

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11919-O

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

Asunto: Observaciones al proyecto de ordenanza metropolitana que aprueba la norma técnica para la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito

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 Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2456-O, mediante el cual remite la síntesis de las observaciones realizadas en el primer debate del proyecto de “Ordenanza Metropolitana que apruebe la norma técnica para la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito”; la Dirección Metropolitana de Catastro da contestación a lo solicitado:

- Intervención del concejal Santiago Guarderas:

Solicita que se informe la razón por la cual, no se tomó en cuenta en la valoración del suelo urbano la edificabilidad, la proporción, la topografía y afectaciones; y, en el caso del suelo rural linderos, topografía, potencialidad y calidad de suelo, infraestructura básica de servidumbres y afectaciones

Respuesta:

Estos factores están considerados en la propuesta tanto para el suelo urbano, rural y para las edificaciones que se encuentran considerados en el proyecto de ordenanza y que además se está incorporando los factores puntuales para cada caso.

- Intervención del concejal Luis Reina:

Solicita que se indique cómo incide en la fórmula los precios del suelo, precio de construcción, valor de reposición, entre otros.

Respuesta

El valor de la propiedad se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, el de las construcciones que se hallan edificadas sobre el mismo, este valor constituye el valor intrínseco propio o natural del inmueble y sirve de base para la determinación de impuestos y otros efectos tributarios y no tributarios (Art. 495 del COOTAD).

- Intervención de la concejala Mónica Sandoval:

Indica que en el COOTAD existe un artículo que prohíbe la reducción de recaudación de impuestos. Si es por la reducción de las distorsiones lo que se busca con la ordenanza y el nuevo planteamiento es avanzar en la disminución de distorsiones, pero no tiene que ver con la disminución de la recaudación de impuestos; al parecer la ponderación está siendo subjetiva en el

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11919-O

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

caso de aplicar.

Sugiere lo siguiente: 1) Se analice el texto alternativo, que fue revisado y discutido en las mesas de trabajo previamente; y, 2) Que toda observación que tenga que ver sobre valoración especial y expropiaciones se lo realice cuando el Concejo conozca el proyecto de ordenanza de valoración de la tierra.

Solicita lo siguiente: 1) En el texto de la Ordenanza se coloque primero las Disposiciones Generales y después las Transitorias; 2) Se analice la pertinencia de no solo dejar sin efecto la disposición sexta, sino que también las disposiciones séptima, octava y novena de la Ordenanza 196; 3) Se haga conocer la base de datos de predios y coincide con la preocupación del Concejal Guarderas respecto a que algunos factores no han sido considerados. y, 4) Se incluya una disposición que ordene a la Dirección Metropolitana de Catastros informe al Concejo Metropolitano sobre el cumplimiento de las disposiciones

Los comentarios de la Concejal serán tomados en cuenta para éste proyecto de Ordenanza y otros se tomarán en cuenta para la propuesta de Ordenanza de Valoración del bienio.

- Intervención Concejal Andrea Hidalgo.

Pide un cuadro resumen donde conste el valor anterior y el actual del predio no solo de un predio sino de todos los predios con la aplicación de cada uno de los nuevos factores

Respuesta.

Para obtener la información requerida se está coordinando conjuntamente con las Direcciones Metropolitanas Informática, Tributaria y Catastro; y se presentará oportunamente.

- Intervención del concejal Juan Carlos Fiallo

Solicita a la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, realice una proyección estadística del crecimiento del número de predios en el Distrito Metropolitano de Quito durante los últimos años y analice el porcentaje de disminución en la recaudación tributaria y su impacto. Sugiere se tome en cuenta el proyecto de ordenanza propuesto y en los factores analizados.

Respuesta.

Para obtener la información requerida se está coordinando conjuntamente con las Direcciones Metropolitanas Informática, Tributaria y Catastro; y se presentará oportunamente.

- Intervención de la concejala Soledad Benítez

Sugiere lo siguiente:

1. **Se obtenga un informe del proyecto de norma técnica para la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales que contemple la recaudación tributaria;**
2. **que lo que se está presentando vaya en un articulado, con un glosario de términos técnicos;**

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11919-O

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

3) Se recomienda a la Dirección Metropolitana de Catastro recolecte muestras de los valores relativos a las construcciones y suelo, las mismas que deberán ser expuestas en un sistema gráfico; y, 4) Se recomienda se agregue como disposición transitoria, que la Dirección General de Catastro, realice las actualizaciones de accidentes geográficos en todo el Distrito Metropolitano de Quito, en el plazo de un año con el fin de evitar errores en la valoración de predios colindantes o sean parte de los predios.

Solicita lo siguiente: 1) Se aclare el tema respecto a las distorsiones; 2) Se incorpore en la exposición de motivos, articulado con relación al principio de progresividad, para evitar las distorsiones y para atender los casos de valoraciones especiales los temas de vivienda de interés social, inmuebles patrimoniales, barrios que están en asentamientos de hecho y consolidados de interés social para expropiación especial, entre otros; 3) Se parametrica de mejor manera la norma técnica del valor de uso y construcción en el Distrito Metropolitano; 4) Se realice modificaciones en el artículo 2 que incluya: aplicación de los factores de corrección y métodos de valoración relacionados con la norma técnica, la valoración masiva con fines catastrales, considerando la finalidad del valor real de los bienes inmuebles, valor de mercado, aplicación de los factores de corrección, análisis de las distorsiones para identificar valores reales; 5) Que la aplicación de los factores y su metodología de valoración tenga una base científica y técnica, ejemplificada mediante simulaciones que demuestren que su aplicación corrige las distorsiones, considerando que no se puede utilizar factores arbitrarios que no cumplan con este requerimiento y guarden relación con la normativa nacional; y, 6) Incluir un artículo que incorpore casos especiales, considerando como ejemplo la valoración de centros comerciales, adicional desarrollar una valoración con una metodología de cálculo por renta a los más grandes centros comerciales. Para el caso de la valoración de los más grandes proyectos municipales de vivienda y de interés social se sugiere se desarrollará otra metodología para la aplicación de otro factor de corrección del suelo, tomando en cuenta que la mayoría de estos predios están ya en zonas consolidadas y cuentan con toda la infraestructura básica, asimismo, se sugiere que la Secretaria de Territorio con la Secretaria de hábitat y vivienda, determine los polígonos o nuevas áreas destinadas a este fin. Para el caso de valoración de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, desarrollar también una metodología el que permita corregir posibles distorsiones en estos sectores junto a la secretaria de territorio en coordinación con la URB. Pide lo siguiente: 1) Que para los casos de expropiación especial para la regularización de asentamientos de hecho y consolidados el valor de la tierra sea el que tendrá el predio al momento de producirse el asentamiento; 2) Se indique a la Dirección Metropolitana de Información que en el plazo de seis meses, desde la aprobación de la presente ordenanza, se realice la adecuación de estos sistemas de transferencia de dominio, en un sistema informático ; 3) Que en el plazo de seis meses el Instituto de Capacitación Municipal, deberá impartir un curso de valoración del suelo y construcciones a todos los funcionarios municipales de esta área; y 4) se señale en la disposición derogatoria " Deróguese el capítulo I, del Título III. DEL libro III del Código Municipal.

Respuesta:

Lo sugerido por la Concejal Benítez ha sido contestado en las respuestas a los oficios GADDMQ-DC-RBG-2019-0126-O, por medio del cual remite el oficio GADDMQ-DC-SB-2019-0119-O y GADDMQ-DC-RBG-2019-0121-O.

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11919-O

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

- Intervención del concejal Juan Manuel Carrión

Señala que los impuestos deben ser justos. Indica que las fórmulas deben contemplar más factores de valoración Intervención Concejal Juan Manuel Carrión

Respuesta

Toda vez que, en lo referente a que los impuestos deben ser justos, este es competencia exclusiva del Concejo Metropolitano el determinar los impuestos conforme el artículo 497 del COOTAD. Y en lo relacionado a que las formulas debe constar más factores de valoración, cada factor tiene su fórmula y de requerir más factores se considerará previo nuevos estudios e investigaciones de acuerdo a la necesidad.

- Intervención del concejal Luis Robles

Sugiere que la parte técnica de valoración sea realizada junto con peritos especialistas

Respuesta:

La valoración se realiza en base a las disposiciones legales contenidas en el COOTAD y a las Normas Técnicas Nacionales y Locales, y si hemos tomado en cuenta las muestras de los peritos evaluadores.

- Intervención de la concejala Blanca Paucar:

Solicita se le indique de que depende la calificación de los bienes inmuebles en venta. Sugiere no se revaloricen los predios que contengan áreas: de expropiación especial, municipales, que se encuentran en proceso de regularización de barrios, bancos de tierras municipales y privados destinados a vivienda de interés social.

Respuesta:

No es competencia de la Dirección Metropolitana de Catastro calificar los bienes inmuebles en venta; Expropiación Especial. - La valoración se la realiza con la Ordenanza que estuvo vigente a la fecha en que se realiza el asentamiento. En lo referente a Regulación de Barrios y Vivienda de Interés Social se generarán en las AIVAS que se genere para estos casos y que estará contemplada en la Ordenanza del Bienio 2020-2021.

- Intervención del concejal Omar Cevallos:

Analizar si la titularidad de un terreno tiene que ver con el avalúo de un terreno. Sugiere que ese factor no debería ser considerado en el tema de los terrenos rurales sobre el tema de la titularidad

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11919-O

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

En el estudio realizado para la obtención de valores de mercado los predios rurales que tienen un título tienen un valor específico y que pueden ser sujetos a una transacción; en tanto, que los predios que carecen de título, no son sujetos de una transacción inmobiliaria confiable.

● Intervención Concejala Guissela Chala

1. *Sugiere lo siguiente:*

a) *Se revise en la exposición de motivos que ya no son tres los factores de corrección, sino que son siete. Textualmente sugiere se redacte “con lo expuesto es necesario que el Concejo Metropolitano apruebe los factores de aumento y reducción de terreno, los cuales permitirán obtener el factor total de corrección del suelo el cual se complementa con cuatro nuevos factores de corrección que son: factor de localización en la manzana, factor de forma, factor de acceso al lote y factor de acceso a servicios básicos de infraestructura” esto no consta en la exposición de motivos.*

b. *Se agregue a la exposición de motivos, el último considerando, donde dice que es necesario mantener actualizados los catastros y la valoración de bienes, ya que el considerando debe estar atado a la norma y lo expuesto en el último considerando es una motivación.*

1. *Revisar, en el párrafo N° 1 correspondiente al factor de corrección del valor del suelo urbano, debe incluirse en la descripción cada uno de los nuevos 4 factores, que no se encuentran incluidos.*
2. *Reformarse el artículo 1.3.15 y su ecuación matemática debe pasar de 3 factores como consta actualmente a 7 factores.*
3. *Solicita se encargue al Director Metropolitano de Catastro la temporalidad de 2 días para que pueda cumplirse con la elaboración de la norma técnica.*

Respuesta:

Se considera y aumenta en el texto quedando de la siguiente manera:

- a) *Con lo expuesto, es necesario que el Concejo Metropolitano apruebe los factores de aumento y reducción del valor de terreno y edificación los cuales permitirán obtener el factor de corrección del suelo el cual se complementa con cuatro nuevos factores de corrección para suelo urbano que son: factor de localización en la manzana, factor de forma, factor de acceso al lote y factor de acceso a servicios básicos de infraestructura; tres nuevos factores para suelo rural que son: factor de accesibilidad al lote, titularidad y clases aerológicas; y dos para edificación que son el factor de corrección por número de pisos y el factor índice de reforma, los cuales son el resultado de estudios e investigaciones realizadas por la Dirección Metropolitana de Catastro en concordancia con las normas técnicas nacionales de Catastro y Valoración.*
- b) *En la exposición de motivos se considera el último considerando que consta en el proyecto de Ordenanza.*

En relación al punto 2 y 3 se aumenta los factores de corrección masivos y puntuales del terreno urbano, rural y construcción.

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11919-O

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

En relación al punto 4.

En la Propuesta de Ordenanza se hará constar en una disposición transitoria, una temporalidad de 2 días para que el Director Metropolitano de Catastro, mediante resolución apruebe la Norma Técnica de Valoración del DMQ:

- Intervención Concejala Luz Elena Coloma

Sugiere, impedir al Municipio distorsione sobre el valor del suelo. Solicita tener una valoración que no permita las distorsiones y que además corrija las distorsiones que se produjeron en la anterior administración

Para la valoración del siguiente bienio y con la aplicación de los factores que se van a aprobar en la Ordenanza se corrige las distorsiones en el cálculo del avalúo del suelo, en los cuales hubo las distorsiones.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Tomás Braulio Neacato Linzano
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2456-O

Anexos:

- GADDMQ-DC-SMGI-2019-0019-M.pdf
- GADDMQ-DC-AMGB-2019-0120-O.pdf
- GADDMQ-DC-SB-2019-0119-O.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-2019-11919-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 Barrezueta	namb	DMC-AL	2019-12-10	
Aprobado por: Tomás Braulio Neacato Linzano	tn	DMC	2019-12-10	