



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0168-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Asunto: Observaciones al "Primer debate del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I" VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS P

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En el marco de la sesión ordinaria 191 del Concejo Metropolitano de Quito, que se realizó el día martes 7 de Diciembre de 2021, en el cual se trató en "Primer debate del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I" VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2022-2023" (IC-O-CUS-2021-090), me permito realizar las siguientes observaciones:

Observación 1

En vista que la información para ser aprobada por Concejo Metropolitano es de carácter técnico y elaborada por la Dirección Metropolitana de Catastro, es importante contar con un oficio de la Dirección Metropolitana de Catastro que certifique que se está cumpliendo con todo lo dispuesto en el Acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI, así como con Norma ISO 19157:2013 Calidad de la Información Geográfica y norma NTE INEN ISO 2859-1:2009.

Con esta certificación se sugiere el siguiente texto:

Artículo (...2). - Valoración Inmobiliaria. - El valor de los bienes inmuebles corresponde al plano del valor de la Tierra y valores de las construcciones aprobados en este Título, en función de los informes técnicos y la certificación de cumplimiento del Acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI, con Norma ISO 19157:2013



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0168-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Calidad de la Información Geográfica y norma NTE INEN ISO 2859-1:2009 emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, con sus respectivos factores de aumento y reducción establecidas en la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, emitida por el Director Metropolitano de Catastro.

Observación 2

El artículo 7 del proyecto de ordenanza, no se ajusta a lo estipulado en el Acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI, en los artículos 11, 12 y 21, teniendo en cuenta que no deben existir campos vacíos en el sistema catastral.

“Artículo (...7). - Del avalúo de Bienes Inmuebles Urbanos.- (...)

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.

Para la valoración de inmuebles urbanos que constan registrados alfanuméricamente en el Sistema Catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará el Área de Intervención Valorativa Urbana – AIVAU, inmediatamente inferior al valor promedio de las AIVAU de la hoja catastral referencial, de la clave catastral en la cual consta identificado el inmueble. (...)”

Por lo que se recomienda se elimine el artículo (...7) del proyecto de ordenanza en vista que no cumple con lo estipulado con la normativa vigente y se incluya una disposición transitoria con el siguiente texto.

Disposición transitoria

XXXXXX.- Los predios urbanos que se encuentren catastrados y que no conste con los datos de superficie de terreno y que se encuentre sin ubicación gráfica, la Dirección Metropolitana de Catastro en el lapso de 6 meses deber realizar la actualización catastral para que se incluyan estos predios en el Catastro Metropolitano con todos los campos que establece el Acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI

Observación 3

El artículo 10 del proyecto de ordenanza, no se ajusta a lo estipulado en el Acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI, en los artículos 11, 12 y 21, teniendo en



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0168-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

cuenta que no deben existir campos vacíos en el sistema catastral.

“Artículo (...10). - Del avalúo de bienes inmuebles rurales. - (...)

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.

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.(...)”

Por lo que se recomienda se elimine el artículo (...12) del proyecto de ordenanza en vista que no cumple con lo estipulado con la normativa vigente y se incluya una disposición transitoria con el siguiente texto.

Disposición transitoria

XXXXXX.- Los predios rurales que se encuentren catastrados y que no conste con los datos de superficie de terreno y que se encuentre sin ubicación gráfica, la Dirección Metropolitana de Catastro en el lapso de 6 meses deber realizar la actualización catastral para que se incluyan estos predios en el Catastro Metropolitano con todos los campos que establece el Acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI

Observación 4

El **Artículo (...11).- Valoración de edificaciones y valores de reposición**, del proyecto de ordenanza, no se ajusta a lo establecido en el e) del artículo 34 del Acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI:

“e) Aprobar mediante ordenanza el plano o mapa de valor del suelo y los valores de las construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción.” (lo subrayado me pertenece)

Por lo que el proyecto de ordenanza no se encuentra completo y debe ser ajustado de tal manera que se cumple con la normativa vigente.

Observación 5

El artículo (...12).-, no se ajusta en lo establecido en el artículo 496 del COOTAD, por lo que se sugiere se haga una transcripción textual del artículo y se coloque la siguiente



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0168-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

disposición transitoria:

Disposición transitoria

XXXXX.- La Administración General garantizara los recursos necesarios a la Dirección Metropolitana Financiera para que notifique hasta el 31 de diciembre de 2021 a todos los propietarios que sus predios han sido actualizados, en cumplimiento del artículo 496 del COOTAD

Observación 6

La disposición general segunda del proyecto de ordenanza, no establece cuando la Dirección Metropolitana de Catastro y las Administradoras Zonales realizaran de oficio la actualización del avalúo catastral, por lo que el Dirección Metropolitana de Catastro deberá de especificar cuáles son los casos de oficio.

Observación 7

La disposición general cuarta, establece que *“se tomará en cuenta la clasificación del suelo aprobada por la ordenanza metropolitana sancionada el 13 de septiembre de 2021, que Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo”*, es un error técnico en vista que las muestras que se tomaron son en base a la clasificación del suelo actual (PUOS), y al aplicar el Índice de Precios al Consumidor este no reflejara las variaciones de valor en los predios que sufrieran cambios de uso, zonificación y edificabilidad cuando entre en vigencia PUGS.

Además se debe tener en cuenta que para la aplicación de la Disposición General Decima Cuarta de la ordenanza PMDOT – PUGS No. 001 -2021, se deben contar con AIVAS actualizadas para su aplicación.

Con estos antecedentes el texto de la disposición general cuarta debería decir lo siguiente:

“Disposición General Cuarta. - Para la aprobación del plano del valor de la tierra para el bienio 2022-2023, se tomará en cuenta la clasificación del suelo PUOS”

Además se debe incorporar una disposición transitoria con el siguiente texto:

Disposición transitoria

XXXXX.- La Dirección Metropolitana de Catastro una vez que entre en vigencia la ordenanza PMDOT – PUGS No. 001 -2021, procederá a realizar la actualización del



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0168-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

valor del suelo en todos las AIVAS que hayan sufrido cambio de uso, zonificación y edificabilidad entre el PUOS y PUGS, por el método de potencialidad, para su valoración y cálculo de impuesto predial para el año 2023

Observación 8

La disposición transitoria segunda, en primer lugar no se ajusta a lo establecido en el acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI en el sentido que no pueden existir predios catastrados sin toda la información, en segundo lugar es discriminatoria en vista que solo se exigirá a los predios que por errores municipales se han ingresado al catastro sin ubicación gráfica, además no se toma en cuenta la situación económica de las personas para conseguir los recursos económicos necesarios para realizar un levantamiento topográfico, por lo que esta disposición debe ser suprimida y la Municipalidad debe proceder a realizar la actualización catastral en toda la Zona Rural.

Observación 9

La disposición Transitoria Cuarta intenta solventar el problema causado por la aplicación de la ordenanza 008-2019, la cual fue aprobada en base a los informes técnicos de la Dirección Metropolitana de Catastro y las recomendaciones generadas por los funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro en las mesas de trabajo, por lo que al ser el Municipio el causante del problema, es el Municipio quien debe resolverlo, se recomienda la siguiente disposición.

Disposición Transitoria Cuarta

“La Dirección Metropolitana de Catastro en coordinación con las Administraciones Zonales, procederán a tomar un punto GPS en cada predio que no registra ubicación gráfica en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito-SIREC-Q y que por la aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana 008-2019 sancionada el 23 de diciembre de 2019, fueron valorados provisionalmente de acuerdo al área de intervención Valorativa urbano o rural más alta constante en la hoja catastral, y se procederá a su valoración conforme a AIVA donde se encuentre el punto GPS, para lo cual la Dirección Metropolitana Tributaria procederá al recálculo de los tributos correspondientes al bienio 2020-2021”

Observación 10

De acuerdo a lo establecido en el Informe Técnico de la Dirección Metropolitana de Catastro adjunto al proyecto de ordenanza, determina que se debe obtener al menos 3



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0168-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

muestras validas por cada AIVAS para la actualización catastral, pero no establece la metodología estadística que determine que son 3 muestras las necesarias para actualizar las AIVAS, por lo que se debe incorporar la siguiente disposición transitoria.

Disposición transitoria

XXXXX.- La Dirección Metropolitana de Catastro en el plazo de 6 meses presentara a la Comisión de Uso de Suelo el estudio de cumplimiento de la norma NTE INEN ISO 2859-1:2009, en caso de determinar que se debe tomar más muestras por cada AIVA, la Dirección Metropolitana de Catastro procederá a actualizar la valoración para el año 2023.

Observación 11

De la información presentada por la Dirección Metropolitana de Catastro no se ha encontrado que la misma ha cumplido con lo estipulado en el literal g) del artículo 34 del acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI, por lo que se sugiere la siguiente disposición transitoria

Disposición transitoria

XXXXX.- La Dirección Metropolitana de Catastro en el plazo de 9 meses presentara al Concejo Metropolitano el análisis de cumplimiento del literal g) del artículo 34 del acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI, y procederá a actualizar el avalúo catastral para el año 2023 en los polígonos donde se haya encontrado una tolerancia mayor.

Observación 12

En base a las observaciones presentadas en este oficio, se debe incluir la siguiente disposición transitoria.

Disposición transitoria

XXXXX.- La Dirección Metropolitana de Catastro en el plazo de 8 días, a partir de la sanción de la presente ordenanza procederá a actualizar la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales para el Distrito Metropolitano de Quito, esta norma será utilizada para el cálculo de los avalúos para el año 2022 – 2023.

Estas observaciones las realizo en el marco de las funciones de Concejal Metropolitano establecidos en el COOTAD.

Con sentimientos de distinguida consideración.



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0168-O

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Atentamente,

Sr. Luis Humberto Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL ROBLES PUSDA LUIS

Copia:

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JAIME MAURICIO GUERRERO ORTEGA	jmgo	DC-RPL	2021-12-08	
Aprobado por: Luis Humberto Robles Pusda	lr	DC-RPL	2021-12-08	

