



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2019-0160-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019

Asunto: Observaciones al primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana que aprueba la norma técnica para la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Por medio de la presente me permito presentar observaciones al primer debate del proyecto de “Ordenanza Metropolitana que aprueba la norma técnica para la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito. (IC-O-CUS-2019-037)”, que fue tratada el día 9 de diciembre de 2019.

Justificación:

El cálculo del impuesto predial, depende del patrimonio con que cuenta el contribuyente, como determina el COOTAD, si bien este se debe al principio de que el más tiene más paga, se evidencian distorsiones en la valoración catastral del Distrito Metropolitano de Quito, debido a que existen asentamientos humanos de hecho que, si bien los predios se encuentran en nombre de las organizaciones barriales, el hecho generador se convierte en toda la extensión del predio incluida vías y la suma de todos los metros de construcción que existen en el macro lote, esto implica que el pago del impuesto predial sea más alto, pese a que en la realidad el macro lote se encuentra parcelado y existan poseionarios.

Así mismo existen asentamientos humanos de hecho que, si bien los predios se encuentran en nombre de las organizaciones barriales, el hecho generador se convierte toda la extensión del predio incluida vías y la suma de todos los metros de construcción que existan en el macro lote lo que implica que el pago del impuesto predial sea más alto, pese a que en la realidad el macro lote se encuentra parcelado y en ellos existen poseionarios. Adicionalmente, al incorporarse el factor titularidad es importa que se realicen las adecuaciones necesarias al código municipal para poder registrar en el sistema catastral a los poseionarios de predios de los asentamientos humanos de hecho, en vista que el artículo 715 del Código Civil, establece que la posesión es una forma de tenencia, sin olvidar que el Catastro ni quita ni da derecho.

Refórmese los siguientes artículos (lo subrayado serían las modificaciones):

Artículo IV.1.174.- **Aspectos físicos-geométricos.** - Las características físicas de los bienes inmuebles estarán sujetos a la información de los linderos y dimensiones que consten en las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad, y a los planos de levantamiento aprobados; para el caso de los asentamientos humanos de hecho se



Luis Robles Pusda

CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2019-0160-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019

considerará la restitución de base al orto fotografías u orto imágenes. Las características físicas abarcarán los aspectos internos y externos de los predios.

1. Los aspectos internos comprenderán. - El terreno, la construcción y otros elementos valorizables.

Para el terreno se considerará la ubicación, linderos, dimensiones, área, forma, topografía, y en el caso de predios rurales, la calidad de la tierra.

La identificación de los linderos del terreno y construcciones, se hará sobre documentos cartográficos, fotografías aéreas, ortofotografías, imagen satelital y ortoimágenes.

Para la construcción se considerará la estructura, mampostería, cubiertas, entresijos, acabados, que estarán definidas por tipologías constructivas, de acuerdo a los materiales predominantes y usos del bloque; y,

2. Los aspectos externos comprenderán. - Los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano.

Artículo IV.1.182.- El catastro de la propiedad inmobiliaria del Distrito Metropolitano de Quito, se integrará con los siguientes archivos:

a. Registros gráficos, constituidos por:

1. Mapa general del Distrito Metropolitano de Quito;
2. Mapa general con la zonificación territorial;
3. Mapa de áreas de intervención valorativas (AIVAS);
4. Planos con los sectores catastrales;
5. Planos manzaneros y/o polígonos con los bienes inmuebles urbanos y rurales que los conforman;
6. Planos con la delimitación de los bienes inmuebles urbanos y rurales;
7. Registro alfanumérico, que contendrá:
 - 7.1 Clave catastral del bien inmueble;
 - 7.2 Nombre del propietario o poseedor;
 - 7.3 Ubicación y nomenclatura oficial;
 - 7.4 Uso actual;
 - 7.5 Valor catastral;
 - 7.6 Domicilio del propietario o poseedor;
 - 7.7 Superficie del terreno y de las construcciones;
 - 7.8 Características físicas y geométricas del terreno y las construcciones;
 - 7.9 Tipo de tenencia y características de la misma;
 - 7.10 Datos de escritura o documento comprobatorio de propiedad y de su inscripción en el Registro de la Propiedad;
 - 7.11 Colindancias actualizadas;
 - 7.12 Servicios públicos e infraestructura; y,
 - 7.13 Nombres y codificación de las vías de comunicación y acceso;
8. Plano de clases agrológicas
9. Plano de pendientes
10. Plano de riesgos



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2019-0160-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019

11. Plano de Afectaciones

12. Plano de accidentes geográficos

13. Plano de áreas patrimoniales

14. Plano de Uso y ocupación del Suelo

b. Archivo documental y digital de la propiedad inmobiliaria, integrado por:

1. Escrituras u otro documento que compruebe la titularidad de dominio o la posesión del bien inmueble;

2. Certificados de inscripción en el Registro de la Propiedad;

3. Certificados de bienes raíces;

4. Certificaciones de bajas y cambios de información física, legal o económica que modifiquen los registros catastrales;

5. Registros gráficos cartográficos en formato análogo y digital; y,

6. Los demás documentos necesarios conforme a otras disposiciones y ordenamientos;

c. Sistema de Información Catastral, integrado por:

1. Base de datos gráfica: cartografía catastral digital; y,

2. Base de datos catastral alfanumérico: de titulares de dominio, con los respectivos atributos.

Artículo IV.1.204.- Titulares catastrales y representación. - Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas que consten en el catastro inmobiliario, por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes casos:

a. Derecho de propiedad;

b. Derecho de usufructo; y,

c. Derechos de poseedor y/o posesionario.

Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva.

También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

Cuando alguno de los derechos a que se refiere el primer párrafo de este artículo sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos, y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique en documento público debidamente registrado otra cuota de participación.

En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho de titularidad de dominio según el Registro de la Propiedad, sobre lotes, parcelas o fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del catastro, la titularidad que resulte de aquél.

A efectos de sus relaciones con el catastro, los titulares catastrales se registrarán por las



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2019-0160-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019

siguientes reglas:

1. Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, estos deberán designar un representante. En su defecto, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto Predial. Si éste fuera una entidad sin personalidad, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.

2. Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.

En sus relaciones con el catastro inmobiliario, los titulares catastrales ostentan los derechos que les concedan las leyes pertinentes.

El propietario o poseedor podrá presentar reclamo sobre el avalúo en la Oficina de Catastro de la Administración Zonal correspondiente. Dicho reclamo se sustanciará en el marco del proceso de actualización y conservación catastral. Contra la decisión que atiende el reclamo, de creerlo conveniente el interesado, procede la vía de apelación establecida en el Código Orgánico Administrativo.

Los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el catastro inmobiliario, suministrando cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos o autoridades competentes.

Si existiera información errónea registrada en el inventario predial, la Dirección Metropolitana de Catastro, las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales, de oficio o a petición de la parte interesada, deben corregir los errores detectados, sin necesidad de que el titular catastral realice el reclamo correspondiente, dejando constancia documental de tales correcciones.

Sólo en los casos que existan asentamientos humanos de hecho y consolidados en los cuales la titularidad del bien se encuentre a nombre de la organización barrial, se permitirá catastrar a los poseedores de los predios pertenecientes a las organizaciones barriales que todavía no cuenten con ordenanzas de regularización y sobre los cuales no exista disputa legal sobre la posesión.

Justificación

De lo expuesto por los funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro, se desprende que en algunos sectores los avalúos catastrales no se ajustan a los valores de mercado, por lo que es necesario que los procesos de valoración y análisis de fluctuación de los precios de suelo y construcciones sean constantes y se refuercen las habilidades y capacidades de los funcionarios de catastro.

Además, para evitar que los reclamos de los usuarios por temas de mala valoración



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2019-0160-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019

catastral caigan en la subjetividad es necesario que la Dirección Metropolitana de Catastro, realice un Manual de procedimientos que permita absolver las consultas de una manera técnica.

Incorporar como Disposición general el siguiente texto:

Segunda. - La Dirección Metropolitana de Catastro deberá recolectar todas las muestras de los valores de las construcciones y suelo que se realicen mediante ferias o exposiciones en el Distrito Metropolitano de Quito, las mismas que deberán ser procesadas en mapa de isoprecios.

Tercera. – Toda la información que se genere en el departamento de Transferencia de Dominio, deberán ser procesados por la Dirección Metropolitana de Catastro, y ser generadas en un mapa de Isoprecios.

Cuarta. - La Dirección Metropolitana de catastro en el plazo de 15 deberá generar un manual y flujo de procedimientos que normen los procesos administrativos para la revisión de los avalúos, para los casos en los que los propietarios no estén de acuerdo con el Avalúo Catastral.

Incorporar como Disposición Transitoria

Tercera. - El en plazo de 6 Meses el Instituto de Capacitación Municipal deberá impartir un curso de valoración de suelo y construcciones a todos los funcionarios Municipales del Área de Catastro.

Además, sería importante que para una mejor apreciación de la aplicación de los factores de corrección en el segundo debate se presente en el Seno de Concejo ejemplos prácticos de avalúos catastrales que puedan ser comparados con los valores de mercado.

Estas observaciones se las realiza en base las atribuciones contenidas en Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) ejerciendo mis responsabilidades como Concejal Metropolitano.

Atentamente,

Sr. Luis Humberto Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2019-0160-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2019

Copia:

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JAIME MAURICIO GUERRERO ORTEGA	jmgo	DC-RPL	2019-12-09	
Aprobado por: Luis Humberto Robles Pusda	lr	DC-RPL	2019-12-09	