



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5687-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL
CARMEN
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con lo previsto en el artículo 13 literal f) de la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C074, remito a usted la síntesis de las observaciones del primer debate del proyecto de **“ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I" VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA CUAL SE 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”**, realizadas por las señoras y señores Concejales durante la sesión No. 191 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, efectuada el 07 de diciembre de 2021, con identificación de sus proponentes.

Intervención Concejala Metropolitana Luz Elena Coloma:

Solicita: 1) Un ejemplo concreto de cómo funciona la depuración de la información catastral; y, se explique como con la corrección factor, frente, fondo el avalúo disminuye en 348 millones.

Cuestiona, lo siguiente: 1) ¿cuanta más falta por depurar del catastro?; 2) ¿cuánto tiempo tendremos depurado el catastro?; 3) ¿cuánto afectara al avalúo de la ciudad?; y, 4) Considerando la crisis económica, consulta ¿por qué esta no afecta la valoración del suelo en la ciudad?.

Intervención Concejal Metropolitano Marco Collaguazo:

Consulta: En qué medida afecta al presupuesto del Municipio, los cambios dentro de la valoración inmobiliaria.

Intervención Concejal Metropolitano Juan Carlos Fiallo:



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5687-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Consulta, cuáles son las variables y porque solo se toma en cuenta el frente fondo, considerando que se aprobaron diferentes variables y factores.

Intervención Concejala Metropolitana Analía Ledesma:

Indica que, no solo se tiene que adoptar estas incitativas legislativas, sino que se debe simplificar los trámites municipales mediante el uso de tecnología e implementar código QR en trámites municipales. Es importante consolidar la información en una sola carpeta que es el folio real, y, realiza un llamado muy fuerte a la Secretaria de Territorio, a fin de que las modificaciones, no afecte el bolsillo de los vecinos.

Observa, los plazos y tiempos que constan en la ordenanza, se tome en cuenta lo previsto en el COA.

En la disposición general, indica que, para la realización de los estudios técnicos, investigaciones u homologaciones que se permita la generación o actualización de la información en el sistema valorativo urbano y rural, sugiere que se establezca un término para Dirección Metropolitana de Catastro realice su primera implementación.

En la disposición transitoria segunda, indica que es necesario se conceda un plazo o termino al administrado, por lo que, sugiere también se otorgue un término de 90 días para que el sistema catastral pueda realizar una actualización de los tiempos y se obligue de cierta forma el cumplimiento.

Intervención Concejala Metropolitana Soledad Benítez:

Indica que es importante que se establezca cuál o cuáles son los factores que se están aplicando.

Solicita se expongan otros ejemplos de casos específicos previstos en la ordenanza 007, ahora contenida en Código Municipal, que favorece a una valoración más precisa del catastro, que corrija las distorsiones que todavía existen y por las que mucha gente no puede pagar el impuesto predial, dado el excesivo costo; a la vez que existen otros casos subvalorados.

Establece, que es necesario que en las secciones 1, 2 y 3 se citen y se complementen los artículos en concordancia con lo determinado en la norma técnica nacional de catastro urbano y rural dispuesto por el MIDUVI, en el acuerdo ministerial No. 017. Para el efecto, consulta al director si se ha cumplido con lo que determina el artículo 40 de la citada norma obligatoria, y de qué manera se ha dado este cumplimiento.



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5687-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

En relación con la Disposición Segunda, que menciona: “La Dirección Metropolitana de Catastro, hasta el 17 de enero de 2020, ingresará la información de los accidentes geográficos y afectaciones de todo el Distrito Metropolitano de Quito en la herramienta del sistema catastral vigente, con el fin de que dichos datos sean parte íntegra de la valoración del suelo”, consulta si se ha cumplido para poder contar con una valoración precisa, concordante con la norma nacional.

Solicita que de manera precisa y con ejemplos, se exponga donde se han realizado los principales correcciones de revalorización y actualización catastral en relación con el nuevo PUGS que entrará en vigencia en menos de 3 meses o en sectores donde la ciudadanía ha presentado denuncias al impuesto predial o donde han solicitado una revalorización de los predios, ya sea del uso del suelo y regularización del uso y ocupación, ya que se trata de un elemento exigido por la norma nacional para la valoración de uso de suelo rural. Solicita que se incluya nuevamente los literales a) y b) en la disposición general sexta, la misma que en su momento fue parte de la ordenanza metropolitana 008 referente a los procesos de expropiación especial y a la vivienda de interés social; las mismas que lamentablemente hasta la fecha no se ha podido entregar o avanzar en el proceso de expropiación para entregar viviendas construidas hace más de 9 años por el municipio.

Señala que, no hay claridad en el tratamiento de casos especiales de valoración; por esta razón y para tener una valoración más justa y precisa se dispuso en la ordenanza metropolitana anterior que la Dirección Metropolitana de Catastro constituya el observatorio del valor del suelo y edificaciones conforme al acuerdo ministerial, con el fin de monitorear de forma constante el mercado inmobiliario a través de la recolección de muestras puntos de investigación inmobiliaria de los valores de suelo y las construcciones en el Distrito Metropolitano de Quito.

Solicita que en base a la disposición transitoria trigésimo séptima de la ordenanza metropolitana del plan de uso y gestión de suelo, y el artículo 66 de la Ley orgánica de ordenamiento territorial y gestión del suelo se pueda incorporar una disposición transitoria que diga, que conforme la disposición transitoria trigésimo séptima de la ordenanza metropolitana 001, que aprueba la actualización del plan metropolitano de desarrollo y ordenamiento territorial y la aprobación del plan y uso de gestión de suelo del Distrito Metropolitano de Quito, la Dirección Metropolitana de Catastro fije un plazo de 30 días para fijar y congelar los avalúos actuales de los polígonos que se encuentran en la zona de influencia del proyecto Metro de Quito, de conformidad con lo dispuesto al artículo 66 de la LOTUS.

En la exposición de motivos debe constar la disminución que genera este nuevo avalúo, en el valor y posterior en la recaudación de los impuestos prediales.



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5687-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Intervención de la Concejala Metropolitana Blanca Paucar:

Poner un ejemplo, para revisión, el caso de Chillogallo San Francisco, sector que está definido como un área rural, y como tal tiene un valor de suelo específico y el área urbana tiene valores distintos para cada uno de sus contribuyentes que tienen su terrenito. Estos errores deben corregirse porque no puede ser que en San Francisco existan cinco predios determinados como urbanos y tienen el avalúo como urbano. Actualmente muchos vecinos van al municipio y piden que se les corrija el valor de la contribución porque viven en predios rurales, y la solución que se les da es que primero paguen y después se les promete revisar los valores. Lo correcto sería atender primero para que la gente pueda pagar.

Solicita considerar que esta normativa, derogaría la ordenanza No. 008 de 2019 dejando sin efecto el congelamiento de los precios acordados en los casos de expropiación y los casos de vivienda de interés social, eliminando la determinación de acto conducente que buscaba que los precios se congelen en beneficio de las personas que hasta la actualidad no han podido adquirir sus viviendas destinadas a relocalización. Cree que si los señores colocan una demanda al municipio saldrían ganando pero precisamente es lo que se debe evitar. La cuestión es que se sensibilice desde la empresa y el municipio y entes competentes para que se pueda resolver el tema de vivienda de relocalización. Apoya la solicitud de la concejala Benítez para que se mantenga lo dispuesto en la disposición general sexta de la ordenanza 008 de 2019, incluso ampliando la definición de acto conducente, considerando la transferencia de recursos a los beneficiarios de los bonos para que las viviendas sean entregadas a precios asequibles, mejorando el grave problema de tener personas sin vivienda, y viviendas destruyéndose, lo que implica mayor gasto para la Empresa pública de hábitat y vivienda. Por tanto, se debe considerar el factor que permite que se abarate el valor del suelo destinadas a las viviendas de interés social.

Intervención del Concejal Metropolitano Víctor de la Cadena

Es necesario descentralizar los tramites.

Actualmente, existe equilibrio pero se va a incrementar por que no están legalizados el 30% de predios urbanos y el 70% predios rurales, si mantenemos el mismo trámite y no realizamos unidades específicas para estos temas, la situación no va a cambiar. Hay que simplificar haciendo estas unidades porque se va incrementado el catastro y tiene que haber una unidad específica para ir resolviendo, con funcionarios específicos del municipio porque no se debe interpretar que se quiere incrementar la burocracia; debe contarse con delegados del Registro de la Propiedad un delegado de catastros y un delegado de la secretaria.



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5687-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Intervención del Concejal Metropolitano Intervención Luis Robles

Frente al artículo 2 que es de la valoración inmobiliaria, es necesario que se tome en cuenta lo que prescribe el acuerdo ministerial 017 y hacerlo constar dentro del artículo 2. También debe constar que todo lo que se actúa está de acuerdo con la norma legal vigente.

Debe especificarse los efectos que corresponderá a los predios que están sobrevalorados, y con aquellos predios con problemas de ubicación geográfica y sobre valoración. De acuerdo con la información, se va aplicar un 4.4% de incremento del valor, pero no se especifica a qué sector económico corresponde.

Intervención del Concejal Metropolitano Intervención Marco Collaguazo

Para los inmuebles que no registran ubicación urbana en el sistema que maneja catastro en el 2019, la valoración se dio provisionalmente en base al área de intervención valorativo urbano rural más alta, constante en la hoja catastral. Esto considera un error porque no se tomó en cuenta la situación económica de los ciudadanos que tienen sus predios pero que estos no les está reportando ingresos.

Intervención del Concejal Metropolitano Juan Manuel Carrión

En una situación ideal, un catastro moderno debería reflejar todos predios dibujados pero esa no es la realidad, especialmente en la zona rural ya que 28.000 predios, la mayoría rurales, no se encuentran ubicados geográficamente. En su momento, se pensó que el mecanismo era darle la valoración máxima y se ve obligado acercarse al municipio y se le indica que debe dibujar el predio, como mecanismo de presión; no obstante, pocas personas pueden cumplir con ese requerimiento. Considera que no es el mecanismo adecuado, ya que, inclusive cuando se pretende dibujar el predio se puede superponer con los predios del vecino porque la realidad de los predios urbanos es muy diferente a la realidad rural. En la ciudad hay polígonos hay terrenos, cuadrados rectangulares, pero en la ruralidad es muy complejo dibujar predios. Considera adecuado dar de baja a esa herramienta de forzar al propietario a dibujar el predio.

Se ha creado una distorsión que no está incidiendo en la recaudación sino en la valoración que tenemos de la ciudad, teníamos una valoración inflada con predios considerados desde su valor máximo para bienio pasado. Recomienda ver la forma de revisarlos no tener esa falencia de los predios rurales dibujados en el catastro. A través del histórico de posesión de la tierras se puede subsanar este error.



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5687-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Intervención del Concejal Metropolitano Luis Reina

Al valorar siempre se busca un impacto y quien más tiene, debe pagar más; sin embargo, se dan casos en que existe propiedad asociativa, con personalidad jurídica única cuyos usos escapan a los criterios de rentabilidad, como correspondería a preservación ambiental. En este orden de ideas, recomienda que en el informe se salvaguarde la propiedad asociativa, la de las cooperativas, y más entes asociativos como la unión de artesanos, unión de productores para que sean beneficiarios de las contribuciones porque, si bien se muestran grandes extensiones, en los hechos se trata de una propiedad colectiva, lo que debe considerarse para que se haga la debida valoración, con sus debidas repercusiones en los aspectos tributarios.

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. C074, 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 de Ordenamiento Territorial, las observaciones a los proyectos normativos.

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. C074, 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 la grabación en audio y video correspondiente a la sesión No. 191, ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, realizada el 07 de noviembre de 2021, en la cual se realizó el primer debate del referido proyecto de ordenanzas, objeto del presente oficio, el mismo que se encuentra disponible en el siguiente link: <https://n9.cl/wdj3b>

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5687-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes

SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Copia:

Señor Magíster

Fernando Mauricio Morales Enriquez

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL MORALES ENRÍQUEZ FERNANDO

Señor Doctor

René Patricio Bedón Garzón Ph. D.

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL BEDÓN GARZÓN RENÉ

Señor Magíster

Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL FIALLO COBOS JUAN CARLOS

Señor Abogado

Eduardo Hussein Del Pozo Fierro

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL DEL POZO FIERRO EDUARDO

Señor Abogado

Isaac Samuel Byun Olivo

Prosecretario General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señorita

Marisela Caleño Quinte

Secretaria de Comisión

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Licenciada

Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo

Servidora Municipal

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señorita Licenciada

Rosa Herminia Moncayo Bustamante

Asesora

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor

Diego Andres Zambrano Alvarez



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5687-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Coordinador de Gestión de Concejo
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Arquitecto
Iván Vladimir Tapia Guijarro
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Señor Arquitecto
Héctor Fernando Zamorano Cevallos
Director Metropolitano
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE CATASTRO

Señor Magíster
Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal
Procurador Metropolitano
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Andres Zambrano Alvarez	daza	SGCM	2021-12-07	
Aprobado por: Pablo Antonio Santillan Paredes	pasp	SGCM	2021-12-08	

