

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11916-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2019

Asunto: OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO I DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DEL LIBRO III DEL EJE ECONÓMICO DEL TÍTULO III DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al oficio No. GADDMQ-DC-RBG-2019-0126-O, por medio del cual remite el oficio GADDMQ-DC-SB-2019-0119-O, del 5 de diciembre, enviado por la Concejala Soledad Benítez respecto al proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CAPITULO I DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DEL LIBRO III DEL EJE ECONÓMICO DEL TITULO III DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ” y en el que solicita se analice y se incorpore en la propuesta:

OBSERVACIONES:

1. En el último párrafo de la motivación solicito se corrija a “...valor del inmuebles en vez de “... valor del terreno...” y se añada a continuación “determinados en la normativa nacional y local”

Se acoge la observación, se cambiará el texto conforme lo solicitado

2. En el artículo único es necesario incorporar los factores de corrección específicos del suelo y todos los factores de la construcción.

Se acoge la observación y se incorporará los factores puntuales del suelo urbano, rural y construcción.

3.- 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 Metropolitana de Catastro, deberá contar con un sustento técnico y científico, demostrado mediante

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11916-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2019

simulaciones presentadas al Concejo Metropolitano, con la finalidad de que corrijan las distorsiones históricas.

Se acoge parcialmente y el texto debería quedar:

La metodología que incorpora a cada uno de los factores, fórmulas y porcentajes de corrección constantes en la Norma Técnica elaborada por la Dirección Metropolitana de Catastro, deberá contar con un sustento técnico, demostrando los cálculos realizados mediante simulaciones con la finalidad de corregir las distorsiones históricas, mismas que se presentará al Concejo Metropolitano en un plazo de 6 meses a partir de su sanción.

- 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.

Se acoge parcialmente y el texto puede quedar:

La Norma Técnica para su valoración respetará y considerará 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 Metropolitana de Catastro realizará la propuesta en base a un análisis técnico, 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;

Se acoge la observación y se incorporará en el texto de la Ordenanza como transitoria.

- a) 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, el que permitirá corregir posibles distorsiones en estos sectores para esto la Secretaria de Territorio en coordinación con la Empresa de Hábitat y Vivienda determinará los polígonos o nuevas áreas destinadas a este fin;

No se acoge la recomendación para esta Ordenanza, el texto sugerido se incorporará a la Ordenanza de Valoración del Bienio 2020-2021 con una transitoria que diría:

Para los proyectos Municipales de Vivienda de Interés Social se deberá realizar estudios e investigaciones para generar un Área de Intervención Valorativa – AIVA, diferenciando el valor del Sector, para lo cual la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Empresa pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda determinarán los polígonos o nuevas áreas destinadas a este fin, y enviarán a la Dirección Metropolitana de Catastro para la generación de la nueva AIVA.

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11916-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2019

- 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 Secretaria de Territorio en coordinación con la UERB, indicará los predios con estas condiciones;

No se acoge la recomendación para esta Ordenanza, el texto sugerido se incorporará a la Ordenanza de Valoración del Bienio 2020-2021 con una transitoria que diría:

Para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social se deberá realizar estudios e investigaciones para generar un Área de Intervención Valorativa –AIVA, diferenciando el valor del Sector, para esto la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda en coordinación con la Unidad Especial Regula tu Barrio -UERB enviará a la Dirección Metropolitana de Catastro los predios con estas condiciones, para la generación de las nuevas AIVAS

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

No se acoge la recomendación para esta Ordenanza, el texto sugerido se incorporará a la Ordenanza de Valoración del Bienio 2020-2021 con un articulado en casos especiales.

- a) Para la aplicación de factores de corrección en lotes afectados por fajas de protección producto de accidentes geográficos rellenos de quebrada, área de riesgos 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 aplicación de un factor verás.

No se acoge el texto toda vez que es parte del enunciado en el literal a) del numeral 3 de este documento, por lo que no se toma en cuenta, toda vez que la Coordinación de Catastro de la Dirección Metropolitana de Catastro remite las fichas técnicas de valoración para adjudicaciones o expropiaciones previa inspección al sitio.

4.- Además inclúyase las siguientes disposiciones transitorias:

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.

Esta observación no aplica, el texto se tomará en cuenta en el proyecto de Ordenanza de

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11916-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2019

Categorización de Accidentes Geográficos del Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda disposición. - Como lo determina la Normativa Nacional, la actualización de esta Norma General de Catastro y de Valoración de la propiedad urbana y rural, se la realizará cada dos años, por ende, esta queda vigente para el bienio 2020-2022.

No se acoge la Observación por cuanto la Norma Técnica de valoración del Distrito Metropolitano de Quito, servirá para la valoración de los siguientes bienes y se actualizará siempre y cuando el Órgano Rector cambie la Norma Nacional de Catastro y Valoración o cuando a través de nuevos estudios la Dirección Metropolitana de Catastro requiera incorporar nuevos elementos de Valoración a la Norma Técnica de Valoración del DMQ.

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, formulas y factores que se analizarán en la Norma Técnica elaborada por Catastro.

El texto sugerido se tomará en cuenta como disposición transitoria, en la ordenanza a aprobarse.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Tomás Braulio Neacato Linzano
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Referencias:

- GADDMQ-DC-RBG-2019-0126-O

Anexos:

- OBSERVACION CONCEJALA BENITEZ.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Ingeniero
Marco Vinicio Espinosa Paredes
Coordinador del Proceso Catastro y Valoración

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11916-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2019

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Yonela Pilar Tufiño Tufiño	yptt	DMC-PCV	2019-12-10	
Revisado por: Nelson Anibal Muñoz Barzqueta	namb	DMC-AL	2019-12-10	
Aprobado por: Tomás Braulio Neacato Linzano	tn	DMC	2019-12-10	