



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2019-0019-M

Quito, D.M., 25 de noviembre de 2019

PARA: Sra. Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)

ASUNTO: Observaciones "Primer debate de la Ordenanza Metropolitana que aprueba la Norma Técnica para la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito", Sesión Ordinaria No. 036 Concejo Metropolitano

De mi consideración:

Conforme a la convocatoria cursada por usted a mi despacho, el día de viernes 22 de noviembre de 2019, se realizará a partir de las 10h00, la sesión ordinaria No. 036 del Concejo Metropolitano de Quito, para tratar entre otros temas, como cuarto punto del orden del día el siguiente: **“VI. Primer debate de la 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)”**

Una vez revisado el expediente respectivo, en ejercicio de la atribución prevista en el literal a) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, me permito poner en su conocimiento, para posterior análisis del Concejo Metropolitano, las siguientes observaciones:

Observaciones Generales:

1.- Según las **NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN** vigentes del MDMQ, el rango del **FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL no podrá ser menor a 0.85 ni mayor a 1,20** del valor base del AIVAU. En cambio, en la propuesta de la **NORMA TÉCNICA DE VALORACION PARA EL DMQ (En adelante “NORMA TÉCNICA NACIONAL”)**, el **FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL no podrá ser menor a 0.50 ni mayor a 1,20** del valor base del AIVAU. Es decir, existe una diferencia de 0.35 en el rango del valor mínimo para obtener el **FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL**; razón por lo cual, es necesario conocer las justificaciones técnicas por las cuales LA PROPUESTA disminuye el rango inferior, considerando que aumentaron los factores para obtener el **FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL**, y además la disposición del literal e) del artículo 68 de las **"NORMAS TÉCNICAS NACIONALES PARA EL CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS - RURALES Y AVALÚOS DE BIENES; OPERACIÓN Y CÁLCULO DE TARIFAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTROS" (En adelante “NORMA TÉCNICA NACIONAL”)** que dispone **aplicar** el **FACTOR DE CORRECCIÓN “(...) tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño,**



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2019-0019-M

Quito, D.M., 25 de noviembre de 2019

accesibilidad, frente, forma, proporción, instalaciones, infraestructura y otros factores establecidos en el marco legal vigente.”

Observaciones Específicas al Proyecto de Ordenanza:

1.- Según el Informe Jurídico de la Procuraduría Metropolitana contenido en el Oficio Nro. GADDM-PM-SAUOS-2019-0117-O de 22 de noviembre de 2019, se sugiere la sustitución del título del Proyecto de la Ordenanza por: **“ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO I DE “VALORACIÓN INMOBILIARIA “DEL TÍTULO III “DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS DEL LIBRO III.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”**. De la revisión del Proyecto de Ordenanza, se observa que la recomendación dada por la Procuraduría Metropolitana no fue acogida, posiblemente porque la misma fue emitida el **22 de noviembre de 2019**, es decir, **posterior a la Mesa de Trabajo realizada el 12 de noviembre de 2019 y a la Sesión Ordinaria No. 20 de 11 de noviembre de 2019**, de la Comisión de Uso de Suelo; por lo cual, se requiere conocer sus razones.

Observaciones Específicas a la propuesta de Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles en el MDMQ:

1.- Considerando que con LA PROPUESTA el Municipio de Quito, se está adecuado a la NORMA TÉCNICA NACIONAL emitida por el MIDUVI, es necesario que en la misma se contemplen normas que identifiquen plenamente la metodología de la VALORACIÓN MASIVA CON FINES CATASTRALES y la VALORACIÓN INDIVIDUAL, a efecto de no causar confusión en el momento de aplicarlas.

2.- En la NORMA 2.2. del apartado de las CONSIDERACIONES GENERALES del CAPÍTULO II, se indica que la INVESTIGACIÓN DE CAMPO *“Es la **investigación de ofertas de compra-venta de los bienes inmuebles en el sector de estudio (...)**”*; no obstante, según prevé el numeral 1.2. del artículo 41 de las NORMAS TÉCNICAS NACIONALES, la INVESTIGACIÓN DE CAMPO *“Consiste en levantar **precios o valores de elementos comparables vendidos u ofertados, similares idénticos al bien materia de valoración. (...)**”*, lo que quiere decir que, trata de una comparación **de precios o valores** de bienes similares o idénticos al bien materia de la investigación, **mas no de ofertas** de compra-venta como indica LA PROPUESTA, por lo que se requiere conocer en qué casos se aplica la valoración por ofertas y/o la valoración por precios o valores de bienes similares, a efecto de mantener uniformidad con la normativa nacional vigente.

3.- Adicionalmente, en la NORMA 2.2. INVESTIGACIÓN DE CAMPO se establece



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2019-0019-M

Quito, D.M., 25 de noviembre de 2019

que: “(...) *que en el caso de no existir suficiente información se podrán aplicar otros procedimientos técnicos debidamente sustentados como: el residual (...), el potencial de desarrollo, y un procedimiento de corrección del valor a través de varios componentes valorativos de la tierra (...)*”; sin embargo, según el artículo 43 de las NORMAS TÉCNICAS NACIONALES “(...) *En el caso en que no existan datos de mercado o no se pueda utilizar ningún otro método de valoración el avalúo podría basarse en las encuestas a los peritos.*”; por lo tanto, en LA PROPUESTA, además de los métodos de valoración de avalúos contemplados, se debería agregar las encuestas de peritos.

4.- En la NORMA 6 ENFOQUES DE VALORACIÓN se indica como uno de los enfoques sobre los cuales se determina el valor de los bienes inmuebles en el DMQ, el ENFOQUE DE MERCADO (Norma 6.1). Sin embargo, es necesario conocer las razones técnicas por las cuales se excluyó de los criterios, principios y métodos de valoración, al ENFOQUE DE RENTA y al ENFOQUE DE COSTO, según establece las NORMAS TÉCNICAS NACIONALES (Art. 42), considerando que ambos aportan valores en base a datos reales de los bienes, incluso actualizados.

5.- En la NORMA 6.1.2. FUENTES DE INFORMACIÓN de los estudios de mercado para valoración de bienes, es necesario que conforme el artículo 43 de las NORMAS TÉCNICAS NACIONALES, se agregue como uno de los métodos para realizar los ESTUDIOS DE MERCADO DEL SUELO, a los AVALÚOS no superiores a dos años de antigüedad de bienes similares, tomando en cuenta que cuando se emplea esta técnica, se obtiene una estimación del valor de un bien inmueble sujeto mucho más a la realidad del mercado actual, porque está relacionado directamente con los precios de venta de propiedades comparables, incluso porque llega a ser el precio más probable que un comprador está dispuesto a pagar en una transacción normal de mercado

6.- Es necesario que la Dirección Metropolitana de Catastro, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indique la manera en la que determinará el valor de los AIVAS (Área de Intervención Valorativa) de aquellos barrios del DMQ que no están legal ni catastralmente reconocidos en el Municipio de Quito; como por ejemplo, en Quitumbe, los barrios: LA ECUATORIANA, SAN FRANCISCO DE HUARCAY y ESPEJO, que históricamente no tienen identificados sus límites ni cuentan con planos georeferenciales peor aún con ejes viales identificados; tomando en cuenta que las AIVAS están conformadas por un sector, barrio, conjunto habitacional, urbanización o ejes viales. En consecuencia, cabe preguntar de qué manera serán valorados los bienes inmuebles que se encuentran en dichos barrios no reconocidos o si para ellos se cuentan con polígonos específicos valorativos.

Esta observación, surge a partir de que en la NORMA 17.1 ADMINISTRATIVOS, se toma como condiciones para delimitar a los POLÍGINOS VALORATIVOS a los límites



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2019-0019-M

Quito, D.M., 25 de noviembre de 2019

de las zonas metropolitanas y parroquias del DMQ; es decir, los polígonos generados para las AIVAS deberán estar inscritos en los límites parroquiales y zonas metropolitanas.

7.- En virtud de que el DMQ se ha expandido exponencialmente hacia valles y laderas, es importante conocer el alcance de LA PROPUESTA para evaluar el suelo rural y contar con un sistema valorativo en zonas rurales, donde no hay información, como son, los páramos y estribaciones de cordillera y donde las cuencas hidrográficas son un referente, debido a que en el CAPÍTULO IV. VALORACION DEL SUELO RURAL, no se explica este caso.

8.-Se recomienda a la Comisión de Uso de Suelo que, para el tratamiento de siguientes actos normativos y técnicos relacionados con la materia de este asunto, se convoque a Mesas de Trabajo con los señores concejales a efecto de solventar dudas técnicas.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
CONCEJAL METROPOLITANO

Copia:

Sr. Dr. René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Sr. Arq. Rafael Antonio Carrasco Quintero
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Vanessa Carolina Velasquez Rivera	vcvr	DC-SMGI	2019-11-25	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	smgi	DC-SMGI	2019-11-25	