el mismo contenido: el 42 y el 49.

Procede a dar lectura a las siguientes láminas:

ORDENANZA METROPOLITANA No. 196

“Art. (...49).- Del Valor Base del AIVAR, Valor Base de la Construcción y Valores de Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales.- La información registrada en esta Ordenanza sobre valores en AIVA's, valores en tipologías constructivas, valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales, pesos en acabados exteriores e información de otras tablas; se generarán y/o actualizarán a petición de parte o de oficio, con base a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo urbano, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las Áreas Urbanas o Urbanas Parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito. Dicha actualización estará a cargo la Unidad correspondiente de la Dirección Metropolitana de Catastro. (...)”



ORDENANZA METROPOLITANA No. 196

“DISPOSICIÓN GENERAL TERCERA

Aquellas personas que se sientan afectadas respecto de la valoración de sus inmuebles como consecuencia de la implementación de la presente ordenanza, **podrán solicitar la revisión de dicha valoración ante la Dirección Metropolitana de Catastro, para lo cual dicha dependencia deberá coordinar la publicación de procedimiento correspondiente en la página web institucional. (...)**”



Que como se vio y expuso el Director de Catastro, es lo que consta colgado precisamente en dicha página.

Procede a dar lectura a las siguientes láminas:

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden se asegurará el derecho al debido proceso.

En el presente caso, la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 196, sancionada el 22 de diciembre de 2017, que aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, genera, como consecuencia directa, obligaciones de carácter tributario, debiendo, en estricto cumplimiento de la norma constitucional, garantizar el derecho al debido proceso de los ciudadanos, estableciendo mecanismos que permitan, a quienes se sientan afectados respecto a la valoración de sus predios, solicitar revisiones de sus avalúos.

En este sentido, la Ordenanza Metropolitana No. 196, recoge esta garantía constitucional al establecer en su Disposición General Tercera, la posibilidad de solicitar a través del procedimiento establecido por el Departamento responsable la revisión de la valoración, incorporado en la página web institucional del Municipio. Procedimiento que a más de garantizar el derecho de los ciudadanos, cumple con los principios de legalidad, inmediatez, celeridad, eficiencia, y eficacia.



CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El procedimiento administrativo para la revisión de los avalúos no se encuentra expresamente regulado por el COOTAD, por lo que en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 382, inciso segundo del COOTAD, la disposición General Tercera de la Ordenanza No. 196, estableció y autorizó un procedimiento para garantizar el derecho de los ciudadanos para que puedan solicitar la revisión de su avalúo, el cual ha sido implementado por la Dirección Metropolitana de Catastro .

La validez y legalidad del mecanismo establecido encuentra fundamento en el artículo 382 del COOTAD, que establece que para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados deberán implementar mecanismos de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia. En los gobiernos autónomos descentralizados en cuya circunscripción territorial se pueda acceder fácilmente a medios informáticos y digitales, se **deberán aceptar solicitudes y escritos por dichos medios, con igual validez que los presentados en medios impresos.**



CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Respecto a la competencia para resolver la revisión de la valoración de los predios, esta está dada a través del artículo 383 del COOTAD en concordancia con el Artículo 18 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece que corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional de los gobiernos autónomos descentralizados, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad administrativa. Lo cual además concuerda con lo establecido en la Disposición General Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 196.

Mediante el mecanismo adoptado, conforme determina la Dirección Metropolitana de Catastro, no cambia las AIVAS que fueron aprobadas por el Concejo Metropolitano.



Era una de las inquietudes que saltó acá si se había reformado las AIVAS que contenía la Ordenanza No. 196, y la Dirección Metropolitana de Catastro ha determinado que no se ha alterado o no se ha cambiado las AIVAS que fueron aprobadas por el Concejo Metropolitano.

Como un segundo punto de esta presentación, y dada las inquietudes que se habían presentado, era necesario realizar un análisis de la legalidad del procedimiento que adoptó la Administración municipal y, para el efecto, también traigo a colación una parte normativa, y en la misma secuencia de la presentación haremos las consideraciones jurídicas, precisamente referidas a la parte normativa que se cita.



Procede a dar lectura a las siguientes láminas:

2.- LEGALIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADOPTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

“Art. 139, inciso primero.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. (...)”

“Art. 494.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código. (...)”



2.- LEGALIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADOPTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

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



2.- LEGALIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADOPTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

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

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



Nótese que estamos hablando de parámetros, factores y de algunas referencias específicas, que es lo que determina en el artículo 502, debe recoger la normativa de valoración que apruebe el Concejo Metropolitano del GAD correspondiente.

En el artículo 516 del COOTAD, también se especifica que la valoración para los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de elementos de valor del suelo, valor de la edificación, y valor de reposición, previstos en este Código, básicamente con los mismos parámetros, factores y, de alguna manera, de este paraguas general que se especifica dentro de los elementos que tiene que contener la normativa que apruebe finalmente el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado respectivo.

Como ya se había visto también en la exposición, que en su momento efectuó la Dirección Metropolitana de Catastro, en toda la introducción normativa, la Ordenanza Metropolitana No. 222 que contiene la metodología del Distrito para realizar los avalúos correspondientes.


Procede a dar lectura a las siguientes láminas:

2.- LEGALIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADOPTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0222:

“Art. innumerado segundo del Capítulo I, Sección I señala que: “la formación, el mantenimiento y la conservación del catastro inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva de la municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la dirección de avalúos y catastros. (...)”

Dentro de las funciones de la Dirección Metropolitana de Catastro, en la ordenanza del catastro inmobiliario del MDMQ antes citada, entre otras se establecen las siguientes: a) construir y administrar el catastro urbano y rural de los bienes inmuebles del distrito metropolitano de quito, con sujeción a las disposiciones legales vigentes; b) emitir las normas técnicas, especificaciones y principios homogéneos referentes a la localización, identificación, registro, cartografía y demás actividades catastrales de bienes inmuebles, y remitirlos para su aplicación a las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales y demás direcciones metropolitanas relacionadas con el catastro inmobiliario; y, c) establecer mecanismos de coordinación con el registro de la propiedad y notarias, para la identificación de los propietarios y de los bienes inmuebles urbanos y rurales



2.- LEGALIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADOPTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0222:

En el Capítulo V de la citada Ordenanza se establece la obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos, al tenor del siguiente texto: *“la incorporación de los bienes inmuebles en el catastro inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación del valor catastral, es obligatoria, y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.”*



Respecto de esta normativa jurídica que me he permitido dar lectura, también cabe efectuar para el caso específico determinadas consideraciones jurídicas, y es así que la competencia del Concejo respecto a la valoración de la propiedad, cuando emite la normativa pertinente para la valoración, en este caso, la norma pertinente, la No. 196, debe hacerlo como habíamos indicado, en la forma y con los elementos que se prevé en el artículo No. 502 para zona urbana, y No. 506 para la zona rural.

Procede a dar lectura a la siguiente lámina:

2.- LEGALIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADOPTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

La competencia del Concejo respecto a la valoración de la propiedad, se circunscribe a emitir la Normativa pertinente (Ordenanza) en los términos previstos en los artículos 502 y 516 del COOTAD:

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



Por eso, y de esta manera que cuando uno observa la Ordenanza No. 196, encuentra la referencia de factores, así como las fórmulas y tablas de aplicación, al haber determinado también el tema de los rurales, el No. 516. Son esos los elementos que debían haberse observado y que de hecho se observaron en la aprobación de la Ordenanza de Valoración del Suelo.

2.- LEGALIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADOPTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

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



Procede a dar lectura a la siguiente lámina:

2.- LEGALIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADOPTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

CONSIDERACIONES JURÍDICAS :

El valor de la propiedad de los predios individuales que constan en el catastro, se conforma con elementos de valoración individual de cada predio, en relación al suelo, edificaciones y características propias de cada uno de ellos, por lo que la revisión del avalúo en caso de ser necesaria cuando el administrado así lo considere, debe individualizarse a la realidad de cada predio y en consecuencia debe sustentarse en la solicitud de cada propietario, por los efectos particulares que produce.

Es por esto que en la Ordenanza Metropolitana No. 196, en su Disposición General Tercera, establece la posibilidad de revisión de la valoración cuando el administrado no estuviere de acuerdo con la misma y así lo solicitare a la Administración (Dirección Metropolitana de Catastro).

En este contexto, la metodología técnica aplicada por la Dirección Metropolitana de Catastros, para el proceso de revisión individual de los predios, encuentra sustento legal en el marco regulatorio de la Ordenanza Metropolitana No. 0196, en la aplicación de las normas técnicas de valoración dadas para el Municipio de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana No. 222, en concordancia con las normas técnicas nacionales de valoración, y en aplicación del criterio técnico emitido por el MIDUVI mediante el cual establece las normas y metodología técnica de valoración predial considerando los valores de mercado.



De alguna manera aquí traigo a colación lo que mencionaba también el Director de Catastro, en el sentido de que se profundizó, de alguna manera se aclaró lo que era la norma nacional que presentaba de alguna forma varias inquietudes, sobre todo en torno a lo que era el enfoque de mercado, y cómo el enfoque de mercado debía integrarse a lo que es la consideración de la valoración del suelo, y respecto de eso también existió un pronunciamiento específico del MIDUVI como organismo rector, en el que absolviendo la consulta respectiva, dio norte y criterios para la aplicación de estos elementos; entre otros, los de factor de mercado que traía a colación la posibilidad de profundizar en lo que eran los registros que se encontraban realizados, respecto de las transacciones y de la valoración del suelo en 24 meses, anteriores a la fecha de formación del catastro.

También hubo inquietudes, como al inicio de la exposición les había manifestado, en torno a que habría la posibilidad de que el administrado esté fijando el valor del catastro, y en este punto es importante dejar sentado, lo siguiente:

Procede a dar lectura a la siguiente lámina:

3.- DETERMINACIÓN DEL AVALÚO POR PARTE DEL ADMINISTRADO

La determinación del valor de la propiedad es competencia exclusiva de la Administración del Municipio Metropolitano de Quito, de conformidad con el Artículo 496 del COOTAD.

El administrado, en ejercicio de su legítimo derecho de petición puede solicitar la revisión de la valoración de su propiedad constante en el catastro; y, la Administración a través de acto motivado, de conceder o no la revisión del valor planteada.

El administrado en consecuencia, no determina su avalúo, lo que puede plantear son solicitudes para revisión del avalúo.

Recalcando que por competencia constitucional y legal, únicamente al Municipio de Quito le corresponde la administración, formación y actualización del catastro.



En tal virtud, la competencia de la fijación de la valoración del suelo y la propiedad, es exclusiva de la Municipalidad, y el procedimiento no permite que la decisión respecto de esa valoración la efectúe el particular; en tal virtud, el administrado no determina el avalúo, puede plantear solicitudes de revisión para el avalúo, y la competencia constitucional y legal únicamente le corresponde al Municipio de Quito, como su administración, para la formación y actualización del catastro, conforme habíamos visto la realidad del artículo No. 496 del COOTAD.

Sale de la sala de sesiones la concejala Srta. Carla Cevallos, a las 17h30 (14 concejales).

También se había manifestado alguna inquietud sobre la posibilidad de la reforma a las ordenanzas que están vinculadas en este tema; para este efecto, es importante señalar que la Ordenanza No.196 que establece la valoración del suelo, se constituye en la base imponible de lo que a futuro será el cálculo para la determinación del impuesto, y la Ordenanza No.197, a su vez, establece una serie de tablas y ponderaciones que arroja como resultado lo que es el valor final del impuesto predial, es por eso que es importante indicar lo siguiente:

Procede a dar lectura a la siguiente lámina:

4.- POSIBILIDAD DE REFORMA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS 196 Y 197

La aprobación de nuevas AIVAS o su modificatoria, implicarían una reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 196, que a su vez incidiría en cambios en la Ordenanza Metropolitana No. 197, que regula el impuesto a los predios urbanos y rurales y adicionales en el DMQ, cuyos efectos entrarían en vigencia para el ejercicio económico del año siguiente (2019), razón por la cual y a fin de evitar dejar en la indefensión al ciudadano y en garantía a su derecho de presentar reclamos, solicitudes e impugnaciones, la Ordenanza No. 196, previó mecanismos de carácter administrativo que permiten revisar la valoración de los predios de forma individual a solicitud del administrado, con efectos inmediatos.

“Código Tributario: Art. 11.- Vigencia de la ley.- Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán en todo el territorio nacional, en sus aguas y espacio aéreo jurisdiccional o en una parte de ellos, desde el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial, salvo que establezcan fechas especiales de vigencia posteriores a esa publicación.

Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban realizarse por períodos anuales, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario. (...)”

Todo esto, sin perjuicio de que además la Ordenanza 196 fue aprobada con un período bianual.

Además, toda reforma a las Ordenanzas citadas, regirá para futuro.



Los efectos entrarían en vigencia para el año económico 2019, porque lamentablemente el Código Tributario especifica que tendrán vigencia por el año fiscal; es decir, no es lamentable, es por una estabilidad y por seguridad jurídica en realidad, pero me refiero frente a las inquietudes que se habían manifestado en el Concejo, establece que de alguna manera no puede rendir los frutos una reforma o la vigencia, sino una vez que se termine el año fiscal, en el 2019, para el un caso, debiendo también considerarse en cambio, que la Ordenanza de Valoración tiene un período bianual.

Entonces, esto solamente para aclarar que de alguna manera el mecanismo que se aplicaba, sin entrar en un proceso de reforma, primero: había la competencia y la legalidad para poder hacer; y, segundo: dado la situación de que por mandato el Código Tributario rige para el ejercicio fiscal la aplicación de cualquier correctivo de forma inmediata, que pueda presentar al administrado una facilidad de una solución en torno a la revisión del valor, en caso de no estar de acuerdo, es precisamente la que se reguló a través de la Disposición Tercera, de la No. 196, que previó los mecanismos administrativos para realizar dicha valoración en forma individual, y por solicitud del administrado.

La lectura del artículo No. 11 del Código Tributario, lo que hace es únicamente aclarar precisamente lo que les había indicado, y es el tema de la vigencia por el ejercicio fiscal. Dentro de algunas inquietudes que se manifestaron en la sesión de Concejo, también se



había hecho referencia a topes porcentuales que podía haber fijado la Ley de Plusvalía, y aquí sí es importante dar lectura a la norma, para poder entender a qué se refiere el asunto de la Ley de Plusvalía, y en torno a esto, la Ley de Plusvalía efectuando una reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, en su artículo No. 526.1, al determinar la obligación de actualización, especificaba lo siguiente:

Procede a dar lectura a la siguiente lámina:

5.- LOS PORCENTAJES QUE ESTABLECÍA LA LEY DE PLUSVALÍA PARA EL VALOR DE LA PROPIEDAD, SE REFIEREN A CASOS INDIVIDUALES EXPRESAMENTE PREVISTOS EN DICHA NORMATIVA

REFORMA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, INTRODUCIDA POR LA LEY DE PLUSVALÍA

"Art. 526.1.- Obligación de actualización.- (Agregado por el Art. 3 de la Ley s/n, R.O. 913-75, 30-XII-2016).- Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro. (...)"



La lectura completa de esto, lo que nos hace es entender que esta aplicación prevista por la Ley de Plusvalía era específicamente para casos particulares, en los que se hubiere evidenciado una diferencia entre el precio real de venta que consta en la escritura pública, y el valor de catastro, por ende no puede ser aplicado en forma general, ni para todos los casos, sino para aquellos específicos que exclusivamente están regulados en la Ley de Plusvalía.

Básicamente señores concejales, señor Alcalde, esto responde a las inquietudes que habían sido planteadas y sistematizadas de los diversos departamentos y unidades administrativas, del Concejo que estuvieron presentes en la sesión anterior, y en virtud de eso se construyó este informe jurídico, que esperamos aclare algunas de aquellas inquietudes, señor Alcalde, señores concejales.

SEÑOR ALCALDE: Gracias, señor Procurador.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Yo no quería empezar el tema, pero creo que ya lo señalé en la ocasión anterior. A mí me parece que aquí se han cometido un conjunto de errores consecutivos que complican la resolución del tema, conversábamos hace un momento con el concejal Páez, y decíamos: es indispensable reformar la Ordenanza y, ¿una reforma de la Ordenanza resuelve el problema?. Yo empezaría por ahí preguntándole al Procurador, y en la última parte de su presentación dice: es posible; es posible reformar la Ordenanza, pero regirá para después de dos años; por lo tanto, no es un tema del Concejo, es un tema administrativo, y administrativamente se podría resolver, pero la administración del tema es compleja.

Hace una semana nos informaron, exacto hace una semana, creo que 8 días, el 22 de febrero nos informaron que había 5.300 casos de reclamos previos; hoy están en 14.000, es decir, se han triplicado en una semana.

SEÑOR ALCALDE: Más que reclamo, revisión.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Bueno, es un reclamo, una revisión es un reclamo, entiendo yo.

SEÑOR ALCALDE: Perdón, para aclarar, no es formalmente un reclamo. Señor Procurador, sería bueno que usted aclare esto, para ir aclarando conceptos.

DR. GIANNI FRIXONE, PROCURADOR METROPOLITANO (E): Con su venia, señor Alcalde y señores concejales.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: No me importa y me corrijo.

DR. GIANNI FRIXONE, PROCURADOR METROPOLITANO (E): Básicamente es una petición, y el reclamo y los recursos son, inclusive, después de esa resolución, nada más por una aclaración.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: No me importa y me corrijo, es una revisión, correcto. El reclamo es cuando, a lo mejor, se interpone algún recurso judicial, OK, me corrijo, no tengo problema, es una revisión, pero de 5.300 ha pasado a 14.000 y pico, y así puede crecer como una "bola de nieve", y así lo decía yo y expresaba esa preocupación.

Entonces, efectivamente, como decía el concejal Granda, el problema es que se dio un anuncio de que iba a haber una revisión general, pero en realidad es una revisión individual y es el que pide la revisión, pero hay que pedir la revisión; entonces, tú tienes que decirles a tus amigos que te preguntan, que tienen que pedir una revisión individualmente, por internet, vas a tener que decir eso, y así pueden multiplicarse los casos, y entonces ese es el mecanismo, y creo que la exposición que ha hecho el Procurador, confirma que ese es el mecanismo, y esa es la forma jurídica de resolver el problema. Entonces, tenemos una revisión de caso por caso y aquí vienen, desde mi punto de vista, dos problemas: uno, formal, y es: Si es que ese mecanismo del cálculo promedial de los últimos años es el legítimo y el válido, yo no encuentro fundamento para eso, uno puede tener como referencia, porque la norma, de lo que yo recuerdo, me parece que es el principio que se estableció a partir de la Constitución del 2008; se estableció la necesidad de ir adecuando los precios, el valor catastral al valor del mercado, ese fue un principio absolutamente válido, necesario y conveniente, pero tenía también un concepto de la progresividad de ese ajuste. Entonces, las referencias anteriores pueden, efectivamente, servir como una referencia, eso como una referencia, pero no es un mecanismo técnico adecuado para hacerlo; es decir, aquí me parece que viene una primera preocupación formal jurídica. La segunda, es operativa, y que choca con la formalidad jurídica. Tenemos ya 14.000, ¿a cuántos llegaremos?, digamos que sean 50.000; digamos que sean 100.000, ¿cómo operamos una revisión de eso?, y si es que lo anterior desde el punto de vista formal no es válido, esa operación de cálculo por mediar es ilegítima, y puede ahí sí, efectivamente corrigiendo el uso de mis conceptos, producir reclamaciones: ¡cómo así me reavaluaron así!, ¡yo pido que me revisen y ustedes usan un procedimiento que no es válido, que no es formal, que no es legal, que no es legítimo!, y ahí sí reclamo, y el reclamo efectivamente tiene razón, ya es una observación del comportamiento administrativo jurídico de la autoridad; entonces, podemos tener mil líos, ya hay, pero podemos tener mil líos, entonces, la figura que utilicé yo la semana anterior era la de “la bola de nieve”, que esto se va enredando; enredando, y la cosa se puede ir cada vez complicando mucho más, si no buscamos una salida formal, legal, jurídica y operativa.

Tengo la sensación de que el camino es bien difícil, porque usted, Procurador, lo que nos ha dicho es que si el camino formal de una revisión de la Ordenanza por parte del Concejo no es posible; no es posible, punto, porque en todo caso se aplicaría para el año, dos años; es decir, es un tema administrativo, usted lo ha dicho, lo dice en la exposición y lo ha ratificado en la pregunta, y desde el punto de vista operativo, ¿qué respuesta tenemos?, una resolución que puede ser tan informal e ilegítima en la revisión de esos cálculos y por lo tanto puede dar paso a todo tipo de reclamos.

Yo quiero expresar con claridad, lo dije en la Comisión de Suelo que se discutió el otro día, y lo dije también en el Concejo, identifiquemos, en primer lugar, con claridad los errores técnicos cometidos, las distorsiones técnicas cometidas, y a mí discúlpenme, entre otras cosas, por haber llegado un poco tarde, la verdad es que me despisté en la hora de inicio de la reunión, pretendía llegar 11 minutos antes de las 5, porque pensé que la reunión empezaba a las 4h30, entonces discúlpenme. Entonces, no le oí toda la intervención, pero he leído el documento presentado y le escuché una parte.

Yo creo que los errores técnicos se derivan de muchos factores que hay que precisarlos con absoluta honorabilidad, calidad, precisión, porque a partir de la identificación de esos errores, podemos, a lo mejor, encontrar algunas formas de resolver los problemas, pero también hace falta voluntad política, Alcalde, y déjeme decirle con absoluta frontalidad, que si buscamos una solución política que ayude, que contribuya a resolver el problema de los ciudadanos, no se puede convocar a una reunión el día viernes a las 4 de la tarde, sin quórum, con 12 concejales, solicitando que participen sus alternos, porque es un clima impropio y para reunirnos a conversar algo que ya lo conversamos, cuando lo que hay que hacer es buscar y encontrar soluciones. El Alcalde y el Concejo tienen que encontrar soluciones, tienen que buscar soluciones, ¿cómo vamos a resolver el tema financiero?. Hoy me venía a dejar el colaborador mío, que me ayuda en el carro, y le digo: este carro está muy mal, y me dice: sí, jefe, ¿por qué me trata así?, sí, jefe, porque no hay plata para hacer la revisión de los carros, y nos peleamos con los apoyos secretariales por las horas extras, y acá no sé. Me decía en la reunión pasada y comentando por aquí, ya se recibieron 45 millones, pero no es cierto, 45 millones creo que es de todo lo que se recauda, fíjese una semana después, mes de febrero cumplido, 33 millones son los que se ha recibido de recaudación por impuesto predial; es decir, ni siquiera el Jefe de Catastro está bien informado de lo que se ha recaudado. Yo le comentaba que con valoraciones muchísimo más bajas en años anteriores, muchos años de larga historia, para esta época ya se tenían recaudaciones muy sustantivas.

Entonces, tenemos una crisis operativa, una crisis social, una crisis financiera que ya es grave, y que con esto se agrava, no tenemos para mandar a revisar los vehículos municipales, y la próxima semana tengo miedo de quedarme en media calle sin que el carro funcione, carro municipal, y tener que bajarme a coger un bus, un taxi, cualquier cosa o trole. Intenté coger el trole ahora porque venía atrasado y en la calle Guayaquil estaba difícil, intenté, y como yo no soy muy experto puse un dólar; había que poner la moneda de 25 centavos sino no funciona, que chistoso, me sorprendió, como no soy muy experto y me declaro ignorante, pero es chistosísimo ese mecanismo, increíble, cualquier cosa tiene que

pasar. Entonces, mientras no haya una capacidad de sincerar las cosas y de buscar soluciones, es muy difícil resolver los problemas.

Yo tengo que expresar, lo digo con absoluta claridad y sinceridad, a pesar de que algunos concejales plantearon que esta reunión debió postergarse y que no era oportuna, y que debía en la convocatoria establecerse la capacidad de tomar decisiones. Yo dije: voy a ir a esta reunión, voy a venir a esta reunión, primero: porque es mi obligación, evidentemente; segundo: para dejar en claro que se convierte en una reunión ilusa, en donde lo único que hacemos es postergar la solución de los problemas de la ciudad, para que el Procurador nos diga que efectivamente es un problema administrativo, no es un problema de Ordenanza, no es un problema de Concejo, para que nos diga que es un problema técnico-administrativo, lo cual ya sabíamos. Para que el Administrador nos diga: tenemos obviamente una serie de dificultades en la recaudación, para que sepamos que ya de 5.300 han subido a 14.000, y más los pedidos de revisión, y que eso seguirá subiendo indefinidamente. Entonces, cuando la Administración que tiene que tomar decisiones, nos convoca a una reunión ilusa para comentarnos cosas que ya sabíamos, por favor, ¿dónde estamos?, ¿cómo vamos a resolver los problemas de la ciudad?, ¿cómo vamos a resolver los problemas financieros del Municipio?, ¿cómo vamos a resolver los problemas operativos del Municipio?, ¿cómo vamos a resolver los temas de catastro?.

En la convocatoria ni siquiera le señalaban, y yo pensé que había pasado algo con el Director de Catastro, porque decía que había informe del Director Administrativo y del Director Jurídico, ni siquiera le mencionaban al Director de Catastro, cuando es la persona que debería estar aquí explicando evidentemente las cosas, y tal vez esta reunión es ilegal, porque en el orden del día no estaba la presentación del Director de Catastro, en la convocatoria no está la presentación del Director de Catastro, una tontería de la que yo no me voy a preocupar, sin duda que no me voy a preocupar, pero que demuestra la absoluta incompreensión, incoherencia del manejo de las cosas, porque aunque no esté en el orden del día el señor de Catastro, tenía que estar aquí explicándonos el problema y debió hacerlo con más agudeza, yo diría que con más agudeza sobre la base de las observaciones que se le hicieron en la Comisión de Suelo, señor Director, en donde usted aceptó muchos de los problemas, y con esa agudeza debió presentar aquí la dificultad que estamos viviendo; viernes, 18h05 de la tarde, creo que ya es bastante para lo que podemos comentar en una reunión ilusa, en donde no podemos tomar decisiones y donde podemos repetir lo que ya se ha dicho, y en donde queda en evidencia que la Administración no tiene la menor idea de resolver el problema, y que tampoco tiene capacidad de plantear, sincerando las cosas, de pedir a que el Concejo le ayude a resolver los problemas.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Quiero comenzar haciendo algunas formalidades que me parecen que no se han cumplido, en esto ya hemos sido varios concejales insistentes, pero creo que en este tema que tiene las implicaciones que ya han sido señaladas, debería cumplirse a cabalidad. Una presentación en Power Point no es un informe, yo demando Alcalde una vez más en este tema con mayor exigencia, de que el Procurador nos entregue un informe jurídico en hojas membretadas de la Procuraduría y con su firma, como debe ser un informe; una presentación de Power Point es una ayuda a la exposición, y lo que el Concejo solicitó es un informe, y entonces creo que hay que guardar las formalidades, porque creo que en este caso se corren riesgos, y los riesgos que se corren es que efectivamente que lo que se esté efectuando de parte de la Administración pueda ser eventualmente impugnado, y pueda generar un problema jurídico para la Municipalidad y me parece que el tener claridad, precisión y formalidad en la existencia del informe, es una condición que deberíamos cuidar; por tanto, Alcalde, quiero en primer lugar señalar la necesidad de que, tanto el Administrador General, como el Procurador Metropolitano, nos entreguen un informe; entiendo que el del Administrador General, incorporando lo señalado en la presentación del Director Metropolitano de Catastro, en lo que tiene que ver en la parte técnica, y también con el andamiaje jurídico presentado.

Lo segundo: es que el Procurador señala que no hace falta reforma de la Ordenanza, ya lo ha dicho el concejal Albán, y yo quiero no insistir en aquello, pero sí señalar la preocupación que tenemos al respecto, y lo hace porque, efectivamente, concluye diciendo que la Administración municipal, causante del problema, porque este problema lo estamos tratando ya que la Administración municipal lo ha causado, es suficientemente o jurídicamente capaz, autorizada, para poder resolver este asunto.

Yo creo que esto debería quedar absolutamente claro, de tal manera que se establezcan las responsabilidades, y en eso yo quisiera señalar, que el informe del Director Metropolitano de Catastro, no deja claro cuáles fueron los errores cometidos, parecería ser que son errores de apreciación, son errores que tiene que ver con que no se incorporaron algunos elementos, pero aquí lo que estamos construyendo también son capacidades institucionales y nosotros tenemos responsabilidad frente a ello y, por tanto, dada la magnitud que tiene este problema, en el que muchísimos ciudadanos han expresado su molestia por estas equivocaciones, creo que lo consistente es que quede una memoria absolutamente clara que ayude a generar una cultura institucional, respecto de cómo ir haciendo una mejora progresiva y continua de las metodologías, y de las aplicaciones de esas metodologías en la Dirección de Catastro.

Yo creo que en esto y lo señalé la vez anterior, debería haber una clara determinación de decir: estos fueron los errores. Yo he pedido a varios de los ciudadanos que se acercaron a

mi despacho con observaciones sobre el tema, he dado seguimiento y veo que hay reformas importantes; reformas importantes en el orden del 30, 40 y 50% en los casos que yo he podido verificar en el avalúo de los terrenos, esto no es un problema menor, es un problema significativo, efectivamente no se ha cambiado el tema de las construcciones, pero en el caso de los avalúos de los terrenos hay errores o distorsiones, como prefiere llamar el Director de Catastro, del orden del 30, 40 y 50%. Es decir, no es un hecho trivial, no son los decimales, no es un problema de apreciación, ahí hay un problema sistemático y creo que lo que corresponde es dejar con claridad establecido cuál fue ese error, y de esa manera generar la posibilidad de que los años venideros no volvamos a insistir sobre ello, pero si lo que se pretende es eufemísticamente llamar distorsión a lo que es un claro error de aplicación, corremos el riesgo de que esto no quede absolutamente establecido dentro de la Dirección y, por tanto, no se incorpore dentro del bagaje de experiencia que el Municipio debe ir acumulando para resolver estos temas.

Lo tercero que quiero decir: es que aquí hay un impacto que no se lo señala y me parece que es un problema del informe del Administrador General. ¿Cuál es el informe que tiene esto respecto a la recaudación?, no en términos de lo que vendrá, porque como ya estamos viendo, hay un promedio de mil reclamos o como dicen: peticiones de revisión diarias, podemos llegar a una situación tremendamente grave en términos de la sostenibilidad financiera, y este creo que es un tema que se está minimizando, porque ni siquiera se nos dice cuál es el impacto en el avalúo, en los 14.000 reclamos, que representan un poco más del 1% de los predios, un 1.5% de los predios, el impacto es del orden del 25%. Es decir, de los 4 mil y pico millones se han rebajado a 3 mil y pico millones, eso es un 25% de rebaja en los 14.000 predios. ¿Qué ocurre si son 30, 40, 50 mil, 100 mil o más predios los reclamados?, ¿cuál va a ser el impacto que tiene eso en la masa del avalúo catastral?, y ¿cuál va a ser esa la significación que tiene respecto al recaudo por el impuesto predial?. Yo quiero solicitar esto, Alcalde, dada la importancia, la sensibilidad de este tema, que se nos entregue una información semanal de cómo avanza este ritmo de presentación de reclamos, y cuál es el impacto que eso va teniendo sobre el recaudo del impuesto predial. Es decir, así como hay rebajas en el avalúo, también hay recálculos en el predial, al menos de los reclamos que se van presentando, y esto creo que es importante, porque puede ser un problema significativo en términos de los ingresos municipales y eso, efectivamente, pone en riesgo y a mí si me resulta, a veces, incomprensible el que no se ponga las suficientes alertas sobre estos asuntos, de que efectivamente se pretenda minimizar en una convocatoria, un viernes tarde, no hay un solo medio de comunicación; entiendo que el señor que está con la cámara es funcionario municipal; y, un tema que le preocupa, tanto a la ciudadanía que no se lo discuta de frente, perdón, la señora de El Comercio qué bueno que esté aquí, porque pone a la baja al Concejo, porque no trata este tema, cuando queda claro que es responsabilidad de la Administración municipal. Entiendo que no es un problema de reportera sino del editor

y ya sabemos de qué pata cojean por ahí, pero bueno, lo que quiero señalar es que este tema debería ser permanentemente atendido por parte del Municipio, el riesgo es significativo, el riesgo de que efectivamente se afecte la capacidad de autogeneración de recursos de parte de la Municipalidad, éste creo que es un asunto que debería señalarse.

Lo cuarto y último que quiero decir: yo creo que al tema le hace falta transparencia y decisión, creo que con eso lo que se afecta es la credibilidad del Municipio frente a los contribuyentes, ya lo dije la sesión anterior y lo vuelvo a insistir, creo que uno de los mayores activos que tiene la ciudad, un patrimonio que debemos cuidar, es ese compromiso que tienen los quiteños, en los primeros días del año ir corriendo a pagar sus tributos.

Yo creo que esto es lo que estamos vulnerando, esto es lo más grave de este proceso que estamos viendo, la pérdida de credibilidad del Municipio, la pérdida de credibilidad en la palabra del máximo Personero municipal; los problemas que enfrenta la ciudad son problemas graves, son problemas que requieren liderazgo para encontrar consensos, y eso se construye sobre la base de un flujo transparente de la información y sobre un reconocimiento de la magnitud efectiva que tienen los problemas, no tratando de maquillar y tratando de ocultar la dimensión que ellos tienen. Este me parece que es el daño más grave que le estamos haciendo a la ciudad, estamos menoscabando esta base de confianza fundamental que los ciudadanos deben tener en su gobierno, y en el tema de construir cultura tributaria, esa base de confianza y de credibilidad es, sin duda, el elemento central que a través de estas malas decisiones administrativas, de estos errores técnicos, es lo que se va menoscabando.

Yo por eso, Alcalde, quiero terminar insistiendo en esto que ya lo he solicitado, informes formales por escrito, con firmas de responsabilidad, que permitan efectivamente tener constancia en un momento de eventual conflicto, sobre cuáles fueron, efectivamente, los pronunciamientos y conclusiones, tanto de la Administración, como de la Procuraduría Metropolitana; y, segundo: un seguimiento permanente que nos permita informar adecuadamente a nuestros ciudadanos, a nuestros electores, Mario, yo ahí suscribo lo que tú señalas, cuando el Alcalde hace el anuncio de que se va a revisar más del 80% de los predios, y eso no se verifica en la realidad, esto genera una situación que tiene que ser corregida por los concejales, para poner en su real dimensión el tema de cuidarle al Municipio, de cuidarle al Gobierno municipal, de cuidar la relación que tienen el Gobierno con los ciudadanos. Este creo que es el desafío que tenemos en este período y, por tanto, el flujo de la información y la atención permanente, vigilante de los concejales, me parece que es una condición que debemos conjuntamente cuidar y evitar que estas lógicas de minimizar los problemas, de dejarlos para el último rato de la semana, de no evidenciar la

magnitud de los problemas y los riesgos que se avecinan, podrían conducirnos a más problemas.

CONCEJALA LIC. SUSANA CASTAÑEDA: Buenas tardes con todas y con todos, gracias Alcalde. Yo quiero empezar añadiendo al pedido que hace el compañero Carlos Páez, que esta información que se entregue, sea con tiempo para poder tener el suficiente espacio para la discusión, para el debate interno, inclusive, y poder venir acá a dar aporte sobre los temas fundamentales de la ciudad; así es que, compartiendo el pedido que hace el concejal, que sea entregado con suficiente tiempo, este no es un pedido de ahora, se lo pide siempre.

Yo quisiera referirme estrictamente, porque tengo algunas inquietudes o una inquietud sobre cómo se ha presentado hoy la información por parte del señor Administrador, y por parte del señor Director de Catastro, sobre lo que nos dicen claramente, es que ha habido un re avalúo en el valor del suelo, no en el tema de la construcción, eso está clarísimo; entonces, si es que no hubo este re avalúo en la construcción, pero sí hubo sobre el valor del suelo, yo quisiera saber efectivamente, ¿cuáles son los factores que se cambiaron?, porque a mí no me queda claro, ¿cuáles son exactamente los factores que se modificaron?, para poder entender, porque se dice que ha habido cambios en el suelo, no en el valor de la construcción, y a mí me parece que esto es importante, y a lo que yo me estoy refiriendo, Jorge, es a lo que aquí se mencionó, por eso quiero que se me ratifique o se rectifique lo que aquí se dijo, porque esa es la inquietud que yo tengo, porque lo que entonces sería importante, es conocer ¿cuál es el factor que se está modificando?, porque los factores son los que van a intervenir en la fórmula que se aplica y, entonces, aquí nosotros tendremos que saber exactamente si se cambia o no la fórmula, ¿qué es lo que se determina en la fórmula?, ¿están alimentadas de estos factores que, supuestamente, están cambiando?. Yo quiero saber exactamente, ¿qué es lo que sucede?, porque además se dice que no se alteraron las AIVAS, entonces, ¿qué se modificó?. Eso quiero saber concretamente, ¿es un error de aplicación?, ¿es un error de cálculo?, y ¿qué es lo que se va a hacer?, ya lo han mencionado, inclusive ya lo han dicho los compañeros.

Quisiera, señor Procurador, que se me indique la diferencia entre lo que significa actualización de información catastral, y el realizar modificaciones a fórmulas y valores determinados en la Ordenanza, en vista de lo que usted había manifestado y todo el argumento legal que usted dio, que para mí, además, es solamente un argumento que lo que se está haciendo, es tratando de justificar los errores que se han cometido, en lugar de aceptar y transparentar, como ya lo mencionaron los compañeros, este ejercicio.

Además, aceptando que ha habido errores, no solamente en la aplicación, y no sólo en esta sesión de Concejo, sino en otras reuniones, donde hemos tenido y hemos pedido la

explicación de funcionarios municipales; es decir, falta esa transparencia, y yo no voy a repetir lo que ya dijo el compañero sobre el daño que se hace, no solamente a la Institución municipal, sino cómo se le engaña y se le miente a los ciudadanos, dándoles una información que no es la correcta, gracias.

CONCEJAL ECON. LUIS REINA: Muchas gracias, no sólo que es viernes, sino que también se pide que se desaloje el edificio, me pareciera que hay algo más; primero, que no es el informe; segundo...

SEÑOR ALCALDE: Señor concejal, podría aclarar su comentario, por favor, ¿a qué se refiere?.

CONCEJAL ECON. LUIS REINA: ¿Es viernes o no es viernes?.

SEÑOR ALCALDE: Sí, pero usted está insinuando que entonces lo de la evacuación tuvo algo que ver con la sesión del Concejo.

CONCEJAL ECON. LUIS REINA: Seguro que alguien no pudo llegar, porque se dijo que se estaba pidiendo que se desaloje.

SEÑOR ALCALDE: ¿Y usted cree que yo tengo alguna responsabilidad en eso?.

CONCEJAL ECON. LUIS REINA: No he dicho eso.

SEÑOR ALCALDE: Justamente por eso quería que lo aclare.

CONCEJAL ECON. LUIS REINA: No he dicho eso, pero sucedió; seguro que no es un informe porque no se lo hace con las formalidades y se sigue haciendo con informalidades, como ya es costumbre hasta la negociación del "Metro". Su pregunta me hizo acordar de eso, no es un informe. Segundo: no parte de una verdad, de reconocimiento de error alguno, trata de justificar y sustentar todo lo actuado, y de decir que está perfecto, que legalmente está hecho muy bien, eso es lo que se ha hecho, y yo decía: lo que hay que hacer es ser responsables.

<p>Asume la presidencia la concejala Ing. Anabel Hermosa, Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano, a las 18h25 (13 concejales).</p>

Estaba revisando un poco lo que dice El Comercio, los primeros días de diciembre, sobre la revalorización, y claramente dice: que el Alcalde prometió la revisión de todos los predios

que han sufrido un incremento, de todos, pero después el mismo Comercio es bien agencioso y como dice Carlos, sabemos cuál es su editorial, el 22 de febrero de 2018 comienza a hacer las “loas”, y ya dice clarito, “únicamente se hará de los que haya petición”, y hoy se ha esmerado la Procuraduría en decir: que es atribución, que es legal, que a petición, que sólo se puede proceder a petición de parte, y que sólo eso se puede revisar, clarísimo, dando el mensaje que lo que el Alcalde ha hecho está ajustado a la ley, pero se anunció, se mintió, se anunció a la comunidad que se revisará el universo; por lo tanto, se mintió, porque se anunció que se va a revisar el universo de predios.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO: Un segundito, por favor.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Pido que se suspenda la reunión, antes que nos suspendan.

CONCEJAL ECON. LUIS REINA: Nos dejen sin quórum.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Y nos dejen sin quórum, pido que se suspenda la reunión, esto además no lleva a ningún lado, porque no hay decisiones que tomar, hay que sólo comentar. Yo quiero, Presidenta de la sesión, que suspenda la reunión.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO: Eleve a moción concejal, por favor.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Elevo a moción.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO: Señor Secretario, proceda a la votación sobre la moción de suspender la sesión, presentada por el concejal Albán.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Señoras y señores integrantes del Concejo, por favor, sírvanse levantar la mano quiénes están de acuerdo con la moción formulada por el concejal Jorge Albán, respecto de suspender la presente sesión.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓			
2. SR. PATRICIO ÁLVAREZ		✓		
3. SR. EDMUNDO BARROS		✓		

4. LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓			
5. SRTA. CARLA CEVALLOS				✓
6. SRA.MONSERRATE CEVALLOS	✓			
7. SRA. GISSELA CHALÁ	✓			
8. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓			
9. ABG. EDUARDO DEL POZO				✓
10. DR. PEDRO FREIRE				✓
11. DR. MARIO GRANDA	✓			
12. SR. MARIO GUAYASAMÍN				✓
13. ING. ANABEL HERMOSA	✓			
14. SRA. ALICIA LEDESMA	✓			
15. LIC. LUISA MALDONADO	✓			
16. DRA. RENATA MORENO				✓
17. ING. CARLOS PÁEZ	✓			
18. SR. MARCO PONCE				✓
19. ECON. LUIS REINA	✓			
20. SR. LUIS ROBLES	✓			
21. ABG. RENATA SALVADOR				✓
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO				✓
VOTACIÓN TOTAL	12	2		8

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: 12 votos a favor, queda aprobada la moción.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA, SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO: Siendo así, se suspende la sesión.

SIENDO LAS DIECIOCHO HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL VIERNES DOS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, SE CLAUSURA LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

REGISTRO ASISTENCIA - FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. SR. PATRICIO ÁLVAREZ	✓	
3. SR. EDMUNDO BARROS	✓	

4. LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓	
5. SRTA. CARLA CEVALLOS		✓
6. SRA. MONSERRATE CEVALLOS	✓	
7. SRA. GISSELA CHALÁ	✓	
8. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓	
9. ABG. EDUARDO DEL POZO		✓
10. DR. PEDRO FREIRE		✓
11. DR. MARIO GRANDA	✓	
12. SR. MARIO GUAYASAMÍN		✓
13. ING. ANABEL HERMOSA	✓	
14. SRA. ALICIA LEDESMA	✓	
15. LIC. LUISA MALDONADO	✓	
16. DRA. RENATA MORENO		✓
17. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
18. SR. MARCO PONCE		✓
19. ECON. LUIS REINA	✓	
20. SR. LUIS ROBLES	✓	
21. ABG. RENATA SALVADOR		✓
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, 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

REGISTRO ASISTENCIA - RESUMEN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. SR. PATRICIO ÁLVAREZ	✓	
3. SR. EDMUNDO BARROS	✓	
4. LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓	
5. SRTA. CARLA CEVALLOS	✓	
6. SRA. MONSERRATE CEVALLOS	✓	
7. SRA. GISSELA CHALÁ	✓	
8. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓	
9. ABG. EDUARDO DEL POZO		✓
10. DR. PEDRO FREIRE		✓
11. DR. MARIO GRANDA	✓	
12. SR. MARIO GUAYASAMÍN		✓
13. ING. ANABEL HERMOSA	✓	
14. SRA. ALICIA LEDESMA	✓	
15. LIC. LUISA MALDONADO	✓	
16. DRA. RENATA MORENO		✓
17. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
18. SR. MARCO PONCE		✓
19. ECON. LUIS REINA	✓	
20. SR. LUIS ROBLES	✓	
21. ABG. RENATA SALVADOR	✓	
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO	✓	