

	DOCUMENTO: INFORME DE OBSERVACIONES	CODIGO: DMC-UEV-2021-1401
---	-------------------------------------	-------------------------------------

Observaciones realizadas en la comisión de Uso de Suelo en Sesión Ordinaria No.120 de fecha 29 de noviembre de 2021 en el cual se trató la Ordenanza del Valor del Suelo para el Bienio 2022-2023.

Al respecto se informa lo siguiente.

PREGUNTA

1.-Explicar si la determinación del plano del valor de la tierra está de acuerdo con el PUGS o PUOS, y si estuvieran de acuerdo al PUGS cuál sería el tratamiento de los predios en el primer trimestre hasta que entre en vigencia el PUGS.

RESPUESTA

La propuesta del plano del Valor de la tierra se encuentra delimitado en base a la información entregada por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la STHV que sirvió de base para la aprobación de la clasificación del suelo (urbano y rural) del Plan de Uso y Gestión del Suelo - PUGS aprobado mediante ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 – 2021 de 13 de septiembre del 2021, mientras que el valor del suelo se basa en la investigación del mercado inmobiliario de cada Área de Intervención valorativa que refleja la realidad de mercado a la fecha del estudio.

Considerando que la Ordenanza del PUGS fue aprobada en septiembre del 2021, que de las 2399 AIVAS propuestas, el 32% se actualizó mediante recorrido y se encuentran su delimitación en concordancia con la clasificación del suelo del PUGS, que hasta marzo del 2022 entra en vigencia el PUGS y que aún no se conoce cómo reaccionará el mercado inmobiliario con la aplicación del nuevo PUGS, el uso aprovechamiento que define de manera ordenada la forma de ocupación, lote mínimo, número de pisos y COS de una zonificación y que el Plano de valor de la tierra debe ser aprobado hasta el 31 de diciembre del presente año como base normativa para la emisión de títulos (tributos), esta Secretaria no dará ningún tratamiento especial a los predios que se encuentren en las AIVAS actualizadas en concordancia con el PUGS y vigentes para el bienio 2022-2023.

Sin embargo, a partir de marzo del 2022 se empezará el proyecto de verificación de los límites de las AIVAS en base al plano de polígonos territoriales PIT y a los usos y aprovechamiento a partir de lo cual se procederá a la actualización del nuevo plano de valor de la tierra a proponer para el próximo bienio en concordancia con el artículo 496 del COOTAD y artículo 34 del acuerdo Ministerial 017-20 del MIDUVI como ente rector del catastro que emite la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración.

	DOCUMENTO: INFORME DE OBSERVACIONES	CODIGO: DMC-UEV-2021-1401
---	-------------------------------------	-------------------------------------

PREGUNTA

2. Explicar porque en las tablas de AIVAR se encuentran valores altos en la clase de tierra 9 (especial)

En la metodología de valoración rural a nivel del Distrito Metropolitano de Quito –DMQ, y a nivel nacional se valora con 8 clases de tierra, en el caso del DMQ se considera a la clase 9 como área especial, que se aplica para terreno pequeños y hasta 2500 m2, en donde ha cambiado el uso de agrícola o de protección a uso habitacional y propiedades horizontales en tierra rural.

Como ejemplo se detalla 3 AIVAS que a pesar de estar en el área rural ha dejado de ser agrícola para ser habitacional y sus valores se establece mediante estudio de mercado.

PARROQUIA	AIVA PROPUESTA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Valor Áreas Especial es 2022	Clase de tierra predominante	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIA
NAYON	04700206	251,82	153,61	128,43	105,76	83,1	60,44	0,04	0,01	251,82	V	URBANIZACIÓN CONGRESO NACIONAL (UNI PROPIEDAD CLASE V)	
TUMBACO	9840212	184	112,24	93,84	77,28	60,72	44,16	0,04	0,01	184	IV	URBANIZACIÓN (UNI PROPIEDAD)	
TUMBACO	9840214	185	112,85	94,35	77,7	61,05	44,4	0,04	0,01	185	III	PROPIEDAD HORIZONTAL	
Clase de tierra y área especial con la que se valora													

PREGUNTA

3. En referencia al literal g) Artículo 34 del acuerdo Ministerial 017-20 en el cual se indica que la variación del avalúo no puede ser mayor al 30%, explicar cómo proceder a este caso

RESPUESTA

El literal g) Artículo 34 del acuerdo Ministerial 017-20 textualmente señala: “ Cuando por procesos de actualización y mantenimiento catastral se detecten diferencias en más o menos el 30% entre el valor catastral y el valor comercial de un bien inmueble se deberá efectuar una revaloración con el fin de actualizar el valor del mismo de conformidad a la realidad del mercado inmobiliario reduciendo así la inequidad que estas diferencias demuestran”

	DOCUMENTO: INFORME DE OBSERVACIONES	CODIGO: DMC-UEV-2021-1401
---	-------------------------------------	-------------------------------------

Este literal indica claramente que, si se detecta diferencias en más o menos el 30% entre el valor catastral y el valor comercial de un bien inmueble se deberá efectuar una revaloración, no señala que la variación del avalúo no puede ser mayor al 30%.

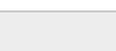
En el caso del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, la Dirección Metropolitana de Catastro, independientemente de la variación que se pueda dar en más o en menos al 30% , la actualización del valor del suelo se realiza mediante recorridos e investigación del mercado inmobiliario en sitio o medios electrónicos y transferencias de dominio cada bienio en concordancia con el artículo 496 del COOTAD y artículo 34 del acuerdo Ministerial 017-20 del MIDUVI como ente rector del catastro que emite la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración.

PREGUNTA

4. Explicar la metodología para la valoración de predios rurales

RESPUESTA

- La Metodología de la Valoración de los predios rurales en el DMQ se encuentra en el Capítulo IV. Valoración del Suelo Rural de la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito y que en resumen se indica a continuación.
- Se establece las Áreas de Intervención Valorativas Rurales AIVAS rurales considerando, la zonificación rural según PUGS, el límite administrativo de Zona Metropolitana, parroquia, el uso de suelo (agrícola, de protección, habitacional, industrial), obras de infraestructura y servicios.
- Establecido el límite del AIVA, se realiza la investigación del mercado inmobiliario en SITIO o internet, transferencia de dominio u otros en cada AIVA,
- Los valores de las muestras inmobiliarias se relaciona a la clase agrologica o área especial por cada AIVA, a partir de dicho valor se calcularán el resto de valores por cada clase agrologica realizando una regla de tres entre el valor de la clase de suelo investigada y los coeficientes de cada una de las clases agrologicas y el área especial, los que se establecen a continuación:

TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS CLASES AGROLÓGICAS DE SUELO					
CLASE DE SUELO			COEFICIENTE		
PRIMERA			1.000		
SEGUNDA			0.610		
TERCERA			0.510		
CLASE DE SUELO			COEFICIENTE		
CUARTA			0.420		
QUINTA			0.330		
SEXTA			0.240		
SÉPTIMA			0.020		
OCTAVA			0.005		
ÁREA ESPECIAL (lotes menores a 2500,00 metros cuadrados)					
IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES AGROLÓGICAS DE SUELO Y SUS ATRIBUTOS					
CLASE DE SUELO	COEFICIENTE	COLOR	COLOR DWG (TRUE COLOR – COLOR MODEL: HSL) COLOR SHAPE (RGB)	ATRIBUTOS	
I	Primera	1.000	Verde claro 	88,186,72	Tierras sin límites en su uso
II	Segunda	0.610	Amarillo 	255,255,0	Tierras con algunas limitaciones
III	Tercera	0.510	Rojo 	255,0,0	Tierras que requieren prácticas de manejo y conservación
IV	Cuarta	0.420	Celeste 	0,191,255	Tierras para cultivos perennes y transitorios, es muy limitada
V	Quinta	0.330	Verde oscuro 	82,165,0	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente
VI	Sexta	0.240	Naranja 	255,127,0	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente y bosques
VII	Séptima	0.020	Café 	165,124,0	Tierras no aptas para el cultivo, aptas para pastos, bosques y vida silvestre
VIII	Octava	0.005	Morado 	124,0,165	Tierras con muchas y graves limitaciones, se usan para vida silvestre, recreación y preservación de cuencas

	DOCUMENTO: INFORME DE OBSERVACIONES	CODIGO: DMC-UEV-2021-1401
---	-------------------------------------	-------------------------------------

- Valores de las AIVAS rurales por cada clase agrologica Ejemplo:

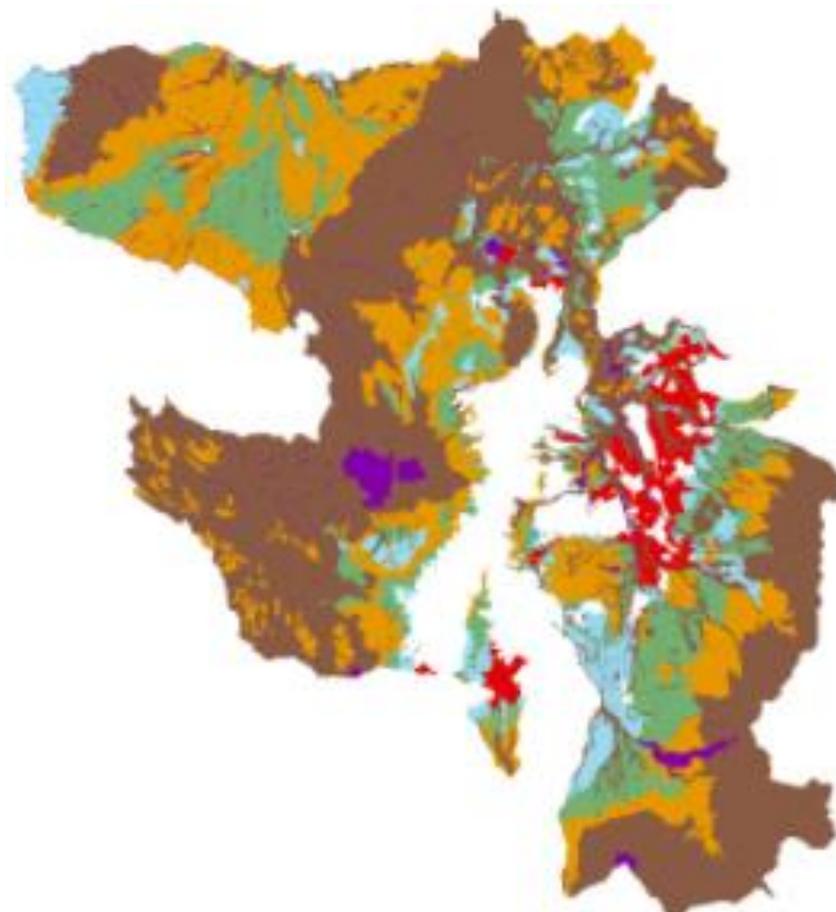
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

ANEXO 4 :TABLA DEL VALOR DE LA TIERRA RURAL

ZONA METROPOLITANA	PARROQUIA	AIVA PROPUESTA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Valor Áreas Especiales	Clase de tierra predominante
QUITUMBE	CHILLOGALLO	1080202	43	25,83	24,99	20,58	16,17	11,76	0,04	0,01	43	IV
QUITUMBE	CHILLOGALLO	1080303	12	7,32	6,12	5,04	3,96	0,45	0,04	0,01	12	V
QUITUMBE	GUAMAN	1100303	15	9,15	7,65	6,3	4,95	0,48	0,04	0,01	15	IV
QUITUMBE	LA ECUATORIANA	1100303	15	9,15	7,65	6,3	4,95	0,48	0,04	0,01	15	VI
QUITUMBE	QUITUMBE	1260201	25	15,25	12,75	10,5	8,25	6	0,04	0,01	25	IV
QUITUMBE	QUITUMBE	1260303	15	9,15	7,65	6,3	4,95	0,48	0,04	0,01	15	IV
QUITUMBE	TURUBAMBA	1320303	15	9,15	7,65	6,3	4,95	0,48	0,04	0,01	15	IV
ELOY ALFARO	CHILIBULO	2070201	10	5,1	5,1	4,2	3,3	2,4	0,04	0,01	10	VI
ELOY ALFARO	CHILIBULO	2070202	10	0	7	5	4	3	0,040	0,010	10	AREA ESPECIAL
ELOY ALFARO	CHILIBULO	2070303	7	4,27	3,57	2,84	2,31	0,48	0,04	0,01	7	VI
ELOY ALFARO	LA ARGELIA	2160303	20	12,2	10,2	8,4	6,6	0,48	0,04	0,01	20	VI
ELOY ALFARO	LA FERROVIARIA	2180303	13,5	8,24	6,89	5,67	4,46	0,48	0,04	0,01	13,5	VI
ELOY ALFARO	LA MENA	2220303	1,27	1,2	1	0,83	0,65	0,48	0,04	0,01	6	V
ELOY ALFARO	LLOA	2660101	2	1,22	1,02	0,84	0,66	0,48	0,04	0,01	2	VI
ELOY ALFARO	LLOA	2660201	30	23,10	19,30	15,36	12,54	9,12	0,04	0,01	30	IV

- A partir de la identificación del valor del AIVA por clase agrologica o área especial, y el plano de clases agrologicas se procederá a valorar de forma individual los lotes, en función de los factores de corrección y el área del terreno.

PLANO DE CLASIFICACIÓN AGROLOGICA



	DOCUMENTO: INFORME DE OBSERVACIONES	CODIGO: DMC-UEV-2021-1401
---	-------------------------------------	-------------------------------------

- **Los factores de corrección de la Tierra Rural**

Para la valoración individual de la tierra rural se aplica los factores de corrección de Tamaño, riego, accesibilidad y titularidad.

- **La fórmula general para obtener el valor del terreno es:**

$$Vtrc = V_a * S_a * Fcsr$$

Donde,

- Vtrc = valor del terreno del lote rural por clase agrológica
- Va = valor por metro cuadrado de suelo del AIVA (correspondiente a la clase agrológicas o área especial)
- Sa = área del lote (m²)
- Fcsr = factor de corrección total del valor del suelo rural

- Vtr = $\sum Vtrc$
- Vtr = Es la sumatoria de los avalúos parciales por cada clase agrológica

Considerando que los predios menores o igual a 2500 m² generalmente son habitacionales en unipropiedad y en PH sin restricción de área son habitacionales se valora con el área especial es decir no se considera las clases agrológicas

PREGUNTA

5. Explicación del Artículo 8 de la propuesta de ordenanza en el cual se establece la valoración de predio urbanos

En el caso del texto

Cuando en el catastro, un predio no conste con los datos relacionados a la superficie de terreno, el avalúo mínimo será de 25 remuneraciones básicas del trabajador en general vigentes, más un dólar, estos valores se actualizarán en el sistema catastral, en función de los ajustes salariales que realice el Ministerio de Trabajo cada año, en caso de haberlas.

RESPUESTA

En las simulaciones realizadas se identifica que existen 115 predios urbanos con áreas de terreno cero, por lo que al aplicar la fórmula para la valoración del suelo urbano el avalúo es cero y por lo tanto el impuesto predial también será cero.

	DOCUMENTO: INFORME DE OBSERVACIONES	CODIGO: DMC-UEV-2021-1401
---	-------------------------------------	-------------------------------------

La fórmula general para obtener el valor del suelo es:

$$V_{tua} = V_a * S_a * F_{cmsu} * F_{cps}$$

Donde,

- V_{tua} = valor del suelo del lote urbano por AIVA
- V_a = valor por metro cuadrado del AIVA urbana
- S_a = área del lote por AIVA (expresado en metros cuadrados)
- F_{cmsu} = factor de corrección masivo valor del suelo urbano
- F_{cps} = factor de corrección puntual de suelo urbano
- V_{tu} = $\sum V_{tua}$
- V_{tu} = Es la sumatoria de los avalúos parciales del lote por cada AIVA

Y basados en el literal a) del artículo 509 del COOTAD de las Exenciones de impuestos que señala: *“ Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes Propiedades” :*

“a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;”

Considerando este artículo se establece que si no se conoce el área mientras se realice la actualización catastral al menos debe pagar el impuesto mínimo por lo que se considera el avalúo mínimo de 25 remuneraciones básicas del trabajador en general vigentes, más un dólar, estos valores se actualizarán en el sistema catastral, en función de los ajustes salariales que realice el Ministerio de Trabajo cada año, en caso de haberlas.

En lo relacionado al texto:

Para la valoración de inmuebles urbanos que constan registrados alfanuméricamente en el Sistema Catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará provisionalmente el Área de Intervención Valorativa Urbana – AIVAU, inmediatamente inferior al valor promedio de las AIVAU de la hoja catastral en la cual se encuentra registrado el predio.

RESPUESTA

Considerando que existe actualmente alrededor de 28.063 predios que se encuentran Sin Ubicación Geográfica, que el 64% son predios urbanos, que en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 008-2019 señala que *“Para aquellos predios que consten en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito y no posean ubicación geográfica específica, se asignará de forma provisional el valor del área de intervención valorativa urbano o rural más alta constante en la hoja catastral, lo cual será notificado al propietario del inmueble.”*

	DOCUMENTO: INFORME DE OBSERVACIONES	CODIGO: DMC-UEV-2021-1401
---	-------------------------------------	-------------------------------------

Que producto de la aplicación de este artículo algunos predios se actualizó por petición de propietario, pero la generalidad no ha realizado su actualización y ha ocasionado reclamos por parte de la ciudadanía, se considera que con el texto señalado disminuirá la cantidad de reclamos hasta que actualice la ubicación gráfica del predio.

En lo relacionado al texto:

Si un predio sin ubicación Geográfica según la clave catastral asignada se encuentra en una hoja catastral con AIVAS urbanas y rurales mantendrá la zonificación (urbana o rural) registrada en el SIREC_Q. y se deberá aplicar las consideraciones del párrafo anterior.

RESPUESTA

Considerando que se desconoce la ubicación geográfica es preferible dejar en la zona sea urbana o rural que se encuentre catastrada en el SIREC_Q, ya que el cambiar de zona se requiere de recursos y sin la seguridad que una vez que se actualice gráficamente se mantenga en la zona actualizada o se tenga que modificar nuevamente.

PREGUNTA

Explicación del Artículo 11 de la propuesta de ordenanza en el cual se establece la valoración de predio rurales

RESPUESTA

En lo referente al texto

“Cuando en el catastro, un inmueble no conste con los datos relacionados a superficie de terreno, el avalúo mínimo será de 15 salarios básicos unificados del trabajador en general vigentes, más un dólar. Estos valores se actualizarán en el sistema catastral, en función de los ajustes que realice el Ministerio de Relaciones Laborales.”

En las simulaciones realizadas se identifica que existen 222 predios rurales con áreas de terreno cero, por lo que al aplicar la fórmula para la valoración de la tierra rural el avalúo es cero y por lo tanto el impuesto predial también será cero.

La fórmula general para obtener el valor del suelo es:

$$V_{trc} = V_a * S_a * F_{csr}$$

	DOCUMENTO: INFORME DE OBSERVACIONES	CODIGO: DMC-UEV-2021-1401
---	-------------------------------------	-------------------------------------

Donde,

- Vtrc = valor del terreno del lote rural por clase agrológica
Va = valor por metro cuadrado de suelo del AIVA (correspondiente a la clase agrológicas o área especial)
Sa = área del lote (m²)
Fcsr = factor de corrección total del valor del suelo rural
- Vtr = $\sum Vtrc$
Vtr = Es la sumatoria de los avalúos parciales por cada clase agrológica

Y basados en el literal a) del artículo 520 del COOTAD de las Exenciones de impuestos que señala: *“Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes Propiedades”* señala:

“ a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general”

Considerando este artículo se establece que si no se conoce el área del terreno y mientras se realice la actualización catastral al menos debe pagar el impuesto mínimo por lo que se consideró proponer el texto señalado.

En relación al texto:

Para la valoración de inmuebles rurales que constan registrados alfanuméricamente en el Sistema Catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará el Área de Intervención Valorativa Rural –AIVAR ubicada en la hoja catastral de la clave catastral referencial asignada con la clase de tierra predominante, en caso de existir más de un AIVAR, se asignará el de menor valor y la clase de tierra predominante.

Considerando que existe actualmente alrededor de 28.063 predios que se encuentran Sin Ubicación Geográfica de estos el 36% son predios rurales, el 23% se encuentran con áreas superiores a 1 Ha., que en la disposición general Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 008-2019 señala que: *“Para aquellos predios que consten en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito y no posean ubicación geográfica específica, se asignará de forma provisional el valor del área de intervención valorativa urbano o rural más alta constante en la hoja catastral, lo cual será notificado al propietario del inmueble.”*

Que producto de la aplicación de este artículo algunos predios se actualizó por petición de propietario, pero la generalidad no ha realizado su actualización y ha ocasionado reclamos por parte de la ciudadanía.

	DOCUMENTO: INFORME DE OBSERVACIONES	CODIGO: DMC-UEV-2021-1401
---	-------------------------------------	-------------------------------------

Por lo señalado se considera que con el texto propuesto disminuirá la cantidad de reclamos hasta que actualice la ubicación grafica del predio y que la valoración será más ajustada a la realidad.

En lo relacionado al texto:

“Si un predio sin ubicación Geográfica según la clave catastral asignada se encuentra en una hoja catastral con AIVAS urbanas y rurales mantendrá la zonificación (urbana o rural) registrada en el SIREC_Q. y se deberá aplicar las consideraciones del párrafo anterior.”

Considerando que se desconoce la ubicación geográfica se prefiere dejar en la zona sea urbana o rural que se encuentre catastrada en el SIREC_Q, ya que el cambiar de zona se requiere de recursos y sin la seguridad que una vez que se actualice gráficamente se mantenga en la zona actualizada o se tenga que modificar nuevamente.

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

ACCIÓN	NOMBRE DEL RESPONSABLE	FECHA	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Pilar Tufiño	01/12/2021	
Revisado por:	Arq. María Belén Cueva	01/12/2021	