|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SESION No. 185** | | **Concejo Metropolitano de Quito** | | | | | | | |
| **RESOLUCION No. C-74** | | **Concejo Metropolitano de Quito**  **Oficio GADDMQ-SGCM-2021-5271-O** | | | | | | | |
| **CONCEJAL** | **OBSERVACIÓN DE CONCEJAL** | **SE ACOGE** | | **OBSERVACIÓN DE CATASTRO** | | | | **TEXTO FINAL** | |
| **SI - NO** | |
| **Soledad Benitez** | 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. |  | No | Las fórmulas de cálculo, porcentajes y ejemplos para cada uno de los factores se encuentran incorporadas en la Norma Técnica de Valoración para los Bienes inmuebles Urbanos y Rurales del DMQ | | | |  | |
| 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. |  | No | El observatorio está considerado como un instrumento de estrategia colaborativa con el objetivo de transparentar la información institucional. En su primera fase será de carácter informativo a través de la implementación de mapas temáticos con acceso al público en general con información valorativa histórica y estudios actuales que permiten generar la propuesta del valor del suelo para el Bienio 2022-2023.  En su segunda fase se estima incorporar información de diferentes instancias públicas y privadas que alimente la información inmobiliaria en el DMQ. | | | |  | |
| **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. | Si |  | Consta en la Disposición Transitoria Segunda | | | | Disposición Transitoria Segunda. - Encárguese al Director Metropolitano de Catastro, en coordinación con el Director Metropolitano de Informática, hasta el 31 de diciembre de 2021, la implementación de los Factores que se aprueban en la presente ordenanza en el Sistema Integrado de Registro Catastral. | |
| 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” | Si |  | Se incorpora la Disposición General Séptima | | | | Disposición General Séptima.- En toda las disposiciones de la normativa del Distrito Metropolitano de Quito en la cual conste “Factor Agrícola Residencial”, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza se entenderá “Factor Agro Productivo” | |
| 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. |  | No | Los factores de corrección del valor del suelo y construcciones aprobados con la Ordenanza Metropolitana No. 007-2019 y propuestos para ser incluidos permiten obtener el avalúo real de los bienes inmuebles urbanos y rurales del DMQ, cumpliendo de esta manera con los Art. 495 y 525COOTAD. | | | |  | |
| 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. | Si |  | Sobre lo mencionado se informa que el registro catastral de las áreas de construcción se realiza por unidad constructiva de acuerdo al uso constructivo, eso permite establecer los avalúos diferenciados de acuerdo al uso, estado de conservación y características individuales.  Sobre establecer un factor de corrección del valor se podrían realizar el estudio correspondiente para los 72 usos constructivos que constan en la Norma Técnica de Valoracion para los Bienes Inmuebles del DMQ para rectificar o ratificar los factores por uso constructivo.  Se recomienda para este caso considerar lo establecido en el siguiente artículo:  **Art. 498**.- Estímulos tributarios.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.  Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza | | | | Disposición Transitoria Tercera.- En el plazo de un año, el Director Metropolitano de Catastro, realizará los estudios e investigaciones, a efectos de implementar para el siguiente bienio la valoración especifica del sector hotelero, escenario deportivos, cementerios, centros comerciales y otros que tengan sus construcciones declarados en Propiedad Horizontal y que en la actualidad consta como valoración especial en la Norma Técnica del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que deberá ser presentado para conocimiento del Concejo Metropolitano. | |
| **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 tratos diferenciados para los casos en los que debe aplicarse este factor y aquellos en los que no corresponda hacerlo. |  | No | La aplicación de este factor es puntual bajo petición del administrados y debe cumplir con los siguientes parámetros: Ser predio urbano, superficie registrada en el sistema catastral mayor de 500m2 y adicionalmente se debe realizar la verificación técnica in situ de que en el predio se están realizando actividades agro-productivas.  Sobre la propuesta de establecer rangos de tamaño, la Dirección Metropolitana de Catastro informa que incorporado en la Norma técnica de Valoración el Factor Tamaño que aplica a todos los predios urbanos. | | | |  | |
| 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. |  | No | El factor “agro-productivo” es un factor puntual que aplica previa verificación técnica in situ y bajo pedido expreso del administrado.  Además, con la adquisición del drone permitirá hacer verificaciones masivas cumpliendo el Artículo No. 494 del COOTAD | | | |  | |
| 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. |  | No | Para la aplicación del factor “obsolescencia funcional” se deberá realizar por pedido puntual del administrado, con el cual previa notificación se constatará in situ si aplica o no el factor.  Sobre el impacto que tendría la aplicación de este factor en el avalúo de la ciudad y en el presupuesto municipal se realizará posterior a la aprobación del mismo, sin embargo se espera que la mayor parte de construcciones informales aplicarían a este beneficio en los sectores de menores recursos. | | | |  | |
| **Luis Reina** | Indica que, es jurídicamente mandatorio contar con un informe de impacto porque se 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 las ubicaciones de los almacenes pueden ser determinantes al momento de establecer el valor a pagar. | SI |  | Se informa que es necesario realizar un estudio técnico que permita diferenciar los avalúos en los predios que se encuentran en los lotes bajo el Régimen de Propiedad Horizontal considerando la ubicación dentro de los mismos, se incluye Disposición Transitoria Tercera para ejecutar el estudio. | | | | Disposición Transitoria Tercera.- En el plazo de un año, el Director Metropolitano de Catastro, realizará los estudios e investigaciones, a efectos de implementar para el siguiente bienio la valoración especifica del sector hotelero, escenario deportivos, cementerios, centros comerciales y otros que tengan sus construcciones declarados en Propiedad Horizontal y que en la actualidad consta como valoración especial en la Norma Técnica del Distrito Metropolitano de Quito, una vez concluida la investigación deberá informar al Concejo 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. |  | No | Al respecto en la propuesta de Ordenanza para la Valoracion del Suelo del DMQ que regirá para el Bienio 2022-2023 se ha establecido las siguientes consideraciones:  Para la valoración de inmuebles urbanos que constan registrados alfanuméricamente en el Sistema Catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará provisionalmente el Área de Intervención Valorativa Urbana – AIVAU, inmediatamente inferior al valor promedio de las AIVAU de la hoja catastral en la cual se encuentra registrado el predio.  Para la valoración de inmuebles rurales que constan registrados alfanuméricamente en el Sistema Catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará el Área de Intervención Valorativa Rural –AIVAR ubicada en la hoja catastral de la clave catastral referencial asignada con la clase de tierra predominante, en caso de existir más de un AIVAR, se asignará el de menor valor y la clase de tierra predominante. | | | |  | |
| 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. |  | No | Al respecto en la propuesta de Ordenanza para la Valoracion del Suelo del DMQ que regirá para el Bienio 2022-2023 se han establecido las siguientes consideraciones:  Para la valoración de inmuebles urbanos que constan registrados alfanuméricamente en el Sistema Catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará provisionalmente el Área de Intervención Valorativa Urbana – AIVAU, inmediatamente inferior al valor promedio de las AIVAU de la hoja catastral en la cual se encuentra registrado el predio.  Para la valoración de inmuebles rurales que constan registrados alfanuméricamente en el Sistema Catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará el Área de Intervención Valorativa Rural –AIVAR ubicada en la hoja catastral de la clave catastral referencial asignada con la clase de tierra predominante, en caso de existir más de un AIVAR, se asignará el de menor valor y la clase de tierra predominante. | | | |  | |
| **OFICIO** | | | | | **GADDMQ-DC-RPL-2021-0157-O** | | | |
| **CONCEJAL** | **OBSERVACIÓN DE CONCEJAL** | | | | **SE ACOGE** | | **OBSERVACIÓN DE CATASTRO** | |
| **SI - NO** | |
| **Luis Robles** | Como es de su conocimiento existe un grave problema por la aplicación de la ordenanza 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 | | | |  | No | Al respecto en la propuesta de Ordenanza para la Valoracion del Suelo del DMQ que regirá para el Bienio 2022-2023 enviada a la CUS por iniciativa del Sr. Alcalde se ha establecido las siguientes consideraciones:  Para la valoración de inmuebles urbanos que constan registrados alfanuméricamente en el Sistema Catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará provisionalmente el Área de Intervención Valorativa Urbana – AIVAU, inmediatamente inferior al valor promedio de las AIVAU de la hoja catastral en la cual se encuentra registrado el predio.  Para la valoración de inmuebles rurales que constan registrados alfanuméricamente en el Sistema Catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará el Área de Intervención Valorativa Rural –AIVAR ubicada en la hoja catastral de la clave catastral referencial asignada con la clase de tierra predominante, en caso de existir más de un AIVAR, se asignará el de menor valor y la clase de tierra predominante. | |