



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0157-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

Asunto: Observaciones, sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito 185

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En el marco de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito 185, que se realizó el día martes 16 de noviembre de 2021, me permito realizar las siguientes observaciones:

a. Al proyecto de ordenanza, en primer debate del proyecto de “Ordenanza Metropolitana Reformativa del Libro IV del Eje Territorial, Libro IV.1. del Uso del Suelo, Título II de la Regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.” (IC-O-CUS-2021-063), me permito realizar las siguientes observaciones:

- **En el Artículo 7.-** A continuación del artículo Art. 2260 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aumentense los siguientes artículos:

“Art.- [...] - Variaciones en la precisión de las técnicas de medición o cartográficas”

Existe una interpretación no adecuada de lo estipulado el artículo 16 del Acuerdo Ministerial Nro. 017-20, de 12 de mayo de 2020, ya que el mismo trata sobre la tolerancia sobre la exactitud de posición, por lo que para que se pueda aplicar el artículo del proyecto, se estaría asumiendo que todos los vértices del polígono (predio) tienen un error de desplazamiento, como que si el catastro realizado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito fuese realizado por medio de un GPS, pese a que se trata de un redibujo sobre una ortofoto (creación del catastro).

Con este antecedente se sugiere se analice la posibilidad de cambiar el concepto del artículo, de precisión (de posición), a incertidumbre aceptable, esta incertidumbre debe estar en la memoria técnica de creación del catastro, esta incertidumbre si trata sobre precisión de redibujo vs la comprobación en campo para la validación de los polígonos,



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0157-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

normalmente esta incertidumbre esta entre el 1% y 2%, debido a que son ejercicios catastrales masivos, por lo que si se utiliza como factor la incertidumbre, su aplicación seria automática, pudiendo llegar a una incertidumbre aceptable en la cabida entre el 2% y 4%, dependiendo de los parámetros de incertidumbre aceptable con los cuales se formó el catastro y deben constar en la memoria técnica.

Este factor no es un error de medición, es una incertidumbre (diferencia entre el polígono redibujado sobre la ortofoto vs las medidas reales tomadas en campo para validar los polígonos) aceptada en la construcción del catastro.

- **“Art.- [...] - Transferencia”**

Si bien este artículo ayudaría a mejorar la tramitología, al liberar de este requisito para realizar las transferencias de dominio puede suceder que se realicen estafas, cuando existe una diferencia de áreas considerable, por lo que se podría modular este artículo en base al ETAM.

- **“Art.- [...] - Rectificación”**

Este artículo de la manera que se encuentra redactado, da a entender que solo se regularizaría las áreas que se encuentran sin afectaciones, por lo que se sugiere se redacte el mismo de manera de tal que no se afecte el derecho de propiedad de las personas, y se segmente los casos en los que se encuentran las afectaciones ya ejecutadas.

- **“Art.- [...] - Regularización”**

Se sugiere se redacte el artículo de tal manera que el mismo no sea sujeto de interpretación, en el sentido que las propiedades que se encuentran bajo el borde superior de quebrada son públicas.

b. Al proyecto de Primer debate del proyecto de “Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Capítulo I de “Valoración Inmobiliaria” del Título III “De las normas para el pago de impuestos” del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aprobación de dos nuevos factores de corrección para la valoración de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.” (IC-O-CUS-2021-064).

Como es de su conocimiento existe un grave problema por la aplicación de la ordenanza



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0157-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

008-2019 para más de 1000 propietarios de propiedades que se encuentran en la zona rural que constan en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito y no posean ubicación geográfica específica, por la aplicación de la disposición general cuarta, en ese contexto y en vista que de acuerdo a expresiones del Sr. Alcalde este problema se corregirá en la Ordenanza que aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el bienio 2022-2023.

Es necesario se analice la posibilidad de incluir en este proyecto de ordenanza un factor de corrección para los predios que no cuentan con ubicación gráfica, en vista que al no estar ingresados en el sistema no se pueden aplicar los factores de corrección: frente, fondo, tamaño, demerito por la forma, accesibilidad a lote rural, acceso a servicios básicos, accesibilidad a riego, titularidad, clases agrícolas de suelo, topografía para predios de áreas especiales, demerito por fajas de protección en predios de áreas especiales, demerito de lote interior en predios de áreas especiales.

Este factor de corrección para predios rurales sin ubicación grafica específica, va a ayudar a corregir posibles problemas en la aplicación de la Ordenanza que aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el bienio 2022-2023

Estas observaciones las realizo en el marco de las funciones de Concejala Metropolitana establecidos en el COOTAD.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Sr. Luis Humberto Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO

Copia:

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0157-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JAIME MAURICIO GUERRERO ORTEGA	jmgo	DC-RPL	2021-11-17	
Aprobado por: Luis Humberto Robles Pusda	lr	DC-RPL	2021-11-17	

