



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0119-O

Quito, D.M., 05 de diciembre de 2019

Asunto: OBSERVACIONES PROYECTO ORDENANZA VALORACION BIENES INMUEBLES

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

De mi consideración:

En el marco del tratamiento del punto del orden del día de la sesión de concejo del 22 de noviembre de 2019, sobre 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*”, así como en base a la nueva propuesta planteada por la comisión y entregada en este despacho el día de ayer 3 de noviembre, me permito realizar las siguientes observaciones, las mismas que solicito se analicen e incorporen en la propuesta:

- En el último párrafo de la motivación solicito se corrija a “..valor del **inmueble** en vez de “...valor del terreno...” y se añada a continuación: “**determinados en la normativa nacional y local**”
- En el artículo único es necesario incorporar los factores de corrección específicos del suelo y todos los factores de corrección de la construcción
- Incorporar un artículo innumerado de “**Parámetros generales de valoración**”, entre los que estarán:
 - a) La metodología que incorpora a cada uno de los factores, fórmulas y porcentajes de corrección constantes en la Norma Técnica elaborada por la Dirección de Catastro, deberá contar con sustento técnico y científico, demostrado mediante simulaciones presentadas al Concejo Metropolitano, con la finalidad de que se corrijan las distorsiones históricas;



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0119-O

Quito, D.M., 05 de diciembre de 2019

- a) La Norma Técnica para su valoración respetará y contrastará fichas técnicas, metodología, o cualquier otro instrumento emitido por la entidad nacional, con la finalidad de no contraponerse a esta;

- a) En el caso de necesitar incorporar nuevos factores, la Dirección de Catastro realizará la propuesta en base a un análisis técnico - científico, el mismo que deberá ser presentado para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano, donde deberá corroborar su impacto al aplicarlo mediante las herramientas técnicas necesarias y la elaboración de simulaciones;
- b) Para los proyectos Municipales de Vivienda de Interés Social se deberá aplicar otro factor de corrección al suelo, estableciendo un avalúo diferenciado con un rango inferior a las AIVAS, tomando en cuenta que la mayoría de estos predios están ya en zonas consolidadas y cuentan con toda la infraestructura básica. Así mismo la Secretaría de Territorio en coordinación con la Empresa de Hábitat y Vivienda determinará los polígonos o nuevas áreas destinadas a este fin;

- a) Para los asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social se deberá aplicar otro factor de corrección al suelo, estableciendo un avalúo diferenciado con un rango inferior a las AIVAS, el que permitirá corregir posibles distorsiones en estos sectores para esto la Secretaría de Territorio en coordinación con la UERB indicará los predios con estas condiciones;

- a) Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.

- a) Para la aplicación de factores de corrección en lotes afectados por fajas de protección producto de accidentes geográficos, rellenos de quebrada, áreas de riesgo mitigable o no mitigable, remanentes viales, o cualquier caso especial, así como para su adjudicación, la Dirección de Catastro establecerá el porcentaje del factor de corrección en base a sustentos técnicos y científicos, y de ser el caso verificará si este accidente geográfico mantiene o no su condición inicial, permitiendo la



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0119-O

Quito, D.M., 05 de diciembre de 2019

aplicación de un factor veraz;

● **Además inclúyase las siguientes disposiciones transitorias:**

1. Primera disposición.- La Dirección de Catastros deberá realizar la actualización de accidentes geográficos en todo el DMQ, en el plazo de un año con la finalidad de evitar errores en la valoración de predios colindantes con estos o que formen parte de predios, para generar una valoración más real
 1. Segunda disposición.- Como lo determina la normativa nacional, la actualización de esta norma general de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, se la realizará cada dos años, por ende esta queda vigente para el bienio 2020 – 2022
- Debe quedar expresamente claro que se **sustituye todo** el *Capítulo I de Valoración Inmobiliaria del Libro III del eje económico del Título III* del Código Municipal, ya que aquí existen parámetros, fórmulas y factores que se analizaran en la Norma Técnica elaborada por Catastro.

Solicitud que la realizo en base a mi facultad de fiscalización de los actos públicos como lo manda el literal d) del artículo 88 del COOTAD. Segura de su atención favorable y oportuna, aprovecho la oportunidad para saludarle.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Mgs. Cecilia Soledad Benitez Burgos
CONCEJALA METROPOLITANA

Copia:

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0119-O

Quito, D.M., 05 de diciembre de 2019