

2018-055692

**QUITO**

ALCALDÍA

2018-006015

*Comisión de Suelo*  
*13/04/2018*

Of. No. DMC-2018-04245  
DM Quito. 09 de abril de 2018

Concejal  
Sergio Garnica Ortíz  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Presente

Abg. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

En mi calidad de Directora Metropolitana de Catastro (E), y en referencia al oficio No. SGC-2018-0732, mediante el cual solicitan, se remita un informe en el cual se indique: el alcance de la facultad administrativa versus lo que se encuentra legislados, si la afectación por revalorización del AIVA se aplica únicamente al predio revalorizado o a todo el polígono; y, el mecanismo de aplicación para revalorización de los impuestos prediales en el caso de las personas que no tienen posibilidad de acceder a herramientas tecnológicas como internet.

Desde que asumí las funciones de Directora Metropolitana de Catastro (E), y luego de revisar los asuntos pendientes de contestación a las diferentes autoridades municipales, estoy dando respuestas a las peticiones formuladas; y, en atención a su requerimiento me permito indicar a ustedes, que de acuerdo a las competencias de esta Dirección, el proceso de revalorización o revisión de avalúo de los inmuebles se la hace de manera puntual, conforme al derecho de petición consagrado en el numeral 23 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 383 del COOTAD; Tercera Disposición General de la Ordenanza Metropolitana No. 196; y, al procedimiento establecido para el efecto.

Atentamente,

*Geovanna Chavez*  
Ing. Geovanna Chavez Cangás  
**DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTRO (E)**

Elaborado por:	Ab. Nelson Muñoz	<i>[Signature]</i>
Of. CAL	163	
Fecha	09-04-2017	

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: 13 ABR 2018 Hora 14:20

Nº. HOJAS -DES-  
Recibido por: *[Signature]*

JMG. J.F. GALLO  
PREPARAR INFORME  
CONFORME LO SOLICITADO  
"URGENTE"

05-03-2018

Oficio No. SGC-2018 0732

Quito D. M., 01 MAR. 2018

TICKET GDOC: 2018-006015

Señores  
**ADMINISTRACIÓN GENERAL**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA**  
Presente.-

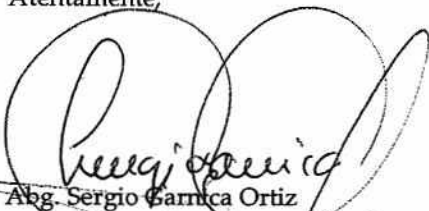
Asunto: Se solicita informe respecto al alcance de la revalorización de las AIVA's e impuesto predial.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 26 de febrero de 2018, luego de conocer el informe conjunto sobre las distorsiones generadas en la determinación del impuesto predial y contribución por mejoras en el Distrito Metropolitano de Quito; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, **resolvió: solicitar a ustedes remitan un informe en el cual se indique: el alcance de la facultad administrativa versus lo que se encuentra legislado, si la afectación por revalorización del AIVA se aplica únicamente al predio revalorizado o a todo el polígono; y, el mecanismo de aplicación para revalorización de los impuesto prediales en el caso de las personas que no tienen posibilidad de acceder a herramientas tecnológicas como internet.**

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 26 de febrero de 2018.

Atentamente,



Abg. Sergio Garriga Ortiz

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**

El Infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 26 de febrero de 2018.

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO QUITO	
Fecha de Recepción 01 MAR 2018	Hora: 15:43



*Revisión de Sergio López*

Of. No. DMC-2018-04243  
DM Quito. 09 de abril de 2018

Concejal  
Sergio Garnica Ortíz  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Presente

Abg. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

En mi calidad de Directora Metropolitana de Catastro (E) y en referencia al oficio No. SGC-2018-0731, mediante el cual solicitan, se remita un informe sobre el cumplimiento de la revisión de los valores del 80% de los predios hasta el 8 de febrero de 2018, sobre el particular me permito indicar a ustedes lo siguiente:

Desde que asumí las funciones de Directora Metropolitana de Catastro (E), y luego de revisar los asuntos pendientes de contestación a las diferentes autoridades municipales, estoy dando respuestas a las peticiones formuladas; y, en atención a su requerimiento, adjunto al presente se servirá encontrar copia del informe técnico de verificación emitido por el ex Coordinador de Catastro y Valoración de esta Dirección, Ing. Juan Francisco Gallo, de 15 de febrero de 2018, y que tiene relación con el proceso y la acciones que se han desarrollado en relación a lo solicitado por ustedes.

Atentamente,

*Geovanna Chávez*  
Ing. Geovanna Chávez Cangás  
**DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTRO (E)**

Elaborado por:	Ab. Nelson Muñoz	<i>NM</i>
Of. CAL	161	
Fecha	09-04-2017	

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 13 ABR 2018 Hora 15:00

Nº. HOJAS *DOCS*

Recibido por: *[Signature]*

Atender I.F. GALLO  
Atender lo solicitado  
"URGENTE"

05-03-2018

Oficio No. SGC-2018 **0731**

Quito D. M., 01 MAR. 2018

TICKET GDOC: 2018-006015

Ingeniero  
Francisco Pachano  
**DIRECTOR METROPOLITANO CATASTRO**  
Presente.-

Asunto: Se solicita informe respecto a la revisión de los valores del 80 % de los predios municipales.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 26 de febrero de 2018, luego de conocer su informe conjunto sobre las distorsiones generadas en la determinación del impuesto predial y contribución por mejoras en el Distrito Metropolitano de Quito; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, **resolvió:** solicitar a ustedes remitan un informe sobre el cumplimiento de la revisión de los valores del 80% de los predios hasta el 8 de febrero de 2018.

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 26 de febrero de 2018.

Atentamente,



Abg. Sergio Garnica Ortiz

**PRÉSIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**

El Infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 26 de febrero de 2018.



Abg. Diego Cevallos Salgado

**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO QUITO	
Fecha de Recepción	HORA:
01 MAR 2018	15:145
Emitido por: Nancy Hano	

MEMORANDO N° CPCV-0018-2018

Quito, 15 de Febrero del 2018

PARA: Francisco Pachano Ordoñez  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

DE: Juan Francisco Gallo Tapia  
**COORDINADOR DE CATASTRO Y VALORACIÓN**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**

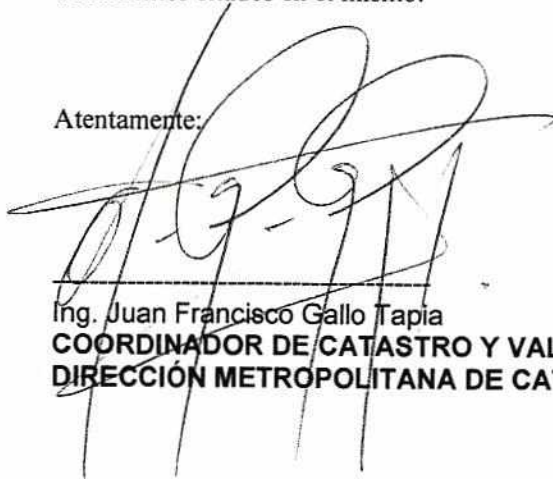
ASUNTO: INFORME DE VERIFICACIÓN

En relación al Memorando No.01 en cual se solicita “el informe debidamente sustentado, respecto a la metodología, requisitos, procedimientos y enfoques, principios y normativa aplicada en los cuales se fundamentó para la elaboración del proyecto de Ordenanza Metropolitana de aprobación del plano valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, para el bienio 2018-2019, la cual aprobó el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 196”

Y al Memorando No. 02. en el que se solicita “efectuar de manera inmediata y en el menor tiempo posible la verificación de la valoración de todos aquellos predios cuyo avalúo se haya incrementado, en virtud del requerimiento formulado por el Administrador General.”

Al respecto pongo en su consideración el informe de verificación conjuntamente con los documentos citados en el mismo.

Atentamente:



Ing. Juan Francisco Gallo Tapia  
**COORDINADOR DE CATASTRO Y VALORACIÓN**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**

*Handwritten initials/signature*

10  
258



## INFORME TECNICO DE VERIFICACION

### ANTECEDENTES:

Con oficio N° PCV-2017-00306 de fecha 13 de Diciembre de 2017 se realizó la entrega del Proyecto e informe técnico de la Propuesta de Ordenanza de Valoración para el Bienio 2018-2019 así como el informe de resultados generales del Proyecto de Actualización Masiva de Valores de Suelo y Construcción en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) para el Bienio 2018-2019, donde se detalla la base legal y técnica considerando los lineamientos establecidos en el COOTAD y la Normativa Técnica Nacional sobre Avalúos de Bienes Inmuebles en lo que se refiere a la valoración de suelo y construcciones.

Mediante oficio N° 0000028 de fecha 8 de enero del 2018 enviado por el señor Administrador General se solicita por disposición del Dr. Mauricio Rodas E. Alcalde Metropolitano, se efectúe de manera inmediata y en el menor tiempo posible la verificación de la valoración de todos aquellos predios cuyo avalúo haya incrementado.

Con Memorando DIR. N° 02 de fecha 06 de febrero de 2018, se solicita "...efectuar de manera inmediata y en el menor tiempo posible la verificación de la valoración de todos aquellos predios cuyo avalúo se haya incrementado, conforme lo descrito en el informe técnico que sustentó la nueva valoración; y de las reuniones mantenidas al respecto, además se emita un informe técnico para sustentar los trabajos que se han venido realizando".

### BASE LEGAL:

Artículo 66.23 de la CRE establece el derecho de todo ciudadano a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas.

Artículo 173 de la CRE establece que los actos de cualquier autoridad pública pueden ser impugnados, tanto en la vía administrativa como ante los órganos de la Función Judicial,

Artículo 238 de la Constitución, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, los cuales deben regirse por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

Artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; así como la obligación de actualizar cada dos años la valoración de la propiedad





urbana y rural, sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

Inciso tercero del art. 383 del COOTAD establece que: *“Los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.”*

Artículo 494 del mencionado Código dispone que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizada.”*

El referido Código en su artículo 495, determina que para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos: “a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.”; y, que, *“Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad”*. *“Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.”*

Ordenanza Metropolitana No. 196, sancionada el 22 de diciembre de 2017, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó el plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.

La Tercera Disposición General de la Ordenanza Metropolitana No. 196, dispone que: *“Aquellas personas que se sientan afectadas respecto de la valoración de sus inmuebles como consecuencia de la implementación de la presente Ordenanza, podrán solicitar la revisión de dicha valoración ante la Dirección Metropolitana de Catastro, para lo cual*



*dicha dependencia deberá coordinar la publicación de procedimiento correspondiente en la página web institucional."*

El inciso primero del artículo 41 de la Ordenanza Metropolitana No. 196 establece que, en los casos en que el avalúo constante en el catastro no refleje la situación real del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de sus unidades desconcentradas en las Administraciones Zonales, realizará la actualización de la información catastral, de ser necesario y bajo petición de parte o de oficio.

Los artículos 42 y 49 de la precitada Ordenanza Metropolitana, en lo referente a la revisión del avalúo, valor base de las AIVAS urbanas y/o rurales, valores de la construcción y valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales establece que, la información registrada en la ordenanza sobre valores de AIVAS, valores en tipologías constructivas, valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales, pesos en acabados exteriores e información de otras tablas; se generarán y/o actualizarán a petición de parte o de oficio, con base a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo urbano o urbano parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito. Dicha actualización estará a cargo de la Unidad correspondiente de la Dirección Metropolitana de Catastro.

La Tercera Disposición General de la Ordenanza referida dispone que: "Aquellas personas que se sientan afectadas respecto de la valoración de sus inmuebles como consecuencia de la implementación de la presente Ordenanza, podrán solicitar la revisión de dicha valoración ante la Dirección Metropolitana de Catastro, para lo cual dicha dependencia deberá coordinar la publicación de procedimiento correspondiente en la página web institucional.

#### **ANÁLISIS Y ACTIVIDADES EJECUTADAS:**

Para iniciar con el análisis ha sido necesario diagnosticar en forma integral la causa de la inconformidad de los contribuyentes, visualizándose inicialmente el pago del impuesto predial, sin considerar que el impuesto está compuesto de varios valores como la contribución especial de mejoras, bomberos, tasa de seguridad, entre otros.

Además el cambio de los valores de las zonas Homogéneas de los años anteriores con relación al año 2018, es el resultado de la modificación del uso de suelo rural a urbano como por ejemplo en los valles de Cumbayá, Tumbaco, Puembo, Conocoto, y Alangasí dada por el PUOS.

Las actividades llevadas a cabo en el proceso de verificación del avalúo dispuesta por el Sr. Alcalde fueron:

1. Identificación del Universo: Para identificar el universo de los predios a analizar es necesario comprender que el catastro es un registro dinámico, en tal motivo los avalúos se modifican en forma permanente y más aún cuando existe la implementación de una



ordenanza. Sin embargo al solicitar la verificación de los avalúos se procedió con el análisis de las zonas homogéneas (unidades de valor del suelo) y los valores de las edificaciones con sus parámetros de corrección.

2. Talleres de verificación: Se realizaron varias reuniones y talleres con técnicos de la Cámara de construcción, Colegio de Arquitectos, inmobiliarios, industriales, hoteleros, entre otros, para tomar inquietudes que puedan aportar al mejoramiento del modelo de valoración.

3. Implementación de canal en línea de solicitud de revisión: Se implementó un canal de recepción para la revisión de avalúo, mediante el correo personal e institucional, que permitió identificar la dispersión o concentración de los predios.

4. Recorridos de verificación: Ya ubicados los predios se realizó recorridos por las parroquias coordinando con los presidentes de los GAD Parroquiales, en donde se expuso de igual manera el modelo de valoración.

## RESULTADOS

- Se confirma que el valor obtenido con el modelo de valoración propuesto es igual al valor del mercado, pero es necesario mantener un margen de negociación de acuerdo a la oferta y demanda de la zona.
- Los gremios señalan que existe variaciones en el mercado inmobiliario, pues la demanda es menor que la oferta, consecuencia de la crisis económica que atraviesa el país.
- En los talleres, la comunidad señala que el cambio en los valores es debido a que existen varias urbanizaciones privadas de alta plusvalía en zonas rurales.
- Además se solicita que se considere el análisis de la zonificación del PUOS pues existen zonas urbanas con características rurales.
- Mediante la espacialización de los predios con cambio de valor se identificó que las variaciones dentro de las zonas Homogéneas son puntuales, provocadas por la incompatibilidad de uso, el tamaño de los predios.

## CONCLUSIONES

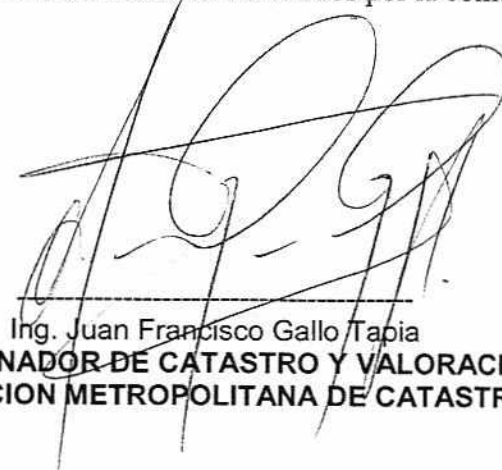
- El modelo que se aplicó en la valoración de la ciudad es un modelo MASIVO que considera un nivel de confianza, es decir, que puede contemplar variaciones en el predio al combinar las distintas variables tanto de terreno como de construcción por la heterogeneidad del territorio (tamaño, uso, material de construcción, ubicación

urbano rural, entre otras), lo que puede provocar un avalúo particular distinto a la zona de valor que es general.

- Los estudios realizados se encuentran de acuerdo al valor de mercado.
- Es necesario verificar la veracidad de los datos catastrales.
- Para la aplicación de la valoración de cada Bienio, la DMC ha venido trabajando en los estudios de valor respectivos aprobados por Concejo, pero no han sido tomados en cuenta en las ordenanzas tributarias, lo que provoca en la actualidad que al transparentar los valores se evidencien diferencias entre los años 2017 y 2018.

### RECOMENDACIONES

- Para cumplir lo establecido en la Tercera Disposición General de la Ordenanza No. 196 que dispone: **“Aquellas personas que se sientan afectadas respecto de la valoración de sus inmuebles como consecuencia de la implementación de la presente Ordenanza, podrán solicitar la revisión de dicha valoración ante la Dirección Metropolitana de Catastro, para lo cual dicha dependencia deberá coordinar la publicación de procedimiento correspondiente en la página web institucional”**, se debería incorporar fuentes adicionales de datos, de acuerdo a lo señalado en el art. 68 de la norma nacional de catastro.
- Además se recomienda que se realice un análisis de las tablas tributarias basado en avalúos reales, acogiendo los reclamos realizados por la comunidad.



Ing. Juan Francisco Gallo Tapia  
**COORDINADOR DE CATASTRO Y VALORACION**  
**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO**



0000028

← 8 ENE 2018

Ingeniero  
Francisco Pachano  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTROS**  
Presente.-

De mi consideración:


Por disposición del Dr. Mauricio Rodas E., Alcalde Metropolitano, agradeceré a usted efectuar de manera inmediata y en el menor tiempo posible la verificación de la valoración de todos aquellos predios cuyo avalúo se haya incrementado, conforme lo descrito en su informe técnico que sustentó esta nueva valoración.

En los casos que se determinen diferencias, se servirá notificar las mismas a la Dirección Metropolitana Tributaria para que se efectúen los ajustes correspondientes en los valores del impuesto predial respectivo.

Agradeceré mantenerme informado permanentemente de este particular.

Atentamente,

  
Miguel Dávila C.  
**ADMINISTRADOR GENERAL**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

  
Proador.

MD/CG

ADMINISTRACIÓN  
**GENERAL**

**MEMORANDO DIR. NO. 02**

**PARA:** Juan Francisco Gallo  
Ing. Carolina Ron  
Silvana Lara  
Geovanna Chávez

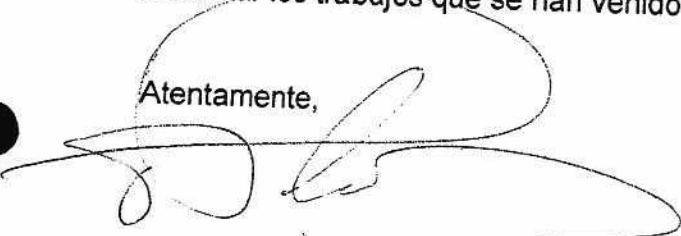
**DE:** Francisco José Pachano Ordóñez  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

**ASUNTO:** En el texto

**FECHA:** 06 de febrero de 2018

En base al pedido formulado por el señor Administrador General en oficio No. 0000028 de 8 de enero de 2018, en el cual solicita por disposición del Dr. Mauricio Rodas E., Alcalde Metropolitano, se efectúe de manera inmediata y en el menor tiempo posible la verificación de la valoración de todos aquellos predios cuyo avalúo se haya incrementado, conforme lo descrito en el informe técnico que sustentó la nueva valoración; y, de las reuniones diarias mantenidas al respecto, y en virtud del requerimiento formulado por el Administrador General, solicito a usted, emitan los informes técnicos para sustentar los trabajos que se han venido realizando.

Atentamente,

  
Francisco José Pachano Ordóñez  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

FJP



MEMORANDO N°-PCV-2017-00241

DM Quito,

06 OCT 2017

PARA: Francisco Pachano Ordóñez  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

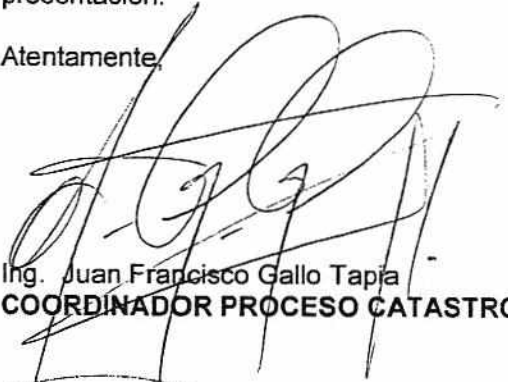
DE: Juan Francisco Gallo.  
**COORDINADOR PROCESO CATASTRO Y VALORACION**  
Lorena Monge Jácome  
Responsable de Seguimiento y control del Proyecto de Valoración

ASUNTO: Ordenanza de Valoración para Bienio 2018-2019


Por medio del presente informamos a usted que, el Sub proceso de Valoración, ha culminado con los estudios de valores de suelo y construcción, razón por la cual adjuntamos y enviamos el texto de la Ordenanza de Valoración para el Bienio 2018-2019, en formato papel y digital.

Es importante aclarar que los planos insertos como Anexo 1, serán actualizados en función de los nuevos datos de valor y los formatos establecidos según las Normas de presentación.

Atentamente,



Ing. Juan Francisco Gallo Tapia  
**COORDINADOR PROCESO CATASTRO Y VALORACION**



Arq. Lorena Monge Jácome  
**RESPONSABLE DE SEGUIMIENTO Y CONTROL  
PROYECTO DE VALORACIÓN**

Se adjunta un anillado y un cd  
Referencia Memorando 104VAL

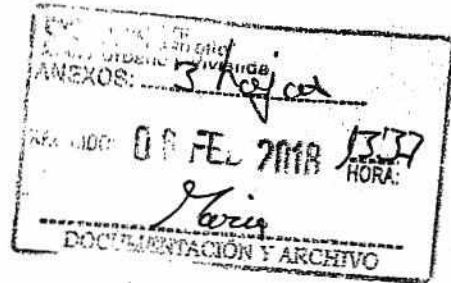
10-10-17

06-10-17  
h10

252

Quito, 6 de febrero de 2018  
Of. No. DMC-1636-2018

**Arq. Leonel Chica**  
**Subsecretario de Hábitat y Espacio Público**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**



En su despacho.-

De mi consideración:

En torno a la aplicación de las Normas Técnicas para catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, contenidas en el Acuerdo Ministerial No. 29 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 853 de 3 de octubre de 2016, y siendo su autoridad la Rectora Nacional del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georeferenciado de Hábitat y Vivienda, existiendo varias interrogantes en torno a la aplicación de las mismas respecto de la construcción, revisión, actualización y valoración catastral, concurre ante su autoridad con las siguientes consultas, a fin de que en uso de sus atribuciones y competencias, se dignen absolver las mismas, para su adecuada aplicación :

1.- Habiéndose aprobado la Ordenanza Metropolitana de aprobación de plano del valor de la tierra de predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, en el año 2017, la cual regula el bienio 2018-2019, se puede consideraren su metodología, para la construcción o revisión de la valoración catastral, valores de zonas homogéneas de los 24 meses anteriores para el caso (2016-2015).

2.- El artículo 46 de la Normas Técnicas para catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, contenidas en el Acuerdo Ministerial No. 29 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 853 de 3 de octubre de 2016, establece dentro de los principios económicos aplicados a la valoración, el principio de oferta y demanda que determina que:

"(...) la escasez influye en las fuerzas económicas de la oferta y la demanda y que cuando la oferta supera a la demanda existe disminución en el nivel general de los precios de bienes específicos, mientras que cuando ocurre lo contrario, éste aumenta.

Este principio señala la existencia de una relación inversa entre la oferta y el precio, así como de una relación directa entre la demanda y el precio."

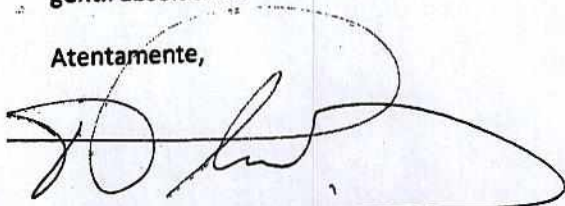
Esto quiere decir que la construcción o la revisión de la valoración con fines catastrales debe considerar los elementos de valor de mercado relacionados con la oferta y demanda actual inmobiliaria, Pudiendo usar para el efecto informes de mercado de los últimos 24 meses de conformidad con lo prescrito en el literal b. del artículo 68 de las normas previamente referidas

3.- En base a la toma de los datos de mercado de diversas fuentes que garantizan la confiabilidad del estudio de valores, es factible ajustar a las zonas homogéneas en más menos 15% en función de la variabilidad de los datos obtenidos.



En la seguridad de contar con su valioso contingente, me suscribo de usted a la espera de su gentil absolución.

Atentamente,



Francisco Pachano Ordóñez  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CC. **Ing. Adrián Sandoya**  
**Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda**  
**Ing. Fátima Zambrano**  
**Directora avalúos y catastros MIDUVI**



Oficio Nro. MIDUVI-GAC-2018-0008-O

Quito, D.M., 06 de febrero de 2018

**Asunto:** NORMA TÉCNICA PARA CATASTROS DE BIENES INMUEBLES URBANOS RURALES.

Señor  
Francisco Jose Pachano Ordoñez  
**Director Metropolitano de Catastro**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a Of. No. DMC-1636-2018, de 6 de febrero del 2018, en el que se solicita se absuelvan las interrogantes con relación a la aplicación de la Norma Técnica de Catastros emitida mediante Acuerdo Ministerial No- 029 publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, me permito manifestar lo siguiente:

1.- Respecto a la pregunta si se puede considerar en la metodología para construcción o revisión de la valoración, valores de zonas homogéneas de los 24 meses anteriores, me permito precisar que la Norma Técnica en su Art. 43, que se refiere al enfoque de mercado, en su inciso 7 dispone que: *"Deberán ser utilizados como otras fuentes de información avalúos de la Entidad Competente, observatorio de valor del suelo y/o informantes del sector, en los casos que el evaluador responsable no haya podido obtener datos suficientes de ofertas o transacciones directas" (el subrayado me pertenece).*

Así mismo, el Artículo 68 que se refiere a la valoración del suelo urbano, en su literal b) respecto a los estudios de mercado inmobiliario, en su inciso primero, dispone que para efectuar los estudios se deberá: *"Recopilar información de transacciones efectivas u ofertas en firme en los últimos 24 meses (...)"*; es decir, en el caso que no se dispongan de datos suficientes y al ser los valores de zonas homogéneas el resultado del ajuste de transacciones y ofertas en firme, esta consulta no contradice lo dispuesto en la normativa Nacional de Catastro.

2.- Respecto a considerar los elementos de valor de mercado relacionados con la oferta y demanda actual inmobiliaria y si con este fin se podría usar informes de mercado de los últimos 24 meses, de conformidad a lo descrito en el literal b) del artículo 68 de la normas previamente referida, efectivamente es potestad del GAD conformar un estudio de mercado lo suficientemente amplio para estadísticamente garantizar su confiabilidad, por lo cual es válida la utilización de este tipo de transacciones u ofertas en firme hasta con 24 meses de antelación a la fecha de actualización del estudio de mercado, tal como lo indica dicha disposición en los incisos primero y segundo.





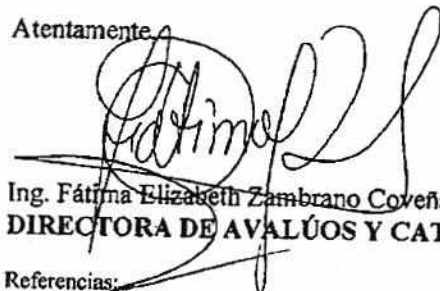
Oficio Nro. MIDUVI-GAC-2018-0008-O

Quito, D.M., 06 de febrero de 2018

3.- Sobre si es factible ajustar las zonas homogéneas en más menos 15% en función de la variabilidad de los datos obtenidos, en base a la toma de datos de mercado de diversas fuentes que garanticen la confiabilidad del estudio de valores, al respecto cabe señalar que el Art. 43 que trata sobre los enfoques de mercado, en su inciso cuarto señala que "El valor comercial del bien es el promedio de los valores homogeneizados siempre que el coeficiente de valoración sea igual o inferior a más o menos el 15%". Efectivamente la diversidad de las fuentes de datos deberán exigir un esfuerzo amplio del equipo técnico del GAD para homogeneizar adecuadamente los valores de mercado producto de la investigación y recopilación de datos de las diversas fuentes. Si se detecta una variabilidad superior al 15% respecto a la media inicial, aplica ajustar los valores de las zonas dentro del rango permitido en este inciso de la norma, razón por lo que la consulta no contradice lo dispuesto en el instrumento legal, ya que siempre se prevé la estimación del valor comercial de los bienes catastrados.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Ing. Fátima Elizabeth Zambrano Coveña  
**DIRECTORA DE AVALÚOS Y CATASTROS, ENCARGADA**

Referencias:

- MIDUVI-GA-GIDA-2018-0557-E

Anexos:

- pachano\_francisco\_chica\_leonel.pdf

Copia:

Señor Arquitecto  
Cristobal Leonel Chica Martinez  
Subsecretario de Hábitat y Espacio Público

Señor Magíster  
Esteban Marcelo Orellana Alvear  
Gerente PITI

Señor Ingeniero  
Adrián David Sandoya Unamuno  
Ministro, Encargado

*Comisión Uso*  
*Sergio Garnica Ortíz*  
*Diego Cevallos Salgado*  
*13/04/2018*

Of. No. DMC-2018-04244  
DM Quito. 09 de abril de 2018

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **13 ABR 2018** Hora **14:30**

Nº. HOJAS **-247h**

Recibido por: *[Signature]*

Concejal  
Sergio Garnica Ortíz  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Presente

Abg. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

En mi calidad de Directora Metropolitana de Catastro (E) y en referencia al oficio No. SGC-2018-0739, mediante el cual solicitan, se remita un informe sobre el procedimiento aplicado para la revalorización de las AIVA's urbanas y rurales, mismo que sirvió de sustento para la propuesta de la Ordenanza Metropolitana No. 196 de Aprobación del Plano de Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la Aplicación de los Elementos de Valor de Suelo, Valor de las Edificaciones y Valor de Reposición y que regirán para el Bienio 2018-2019, sobre el particular me permito indicar a ustedes lo siguiente:

Desde que asumí las funciones de Directora Metropolitana de Catastro (E), y luego de revisar los asuntos pendientes de contestación a las diferentes autoridades municipales, estoy dando respuestas a las peticiones formuladas; y, en atención a su requerimiento, adjunto al presente se servirá encontrar copia del informe emitido por el ex Coordinador de Catastro y Valoración de esta Dirección, Ing. Juan Francisco Gallo, y que tiene relación con lo solicitado por ustedes.

Atentamente,

*Geovanna Chávez Cangás*  
Ing. Geovanna Chávez Cangás  
**DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTRO (E)**

Elaborado por:	Ab. Nelson Muñoz	<i>[Signature]</i>
Of.. CAL	162	
Fecha	09-04-2017	