



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5271-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2021

Señora Abogada  
Monica Sandoval Campoverde  
**Concejala Metropolitana**  
**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 del Concejo Metropolitano de Quito No. C-074, remito a usted la síntesis de las observaciones del 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”*, realizadas durante la sesión No. 185, ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, efectuada el 16 de noviembre de 2021, con identificación de sus respectivos proponentes.

**Intervención de la señora Concejala Metropolitana Soledad Benítez:**

- Solicita se incluyan dentro del ámbito de aplicación de la norma materia de debate, regulaciones específicas para los casos especiales previstos en la disposición transitoria tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 007 y se incorporen ejemplos guías para facilitar la comprensión sobre la forma en la que se aplicarán los factores de corrección para casos específicos.
- Indica que, debe contemplarse la creación de un Observatorio local del valor del suelo y edificaciones, a fin de contar con un registro de catastros y valoraciones más precisas, transparentes y cumplir con lo dispuesto en la disposición general séptima del Acuerdo No. 029, expedido por el Ministerio de Vivienda.

**Intervención del señor Concejal Metropolitano René Bedón:**

- Recomienda establecer una disposición derogatoria expresa, a efectos de que se establezca con claridad, la fecha en la que entrará en vigencia y será aplicable la metodología que el Concejo Metropolitano apruebe.
- A fin de evitar confusiones, indica que, debe establecerse una disposición general que especifique, que a partir de la adopción de la norma en debate, en todo texto que se refiera a “factor agrícola residencial” debe leerse, “factor agro productivo”

**Intervención de la señora Concejala Metropolitana, Andrea Hidalgo:**

- Solicita se establezcan rangos en función del tamaño de los lotes de tal manera que se aplique el factor agro productivo de forma equitativa. Adicionalmente, debe tratarse diferenciados para los casos en los que debe aplicarse este factor y aquellos en los que no corresponda hacerlo.
- Indica que, resulta necesario establecer la forma en la que se realizará la verificación del cumplimiento de esta norma; toda vez que actualmente no se cuenta con la tecnología necesaria para el efecto.
- Sobre el factor de Obsolescencia funcional, el modelo está diseñado para la constatación del estado de los inmuebles, por medio de inspecciones externas, dada la dificultad de lograr que los moradores permitan el ingreso de funcionarios a sus viviendas. En tal virtud, recomienda que previo a resolver, se cuente con información sobre el impacto administrativo y presupuestario, que tendría la aplicación real de este factor. De esta manera, resulta indispensable actuar bajo el principio de costo beneficio.



**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5271-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2021**

**Intervención del señor Concejal Metropolitano Luis Robles:**

- Las zonas rurales tienen predios sin identificación geográfica, lo que genera muchos inconvenientes; tales como, la imposibilidad de poder pagar sus impuestos debido a que el predio no consta en el catastro. El señor Concejal recomienda establecer una disposición transitoria en este sentido capaz de superar estos inconvenientes.
- Que, existen predios en los que se ha establecido un avalúo que no le corresponde. Por tanto, debe contemplarse un punto de referencia para todos los predios que no han sido georeferenciados. Actualmente, se coloca como punto de referencia al valor promedio de la cabecera parroquial, lo cual constituye un error. Lo correcto será que el avalúo referencial corresponda al promedio del valor de la zona en la que se ubica el predio.

**Intervención del señor Concejal Metropolitano, Luis Reina:**

- Indica que, es jurídicamente mandatorio contar con un informe de impacto porque ase afecta a los ingresos y a los gastos del Municipio y que es preciso establecer factores de ubicación, que incluya a los centros comerciales del ahorro, dado que la ubicación de los almacenes pueden ser determinantes al momento de establecer el valor a pagar.

**Intervención del señor Concejal Metropolitano, René Bedón:**

- En lo relativo a los factores de corrección, no es posible desvalorizar del predio, se trata de sincerar y transparentar el valor de los lotes.
- Indica que los factores pueden afectar al sector hotelero, tan afectado por la pandemia. Se trata de un sitio de lujo; no obstante, no todo el predio debe ser entendido como una sola área puesto que también han de considerarse los parqueaderos, bodegas y otros espacios que no deben ser considerados de lujo. Por tanto, se solicita incorporar un factor de corrección al alza de "1", por medio de la incorporación de una disposición transitoria que determine un plazo razonable para aplicar este factor a nivel 1.

Adicionalmente, se adjunta al presente las observaciones presentadas por escrito, mediante Oficios No. GADDMQ-AM-2021-1783-OF, de 15 de noviembre de 2021, suscrito por el señor Alcalde Metropolitano, Santiago Guarderas Izquierdo; y Oficio No. GADDMQ-DC-RPL-2021-0157-O, de 17 de noviembre de 2021, suscrito por el señor Concejal Metropolitano, Luis Humberto Robles Pusda.

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 de Quito No. C-074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejales y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, las 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 Metropolitano de Quito 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 se proceda a elaborar los respectivos informes para segundo debate.

Finalmente, me permito informar que el audio correspondiente a la sesión No. 185, ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, efectuada el 16 de noviembre de 2021, en la cual se realizó el primer debate del referido proyecto de ordenanza, objeto del presente oficio, se encuentran disponibles en el siguiente enlace: <https://fb.watch/9mtTsmxzgT/>

Con sentimientos de distinguida consideración.



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5271-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2021

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

Anexos:

- IV 136\_REVISADA\_27-04-2021 Factores de corrección.pdf
- IV GADDMQ-AM-2021-1783-OF Alcalde SG.pdf

Copia:

Señor Magíster  
Fernando Mauricio Morales Enriquez  
**Concejal Metropolitano**

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.  
**Concejal Metropolitano**

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

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

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Prosecretario General del Concejo**

Señor Tecnólogo  
Manolo Andres Ochoa Vega  
**Técnico de la Secretaría General del Concejo Metropolitano**

Señorita Licenciada  
Leslie Sofia Guerrero Revelo  
**Coordinadora de Gobierno Abierto**

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

Señor Doctor  
Diego Andres Zambrano Alvarez  
**Coordinador de Gestión de Concejo**

Señorita  
Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**

Señora  
Veronica Patricia Loachamin Jarrin  
**Gestión de Concejo de la Secretaría General del Concejo Metropolitano**

**Secretaría General del  
CONCEJO**



**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5271-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2021**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Andres Zambrano Alvarez	daza	SGCM	2021-11-18	
Aprobado por: Pablo Antonio Santillan Paredes	pasp	SGCM	2021-11-18	

