

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

1. ANTECEDENTES

Clasificación del Suelo

En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural:

a) Suelo urbano y de expansión urbana, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PMOT u otros instrumentos de planificación.

b) Suelo rural, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior.

Esta clasificación general del suelo se regirá por los usos, características de ocupación, utilización y fraccionamiento definidos el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del PMOT (en adelante "PUOS") y otros instrumentos de planificación.

Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)

1. El PUOS es el componente del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación, de acuerdo a lo que establece el presente Libro.

2. El PUOS delimita las zonas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección especial.

3. El PUOS será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

4. El PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano.

2. OBJETIVO GENERAL

Elaborar la valoración 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 en el Distrito Metropolitano de Quito.

3. REQUISITOS PARA VALORAR

La información necesaria para valorar los años anteriores cuando tiene diferente clasificación de suelo:

- a) Oficio remitido por parte de la Dirección Metropolitana Tributaria a la Dirección Metropolitana de Catastro solicitando la revisión de la valoración de años anteriores, solicitud que debe contener.
- b) Carta del impuesto predial con número de predio y clave catastral,
- c) El predio debe constar graficado y actualizado en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q),

4. PROCEDIMIENTO

De existir predios que se encuentren valorados en años anteriores en AIVAS que difiera a la clasificación de suelo (urbano o rural), Considerando las características físicas, servicios básicos, infraestructura, tipología constructiva y zonificación con las que cuenta el predio y al no poder generar AIVAS en años anteriores, a fin de establecer una valoración acorde a la realidad se valorará con un AIVA de la parroquia que tenga características similares a las mencionadas y su clasificación del suelo sea concordante con lo determinado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda de la siguiente manera:

Identificamos la Clasificación del suelo (urbano y rural) según informe de Regulación Metropolitana

Revisar archivos valorativos para identificar si el tipo de AIVA es concordante con la clasificación del suelo del predio

Si es concordante se mantiene con el AIVA establecido, de diferir se analiza los AIVAS de la Parroquia que tenga igual clasificación de suelo y características al predio a valorar, a fin de determinar el AIVA correspondiente.

Identificado el AIVA este se actualizará en el Sistema Catastral.