



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2456-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019

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

De mi consideración:

De conformidad con lo previsto en el artículo 13, letra f), de la Resolución No. C 074, remito a usted la síntesis de las observaciones realizadas en el primer debate del proyecto de “*Ordenanza Metropolitana que aprueba la norma técnica para la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito*”, realizada durante la continuación de la sesión No. 036 - ordinaria, del Pleno del Concejo Metropolitano de Quito, efectuada el 09 de diciembre del mismo año, con identificación de sus autores.

**Intervención del concejal Santiago Guarderas:**

- Solicita que se informe la razón por la cual, no se tomó en cuenta en la valoración del suelo urbano la edificabilidad, la proporción, la topografía y afectaciones; y, en el caso del suelo rural linderos, topografía, potencialidad y calidad de suelo, infraestructura básica de servidumbres y afectaciones.

**Intervención del concejal Luis Reina:**

- Solicita que se indique cómo incide en la fórmula los precios del suelo, precio de construcción, valor de reposición, entre otros.

**Intervención de la concejala Mónica Sandoval:**

- Indica que en el COOTAD existe un artículo que prohíbe la reducción de recaudación de impuestos. Si es por la reducción de las distorsiones lo que se busca con la ordenanza y el nuevo planteamiento es avanzar en la disminución de distorsiones, pero no tiene que ver con la disminución de la recaudación de impuestos; al parecer la ponderación está siendo subjetiva en el caso de aplicar.
- Sugiere lo siguiente: **1)** Se analice el texto alternativo, que fue revisado y discutido en las mesas de trabajo previamente; y, **2)** Que toda observación que tenga que ver sobre valoración especial y expropiaciones se lo realice cuando el Concejo conozca el proyecto de ordenanza de valoración de la tierra.
- Solicita lo siguiente: **1)** En el texto de la Ordenanza se coloque primero las Disposiciones Generales y después las Transitorias; **2)** Se analice la pertinencia de no solo dejar sin efecto la disposición sexta, sino que también las disposiciones séptima, octava y novena de la Ordenanza 196; **3)** Se haga conocer la base de datos de predios y coincide con la preocupación del Concejal Guarderas respecto a que algunos factores no han sido considerados. y, **4)** Se incluya una disposición que ordene a la Dirección Metropolitana de Catastros informe al Concejo Metropolitano sobre el cumplimiento de las disposiciones.

**Intervención de la concejala Andrea Hidalgo**



**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2456-O**

**Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019**

- Pide un cuadro resumen donde conste el valor anterior y el actual del predio no solo de un predio sino de todos los predios con la aplicación de cada uno de los nuevos factores.

**Intervención del concejal Juan Carlos Fiallo**

- Solicita a la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, realice una proyección estadística del crecimiento del número de predios en el Distrito Metropolitano de Quito durante los últimos años y analice el porcentaje de disminución en la recaudación tributaria y su impacto.
- Sugiere se tome en cuenta el proyecto de ordenanza propuesto y en los factores analizados.

**Intervención de la concejala Soledad Benítez**

- Sugiere lo siguiente: **1)** Se obtenga un informe del proyecto de norma técnica para la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales que contemple la recaudación tributaria; **2)** que lo que se está presentando vaya en un articulado, con un glosario de términos técnicos; **3)** Se recomienda a la Dirección Metropolitana de Catastro recolecte muestras de los valores relativos a las construcciones y suelo, las mismas que deberán ser expuestas en un sistema gráfico; y, **4)** Se recomienda se agregue como disposición transitoria, que la Dirección General de Catastro, realice las actualizaciones de accidentes geográficos en todo el Distrito Metropolitano de Quito, en el plazo de un año con el fin de evitar errores en la valoración de predios colindantes o sean parte de los predios.
- Solicita lo siguiente: **1)** Se aclare el tema respecto a las distorsiones; **2)** Se incorpore en la exposición de motivos, articulado con relación al principio de progresividad, para evitar las distorsiones y para atender los casos de valoraciones especiales los temas de vivienda de interés social, inmuebles patrimoniales, barrios que están en asentamientos de hecho y consolidados de interés social para expropiación especial, entre otros; **3)** Se parametrice de mejor manera la norma técnica del valor de uso y construcción en el Distrito Metropolitano; **4)** Se realice modificaciones en el artículo 2 que incluya: aplicación de los factores de corrección y métodos de valoración relacionados con la norma técnica, la valoración masiva con fines catastrales, considerando la finalidad del valor real de los bienes inmuebles, valor de mercado, aplicación de los factores de corrección, análisis de las distorsiones para identificar valores reales; **5)** Que a aplicación de los factores y su metodología de valoración tenga una base científica y técnica, ejemplificada mediante simulaciones que demuestren que su aplicación corrige las distorsiones, considerando que no se puede utilizar factores arbitrarios que no cumplan con este requerimiento y guarden relación con la normativa nacional; y, **6)** Incluir un artículo que incorpore casos especiales, considerando como ejemplo la valoración de centros comerciales, adicional desarrollar una valoración con una metodología de cálculo por renta a los más grandes centros comerciales. Para el caso de la valoración de los más grandes proyectos municipales de vivienda y de interés social se sugiere se desarrollará otra metodología para la aplicación de otro factor de corrección del suelo, tomando en cuenta que la mayoría de estos predios están ya en zonas consolidadas y cuentan con toda la infraestructura básica, asimismo, se sugiere que la Secretaria de Territorio con la Secretaria de hábitat y vivienda, determine los polígonos o nuevas áreas destinadas a este fin. Para el caso de valoración de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, desarrollar también una metodología el que permita corregir posibles distorsiones en estos sectores junto a la secretaria de territorio en coordinación con la URB.
- Pide lo siguiente: **1)** Que para los casos de expropiación especial para la regularización de asentamientos de hecho y consolidados el valor de la tierra sea el que tendrá el predio al momento de producirse el asentamiento; **2)** Se indique a la Dirección Metropolitana de Información que en el plazo de seis meses, desde la aprobación de la presente ordenanza, se realice la adecuación de estos



**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2456-O**

**Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019**

sistemas de transferencia de dominio en un sistema informático; **3)** Que en el plazo de seis meses el Instituto de Capacitación Municipal, deberá impartir un curso de valoración del suelo y construcciones a todos los funcionarios municipales de esta área; y, **4)** se señale en la disposición derogatoria: “Deróguese el capítulo I, del Título III. Del libro III del Código Municipal.”

**Intervención del concejal Juan Manuel Carrión**

- Señala que los impuestos deben ser justos.
- Indica que las fórmulas deben contemplar más factores de valoración.

**Intervención del concejal Luis Robles**

- Sugiere que la parte técnica de valoración sea realizada junto con peritos especialistas.

**Intervención de la concejala Blanca Paucar**

- Solicita se le indique de que depende la calificación de los bienes inmuebles en venta.
- Sugiere no se revaloricen los predios que contengan áreas: de expropiación especial, municipales, que se encuentran en proceso de regularización de barrios, bancos de tierras municipales y privados destinados a vivienda de interés social.

**Intervención del concejal Omar Cevallos:**

- Analizar si la titularidad de un terreno tiene que ver con el avalúo de un terreno. Sugiere que ese factor no debería ser considerado en el tema de los terrenos rurales sobre el tema de la titularidad.

**Intervención concejala Gissela Chala**

- Sugiere lo siguiente: **1)** Se revise en la exposición de motivos que ya no son tres los factores de corrección, sino que son siete. Textualmente sugiere se redacte “con lo expuesto es necesario que el Concejo Metropolitano apruebe los factores de aumento y reducción de terreno, los cuales permitirán obtener el factor total de corrección del suelo, el cual se complementa con cuatro nuevos factores de corrección que son: factor de localización en la manzana, factor de forma, factor de acceso al lote y factor de acceso a servicios básicos de infraestructura” esto no consta en la exposición de motivos.; **2)** Se agregue a la exposición de motivos, el último considerando, donde dice que es necesario mantener actualizados los catastros y la valoración de bienes, ya que el considerando debe estar atado a la norma y lo expuesto en el último considerando es una motivación.
- Revisar, en el párrafo No. 1 correspondiente al factor de corrección del valor del suelo urbano, debe incluirse en la descripción cada uno de los nuevos 4 factores, que no se encuentran incluidos.
- Reformarse el artículo I.3.15. y su ecuación matemática debe pasar de 3 factores como consta actualmente a 7 factores.
- Solicita se encargue al Director Metropolitano de Catastros la temporalidad de 2 días para que pueda cumplirse con la elaboración de la norma técnica.

**Intervención concejala Luz Elena Coloma**



**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2456-O**

**Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019**

- Sugiere, impedir al Municipio distorsione sobre el valor del suelo.
- Solicita tener una valoración que no permita las distorsiones y que además corrija las distorsiones que se produjeron en la anterior administración.

Por último, se adjunta las observaciones presentadas por escrito por los concejales Soledad Benitez, Bernardo Abad y Santiago Guarderas mediante oficios Nos. GADDMQ-DC-SMGI-2019-0019-M, GADDMQ-DC-AMGB-2019-0120-O, GADDMQ-DC-SB-2019-0119-O de 25 y 26 de noviembre y 05 de diciembre de 2019 respectivamente.

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

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

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la continuación de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 09 de diciembre de 2019, respectivamente, en las cuales se realizó el primer debate del proyecto de ordenanza objeto del presente oficio.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Anexos:

- GADDMQ-DC-SMGI-2019-0019-M.pdf
- GADDMQ-DC-AMGB-2019-0120-O.pdf
- GADDMQ-DC-SB-2019-0119-O.pdf

Copia:

Señor  
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos  
**Concejal Metropolitano**

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

Señor Abogado



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2456-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019

Fernando Mauricio Morales Enriquez  
**Concejal Metropolitano**

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

Señor Arquitecto  
Rafael Antonio Carrasco Quintero  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**

Señor Ingeniero  
Tomás Braulio Neacato Linzano  
**Director Metropolitano de Catastro**

Dunker Morales Vela  
**Procurador Metropolitano**

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

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

Señorita  
Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**

Señorita  
Leslie Sofia Guerrero Revelo  
**Secretaria de Comisión**

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Myriam Gabriela Enriquez Ulloa	mgeu	SGCM	2019-12-09	
Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2019-12-09	
Revisado por: Isaac Samuel Byun Olivo	ib	SGCM	2019-12-09	
Aprobado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2019-12-09	