



**Soledad Benítez Burgos**  
CONCEJALA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0121-O**

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

**Asunto:** Observaciones Primer debate sesión 9.12.19 Ord. Valoración DMQ

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

De mi consideración:

Con relación 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*”, conocido en la sesión de Concejo del 9 de diciembre de 2019, realicé las observaciones, las mismas que le remito y solicito se analicen e incorporen en la propuesta:

1. **Exposición de Motivos.-** incorporar antes del último párrafo lo siguiente:

“La valoración de Bienes Inmuebles es la base para el cálculo del impuesto predial, esta depende del patrimonio con que cuenta el contribuyente, como determina el COOTAD, ésta debe responder al principio de progresividad, es decir el mas tiene más paga; para evitar las distorsiones que suceden el catastro del Distrito Metropolitano de Quito debido a una valoración de éstos alejada de la realidad específica, se debe incorporar factores de corrección, para los casos especiales como: a) vivienda de interés social, b) inmuebles patrimoniales, c) expropiación especial, entre otros, por lo tanto es necesario parametrizar de mejor manera la norma técnica de valoración del suelo y la construcción en el Distrito Metropolitano de Quito.”

1. **Articulado:** (incorporar a la propuesta los siguientes artículos)

**Artículo (...) 1.- Glosario**

Los factores de corrección como están presentados, deberían estar incluidos en un Glosario de términos

**Artículo (...) 2.- Aplicación de los factores de corrección y métodos de valoración.-**

La valoración masiva con fines catastrales tiene como finalidad estimar el valor venal de los bienes inmuebles, lo que debe ser entendido como el valor de mercado de los bienes inmuebles, como se indica en la norma nacional, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad, la justicia social y fiscal.



**Soledad Benítez Burgos**

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0121-O**

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

La aplicación de los factores de corrección se aplica para corregir las distorsiones que suceden en la valoración masiva las mismas que no son parte de los elementos que constituyeron la formación de cada AIVA, por lo que los factores solo pueden corregir las distorsiones para llegar a un valor de mercado.

La aplicación de los factores y su metodología de valoración deben tener una base científica y técnica, ejemplificada mediante simulaciones que demuestren que su aplicación corrige las distorsiones, no se puede utilizar factores arbitrarios que no cumplan con este requerimiento.

**Artículo (...) 3.- Factores de Corrección.-** Apruébese los factores de Corrección de aumento o reducción del valor de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito que se detallan a continuación:

**a) Factores de corrección de suelo urbano:**

- Factor Frente
- Factor Fondo
- Factor Tamaño
- Factor Localización en la Manzana
- Factor Forma
- Factor Acceso a lote
- Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura
- Factor por potencialidad del suelo
- Factor topografía
- Factor titularidad
- Factor riesgo mitigable
- Factor riesgo no mitigable
- Factor Patrimonio Cultural
- Factor Patrimonio Cultural monumental
- Factor afectación vial
- Factor fajas de protección
- Factor relleno de quebrada
- Factor de afectación por equipamientos
- Factor de corrección de fajas de terreno.
- Factor servidumbre.

**a) Factores de corrección de suelo rural:**



**Soledad Benítez Burgos**

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0121-O**

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

- Factor Tamaño
- Factor Riego
- Factor accesibilidad a lote rural
- Factor titularidad
- Factor de clases agrológicas del suelo
- Factor topografía
- Factor riesgo mitigable
- Factor riesgo no mitigable
- Factor Patrimonio Cultural
- Factor Patrimonio Cultural Monumental
- Factor afectación vial
- Factor fajas de protección
- Factor relleno de quebrada
- Factor de afectación por equipamientos
- Factor afectación a construcciones
- Factor de corrección de fajas de terreno.
- Factor servidumbre.
- Factor de comercialización

**a) Valoración de las construcciones:**

- Depreciación de la construcción
- Vida útil de la construcción
- Estado de Conservación
- Valor residual de la construcción
- Valoración de etapa de construcción.
- Valoración de rehabilitación, restauración, revitalización
- Determinación del factor D
- Factor uso
- Factor de comercialización.
- Compatibilidad de los usos constructivos
- Acabados exteriores
- Adicionales constructivos.
- Valoración de áreas comunales e instalaciones especiales.
- Valoración de instalaciones especiales.
- Valoración de propiedades horizontales.
- Valoración del Patrimonio Cultural
- Valoración del Patrimonio Cultural Monumental



**Soledad Benítez Burgos**

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0121-O**

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

- Valoración de Centros Comerciales Populares
- Valoración de Centros comerciales

**Artículo (...) 4.- Casos especiales.-**

- a) Para el caso de la valoración de los Centros Comerciales, se deberá desarrollar una metodología de cálculo por renta.
- b) En el caso de valoración de los proyectos Municipales de vivienda de interés social se desarrollará una metodología para la aplicación de otro factor de corrección al suelo, tomando en cuenta que la mayoría de estos predios están ya en zonas consolidadas y cuentan con toda la infraestructura básica. Así mismo la Secretaría de Territorio en coordinación con la Empresa de Hábitat y Vivienda determinará los polígonos o nuevas áreas destinadas a este fin;
- c) Para el caso de valoración de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social se desarrollará una metodología, que permitirá corregir posibles distorsiones en estos sectores, para esto la Secretaría de Territorio en coordinación con la UERB indicará los predios en estas condiciones;
- d) Para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social en situación de expropiación especial, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento
- e)

1. **Disposiciones:** (incorporara las siguientes disposiciones)

**Disposiciones Generales:**

**Primera.** – Conforme al numeral 5 del artículo IV.1.186 del Código Municipal. El Director de Catastro emitirá bajo su responsabilidad la norma técnica para la valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que deberá ser conocida en el seno del Concejo Metropolitano, y deberá contar con el desglose de los fundamentos teórico científicos, por lo menos los factores de corrección masiva de suelo urbano, los factores de corrección masiva del suelo rural, valoración de las construcciones y la metodología de:

- Valoración para predios especiales.
- Valoración de bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Valoración de enajenaciones de bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Valoración de Adjudicación sobre quebrada abierta.
- Valoración Adjudicación sobre faja con colector o Similares



**Soledad Benítez Burgos**

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0121-O**

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

- Valoración de predios con varias AIVAS
- Valoración de Predios que tiene varias áreas urbanas o varias áreas rurales
- Valoración de predios que tienen áreas urbanas y rurales diferentes
- Valoración de Asentamientos de Hecho
- Valoración de áreas urbanas de protección ecológica
- Valoración Expropiaciones
- Valoración de bienes destinados a vivienda de interés social
- Actualización del valor unitario en concordancia con la Ordenanza de Valoración vigente.
- Valoración para expropiaciones especiales de asentamientos humanos.
- Valoración para servidumbre de paso.
- Valoración del suelo donde se ubica un bien inmueble patrimonial.
- Valoración de la construcción de bienes inmuebles patrimoniales y monumentales.
- Actualización de los valores del metro cuadrado del terreno de las Áreas de intervención Valorativas.
- Valoración del suelo de un predio en años anteriores cuando la zonificación del AIVA es diferente a la clasificación del suelo emitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.
- Flujo y procedimiento de los reclamos e impugnaciones de los avalúos de predios urbanos y rurales del DMQ.
- Investigación de mercado para la valoración de los bienes inmuebles.
- Delimitación y rectificación de polígonos valorativos urbanos.
- Aplicación de valoración a predios rurales sin base gráfica de clases agrológicas de suelo.
- De la renta.
- Cálculo de la pendiente referencial del lote expresada en porcentaje.

**Segunda.** – La Norma Técnica de valoración respetará y contrastará fichas técnicas, metodología, o cualquier otro instrumento emitido por la entidad nacional, con la finalidad de no contraponerse a esta.

**Tercera.** – En el caso de necesitar incorporar nuevos factores, la Dirección de Catastro realizará la propuesta en base a un análisis técnico - científico, 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.

**Cuarta.** – La Dirección Metropolitana de Catastro deberá recolectar todas las muestras de



**Soledad Benítez Burgos**

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0121-O**

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

los valores de las construcciones y suelo que se realicen mediante ferias o exposiciones de la construcción en el Distrito Metropolitano de Quito, las mismas que deberán ser procesadas en su sistema gráfico.

**Disposiciones Transitorias:**

**Primera.** – 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 éstos o que formen parte de predios, verificando si estos accidentes geográficos mantienen o no su condición inicial, permitiendo así la aplicación de un factor veraz.

**Segunda.** – Encárguese a la Dirección Metropolitana de Informática que, en el plazo de 6 meses desde la aprobación de esta ordenanza, la adecuación del sistema de transferencia de dominio para que este reporte a la Dirección Metropolitana de Catastro los valores de transferencias a un sistema GIS.

**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.

**Disposición Derogatoria.** –

Deróguese el Capítulo I del Título III del Libro III del Código Municipal.

Solicitud que la realizo en base a mi facultad de legislación de los actos públicos como lo manda el literal d) del artículo 88 del COOTAD. Segura de su atención, aprovecho la oportunidad para saludarle.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Mgs. Cecilia Soledad Benitez Burgos  
**CONCEJALA METROPOLITANA**

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**



**Soledad Benítez Burgos**

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0121-O**

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