

Quito, 2 de mayo de 2018

Señor Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO
Presente. -

Ref: Aclaración a la Iniciativa Popular de
Derogatoria de las ORDM 196, 197 y 198 y
de elaboración de nuevas Ordenanzas justas

De nuestra consideración:

El Gobierno Parroquial de Nayón, en calidad de miembro de la Comisión Promotora de la iniciativa popular de derogatoria de las Ordenanzas 196, 197 y 198, respetuosamente se dirige a Usted para manifestarle lo siguiente:

1. En el oficio que contiene nuestra iniciativa de derogatoria y que lo ingresamos a su despacho el 12 de abril de 2018 cuando fuimos recibidos por su Autoridad junto con los señores Administrador General, Procurador Metropolitano, Secretario de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, Directora Metropolitana de Catastro y Asesora del Alcalde, se han deslizado algunos errores involuntarios.
2. Mediante la presente realizamos las siguientes aclaraciones, ampliaciones y rectificaciones:
 - a. La Junta Parroquial de Nayón presentó al Municipio representado por su Autoridad, la iniciativa popular ciudadana normativa de derogatoria de las Ordenanzas 196, 197 y 198, en su calidad de uno de los miembros de nuestra Comisión Promotora.
 - b. La Comisión Promotora está conformada por habitantes de la parroquia Nayón, por propietarios de inmuebles en la parroquia Nayón, por la Junta Parroquial de Nayón y por ciudadanos, comunas, parroquias, gremios y demás adherentes, de manera que nuestro colectivo abarca a los ciudadanos y a las autoridades. El colectivo promotor se llama "Comisión de Ciudadanos de Nayón y Adherentes solicitantes de la Derogatoria de las Ordenanzas 196, 197 y 198".

A052

- c. Aclaremos el último párrafo del oficio entregado el 12 de abril del presente entendiéndose que lo realizamos en la siguiente calidad:

"Los ciudadanos peticionarios suscribimos junto con la Junta Parroquial en su calidad de miembro de la Comisión Promotora que presenta nuestra iniciativa popular normativa".

El domicilio para nuestras notificaciones es la Junta Parroquial de Nayón y nuestro correo electrónico es derogatoriordenanzas@gmail.com. Nuestros teléfonos de contacto son el 099-972-1754 de la Sra. Sandra Jarrín Vicepresidenta del GAD Nayón, 099-990-4482 de la Ing. Paulina Jaramillo, 099-527-0692 de la Arq. Zulma Madrid y 02-2885034 de la Junta Parroquial de Nayón.

- d. Reemplazamos el membrete de nuestra Junta Parroquial por el que consta en el presente oficio y que recoge de mejor manera la identidad de la Comisión Promotora.
- e. Adjuntamos los anexos que por un error involuntario no los aparejamos a nuestro oficio del 12 de abril de 2018 y que son:
- Documento dando Cumplimiento de los Requisitos para la Admisibilidad de nuestra Iniciativa Popular Normativa
 - Documentación de respaldo
 - Artículos de Prensa
- f. Ampliamos la parte final de nuestro oficio y le dirigimos una copia del mismo al Dr. Miguel Ángel Pavón, Presidente de la Comuna de Santa Clara de San Millán.

Actúo debidamente autorizada por la Junta Parroquial de Nayón en su calidad de miembro de la Comisión Promotora que presenta nuestra iniciativa popular normativa.

Atentamente,

Sra. Sandra Jarrín

VICEPRESIDENTA DEL GAD NAYÓN
MIEMBRO DE LA COMISION PROMOTORA



**COMISIÓN DE CIUDADANOS DE NAYÓN Y ADHERENTES
SOLICITANTES DE LA DEROGATORIA DE LAS ORDENANZAS 196, 197 Y 198**

COMISION DE CIUDANOS DE NAYON
Y ADHERENTES SOLICITANTES DE
DEROGATORIA
ORDENANZAS 196, 197 Y 198

C.c.: Ldo. Lenín Moreno
Dr. Rafael Parreño
Econ. Leonardo Orlando
Arq. Fernando Cordero
Dr. Carlos Ríofrío

Ing. Jaime Crow
Dr. Miguel Angel Pavón
Dr. Pablo Ponce
Econ. Jaime Rumba
Ing. Patricio Álvarez
Econ. Richard Martínez
Ing. Silverio Durán
Ing. Mauricio Cattani
Arq. Pablo Moreira Viteri

Presidente Constitucional de la República
Procurador General del Estado
Director del SRI
Superintendente de Ordenamiento Territorial
Representante del colectivo de moradores de las parroquias rurales de
Cumbayá, Nayón y Tumbaco
Presidente del Cabildo Ciudadano de Pifo
Presidente de la Comuna de Santa Clara de San Millán
Presidente de la Comisión Especial Cumbayá Tumbaco
Director Ejecutivo de APIVE
Presidente de la Cámara de Comercio de Quito
Presidente Ejecutivo de la Cámara de Industrias y Producción
Presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción
Asociación Ecuatoriana por la Construcción y el Empleo
Presidente del Colegio de Arquitectos de Pichincha



A050



ANEXOS

1. DOCUMENTO DANDO CUMPLIMIENTO A LOS REQUISITOS PARA LA ADMISIBILIDAD DE NUESTRA INICIATIVA POPULAR NORMATIVA (29 fojas)

2. DOCUMENTACION DE RESPALDO

- Copia simple del Of. No P-PMV-022-2018 de 19 de enero de 2018 dirigido por el Presidente del CAE-P al Alcalde Metropolitano (2 fojas)
- Copia simple del Acta de la Sesión Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 15 de enero de 2018 (8 fojas)
- Copia simple de la Resolución No. C-058 de 28 de marzo de 2018 dirigida por el Secretario del Concejo Metropolitano de Quito al Alcalde del Quito (1 foja)
- Copia Simple de la Convocatoria a Sesión Extraordinaria de Concejo Metropolitano de Quito para el miércoles 28 de marzo de 2018 (1 foja)
- Copia Simple de Registro de Votaciones- Sesión Extraordinaria 2018-03-28 (1 foja)
- Copia Simple de Of. 0000407 de 27 de marzo de 2018 dirigido por Administrador General (S) al Secretario General de Concejo Metropolitano (1 foja)
- Copia Simple de Of. 0000078 de 27 de marzo de 2018 dirigido por el Procurador Metropolitano Encargado al Secretario General de Concejos Metropolitano (5 fojas)
- Copia Simple de la Convocatoria a Sesión Extraordinaria de Concejo Metropolitano para el viernes 2 de marzo de 2018 (1 foja)
- Copia del PDOT Nayón (ingresado el 12 de abril de 2018)

3. ARTICULOS IMPRESOS DE LA PRENSA

- "El avalúo no determina el precio de venta del predio", 11 de enero de 2018, El Comercio (2 fojas)
- "Finalizó la revisión de avalúos dentro del plazo determinado", 8 de febrero de 2018, Quito informa (1 foja)
- "La revisión del avalúo depende de trámites en línea y presenciales en Quito", 20 de febrero de 2018, El Comercio (2 fojas)
- "Revisión de avalúos se tardará dos meses", 21 de febrero de 2018, El Comercio (3 fojas)
- "La mitad de avalúos bajaría entre 1 y 10%", 26 de febrero de 2018, El Telégrafo (2 fojas)
- "Concejo Metropolitano conoció informe sobre la determinación de avalúos para el pago del impuesto predial", 3 de marzo de 2018, Quito Informa (2 fojas)
- "Resolución No. C 155 Concejo Metropolitano de Quito (2 fojas)

4. FIRMAS DE RESPALDO A NUESTRA INICIATIVA CIUDADANA

- Entregadas el 12 de abril de 2018 en copias simples

1049

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA ADMISIBILIDAD DE NUESTRA INICIATIVA POPULAR NORMATIVA

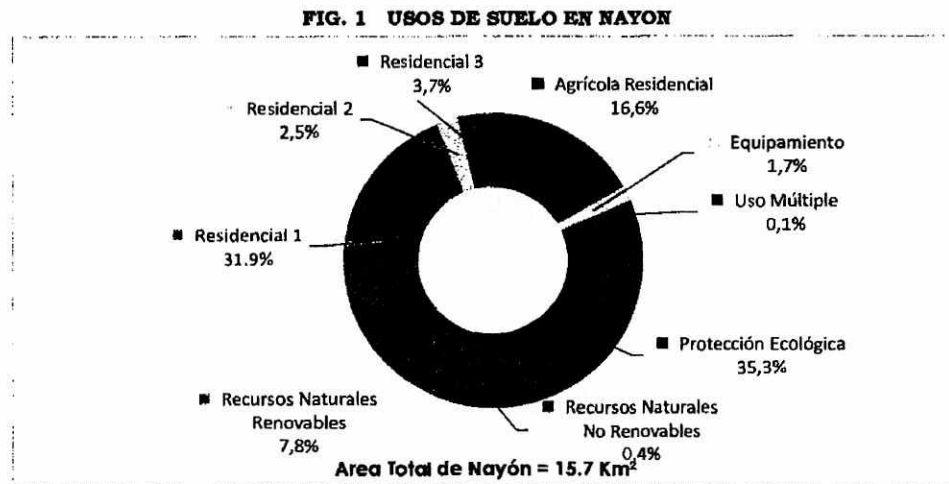
1. NOMBRE

“Ordenanza Metropolitana Derogatoria de las Ordenanzas Metropolitanas 196, 197 y 198 vigentes para el bienio 2018-2019 y de Elaboración de Ordenanzas para el bienio 2018-2019 de valoración del suelo, determinación del impuesto predial y determinación de la contribución especial de mejoras que responden a la realidad de las Parroquias Rurales y Urbanas del Distrito Metropolitano de Quito”

2. EXPOSICION DE MOTIVOS

2.1 FUNDAMENTOS DE HECHO

1. La **planificación** Municipal de Nayón es la de una **parroquia rural** con lotes mínimos de 600 m², 1.000 m², 2.500 m², 5.000 m² y 25.000 m², y coeficientes totales de uso de suelo del 3% al 105% en alturas de hasta 3 pisos. El uso de suelo principal es de protección ecológica y agrícola (61%) y el resto es residencial con comercios minoristas y viveros (38%).



Fuente: INEC, Censo 2010 y PDOT Nayón 2025

Procesamiento: Los Peticionarios

El 69% vivimos en casas, el 19% en departamentos dentro de casas o de edificios y el 12% en cuartos y mediaguas. El 62% no tenemos preparación universitaria y estimamos que nuestro nivel de analfabetismo digital es de al menos el 17.4% promedio de Pichincha¹. No tenemos industrias, instituciones públicas, bancos, hospitales, oficinas, cines, supermercados,

¹ www.ecuadorencifras.gob.ec/el-analfabetismo-digital-en-ecuador-se-reduce-en-10-puntos-desde-el-2012/

centros comerciales, hoteles ni centros de diversión que son los servicios y equipamientos que acreditan a una zona como urbana.

2. Nuestra parroquia es **deficitaria en servicios básicos y viales**. El 59,6% tenemos pozos sépticos y similares y el 39,4% tiene alcantarillado privado con planta de tratamiento o bien se conecta al alcantarillado municipal que desfoga a cielo abierto en nuestras quebradas. La zona sur de Nayón tiene agua potable porque la autogestionamos con mingas ciudadanas. El acceso a internet está limitado a las áreas donde llega la telefonía y un gran porcentaje de habitantes no tiene señal de televisión porque el Parque Metropolitano que nos separa de Quito actúa como barrera.

Los **caminos** que sirven a la parroquia atraviesan nuestros terrenos sin que el Municipio nos haya indemnizado por esas áreas que en muchos casos siguen constando dentro de nuestras escrituras y por las cuales seguimos **tributando** porque legalmente el Municipio no las ha constituido en vías públicas. Además, solo existe una línea de bus que da servicio desde el centro poblado de Nayón a Monte Aromo y el resto debemos transportarnos en taxis o en camionetas.

3. Nayón se caracteriza por sus terrenos de extensiones grandes, formas irregulares, topografías variables donde el 53% tiene pendientes de más del 20%², demarcados por linderos físicos como quebradas, cercas vivas, zanjas, taludes y el Río Machángara. Por ello, nuestras escrituras tienen **áreas aproximadas** expresadas como cuerpo cierto y sin embargo el Municipio nos solicita áreas exactas con dos decimales de precisión. Y cuando el área excede el ETAM tenemos que volver a pagar por ese exceso. Las estructuras amanzanadas solo se ubican en el centro poblado y en las urbanizaciones.

Por las limitaciones del lote mínimo determinado por el Municipio, los terrenos no pueden fraccionarse entre nuestros herederos, lo cual nos ha ido **socavando la posibilidad de legalización**, tenencia, uso y goce de nuestras tierras.

4. Muchos terrenos están **afectados con franjas de protección** de canales de riego, alcantarillados, quebradas, taludes, acueducto Papapllacta, redes de alta tensión y trazados viales (entre ellos la Perimetral Metropolitana que divide la parroquia en dos) en anchos de 3, 15, 20, 30 y 100 metros, en los que **el Municipio nos prohíbe edificar**, pero nos emite **multa** por solar no edificado.

² Muñoz Valencia, C. (2012), Dinámica Poblacional y Evolución del Paisaje Rural-Urbano de Quito: Caso Parroquias Llano Chico, Zámbriza, Nayón y Cumbayá entre los años 1990-2010. Quito, Ecuador.

Para pendientes superiores al 20%, las Normas Técnicas de Valoración Municipales contemplan la aplicación de un factor de variación del valor del AIVA. En la práctica, estos factores no se usan y se avalúa al terreno como si fuese plano.



5. Pese a nuestra realidad, alrededor del año 2010 el Municipio, comienza a cambiar la clasificación de nuestros predios **de rural a urbana**. En ese proceso, a muchos inmuebles se les asignó un nuevo número sin **dar de baja** el anterior, y luego, a ese número antiguo, también se lo cambió a **urbano**.

Con este error de duplicación de número predial, que se mantiene hasta la actualidad, el Municipio **nos duplica los avalúos**. Esas duplicaciones contagian a la **Suma de Activos Fijos** que cae en un rango impositivo superior dando como resultado impuestos prediales y techos de impuestos de contribución de mejoras mucho más altos. Además, se duplican las tasas por bomberos, seguridad y multas por solar no edificado.³

6. A raíz del cambio de clasificación de suelo, el Municipio aplica a nuestros terrenos las mismas **fórmulas** que usa para valorar los predios de la **centralidad urbana de Quito**, y por las limitaciones del método que no responde a la realidad de nuestros terrenos, se termina **acomodando el terreno** a la fórmula. Así:
- a. El avalúo de un terreno **sin servidumbre de paso** es igual al de uno **con servidumbre**. Y aunque no se pueda construir en el terreno que no tiene camino de entrada, el Municipio lo castiga con multa por **solar no edificado**.
 - b. El avalúo de un inmueble afectado por un trazado vial -que tal vez se construya a futuro, como por ejemplo la Perimetral Metropolitana- se hace **como si la vía ya estuviese construida** y como si el terreno ya contase con todos los servicios básicos. Contra ese avalúo catastral errado se emite la multa por solar no edificado del 2 ‰ y los impuestos adicionales.
 - c. El avalúo de un inmueble con **afectaciones** por trazados viales y retiros de canales, ríos, quebradas, taludes, torres de alta tensión y acueducto, se hace como si fuese un terreno **sin afectaciones**. A esas franjas, se les **multa** con el 2 ‰ del avalúo catastral de un terreno sin afectaciones.
 - d. El avalúo de un **inmueble con juicio** (posesorio, reivindicatorio, usurpación, inventarios, etc.) se hace **igual** a un inmueble sin juicio, aunque, el que está en litigio no se pueda aprovechar, vender, ni edificar.
 - e. Los avalúos se hacen en base al croquis del Catastro aun cuando éste difiera de los linderos de la escritura. Y si es que un inmueble colinda con una quebrada o con caminos internos privados o con un terreno sin

³ Ni los nuevos números prediales ni los nuevos avalúos nos fueron notificados a pesar de que es un requisito obligatorio contemplado en el último artículo del capítulo IV de la Ordenanza 222 del Catastro.

ubicación gráfica en el sistema de Catastro, en muchos casos se los **confunde** con calles públicas⁴ y se valora al terreno como si tuviese frente a una vía y contase con todos los servicios.

7. Así, los avalúos de nuestros **terrenos** sin servicios o con servicios incompletos, sin caminos de acceso o bien con frente a una vía empedrada o adoquinada por autogestión, que tienen afectaciones, pendientes fuertes, y restricciones por procesos legales, se realizan como si fuesen **lotes** urbanizados, planos sin afectaciones ni gravámenes, con frente a una calle pavimentada y con todos los servicios básicos. Esto porque solamente se **multiplica** su **área** (que es muy extensa en comparación a los lotes urbanos de Quito) por un **AIVA** sin correcciones⁵ (es decir puramente urbano) dando como resultado avalúos descomunales e impuestos impagables que además se emiten por duplicado.
8. A partir del año 2015, la normativa es aún más opresiva, porque los impuestos dejan de ser prediales y pasan a ser **impuestos a la Suma de Activos Fijos de un Ciudadano** (Valor Catastral Imponible). Así, los **errores de avalúo de cada predio** -por duplicaciones, áreas erradas, nombres equivocados, fórmulas urbanas, métodos de avalúo masivos, AIVAS descomunales como los del bienio 2018-2019-, se van sumando y disparan el valor de la Suma de Activos Fijos.

Y como a esa suma le corresponde un rango impositivo que crece en forma **exponencial**, se producen **valores de impuestos** enormemente distorsionados⁶, que se **prorratean** a todos y cada uno de nuestros inmuebles en la forma de **impuestos "prediales" errados y confiscatorios**⁷.

⁴ En los croquis del Catastro, las quebradas, vías y predios sin ubicación gráfica tienen el mismo color gris.

⁵ En el cálculo del **factor de corrección** del AIVA se usa el lote mínimo (que ni siquiera se repite en las urbanizaciones pues cada lote tiene diferente área) en vez del lote tipo (el que más se repite en la zona). En cuanto a los **factores de variación** del AIVA, no se aplican porque **los avalúos se hacen masivamente**.

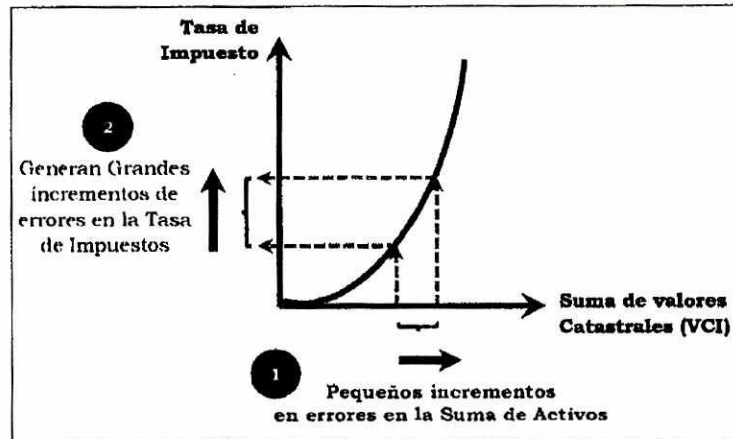
Esto ya se formaliza en la Ordenanza 196 donde se estipula que la aplicación de los factores de variación por afectaciones y que antes era obligatoria (pero que no se realizaba) actualmente es **optativa**: "AVALÚO DE PREDIOS ESPECIALES, Artículo (...38).- En casos especiales, es decir, aquellos lotes o construcciones urbanas o rurales que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por: topografía, fajas de protección, servicios e infraestructura, condición histórica, predios con AIVA's urbano-rural, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y, otros relacionados; **se podrán valorar** de acuerdo con los factores y metodologías determinadas dentro de la "Norma Técnica para Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito". (Las negrillas y subrayados son nuestros)

⁶ Acta Resolutiva de la Sesión Ordinaria de la Comisión de Suelo de 15 de enero de 2018: "se debe dejar claro quién va a responder a la **DISTORSIÓN GIGANTESCA** en el pago del impuesto predial, solicita se indique por qué sale esa distorsión" (las negrillas y mayúsculas son nuestras)
www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Comisiones%20del%20Concejo/Usos%20de%20Suelo/2018/2018-02-05/1.%20Acta%202018-01-15.pdf

⁷ Of. No. P-PMV-022-2018 de 19 de enero de 2018 remitido por el Presidente del Colegio de Arquitectos de Pichincha al Alcalde de Quito: "Así, los **impuestos prediales** establecidos en aplicación de la Ordenanza 197, basados en los nuevos avalúos catastrales aprobados mediante Ordenanza N°196, evidencian **incrementos del 100, 200, 300 y hasta 400% con relación a los impuestos prediales del período anterior**, lo que ha afectado la economía de importantes grupos de población de bajos ingresos, localizados, por ejemplo, en las parroquias de Pomasqui, **NAYÓN**, Cumbayá, Tumbaco, San Rafael, Conocoto, Carcelén, Cotacollao, Calderón y Quitumbe, entre otros sectores." (las negrillas, mayúsculas y subrayados son nuestros)

A047

FIG. 2 PEQUEÑOS ERRORES EN LA SUMA DE ACTIVOS O VALOR CATASTRAL IMPONIBLE GENERAN GRANDES ERRORES EN LA TASA DE IMPUESTO EMITIDO

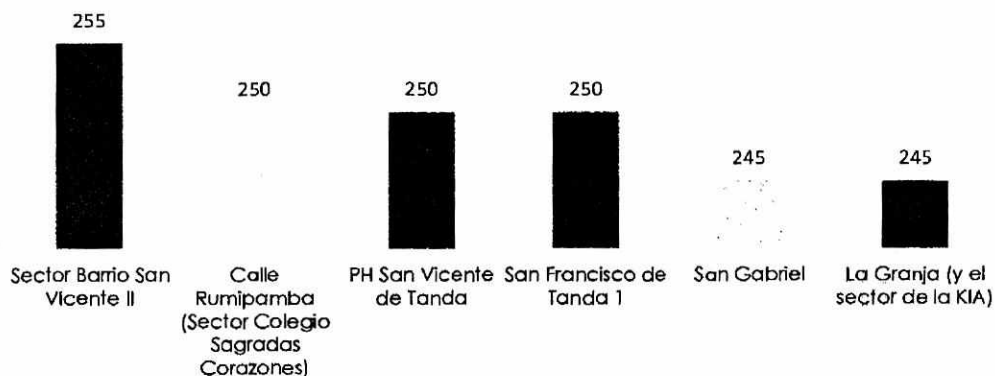


Fuente: ORDM 196 y 197

Procesamiento: Los Peticionarios

Loa AIVAS del bienio 2018-2019 elevaron los precios catastrales de predios en Nayón a valores inauditos que superan a zonas de comercio y oficinas de Quito y se produjo porque en la Ordenanza 196 se eliminó el techo de crecimiento de los reavalúos. Así, el Municipio por segunda vez se ha convertido en el principal agente **inflacionario** de precios del suelo en nuestra parroquia, pero esta vez, con precios catastrales tan descomunales que sus voluminosos valores asociados por impuestos, multas y tasas **han sacado del mercado a nuestros inmuebles:**

FIG. 3 AIVAS EN TANDA SUPERIORES A SECTORES DE COMERCIO Y EDIFICIOS DE LA ZONA DEL CENTRO NORTE DE QUITO



Fuente: ORDM 196

Procesamiento: Los Peticionarios

El AIVA de San Vicente de Tanda de 255 USD/m² supera al de la Granja (Av. Mariana de Jesús y América)



derogatoriaordenanzas@gmail.com

099-972-1754 Sra. Sandra Jarín

Pag. | 7

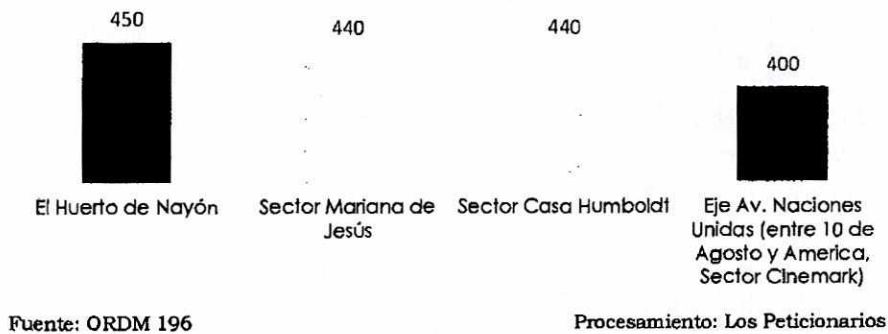
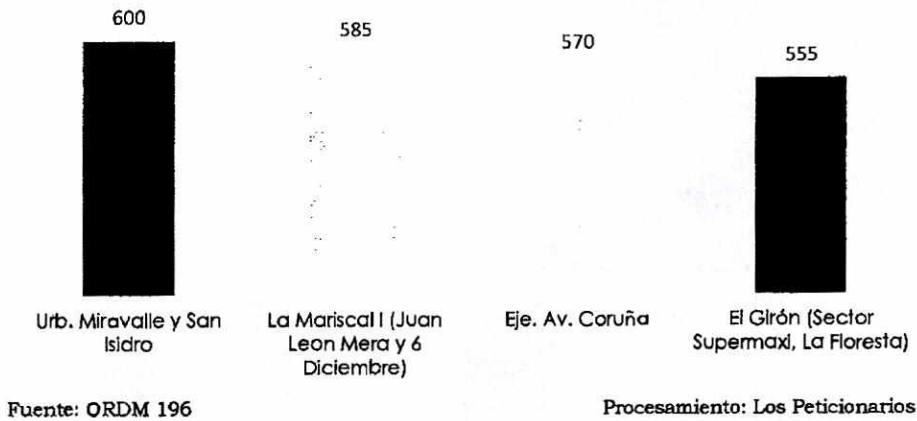
Junta Parroquial de Nayón, calles Calero y Sucre, junto a la Iglesia

099-466-9407 Ing. Paulina Simbafía



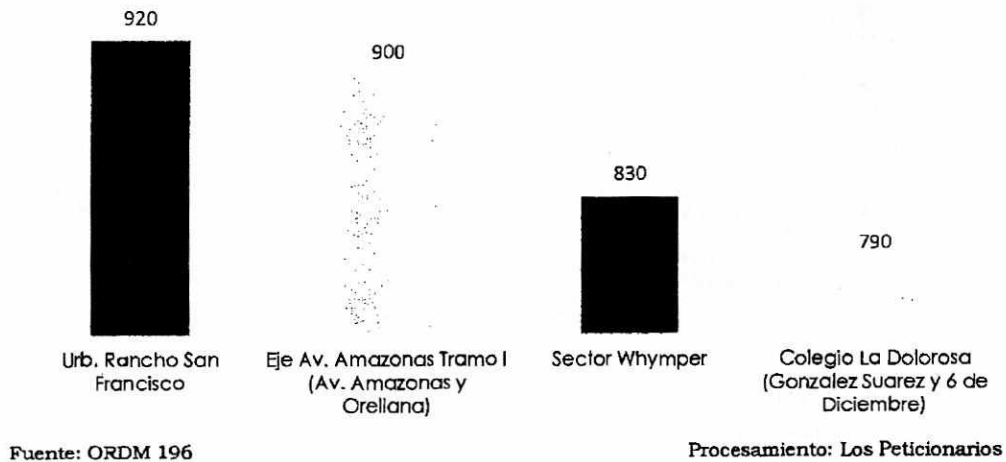
FIG. 4 AIVAS EN LAS URBANIZACIONES DE MIRAVALLE, VISTA GRANDE, SAN ISIDRO,

HUERTOS DE NAYÓN Y PRADOS DE TANDA SUPERIORES A ZONAS DEL CENTRO NORTE DE QUITO QUE PERMITEN EDIFICACION EN ALTURA



Los AIVAS de las urbanizaciones Miravalle, Vista Grande y San Isidro superan a los AIVAS del sector del Girón donde está el Supermaxi del barrio La Floresta. Los AIVAS de Huertos de Nayón están por encima de los del Sector Cinemark en la Av. NNUU y América.

FIG. 5 AIVA EN EL RANCHO SAN FRANCISCO SUPERIORES A SECTORES DE OFICINAS, COMERCIO Y EDIFICIOS DE LA ZONA DEL CENTRO NORTE DE QUITO



A046



Los AIVAS del Rancho San Francisco son mayores a los del sector de la Whympfer de desarrollos verticales y a los AIVAS de la zona comercial de la Amazonas y Orellana.

Su valor inflado de **920 USD/m²** es fundamental para nuestra parroquia pues la Ordenanza 196 establece en su disposición transitoria cuarta que ese AIVA debe **asignársele** a los predios **sin ubicación gráfica** en el Catastro⁸ y que generalmente son los números duplicados. Esta disposición junto con la transitoria tercera que dice que a los números prediales egresados se les homologará su avalúo con otros de similares características⁹ volviendo así a la vida a los números generalmente duplicados, unidas a la eliminación de la notificación de los títulos de crédito por coactivas dispuesta en las Ordenanzas 197 y 198 derivarán en números prediales con avalúos descomunales de cuya existencia no tendremos noticia hasta que en el juicio de coactivas nuestros bienes hayan sido rematados.

2.2 FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Constitución tutela nuestros derechos fundamentales y todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de precautelarlos y respetarlos¹⁰. El Concejo Metropolitano ha aprobado las Ordenanzas 196 de Valoración del Suelo, 197 de Impuestos y 198 de Contribución Especial de Mejoras donde se nos vulneran los siguientes derechos:

a) VULNERACION DEL DERECHO AL DEBIDO PROCESO

1. El artículo 496 del COOTAD dispone que, al actualizar los avalúos urbanos y rurales, el Municipio **debe** notificar por la prensa a los propietarios en **dos ocasiones**: primero anunciando su realización y luego comunicando que ya ha concluido el proceso. El mismo cuerpo legal prescribe en el artículo 365 que: "los actos administrativos ... **no tendrán eficacia** con respecto a quienes se haya omitido la notificación". De la revisión de los registros del internet, no hemos encontrado el cumplimiento de este requisito por parte del Municipio, de manera que

⁸ Disposición Transitoria Cuarta de la ORDM 196 "Para aquellos predios que consten en el sistema de información catastral y **no posean ubicación geográfica, se asignará el valor más alto de la parroquia, sea esta urbana o rural; la cual estará definida por la hoja catastral referencial que consta en los archivos históricos de Catastro, hasta la actualización catastral correspondiente**". (Las negrillas son nuestras)

⁹ Disposición Transitoria Tercera de la ORDM 196 "A fin de mantener la base de valoración depurada y actualizada, para aquellos predios o unidades constructivas que se encuentren en estado: **egresados, afectados, mantenimiento, entre otros, se procederá a homologar sus valores con otros de similares características**, hasta la actualización catastral correspondiente"

¹⁰ Arts. 1 y 76, numeral 1 de la Constitución: "El Ecuador es un Estado constitucional de **derechos** y justicia" "1. Corresponde a toda **autoridad administrativa** o judicial, **garantizar** el cumplimiento de las normas y los **derechos** de las partes". (Las negrillas son nuestras)



los avalúos del bienio 2018-2019 contenidos en la **Ordenanza 196** no tendrían eficacia en contra de los propietarios.

2. El COOTAD establece en el artículo 523 que la Dirección Financiera **está obligada a notificar a los contribuyentes** sus impuestos a los predios rurales ya sea por la **prensa** o mediante **boleta**. La **Ordenanza 197** de Impuestos en su Art. 7 en cambio dispone que "la notificación del Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, se realizará mediante **publicación en la página web del Municipio** del Distrito Metropolitano de Quito, consulta individual de obligaciones... (los cuales) se podrán agrupar en una sola orden de cobro"¹¹. Con esta reforma ilegal al COOTAD, la Ordenanza nos **deja en la indefensión** a los ciudadanos de Nayón propietarios de predios rurales y sobre todo al 17% que somos analfabetos digitales.
3. La **Ordenanza 197** de Impuestos contra la suma de Activos Fijos¹² dice en su **Motivación** que el impuesto **PAGADO** en el año 2017 es un indicador de la capacidad contributiva del ciudadano y que en ningún caso puede ser disminuido aun cuando las tablas impositivas de dicha Ordenanza arrojen un valor inferior en los años 2018 y 2019. Sin embargo, en su parte **dispositiva** la Ordenanza norma **en contra de esta motivación**, y establece como el indicador de la capacidad contributiva, al impuesto **EMITIDO**¹³ -haya o no haya sido PAGADO-.

La ex Corte Nacional de Justicia¹⁴ refiere en el recurso de casación de 13 de marzo de 2014¹⁵ que "la **motivación** es uno de los **requisitos**

¹¹ Las negrillas y aclaración entre paréntesis son nuestras.

¹² En las Ordenanzas de Impuestos 029 y 094 vigentes entre los años 2015 a 2017 no estaba contemplada la resta de valores porcentuales por los créditos hipotecarios como dispone el COOTAD y se realizaba contra la Suma Total de Activos Fijos Brutos.

¹³ Motivación: "En los casos de que **mantengan** o incrementen su patrimonio, es pertinente establecer una metodología que permita que los contribuyentes que **han venido PAGANDO** sus impuestos conforme este principio, al menos mantengan el impuesto que **han venido PAGANDO**, y que por efectos de la aplicación de las tarifas, estos **no disminuyan**"

Artículo 13: "Todos los predios cuyo patrimonio ya sea urbano o rural, **mantengan** su valor o se incrementen en relación al patrimonio del **año 2017**, y que producto de la actualización catastral o de la aplicación de las tarifas definidas en esta Ordenanza, el **impuesto predial del año 2018 disminuya** con relación al impuesto predial emitido en el año 2017, **pagarán el impuesto que se haya EMITIDO en el año 2017**, considerando además que el propietario a partir del año 2018, no sea beneficiario de una exención que le otorgue mayores beneficios a los que recibía en el año 2017. Para el año 2019 se volverá a verificar que los datos catastrales y tributarios para el año 2019 con los datos del año 2017, y si se cumplen las mismas condicione antes señaladas, el impuesto predial a emitir, no podrá ser menor al emitido en el año 2017" (Los subrayados, negrillas y mayúsculas son nuestros)

La mera emisión de impuestos -errados o no-, -pagados o no-, no refleja la capacidad contributiva de un ciudadano, que bien pudo haberse endeudado o vendido otro inmueble para pagar esos tributos, que al menos desde el año 2015 se transformaron en confiscatorios

¹⁴ <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:IVc6jinFRnJ:docplayer.es/40258214-Recurso-de-casacion-n-o-corte-nacional-de-justicia-del-ecuador-sala-especializada-de-lo-contencioso-tributario.html+&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=ec&client=firefox-b-ab>

¹⁵ <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:IVc6jinFRnJ:docplayer.es/40258214-Recurso-de-casacion-n-o-corte-nacional-de-justicia-del-ecuador-sala-especializada-de-lo-contencioso-tributario.html+&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=ec&client=firefox-b-ab>



esenciales que deben cumplir las decisiones de las funciones públicas, ya sea en el ámbito **administrativo** o judicial”.

Y la Corte Constitucional en resolución de 29 de abril de 2014¹⁶ puntualiza respecto al **derecho de motivación** que: “En todo proceso en el que se determinen **derechos y obligaciones** de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: ... l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. **No habrá motivación si** en la resolución ... **no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho**. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados **se considerarán nulos**. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”. Al no existir relación entre sus antecedentes y articulado, la Ordenanza 197, no está debidamente motivada y **es nula**.

Además, es **arbitraria** porque dictamina que el reflejo de nuestra capacidad contributiva es el **mayor valor** entre los impuestos **emitidos** en el año 2018 y en el año 2017 (pagado o no, errado o no); y, entre los emitidos en el año 2019 y en el año 2017 (pagado o no, errado o no).

El espíritu impositivo de esta Ordenanza que vulnera nuestro derecho al debido proceso va siempre en detrimento del administrado haciendo uso abusivo de las facultades ejecutiva, legislativa y judicial del Municipio y dejándonos en la indefensión.

4. La **Ordenanza 197** establece que “vencido el año fiscal las obligaciones tributarias generarán recargos e intereses de mora que serán cobrados por la vía **coactiva**, para lo cual **no se requerirá la notificación** de título de crédito y la **Ordenanza 198** dispone que “la Contribución Especial de Mejoras...**no requiere la emisión y notificación** de títulos de crédito para el ejercicio de la acción **coactiva**”.

Esta normativa se contrapone a los artículos 105 y 106 del Código Tributario que establece que la notificación o “acto por el cual se hace saber a una persona...el contenido de un acto o resolución administrativa, o el requerimiento de un funcionario competente de la administración en orden al cumplimiento de deberes formales” se verifica siempre que “El notificador dejará constancia, bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, del **lugar, día, hora** y forma de notificación”. Como el notificador Municipal no puede saber el lugar, día y hora cuándo el administrado tuvo conocimiento del título de crédito y menos aún de los emitidos por números duplicados y por números egresados, este tipo de

¹⁶ portal.corteconstitucional.gob.ec/Raiz/2016/058-16-SEP-CC/REL_SENTENCIA_058-16-SEP-CC.pdf

notificación no cumple con las solemnidades sustanciales y vulnera la garantía constitucional protegida en el artículo 76, numeral 7. literales a), b) y c) de la Carta Política que tutela nuestro **derecho a la defensa** frente al Municipio, que es juez y parte y tiene facultades judiciales a través de sus Juzgados de Coactivas para cobrar tributos, embargando nuestros ahorros y rematando nuestros bienes.

b) **VULNERACION A LOS PRINCIPIOS DE SOLIDARIDAD, SUBSIDIARIDAD Y EQUIDAD INTERTERRITORIAL**

La Ordenanza 093 del Valor del Suelo vigente hasta el año 2017, determina en su Disposición General Segunda que, en consideración a los principios de solidaridad, subsidiaridad y equidad interterritorial, se establece como **límite máximo de revalorización de un predio el incremento del 100%**¹⁷.

Sin embargo, la **Ordenanza 196** derogatoria de la 093, **ignora estos principios** y **sobrepasando ese límite** realiza incrementos superiores al 750%. Así, se producen revalorizaciones en AIVAS rurales en más del 6000% y en AIVAS urbanos en más del 2500%. La vulneración se realiza contra 19.519 predios rurales y 170.523 predios urbanos como consta en el "Resumen de AIVAS Urbanos y Rurales de Predios del DMQ" contenido en el Of. DMC-14362-2017 de 14 de diciembre de 2017.

c) **VULNERACION A LA SEGURIDAD JURIDICA TRIBUTARIA**

1. Las Ordenanzas 153 y 094 (actualmente derogadas) establecían Tablas de Dispersión que ponían límites al incremento de los impuestos para que dentro de ciertos rangos no se aumentaran tan bruscamente y así garantizar que el ciudadano realice alguna planificación tributaria¹⁸. Para predios como los de Nayón con avalúos con grandes distorsiones esta tabla no surtía efectos pues superan el rango máximo donde los impuestos no tienen límites de crecimiento. La **Ordenanza 197** (derogatoria de la 094) **omite** esas tablas, tal como lo reconoce el Director Metropolitano Tributario en la sesión Ordinaria de la Comisión de Suelo de 13 de enero de 2018 al expresar que: "en el impuesto predial no hay ningún límite"
2. La **Ordenanza 196** establece en sus Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta que los valores de los predios **egresados**, se deben homologar con otros de similares características hasta la actualización catastral. Y que a los predios que consten en el sistema catastral sin **ubicación**

¹⁷ Siempre que se hayan mantenido las mismas condiciones de suelo y construcciones.

¹⁸ Al menos en teoría pues el techo a partir del cual los incrementos en impuestos eran ilimitados bajó de 5 millones en Avalúo Predial a 1,5 millones pero en Suma de Avalúos Totales (Valor Catastral Imponible).

A044



geográfica, se les cargue el máximo avalúo de la parroquia es decir a 920 USD/m² uno de los más altos de todo el DMQ.

Estas disposiciones que al parecer obedecen a las obligaciones estipuladas contra el Municipio en la ley de plusvalía derogada¹⁹, nos trasladan las responsabilidades del Catastro a los ciudadanos y nos sumen en un permanente estado de inseguridad al disponer que los números prediales que se han dado de baja y que generalmente son los **duplicados**, se sigan manteniendo vigentes, y que por el hecho de carecer de ubicación geográfica (pues ésta se asigna al nuevo número predial) se les cargue el **mayor avalúo posible**, que en Nayón es de 920 USD/m² volviendo aún más gigantesca a la Suma de Activos Fijos y sus impuestos confiscatorios derivados.

3. El 8 de febrero de 2018 en la página web municipal llamada Quito Informa se indica que: "El Administrador General, Miguel Dávila, anunció que se realizó la revisión en 930 mil predios que se encuentran en la ciudad, y aproximadamente el 90% registran disminuciones **considerables**"²⁰. La corrección se realizó por presión ciudadana y no por iniciativa Municipal, evidenciándose que los métodos de avalúo de la Ordenanza 196 se equivocaron **considerablemente** en el 90% de los predios del Distrito, vulnerando así la seguridad tributaria del 90% de las familias que han ahorrado en inmuebles.

d) VULNERACION AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

1. No puede haber tributo sin ley previa que lo establezca.

La Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016 establece en su artículo 2 que "para cumplir el objeto de esta ley, se crean por **UNA SOLA VEZ** las siguientes contribuciones solidarias:...2. **Sobre el patrimonio**", y en su artículo 4 especifica que "A efectos de esta contribución el patrimonio estará constituido por los **activos menos los pasivos**"²¹.

¹⁹ Ordenanza 196 "Artículo 561.18.- Responsabilidad administrativa y civil. (...)De igual manera, se considerará como falta administrativa grave si las autoridades competentes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos no cumplen con la elaboración, tecnificación y desarrollo de los catastros de los predios, así como con la actualización del catastro nacional integrado georreferenciado, conforme lo dispone la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y constituirá causal de **destitución de sus cargos**, determinada por la Contraloría General del Estado, previo informe de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo."

²⁰ www.quitoinforma.gob.ec/2018/02/08/finalizo-la-revision-de-avaluos-dentro-del-plazo-determinado/

²¹ Las negrillas, mayúsculas y subrayados son nuestros

Pese a que en el país no existe una ley que grave al patrimonio (Activos-Pasivos) y peor a los activos fijos **de las familias quiteñas**, sin embargo, a partir de la promulgación de la Ordenanza 029 el 24 de diciembre del 2014, el Municipio transformó al impuesto predial en un impuesto contra los **ACTIVOS FIJOS**²², al establecer al Valor Catastral Imponible -que es la **suma de los avalúos** de los **predios catastrados a nombre de un ciudadano** (pese a que el **Catastro NO quita NI da propiedad**)- como base para el cálculo del impuesto al que sigue denominando como Impuesto "Predial".

Este impuesto a un **ciudadano** por la suma activos fijos (sobrevalorada) alcanza hasta el 5 por mil. Es decir que es al menos **233% más gravoso** que el impuesto a los **fideicomisos mercantiles** gravados con el 1,5 por mil a los activos **menos** obligaciones de corto plazo y pasivos contingentes. Además, su lógica que establece que el ciudadano que "más tiene más paga", se contrapone a la del impuesto a la **patente municipal a las empresas** y negocios en la que la empresa que "más tiene menos paga".

2. La Ordenanza 196 de Valoración del Suelo se sustenta en 19 considerandos, de los cuales 7 no tienen sustento jurídico:

- 4 considerandos se toman de la Constitución a manera de marco general,
- 6 se extraen del COOTAD en lo referente a la obligación del Municipio de actualizar el catastro,
- 2 se refieren a las Ordenanzas 222 del Catastro Inmobiliario y 093 de Valoración de Suelo,
- 6 se sustentan en la **Ley de Ordenamiento Territorial**, contra la cual el **Consejo Metropolitano** mediante Resolución C155 de 19 de mayo de 2016²³, expresó su rechazo y al amparo del artículo 98 de la Constitución **declaró su derecho a la resistencia** en contra de la misma y dispuso al Procurador Sindico que interponga demanda de **inconstitucionalidad** contra dicha ley.
- 1 considerando sustentado en la **Ley de Plusvalía** que al 20 de diciembre de 2017 en que se sancionó la Ordenanza 196, ya constaba como pregunta de la consulta popular con el 71,2% de intención de voto a favor de su derogatoria²⁴.

²² Los artículos 505 y 518 del COOTAD establecen como base imponible a los Activos Fijos (suma de los valores catastrales de los predios) restadas las cargas hipotecarias y otras deducciones, y no a los Activos Fijos Totales evaluados descomunemente. Por ende, su uso entre los años 2015 a 2017 por parte de las autoridades legislativas, obligadas a precautelar nuestros derechos, es **inconstitucional** y viola los principios universales de seguridad jurídica y al debido proceso.

²³ http://quito.gob.ec/documents/RESOLUCION_C155.pdf

²⁴ www.eluniverso.com/noticias/2018/01/24/nota/6583159/si-supera-no-siete-preguntas-consulta-popular-segun-sondeo-opinion?cache=465retgfretrgg&utm_source=social&utm_medium=fb-tw-gp

A043

3. La Ordenanza 196 en su artículo 38 vuelve optativo el uso de los factores de variación para el avalúo de predios especiales que son los más comunes en Nayón. Por esta disposición, cada vez que se avalúa un predio especial, la fórmula incurre en error esencial al arrojar como avalúo el de un lote plano urbanizado. Ese avalúo por error esencial tiene cuyo castigo jurídico la inexistencia y los impuestos generados, por ser accesorios al Avalúo corren la misma suerte que lo principal, es decir la inexistencia.
4. En relación a la legalidad de la Ordenanza 196, el Concejo resolvió en sesión extraordinaria de 28 de marzo de 2018 disponer al Alcalde que: "eleve una consulta a la Procuraduría General del Estado **sobre la legalidad** del procedimiento adoptado por la Dirección Metropolitana de Catastro **para la corrección de los avalúos catastrales**".

Según el Municipio los errores se produjeron porque los AIVAS cayeron aceleradamente "en períodos en que los mercados son inestables especialmente en determinadas zonas los precios suben y **caen aceleradamente**". Entre el proceso del Municipio de acercarse al valor del mercado y un mercado muy fluctuante, se generan variaciones que **es lo que ocurrió con nuestra primera emisión predial**²⁵. Y la rectificación que "se realizó en 930 mil predios que se encuentran en la ciudad, (de los cuales) aproximadamente el 90% registran disminuciones **considerables**"²⁶ solo se realiza "**cuando el ciudadano lo pide**"²⁷, aunque la misma ordenanza 196 dice que puede hacerse de oficio.²⁸

El Municipio ha decidido no hacerla de oficio porque tendrían que corregir el 90% de los AIVAS errados contenidos en la Ordenanza 196: "La **aprobación de nuevas AIVAS** o su modificatoria, implicarían una reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 196, que a su vez incidiría en cambios en la Ordenanza Metropolitana No. 197, que regula el impuesto a los predios urbanos y rurales y adicionales en el DMQ, cuyos efectos entrarían en vigencia para el ejercicio económico del año siguiente (2019), razón por la cual y a fin de evitar dejar en la indefensión al ciudadano...la Ordenanza No. 196, previó mecanismos de carácter administrativo que permiten revisar la valoración de los predios **de forma individual a**

²⁵ www.quitoinforma.gob.ec/2018/02/08/finalizo-la-revision-de-avaluos-dentro-del-plazo-determinado/

²⁶ www.quitoinforma.gob.ec/2018/02/08/finalizo-la-revision-de-avaluos-dentro-del-plazo-determinado/

²⁷ www.quitoinforma.gob.ec/2018/03/03/concejo-conocio-informe-sobre-la-determinacion-de-avaluos-para-el-pago-del-impuesto-predial/

²⁸ "Artículo (...41).- Del avalúo.- 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 u **oficio**."



solicitud del administrado, con efectos inmediatos²⁹. Así, para subsanar su propio error, el Municipio dispuso dos formas:

- a) Trámite en línea: "El acceso a un avalúo catastral más bajo y a una disminución del impuesto predial **solo se conseguirá** si los contribuyentes realizan un trámite desde la página web del Municipio de Quito, www.quito.gob.ec. **Aunque** a inicios de este mes el Municipio anunció que la revisión de estos valores se haría de manera **automática** (desde este 19 de febrero), ahora se requiere cumplir hasta nueve pasos en la web del Cabildo, para acceder a la **actualización de la valoración del predio**."³⁰ "El Municipio de Quito informó que ... de **inmediato** recibirán una respuesta con el nuevo valor"³¹

La inmediatez de ese proceso se debe a que el nuevo AIVA se obtuvo promediando el AIVA para el bienio 2016-2017 y el AIVA del bienio 2018-2019. Ese **AIVA promedio** al que **no se corrige con los factores de variación del avalúo** sigue siendo **muy superior al del mercado** y al multiplicárselo por el área de un predio, el avalúo generado cuya revisión no puede solicitarse en el año 2019, adolecerá de error esencial con las consecuencias jurídicas de inexistencia arriba detalladas.

- b) Petición por escrito: Solo de esta manera se puede pedir la aplicación de los factores variación, la corrección del área, dar de baja las duplicaciones, rectificar la longitud de frente de vía o la corrección del terreno al que se le ha asignado caminos o servicios que no posee. Sin embargo, el proceso de corrección no contempla es derecho de revisión del ciudadano pues el Catastro pasa el nuevo avalúo directamente a la Dirección tributaria quedando en firme. Además, ya que el Municipio no desea cambiar los AIVAS errados de la Ordenanza 197, es probable que con este método no se use el AIVA promedio del método en línea sino los AIVAS considerablemente errados contenidos en la Ordenanza 196.

De esta forma, el mecanismo de corrección de los avalúos dispuesto en la Ordenanza 196 es **inejecutable** porque la corrección **de oficio** solo aplicaría a partir del año 2019 dejando a Quito en la indefensión para el año 2018. El método escrito no deja derecho a la defensa al peticionario y el método online avalúa con errores esenciales a los predios especiales

²⁹ Of. 0000078 GDOC No. 2018-046559 de 27 de marzo de 2018 que contiene el pronunciamiento jurídico de la procuraduría Metropolitana sobre la determinación de avalúos para el pago del impuesto predial en el Distrito Metropolitano de Quito

³⁰ www.elcomercio.com/actualidad/revison-avaluo-quito-tramites-impuestopredial.html

³¹ www.quitoinforma.gob.ec/2018/02/08/finalizo-la-revison-de-avaluos-dentro-del-plazo-determinado/

A042

de nuestra parroquia, tal como se confirma en la entrevista realizada al Administrador General el 26 de febrero de 2018:

“Se critica que el reavalúo no fue realizado técnicamente. ¿Cómo se realizó el proceso? Hay dos elementos que se valoran: el suelo (el de más peso) y la construcción”³²...“Se analizaron por separado los factores de construcción y de terreno; y, se determinó que los primeros se encontraban acorde a la realidad de mercado y, por tanto, que las **distorsiones podrían encontrarse en la valoración de los terrenos**. Para minimizar las distorsiones se consideró establecer una metodología de revisión que considere el **valor de las AIVAS de los 2 años previos al de la realización del estudio** (es decir promediando los AIVAS con los del bienio 2016-2017).”³³

e) VULNERACION AL DERECHO A LA PROPIEDAD:

- Las Ordenanzas 197 y 198 se fundamentan en la consideración de que “la capacidad contributiva, (es) **el reflejo** de la capacidad económica” y que “los ingresos (de los ciudadanos se) **evidencian** en el mayor valor catastral imponible”. Estos supuestos no son verdaderos³⁴:
 - Según la jurisprudencia internacional y el derecho tributario, la “capacidad económica” **no es identificable** con la “capacidad contributiva”³⁵ pues para que esto suceda, la persona deberá **VENDER SUS ACTIVOS** para cumplir con el pago de los impuestos al derecho a gozar de esos activos fijos YA VENDIDOS, en cuyo caso se evidenciará que la carga tributaria es excesiva y de índole confiscatoria³⁶.

³² <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/1/la-mitad-de-avaluos-bajaria-entre-1-y-10>

³³ <http://www.quitoinforma.gob.ec/2018/03/03/concejo-conocio-informe-sobre-la-determinacion-de-avaluos-para-el-pago-del-impuesto-predial/> (Las negrillas subrayados y comentarios entre paréntesis son nuestros)

³⁴ Las aclaraciones entre paréntesis y subrayados son nuestros

³⁵ En estas referencias se establece que una persona puede exteriorizar capacidad económica, pero **carecer de capacidad contributiva**: Rodolfo Spisso, Derecho Constitucional Tributario, 2009, Capítulo XIV Principio de Capacidad Contributiva; Francisco Cañal García, Revisión crítica del Principio de Capacidad Contributiva y de sus distintas formulaciones doctrinales, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de San Luis - Potosí, México, N° 4, 1996. p. 50 y SS; y Sentencias de la Corte Suprema de Justicia de Argentina.

³⁶ Dra. M. Alejandra Sabic, **Principios constitucionales aplicables a la materia tributaria**, 29 agosto, 2014: “En ningún caso el tributo o conjunto de tributos que recaiga sobre un contribuyente puede exceder la razonable capacidad contributiva de las personas, ya que de lo contrario se está atentando contra la propiedad, confiscándola ilegalmente”

Doctrina de la Corte Suprema de Argentina. Fallos: 242:73 y sus citas; 268:56; 314:1293; 322:3255: “Un tributo **es confiscatorio** cuando absorbe parte sustancial de la renta o el **capital**”.

Juan Carlos Luqui, Derecho constitucional tributario, Depalma, Bs. As., 1993: “sostiene que la confiscatoriedad originada en tributos puntuales se configura cuando la aplicación de ese tributo excede la capacidad contributiva del contribuyente, **disminuyendo su patrimonio e impidiéndole ejercer su actividad**”



- Además, los ingresos no tienen ninguna relación con el valor catastral. Los ingresos se obtienen del trabajo y ahorros de la persona y el valor catastral es un número ficticio determinado por el Municipio, luego de aplicar a las parroquias rurales, las fórmulas de avalúo desarrolladas para predios urbanos ubicados en la centralidad de Quito.
- En la noticia titulada “El avalúo no determina el Precio de Venta del Predio” de 11 de enero de 2018³⁷ se recoge el pronunciamiento del Municipio que afirma que no hay normativa que impida que el **precio de venta** de un predio (es decir la capacidad económica) sea **inferior** al avalúo catastral (es decir la capacidad contributiva), aceptando que el **ingreso** de la venta NO ES una evidencia del **valor catastral** y que la **capacidad contributiva** NO ES un reflejo de la **capacidad económica**, peor aun cuando los avalúos Municipales exceden enormemente los precios de mercado.

Al ser el principio de **capacidad contributiva** una **garantía del derecho a la propiedad, su utilización errónea** da como resultado la violación de nuestro derecho a la propiedad.

Esta distorsión se enerva considerando que el Impuesto llamado “Predial” no grava al predio que se vende, sino a los **ACTIVOS TOTALES DE LOS CIUDADANOS** en base a una tabla exponencial, como si la capacidad económica se fuese a obtener con la **VENTA SIMULTÁNEA DE TODOS ESOS ACTIVOS**.

- Cuando el Municipio nos exige el pago de los tributos, multas e intereses **confiscatorios antes** de firmar la escritura de venta y recibir el dinero, nos pone **barreras** económicas que no solo vulneran nuestro el derecho a la libre disposición de nuestros bienes, sino que también nos impiden obtener la “capacidad económica” que el Municipio nos imputa con sus fórmulas urbanas, dejándonos bloqueados y en una situación de indefensión frente a sus **competencias coactivas**, por impuestos **líquidos** de cobro en el corto plazo que debemos responder con nuestros activos **fijos** de venta en el largo plazo en un mercado inmobiliario deprimido.

Esa barrera es aún más confiscatoria para los habitantes de Nayón que han sido afectados por **expropiaciones Municipales** que se inscriben en contra del nombre del expropiado a quien se le **prohíben de enajenar todos sus Activos Fijos** durante décadas, y contra los cuales el Municipio sigue emitiendo sus impuestos confiscatorios.

³⁷ <http://www.elcomercio.com/actualidad/avaluo-precio-venta-predio-quito.html>

A041



- Los sobre avalúos afectan a nuestros hijos quienes deberán pagar el impuesto a la herencia calculados sobre avalúos exorbitantes por encima del valor de mercado.

f) **VULNERACION A LOS PRINCIPIOS DE IGUALDAD Y PROPORCIONALIDAD**

El principio de “igualdad de capacidad contributiva excluye toda discriminación arbitraria o injusta, contra personas o categorías de personas” y el principio de proporcionalidad “requiere que el monto de los gravámenes esté en proporción a las manifestaciones de capacidad contributiva de los obligados a su pago”³⁸.

Sin embargo, las tablas de impuestos a la suma de activos fijos contenidas en la Ordenanza 197 colocan el 58% de sus rangos impositivos sobre el valor del **1,5 ‰**, que es el impuesto que el Municipio le cobra a una actividad económica. Como resultado termina gravando **hasta en un 233% más a un ciudadano** sin fines de lucro **con respecto a una actividad económica** con fines de lucro, violentando los principios de no discriminación y de proporcionalidad.

g) **VULNERACION AL MANDATO CIUDADANO DE 4 DE FEBRERO DE 2018**

El 19 de febrero de 2018 el Administrador General Municipal, “señaló que tanto la Ley de Plusvalía como la situación económica del país influyeron en el proceso de aproximación del catastro al valor del mercado y se fijaron avalúos por encima del valor comercial”³⁹

En vista de que la Asamblea derogó esa ley⁴⁰ que es uno de los considerandos que fundamentan la Ordenanza 196, ésta se ha **quedado sin sustento jurídico**. En estos mismos términos se ha pronunciado el asambleísta Luis Fernando Torres el 7 de marzo de 2018⁴¹: “Con esa derogatoria además se **eliminan** algunas **obligaciones para los Municipios** y para los Alcaldes, innecesarias en materia de actualización distrital que llevaron a que muchos Alcaldes y muchos municipios, **bajo el pretexto de actualizar los catastros llevaran a un incremento de los impuestos locales**”.

Y de similar manera lo hace la Procuraduría Metropolitana en su informe jurídico sobre la determinación de avalúos para el pago del impuesto predial

³⁸ Dra. M. Alejandra Sabic, Revista Jurídica Online, *Principios Constitucionales aplicables a la materia Tributaria*, Agosto 29 de 2014.

³⁹ <http://www.ultimasnoticias.ec/las-ultimas/predial-impuesto-reavaluo-quito-municipio.html>

⁴⁰ “La Asamblea Nacional con 97 votos derogó este viernes la Ley de Plusvalía, acogiendo el mandato constitucional de la pregunta 6 de la consulta popular del pasado 4 de febrero”
www.eluniverso.com/noticias/2018/03/16/nota/6669148/asamblea-aprobo-derogar-ley-plusvalia

⁴¹ <https://twitter.com/lftorrest/status/971065385935097857>



en el Distrito Metropolitano de 27 de marzo de 2018 presentado al Concejo Metropolitano⁴². En ese análisis, no solo se indica que la reforma al COOTAD introducida por la ley de plusvalía “actualmente no surtiría ningún efecto jurídico”⁴³ sino que además reconocen que la obligación de actualización de los avalúos entre el 70 al 100% del valor comercial exigida en dicha ley “se aplicaba **exclusivamente** cuando existía **solicitud por parte de la institución financiera** para el otorgamiento del crédito o al **precio real de venta** que constaba en la **escritura** cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.” **Ni siquiera la confiscatoria ley de plusvalía** obligaba al Municipio a efectuar las actualizaciones de avalúo masivas que realizaron en la Ordenanza 196 a valores muy por encima del valor comercial.

2.3 SINTESIS DE LA MOTIVACION

1. La tergiversación del principio de capacidad contributiva, la transformación del impuesto predial en un impuesto a los **activos fijos**, el avalúo de esos activos fijos con fórmulas para **lotes** urbanos consolidados incurriendo tanto el avalúo como los impuestos derivados en error esencial, la eliminación de los límites para los reavalúos, la supresión de las Tablas de Dispersión, la imposición de AIVAS sobre-avaluados sustentados erradamente en la Ley de Plusvalía derogada, así como la vulneración de numerosos derechos constitucionales han ocasionado la emisión de exorbitantes impuestos **de cobro en el corto plazo**, por nuestros sobrevalorados activos fijos **de venta en el largo plazo**.

Este hecho se recoge en el Acta Resolutiva de la Sesión Ordinaria de la Comisión de Suelo de 15 de enero de 2018 cuyo presidente en el punto 4 relativo a los errores y distorsiones en el impuesto predial y la contribución especial de mejoras, dice: “se debe dejar claro quién va a responder a la **DISTORSIÓN GIGANTESCA** en el pago del impuesto predial, solicita se indique por qué sale esa distorsión”.

2. Además, como expresa el Presidente del Colegio de Arquitectos en el Of. P-PMV-022-2018 de 19 de enero de 2018 dirigido al Alcalde: “Estos problemas evidentes en la **valoración catastral afectan** no solo en el incremento injustificado de la carga tributaria del impuesto predial, sino a **otros**

⁴² Of. 0000078 GDOC No. 2018-046559 de 27 de marzo de 2018

⁴³ Ordenanza 196: “Que la Ley Orgánica para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos en el artículo 561.18 dispone:(...) Las autoridades competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria directa por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo o cualquier otro perjuicio que se pudo haber generado a los ciudadanos de su circunscripción por dicha omisión, Estas responsabilidades serán determinadas, calculadas y cobradas, a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que sufrió el perjuicio, por la Contraloría General del Estado, quien podrá solicitar apoyo de otras instituciones públicas relacionadas con la materia”

A040



tributos y a otras actividades municipales y extra municipales, como el impuesto de alcabalas, el impuesto a la plusvalía o utilidad, la tasa de bomberos, la contribución de mejoras, los créditos hipotecarios y el valor de expropiación de los bienes inmuebles”, así como también a los impuestos a las herencias, legados y donaciones.

3. Si bien el Impuesto a la Plusvalía derogado por mandato popular de 4 de febrero de 2018, gravaba una supuesta “ganancia” obtenida por el ciudadano en la transferencia que realizaba **una sola vez**, en cambio las Ordenanzas 197 y 198 que gravan una supuesta “capacidad económica” por la Suma de Activos Fijos sobre avaluados, **es anual** y por ende más confiscatoria que la Ley de Plusvalía.
4. Múltiples agrupaciones ya han presentado sus objeciones a las Ordenanzas cuya derogatoria solicitamos. Es el caso de la Cámara de Comercio, Cámara de la Industria de la Construcción, Cámara de Industrias y Producción, Cámara Provincial de Turismo de Pichincha, Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha, Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador, Asociación de Bancos Privados del Ecuador, Colegio de Arquitectos de Quito y el colectivo de moradores de las parroquias rurales de Cumbayá, Nayón y Tumbaco representados por el Dr. Carlos Rlofrío⁴⁴.
5. La parroquia Nayón junto a las demás parroquias rurales ubicadas en el valle oriental de Quito le aportan aire puro, flora, fauna y gastronomía. Los impuestos confiscatorios causan desesperación y depresión a nuestra población y si es que se mantienen nos rematarán nuestros bienes sobre-avaluados a precios de ganga, pero nos quedaremos con las deudas por impuestos hiper-avaluados. Por este **desalojo** forzoso de nuestro territorio que seguramente pasará a ser propiedad de grandes consorcios, Nayón dejará de ser el jardín y el pulmón de Quito.
6. La Constitución Política en sus artículos 95, 98 y 103, el Código de la Democracia en sus artículos 182 y 193, el COOTAD en su artículo 309, y la Ley de Participación Ciudadana en los artículo 6 al 10, manifiestan que la iniciativa legislativa también proviene de la **voluntad popular** y puede ejercerse para proponer la **derogatoria** de normas jurídicas ante la Función Legislativa o ante cualquier otro órgano con **competencia normativa** como es el caso del Concejo Metropolitano, contando con un respaldo de un

⁴⁴ Nuestro colectivo solicitó la reformatoria de la Ordenanza 196 pero no se le dio trámite bajo la promesa del Alcalde de revisar los avalúos, que no resuelve la situación confiscatoria de este año ni de los años pasados pues según la Concejala Daniela Chacón (twitter.com/danychaconarias/status/966705524438962176): “El 90% de predios no podrían ser revisados como aseguró @MauricioRodasEc si cada ciudadano no realiza el reclamo individual. Según Alcaldía, hasta la fecha se han recibido 5300 reclamos de 920.000 predios catastrados. Se debería **REFORMAR** la Ordenanza, **PERO NO APLICARÍA PARA 2018**” (las negrillas, subrayados y mayúsculas son nuestras).



número no inferior al 0,25% de las personas inscritas en el registro electoral de la circunscripción correspondiente.

3. PROPUESTA NORMATIVA

Con estos antecedentes, las personas que suscribimos este pedido presentamos a través de nuestras autoridades la siguiente propuesta normativa derogatoria para que sea aprobada en Concejo Metropolitano:

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 99 de la Constitución dice que: *"La acción ciudadana se ejercerá en forma individual o en representación de la colectividad, cuando se produzca la violación de un derecho o la amenaza de su afectación; será presentada ante autoridad competente de acuerdo con la ley. El ejercicio de esta acción no impedirá las demás acciones garantizadas en la Constitución y la ley."*;
- Que,** el artículo 103 de la Constitución expresa: *"La iniciativa popular normativa se ejercerá para proponer la creación, reforma o derogatoria de normas jurídicas ante la Función Legislativa o cualquier otro órgano con competencia normativa. Deberá contar con el respaldo de un número no inferior al cero punto veinte y cinco por ciento de las personas inscritas en el registro electoral de la jurisdicción correspondiente. Quienes propongan la iniciativa popular participarán, mediante representantes, en el debate del proyecto en el órgano correspondiente, que tendrá un plazo de ciento ochenta días para tratar la propuesta; si no lo hace, la propuesta entrará en vigencia."*;
- Que,** el COOTAD en el literal a) del artículo 87 manifiesta: *"Al concejo metropolitano le corresponde: a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones."*;
- Que,** el COOTAD, en el artículo 309 dice: *"Todos los ciudadanos gozan de iniciativa popular para formular propuestas de normas regionales, ordenanzas distritales, provinciales o cantonales, o resoluciones parroquiales así como su derogatoria de acuerdo con la Constitución y ley."*;
- Que,** el artículo 193 del Código de la Democracia, señala: *"La iniciativa popular normativa se ejercerá para proponer la creación, reforma o derogatoria de normas jurídicas ante la Asamblea Nacional o ante cualquier otro órgano con competencia normativa. Deberá contar con el respaldo de un número no inferior al cero punto veinte y cinco por ciento de las personas inscritas en el registro electoral de la jurisdicción correspondiente."*;

A039



- Que,** el artículo 6 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, establece: *"Las ciudadanas y los ciudadanos que estén en goce de sus derechos políticos, así como, organizaciones sociales lícitas, podrán ejercer la facultad de proponer la creación, reforma o derogatoria de normas jurídicas ante la Función Legislativa o ante cualquier otra institución u órgano con competencia normativa en todos los niveles de gobierno. La iniciativa popular normativa no podrá referirse a crear, modificar o suprimir impuestos, aumentar el gasto público o modificar la organización territorial político administrativa del país."*;
- Que,** el artículo 9 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, expresa en su tercer párrafo: *"No se podrá rechazar la tramitación de una iniciativa popular, salvo el incumplimiento de uno o varios de los requisitos establecidos en el artículo anterior. Dicho incumplimiento se notificará a la comisión popular promotora, quien podrá subsanarlo en el plazo de treinta días, luego de lo cual, el máximo órgano decisor competente resolverá la procedencia de la admisibilidad."*;
- Que,** la Procuraduría Metropolitana en Of. 0000078 GDOC No. 2018-046559 de 27 de marzo de 2018 emitió pronunciamiento jurídico sobre la determinación de avalúos para el pago del impuesto predial en el Distrito Metropolitano de Quito: *"Como se puede observar la disposición que introdujo la reforma al COOTAD, estableció la obligación de actualización de los avalúos respecto a un porcentaje que se aplicaba exclusivamente cuando existía solicitud por parte de la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que constaba en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro..."* Además, es necesario precisar que con fecha 21 de marzo de 2018, la Asamblea Nacional, expidió la *"Ley Orgánica Derogatoria de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, de conformidad con la consulta popular del 4 de febrero de 2018"*, publicada en el Registro Oficial Suplemento 206 de 22 de marzo de 2018, que en su artículo 1 establece: *"Deróguese la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, publicada en el Tercer Registro Oficial Suplemento No. 913 de fecha 30 de diciembre de 2016"*. Con lo cual la precitada reforma al COOTAD, actualmente no surtiría ningún efecto jurídico";
- Que,** en el proceso de reevalúos realizados ante el descontento ciudadano de inicios del año 2018 por los impuestos "prediales", el 90% de predios tuvieron rebajas considerables pero no se puede aplicar un método de reevalúo automático de oficio porque esto implica la reformatoria de la Ordenanza 196 que aplicaría a partir del año 2019 dejando a la ciudad de Quito en la indefensión.
- Que,** la Constitución en su artículo 76, numeral 7, literal a), determina: *"Nadie podrá ser privado del derecho a la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento."*



- Que,** la Carta Política dice en el primer numeral de su artículo 76 que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."*
- Que,** el Municipio publicó el 8 de febrero de 2018 en su página web "Quito Informa" bajo el titular "Finalizó la revisión de avalúos dentro del plazo determinado" que: *"Este jueves 8 de febrero terminó el plazo para la revisión de los avalúos prediales en el Distrito Metropolitano. El Administrador General, Miguel Dávila, anunció que se realizó la revisión en 930 mil predios que se encuentran en la ciudad, y aproximadamente el 90% registran disminuciones considerables (...) Este proceso puede generar mayores problemas en periodos en que los mercados son inestables especialmente en determinadas zonas los precios suben y caen aceleradamente", explicó";*
- Que,** el método de reevalúo en línea solo se limita a promediar las AIVAS del bienio 2016-2017 con las del bienio 2018-2019 y multiplicar ese AIVA promedio, que no se corrige con los factores de variación, por el área, lo cual deja en la indefensión a propietarios de predios como los de Nayón.
- Que,** el método de reevalúo pedido de parte por escrito también pone la carga del error en contra del ciudadano y tampoco le garantiza el derecho a la defensa porque una vez ingresado su petitorio, Catastros envía sus resultados directamente a la Dirección Tributaria sin que el ciudadano tenga oportunidad de expresar su acuerdo o desacuerdo con el resultado.
- Que,** el COOTAD, en su artículo 303, determina que *"Los actos administrativos deberán ser obligatoriamente notificados al administrado y no tendrán eficacia con respecto a quienes se haya omitido la notificación. La ejecución de actuaciones ordenadas en actos administrativos no notificados constituirá, para efectos de la responsabilidad de los funcionarios públicos, vía de hecho."*
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 197 que Regula el Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales y Adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 7 de Pago de Impuesto y tributos adicionales reforma el artículo 523 del COOTAD : *"La notificación del Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, se realizará mediante publicación en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consulta individual de obligaciones, puesta a disposición de los contribuyentes, o cuando corresponda, a través de la gaceta tributaria digital. El Impuesto Predial y sus adicionales, se podrán agrupar en una sola orden de cobros. Vencido el año fiscal, las obligaciones tributarias generarán recargos e*

A038

intereses de mora que serán cobrados por la vía coactiva, para lo cual no se requerirá la notificación de título de crédito”;

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 198, Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 154 que regula la Determinación y Cobro de la Contribución Especial de Mejoras por Obras Públicas de Alcance Distrital en el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 8 relativo a la Orden de Cobro elimina la notificación: *“La Contribución Especial de Mejoras se emitirá anualmente, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación, rigiéndose bajo las mismas condiciones de cobro que para el Impuesto Predial establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la Ordenanza Metropolitana No. 141, cuando corresponda. En consecuencia, no requiere la emisión y notificación de títulos de crédito para el ejercicio de la acción coactiva”;*
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 093 de Aprobación del Plano del Valor del Suelo Urbano y Rural, los Valores Unitarios por m² de Construcción por Tipologías, Adicionales Constructivos al Predio y Factores de Corrección que Determinan los Avalúos Prediales que Regirán para el Bienio 2016-2017 derogada por la Ordenanza 196 establece en su Disposición General Segunda la existencia de principios de solidaridad, subsidiaridad y equidad interterritorial, y en consideración a ellos, dispone como límite máximo de revalorización de un predio el incremento del 100%;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 196 omite estos principios y determina incrementos en la valoración por encima del 750%, de conformidad contenido del Of. DMC-14362-2017 de 14 de diciembre de 2017 relativo al resumen de AIVAS Urbanos y Rurales de Predios del DMQ suscrito por el Director Metropolitano de Catastro;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana 153 dispone que para la determinación y cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales hasta el año 2014 debe realizarse una corrección gradual de los tributos con Tablas de Límites para la Corrección de la Dispersión, excepto para aquellos predios avaluados en cinco millones de dólares o más, para los cuales no existe límite de crecimiento en el impuesto.
- Que,** la Ordenanzas Metropolitanas 029 y 094 para la determinación y cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales en los años 2015 y 2016 a 2017, respectivamente, establecen que se debe realizar una corrección gradual de los tributos con Tablas de Límites para la Corrección de la Dispersión, excepto para la suma total de los avalúos de los predios de un ciudadano que dé como resultado un millón y medio de dólares o más, en cuyo caso el impuesto no tiene límite de crecimiento.



- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 141 sancionada el 29 de septiembre de 2016 que regula la Aplicación de las Facultades Determinadora y Sancionadora de la Administración Metropolitana Tributaria del Municipio establece en su Exposición de Motivación que: *"la solución no se encuentra en aumentar súbitamente los impuestos municipales"*
- Que,** en el *"Informe sobre errores y distorsiones en la determinación del impuesto predial y de la contribución especial por mejoras, a cargo de la Dirección Metropolitana Tributaria y Dirección Metropolitana de Catastro"* contenido en el Acta Resolutiva de la Sesión Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 13 de enero de 2018, el Director Metropolitano Tributario indica que: *"(...) en el impuesto predial no hay ningún límite";*
- Que,** el principio de igualdad excluye toda discriminación arbitraria o injusta, contra personas o categorías de personas y el principio de proporcionalidad requiere que el monto de los gravámenes esté en proporción a las manifestaciones de capacidad contributiva de los obligados a su pago.
- Que,** las tablas de impuestos a la suma de activos fijos contenidas en la Ordenanza 197 colocan el 58% de sus rangos impositivos sobre el valor del 1,5 ‰, que es el impuesto que el Municipio le cobra a una actividad económica.
- Que,** las Ordenanza 197 de Impuestos no existe relación entre sus antecedentes y articulado. En la motivación que el impuesto pagado en el año 2017 es el indicador de la capacidad contributiva del ciudadano. Sin embargo, en su parte dispositiva contradictoriamente establece como el indicador de la capacidad contributiva, al impuesto emitido -haya o no haya sido pagado-.
- Que,** las Corte Constitucional en resolución de 29 de abril de 2014 puntualiza respecto al derecho de motivación que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: ... 1) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución ... no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados"*. Al, no está debidamente motivada y es nula.
- Que,** al determinar el impuesto a la suma de activos fijos del ciudadano se asume que todos los inmuebles están en las mismas condiciones de gravámenes legales, avalúos bien realizados, AIVAS adecuados y que están en plena producción generando rentabilidad. Como la tasa de impuesto se asignan a la masa catastral

A037



imponible, implícitamente se presume que todos los bienes se pueden vender simultáneamente para cubrir el impuesto, lo cual es una presunción irreal.

Que, el error esencial de un avalúo se produce cuando en vez de avaluar un predio de determinadas características, se valora uno de características totalmente diferentes.

Que, la amnistía también se otorga como medida de reparación por derechos que han sido vulnerados y su efecto es el de eliminar los efectos jurídicos de tales violaciones.

Con estos antecedentes, el Concejo Metropolitano de Quito, en uso de sus facultades contempladas en los artículos 7, 87, 55 literal e), 57 literal c) y 492 del COOTAD expide la siguiente:

“ORDENANZA METROPOLITANA DEROGATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS 196, 197 Y 198 VIGENTES PARA EL BIENIO 2018-2019 Y DE ELABORACIÓN DE ORDENANZAS PARA EL BIENIO 2018-2019 DE VALORACIÓN DEL SUELO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y DETERMINACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS QUE RESPONDEN A LA REALIDAD DE LAS PARROQUIAS RURALES Y URBANAS DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”

Artículo 1.- Deróguese la Ordenanza 196 aprobada el 20 de diciembre d 2017 y sancionada el 22 de diciembre de 2017, y las Ordenanzas 197 y 198 aprobadas y sancionadas el 22 de diciembre de 2017, publicadas en la Edición Especial del Registro Oficial No. 180 de 28 de diciembre de 2017.

Artículo 2.- Con los antecedentes de hecho y de derecho que demuestran la vulneración de derecho constitucionales en contra de los ciudadanos, mediante la Ordenanza 029 actualmente derogada y mediante las Ordenanzas 196, 197 y 198 referidas en el artículo 1, se dispone:

- a) Que se el levanten las órdenes de arraigo y embargo de nuestras cuentas, activos financieros, créditos, indemnizaciones por cobrar, etc., sobre todo los de las personas de la tercera edad por su condición de vulnerabilidad, así como el cese inmediato a las coactivas y remates en contra de los pobladores de la parroquia de Nayón y a los propietarios de inmuebles en esa parroquia derivados de impuestos que nacen de los avalúos con errores esenciales, cuya sanción jurídica es su inexistencia.



- b) Con el fin de reparar la violación de sus derechos garantizados en la Carta Política del Estado y dejar sin efecto las consecuencias de dicha violación se les otorga Amnistía Tributaria por los impuestos prediales, contribución especial de mejoras, contribución a favor del cuerpo de bomberos, tasas de seguridad y multas por solar no edificado, así como por intereses y costas judiciales adeudados desde el año 2010 en que inician los avalúos con errores esenciales. Para el efecto se dispone que se den de baja los títulos de crédito emitidos, las determinaciones ejecutoriadas de obligación tributaria y las resoluciones administrativas que establezcan un valor a pagar de obligación tributaria y que estén pendientes de pago.
- c) En vista de que la parroquia Nayón no tiene servicios públicos completos se dispone dar de baja a todos los títulos de crédito emitidos por multa por solar no edificado en todos los años hasta el presente.
- d) Se dispone al Registro de la Propiedad que se limite a reproducir en los certificados de gravámenes las acciones legales dispuestas en contra de un inmueble específico y que no realice estas inscripciones de forma masiva en contra del nombre de la persona o personas, sobre todo cuando se trata de declaratorias de utilidad pública que conllevan prohibiciones de enajenar. A las personas afectadas por la inscripción de prohibiciones de enajenar por expropiaciones en contra de su nombre que no s inscriben únicamente en contra del inmueble declarado de utilidad pública, se les otorga la amnistía tributaria detallada en el literal anterior durante el período comprendido entre la inscripción de la prohibición de enajenar en el Registro de la Propiedad y la cancelación de dicha prohibición.

Artículo 3.- Se dispone la conformación de mesas de trabajo con la participación de representantes de la parroquia rural de Nayón, de las demás parroquias rurales de Quito afectadas por las Ordenanzas referidas en el artículo 1, así como de los gremios que han manifestado sus observaciones en contra de dichas Ordenanzas. Las Mesas tendrán como objetivo la elaboración de Ordenanzas para la Valoración Inmobiliaria y para la Determinación del Impuesto Predial y adicionales, adecuados a las realidades de las parroquias rurales y urbanas del Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICION FINAL.- La presente Ordenanza Derogatoria y de Elaboración de Nuevas Ordenanzas entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y se aplicará para el bienio 2018-2019.

A036



4. DESCRIPCION DE CONSTRUCCION DEL PROYECTO PRESENTADO

1. A partir del año 2011 nos comenzamos a acercar a las dependencias Municipales, a nuestra Junta Parroquial e incluso ingresamos peticiones individuales a varios Concejales para pedir que se nos revisen los avalúos e impuestos que eran excesivos. Como resultado vinieron personeros Municipales a nuestra parroquia, pero no se obtuvo ninguna solución. Algunos moradores, alcanzamos a pagar los impuestos de varios años, pero para otros propietarios los incrementos descomunales los dejaron indefensos sin saber por qué se habían incrementado de esa manera tan descomunal. Esta situación puede observarla el Municipio analizando la morosidad en nuestra parroquia.
2. A inicios de este año las ordenanzas 196, 197 y 198 inflaron los valores de nuestros inmuebles a montos que multiplican los de mercado y nos emitieron impuestos confiscatorios, que nos dejan en similar situación a la que atravesaron los españoles en la crisis inmobiliaria en que se remataron sus inmuebles y pese a ello se quedaron con la deuda por el saldo.
3. Varios barrios y urbanizaciones de nuestra parroquia recopilamos información sobre el incremento de avalúos e impuestos prediales que se enviaron al Municipio para su pedir su corrección. Estos pedidos tuvieron una respuesta general del Alcalde indicando que el Municipio había cometido un error en la determinación de avalúos y que se iban a revisar de manera extensiva para todo el Distrito Metropolitano. Por ello no se atendieron nuestros pedidos puntuales.
4. En el reavalúo masivo ofrecido por el Alcalde, que solo se podía solicitar por internet, y que se limitó a promediar los AIVAs de las Ordenanzas 093 y 196, sin aplicación de los factores de variación, se emitieron a los pobladores que optaron por ese método, Resoluciones Administrativas para los años 2018 y 2019; y para el caso de personas con valores catastrales imponentes más elevados, las rebajas en impuestos solo fueron de 2 dólares. Ante ello muchos pobladores y propietarios de predios en Nayón decidimos no optar por ese camino que no nos soluciona los impuestos confiscatorios.
5. Dado que múltiples Gremios y Asociaciones de Pichincha se manifestaron en contra de las referidas Ordenanzas, acudimos a la Cámara de Comercio de Quito donde sus Asesores nos explicaron que desde el año 2015 se nos viene cobrando tributos sobre Activos Fijos y no impuestos prediales y además nos presentaron casos alarmantes de impuestos confiscatorios.
6. Con estos antecedentes nos comenzamos reunir con las autoridades de la Junta Parroquial de Nayón, con representantes de barrios y urbanizaciones,



con moradores de la parroquia, con propietarios de inmuebles en Nayón y con abogados que son parte de nuestro colectivo.

7. En reuniones casi diarias con moradores de nuestra parroquia, estudiamos el contenido de las Ordenanzas y detectamos la alarmante vulneración de nuestros derechos de propiedad, a una vida digna, al trabajo, al debido proceso, la vulneración de principios tributarios, etc. conforme lo exponemos en la fundamentación de este petitorio.
8. De la comparación de Los AIVAS del plano de Aivas de la Ordenanza 196 con alarma constatamos que a nuestra parroquia se la valora como si fuera igual a los mejores sectores de Quito. Ese tipo de valoración y sus impuestos derivados amenazan con desplazarnos forzosamente de Nayón.
9. Con este conocimiento acudimos al Municipio Móvil que se desarrolló en Nayón y a reuniones en el Catastro en las que se comprometieron a regresar con personeros de la EPMMOP y del Catastro para rectificar los avalúos, sin que se hayan concretado ni las reuniones ni los reavalúos.
10. Además, acudimos a una Sesión de la Comisión de Uso de Suelo, donde se iban a aprobar trazados viales en el Barrio Tacuri, informes al diseño definitivo de la Perimetral Metropolitana y cambios de uso de suelo en nuestra parroquia apenas a dos años del último cambio. Con nuestra intervención demostramos que nada de ello se había socializado y esas aprobaciones se suspendieron.
11. Sin más instancias a las que acudir para que el Municipio de Quito deje de vulnerar nuestros derechos, convocamos a una Asamblea General que se celebró el lunes 12 de marzo del 2018, y que estuvo presidida por las autoridades de nuestra Junta Parroquial y contó con el respaldo del Comité de Gestión de Cumbayá y Tumbaco. Como resultado decidimos presentar esta iniciativa popular normativa derogatoria de las Ordenanzas 196, 197 y 198 y de elaboración de Ordenanzas no confiscatorias, y además nos declaramos en rebeldía tributaria.
12. Este acto popular fue cubierto por la prensa y se publicó en "El Comercio" con fechas 12 y 15 de marzo de 2018 bajo los titulares "Moradores de Nayón rechazan incremento de impuestos prediales; piden cambios" y "Moradores de Nayón se organizan en rechazo al reavalúo en Quito"⁴⁵.
13. Los días 25 de marzo y 1 de abril de 2018 instalamos computadoras en nuestro Parque Central para que todas las personas puedan comparar el alarmante crecimiento de sus avalúos e impuestos y procedimos a la

⁴⁵ <http://www.elcomercio.com/actualidad/moradores-nayon-rechazan-incremento-impuestopredial.html>
<http://www.elcomercio.com/actualidad/moradores-nayon-rechazo-reavaluo-quito.html>

A035



recolección de las firmas que estamos adjuntando a este petitorio en que damos cumplimiento a los requisitos exigidos por el artículo 8 de la Ley de Participación Ciudadana.

14. El día 9 de abril de 2018 invitamos a varias autoridades al GAD Nayón para exponer el fundamento a nuestra iniciativa normativa derogatoria de las Ordenanzas 196, 197, 198 y anunciamos al 12 de abril como fecha para su entrega al Municipio. Este evento también fue cubierto por la prensa.

5. MIEMBROS DE LA COMISION POPULAR PROMOTORA

1. Dra. Lourdes Quijia representante de la Junta Parroquial de Nayón, en calidad de Miembro de la Comisión
2. Sra. Sandra Jarrín, representante de la Junta Parroquial de Nayón, en calidad de Miembro de la Comisión
3. Sra. Lucía Gualoto, representante de la Junta Parroquial de Nayón, en calidad de Miembro de la Comisión
4. Arq. Zulma Madrid, Miembro de la Comisión
5. Ing. Paulina Jaramillo, Miembro de la Comisión
6. Dra. Margarita de la Cueva, Miembro de la Comisión
7. Dr. Fernando Endara, Miembro de la Comisión
8. Lcdo. Juan León, Miembro de la Comisión
9. Ing. Paulina Simbaña, Miembro de la Comisión
10. Sr. Edwin Sango, Miembro de la Comisión
11. Sr. Darwin Juiña, Miembro de la Comisión
12. Dr. Carlos Males, Miembro de la Comisión

Actuamos a nombre de habitantes de Nayón, propietarios de predios en Nayón, y como portavoces de otras agrupaciones que respaldan nuestra iniciativa como el Comité de Gestión de Cumbayá y Tumbaco. Las Mesas ciudadanas que solicitamos que se formen contarán además con la participación de otros pobladores de la parroquia y/o propietarios de predios en nuestra parroquia y/o adherentes, a quienes designaremos de conformidad a la experticia, experiencia y conocimiento que las actividades a desempeñar requieran.

6. FIRMAS DE RESPALDO

Las adjuntamos al oficio entregado al señor Alcalde el 12 de abril de 2018. Estamos prestos a entregar las firmas originales cuando la Autoridad disponga.

Quito, 19 de enero del 2018
Oficio No. P-PMV-022-2018

Señor Doctor
Mauricio Rodas Espinel
Alcalde
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

Señor Alcalde:

Como es de su conocimiento, en las últimas semanas se han producido reclamos ciudadanos derivados del incremento de los impuestos prediales para el bienio 2018-2019, resuelto por el Concejo Metropolitano del D.M. de Quito. Ante esta circunstancia, y con el afán de contar con elementos de juicio, el Colegio de Arquitectos del Ecuador Provincial de Pichincha, CAE-P, realizó el 10 de enero pasado un "Diálogo Participativo" con la intervención de expertos en la materia y representantes ciudadanos, en el que se debatió la situación presentada. En dicho evento se conoció que Usted, con sensibilidad, había resuelto que se proceda en el plazo de un mes a revisar los avalúos y los impuestos prediales. Asimismo, el Director de Catastros, que intervino en este evento, nos invitó para que representantes del CAE-P se integraran a la comisión que efectuaría los trabajos de revisión dispuestos por Usted. Siendo así, con fecha 11 de enero de 2018, nuestros representantes participaron en una reunión de trabajo en la Dirección de Catastro en la que estuvieron presentes algunos representantes del sector inmobiliario y funcionarios de la municipalidad.

Con estos antecedentes, señor Alcalde, y luego de análisis rigurosos efectuados por un equipo técnico multidisciplinario, el CAE-P, en el afán de colaborar con la municipalidad y con la ciudadanía quiteña en un tema tan importante, ha considerado pertinente presentar a usted nuestros planteamientos:

ASPECTOS GENERALES:

En atención a los reclamos sobre el incremento del impuesto predial aprobado a finales del 2017, el Municipio del DMQ ha respondido que este ajuste tributario se debe a la necesidad de cumplir con las disposiciones contenidas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial (COOTAD), que obliga a los GADs municipales a revisar cada dos años el valor catastral de los predios urbanos y rurales, procurando que se acerquen al valor comercial de los mismos.

Al respecto debe señalarse que hasta el bienio 2016-2017, en que rigieron las ordenanzas N° 093 y N° 094 de avalúos e impuestos a la propiedad inmobiliaria, se estima que el valor catastral de los predios estaba en el orden del 50% de su valor comercial y, por datos de prensa que el Municipio ha dado a conocer, que los avalúos catastrales para el bienio 2018-2019 llegarían al 80% de los valores comerciales o de mercado. Sin embargo, se ha evidenciado que la revalorización catastral efectuada en muchos sectores ha establecido valores catastrales que superan la valoración comercial o de mercado, lo cual contraría las disposiciones legales. Esta situación se agrava aún más si se considera la coyuntura actual de la economía nacional que ha impactado en las finanzas particulares de los contribuyentes, cuya manifestación evidente es el decrecimiento continuo del sector de la construcción en, por lo menos, los dos últimos años.

Así, los impuestos prediales establecidos en aplicación de la Ordenanza 197, basados en los nuevos avalúos catastrales aprobados mediante Ordenanza N° 196, evidencian incrementos del 100, 200, 300 y hasta 400% con relación a los impuestos prediales del período anterior, lo que ha afectado la economía de importantes grupos de población de bajos ingresos, localizados, por ejemplo, en las parroquias de Pomasqui, Nayón, Cumbayá, Tumbaco, San Rafael, Conocoto, Carcelén, Cotocollao,

A034

Calderón y Quitumbe, entre otros sectores. Del mismo modo, sectores vinculados al área productiva como el hotelero y el inmobiliario, han manifestado su seria preocupación por el incremento del impuesto predial por considerar que ocasiona un descaje negativo en sus costos de producción.

En la reunión efectuada el 11 de enero de 2018 en la Dirección de Catastros mencionada anteriormente, se pudo comprobar lo antes señalado. De la revisión de los avalúos catastrales de algunas Áreas de Intervención Valorativas, AIVAS, se encontró que, en determinados sectores se producía una diferencia sustancial entre los valores reales de mercado conocidos por transacciones concretas investigadas y los valores catastrales del suelo de las AIVAS correspondientes, que habían establecido los funcionarios municipales. Por ejemplo, en uno de esos sectores se encontró que el valor de una transacción concreta era de USD 70 por m² y otra transacción en el mismo sector era de USD 75 por m². Sin embargo, en la valoración catastral, esta AIVA tenía un valor de USD 235 por m². Es decir un desfase mayor al 300% sobre el valor comercial o de mercado.

Estos problemas evidentes en la valoración catastral afectan no solo en el incremento injustificado de la carga tributaria del impuesto predial, sino a otros tributos y a otras actividades municipales y extra municipales, como el impuesto de alcabalas, el impuesto a la plusvalía o utilidad, la tasa de bomberos, la contribución de mejoras, los créditos hipotecarios y el valor de expropiación de los bienes inmuebles, entre los principales.

Por otra parte, la Ordenanza N° 197 de aplicación tributaria tiene preocupantes contradicciones en su forma y contenido. Una muestra de ellas es que en su artículo N° 15 se establecen exenciones no contempladas en el COOTAD, concebidas como "beneficios tributarios para viviendas de interés social y de interés público" de hasta USD 70 mil, los que, en virtud de las tarifas impositivas descritas en las tablas de los artículos N° 11 y N° 12, son inaplicables, pues, las tablas determinan que todos los inmuebles situados entre USD 40 mil y USD 70 mil, pagarán un impuesto entre el USD 0,25 y USD 0,27 por mil del valor catastral. En el COOTAD, de su parte, se establece que únicamente estarán exentos del pago del impuesto predial los bienes inmuebles cuyo valor sea inferior a 25 remuneraciones básicas unificadas, es decir, a USD 9.375. No encontramos la justificación legal ni técnica para que bienes inmuebles mayores a USD 9.375,00 e inferiores a USD 70 mil estén exentos del pago del impuesto predial.

Por lo hasta aquí expuesto, este gremio que agrupa y representa a una buena parte de los profesionales de la arquitectura de la ciudad, resuelve poner a consideración de usted y del Municipio del DM de Quito algunas recomendaciones:

RECOMENDACIONES:

Recomendación general

1. Si bien el catastro inmobiliario y sus procesos de valoración sustentan el cálculo de los impuestos prediales, que representan una importante fuente de ingresos propios de los GADs municipales, en la actualidad, ese enfoque tradicional ha sido superado y el catastro debe considerar otros criterios que van más allá de su función estrictamente tributaria y recaudatoria. Así, el catastro debe ser uno de los principales instrumentos de gestión y planificación urbana, por lo que debe estar en concordancia con la visión de ciudad que se defina democráticamente para el mediano y largo plazo. El catastro así concebido será la fuente de generación de datos e información urbana que dé sustento a los diagnósticos y a las decisiones de política de ordenamiento y desarrollo del territorio metropolitano. Por ello resulta indispensable realizar un estudio y una actualización integral y de largo plazo del catastro inmobiliario del Municipio del DM de Quito, con la participación de técnicos nacionales. El CAE-P puede acompañar técnicamente el proceso con la finalidad de contar con información idónea y confiable.

Recomendaciones sobre los avalúos catastrales

1. Si bien la valoración catastral es de carácter masivo y no puede tener los niveles de precisión que se tiene cuando se efectúa la tasación de un inmueble en particular, la valoración catastral debe tener un adecuado nivel de aproximación a los valores de mercado, y, sobre estos, el Municipio del DM de Quito podría adoptar los avalúos catastrales con el 70 % del avalúo comercial con base en el artículo N° 3 de la "Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos", que agrega al COOTAD el artículo N° 526.1, que obliga a los gobiernos municipales y metropolitanos a *"actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del avalúo comercial...."*
2. Se recomienda revisar el sistema de actualización de valoración catastral del stock (banco) inmobiliario del DM de Quito con el objetivo de que funcione enlazado con la variación de los indicadores e índices del entorno económico local y nacional. No es eficiente que cada dos años se vuelvan a investigar, partiendo, en muchos casos de cero, los valores y los precios de los predios, que en varias ocasiones han sido definidos sin sustento técnico. Es decir, se deben implementar mecanismos de mantenimiento y conservación catastral.
3. La actualización de los avalúos tiene que ser progresiva en el tiempo y, en ese sentido, no parece coherente que en un corto lapso de dos años se hayan producido revalorizaciones que no guardan relación con la evolución de la economía del país y del DM de Quito, donde sabemos, se ha generado un estancamiento e incluso una disminución de los valores de muchos inmuebles. Esto evidencia que los métodos o sistemas técnicos de cálculo de los avalúos no están captando de manera eficiente el comportamiento del mercado y, probablemente, no solo deban ser revisados, sino modificados estructuralmente. Es fundamental contar con mecanismos de actualización periódica de los valores catastrales y realizar análisis continuos de la dinámica urbana que afecta la variación de los precios en los bienes inmuebles. Por lo señalado, se recomienda crear un Observatorio de Valoración Inmobiliaria Permanente, que monitoree permanentemente las dinámicas del mercado inmobiliario en el territorio del DM de Quito.

Recomendaciones sobre los impuestos prediales

1. El Municipio del DM de Quito debería revisar íntegramente la Ordenanza de aplicación tributaria y la tabla de tarifas tributarias para eliminar las contradicciones con el COOTAD. Estas incoherencias normativas perjudican seriamente a la ciudadanía y afectan la credibilidad legal y técnica de lo establecido por el MDMQ.
2. La tabla de tarifas tributarias aplicada por la municipalidad no está definida adecuadamente. Es insuficiente que los cerca de 912.000 predios catastrados en Quito se clasifiquen en tan solo 19 grupos. Eso está produciendo saltos abruptos entre los rangos. Es recomendable que se amplíe el número de intervalos (grupos) y la gradualidad de los intervalos.
3. En relación con la banda impositiva, debe señalarse que si bien el artículo 504 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, COOTAD, contempla una banda que oscila entre USD 0,25 por mil y USD 5 por mil del valor de la propiedad, ello no implica que para el cálculo del impuesto predial el municipio deba adoptar necesariamente todo el rango de banda. El propio artículo mencionado estipula la facultad de los municipios para analizar el tipo de tarifas a

A033

aplicar, en función de la realidad socioeconómica de su territorio. Por ello, se recomienda evaluar la utilización de una banda impositiva acorde con los principios de equidad, proporcionalidad y progresividad que sustentan una correcta política tributaria, sin que se perjudique la economía particular del propietario ni se convierta en un factor que desincentive la dinámica económica local, en especial, de la actividad inmobiliaria.

4. Consideramos que es inconveniente menoscabar la incipiente cultura tributaria que se ha ido generando en la ciudadanía. La política tributaria no debería excluir a ningún propietario de su responsabilidad de contribuir tributariamente con la ciudad. Aún los propietarios de inmuebles de menor valor deben pagar un impuesto, aunque sea mínimo. Esto permite involucrar al propietario con la ciudad. El que se incentive la exclusión de la responsabilidad tributaria propicia, a su vez, que el propietario se desentienda de su responsabilidad con la ciudad. En este sentido, creemos que aunque la carga impositiva sea mínima, ésta contribuye a que la ciudadanía se apropie de su predio o bien inmueble, de su barrio y de su ciudad.

Finalmente, Señor Alcalde, debemos señalar que nos parece acertada su decisión de disponer que se realice una revisión general del catastro con el objetivo de corregir el cobro excesivo de los tributos. Sin embargo, el CAE-P considera que el mecanismo y los procedimientos escogidos para realizar estos correctivos no apuntan a una reforma estructural y de fondo del sistema de valoración predial, ni a la definición de una política tributaria de largo plazo para la ciudad.

Por esta razón, el CAE-P ha decidido no acompañar más el proceso definido por usted para resolver en el corto plazo los impactos provocados por el ajuste al impuesto predial, sin embargo, quedamos prestos para colaborar de forma sostenida y a más largo plazo; y, a aclarar cualquier inquietud sobre las recomendaciones mencionadas en este documento.

Esperamos que el Municipio del DM de Quito realice los cambios y correctivos necesarios, procurando arribar a resultados que sean convenientes para la ciudad y para los sectores sociales que se han sentido afectados.

Con la seguridad, señor Alcalde, de que el aporte realizado por el Colegio de Arquitectos de Pichincha será tomado en cuenta en beneficio de la ciudadanía, suscribo de usted.

Atentamente,

Arq. Pablo Moreira Viteri
PRESIDENTE DEL CAE-P

C.C.: **Ing. Francisco Pachano**, Director Metropolitano de Catastros.

Colaboradores: Arq. Juan Romero, Arq. Gualberto Vega, Arq. Juan Ordoñez y Arq. Natalia Corral

ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

15 DE ENERO DE 2018

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los quince días del mes de enero del año dos mil dieciocho, siendo las 10h12, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, concejales: Sr. Jorge Albán, MSc. Patricio Ubidia y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra de presencia del concejal Carlos Páez Pérez.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arqs. María González, Paulina Cubillo, Pablo Ortega, Pablo Macanchi, Donny Aldeán, y Paúl Aguilar, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Arq. Juan Gallo, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario; Lic. Christian Rivera, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos; Abg. María Colina e Ing. Luigi Jiménez, funcionarios de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; Abg. Johana Aguirre, Supervisora de la Agencia Metropolitana de Control; Abgs. Sebastián Cornejo y Bruno Andrade, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control; Ings. María Teresa Tayo, Mónica Guzmán y Sra. Lorena Ledesma, funcionarias de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMMOP; Abg. José Aucancela, Registrador de la Propiedad (E); Srs. Ricardo Suárez López y Andrés Eguiguren, funcionarios del Registro de la Propiedad; Arq. Lady Rodríguez, funcionaria de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Lorena Velástegui, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Sr. Carlos Jaramillo e Ing. Bladimir Ibarra, funcionarios del despacho del concejal Carlos Páez Pérez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día el cual es aprobado con el pedido del concejal Jorge Albán de que se incluya como punto 8 resolución sobre la forma en la que se va a proceder con el análisis de la Ordenanza Reformativa del PUOS; y, el pedido del concejal Sergio Garnica Ortiz de que se incluya como punto 9 la Ordenanza que Establece los Estudio de Impacto en la Movilidad, como punto 10 el PUAE Holiday Inn; y, como punto 11 el informe de Procuraduría Metropolitana No. 1892-2019.

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y resolución de las actas de la Comisión realizadas en las siguientes fechas:
 - 11 de diciembre de 2017; y,
 - 13 de diciembre de 2017,

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que al no haber observaciones al acta del 11 de diciembre de 2017 se someta a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidía: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor se aprueba el acta del 11 de diciembre de 2017.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que al no haber observaciones al acta del 13 de diciembre de 2017 se someta a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidía: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor se aprueba el acta del 13 de diciembre de 2017.

2. Comisiones Generales.

No hay comisiones generales para tratar en este punto.

3. **Conocimiento y resolución del oficio No. 0055 de 3 de enero de 2018, emitido por Secretaría General del Concejo Metropolitano con el cual solicita la autorización para proceder a la fe de erratas en la Ordenanza Metropolitana No. 196 sancionada el 22 de diciembre de 2017. (se adjunta copia del oficio No. 0055 como anexo 1).**

Concejal Jorge Albán: Solicita que se explique sobre el punto dos de la fe de erratas, correspondiente a la fórmula.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Indica que el primer caso, en una de las tablas del texto enviado no estaba constando el detalle de a que rubro se aplicaba; en el segundo relacionado con la fórmula fue discutido en el Concejo sobre un error en la misma, básicamente no se estaba poniendo debidamente los factores con los que se tenía que dividir en lugar de multiplicar, eso es lo que se clarificó.

Manifiesta que el error estaba identificado y se podría hacer la corrección en el texto final, ya que no influye en la forma de cálculo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se solicite a la Secretaría General del Concejo que remita todo lo tratado por el Concejo Metropolitano sobre este tema, a fin de tener argumentos para autorizar el segundo punto de la fe de erratas.

Los señores concejales Jorge Albán y Patricio Ubidia acogen la propuesta presentada por el concejal Garnica y resuelven: solicitar a la Secretaría General del Concejo, se remita el audio y la transcripción pertinente de la sesión de Concejo Metropolitano de 20 de diciembre de 2017, donde haga referencia al proyecto Ordenanza de aprobación del 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 del Suelo y Valor de Edificaciones y Valor de Reposición y que regirá para el Bienio 2018-2019, a fin de tener los argumentos necesario para autorizar el segundo punto de esta fe de erratas solicitada.

4. Informe sobre errores y distorsiones en la determinación del impuesto predial y de la contribución especial por mejoras, a cargo de la Dirección Metropolitana Tributaria y Dirección Metropolitana de Catastro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se explique sobre estas distorsiones en el cálculo del impuesto predial y como se va a realizar la revalorización manifestada por el señor Alcalde.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Indica que el impuesto predial se define en función de avalúo catastral, como Dirección han aplicado las Ordenanzas aprobadas; en la contribución de mejoras se incluye el cobro de la inversión de la Ruta VIVA que genera un incremento de 14 millones de dólares, aplicando la regla de que no paguen los predios de 70 mil dólares siempre que no sean solares no edificados, descontando los predios municipales y los límites previstos de acuerdo a los rangos para el cobro de la contribución de mejoras de obras nuevas, en el impuesto predial no hay ningún límite y es lo que está emitido.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que hay un ping pong entre lo manifestado por el Director Metropolitano Tributario y el oficio enviado y suscrito por el Director Metropolitano de Catastro, en el cual indica que no es competencia de la Dirección Metropolitana de Catastro la determinación de impuesto predial y contribución especial por mejoras, sin embargo en lo referente a la valoración de la ciudad pone a consideración un cuadro comparativo de los AIVAs del año anterior y del año actual; se debe dejar claro quién va a responder frente a la distorsión gigantesca en el pago del impuesto predial, solicita se indique por qué sale esa distorsión en los ejemplos y en la que están desarrollando y por qué asumen públicamente que hubo el error. (Se adjunta copia del oficio suscrito por el Director Metropolitano de Catastro como anexo 2).

Concejal Jorge Albán: Indica que le queda claro que en el impuesto predial no hubo un incremento, hubo una baja en algunos rangos, además tiene claro que la contribución por mejoras es un incremento cuestionado por algunos Concejales, ya que la contribución por mejoras por la Ruta VIVA debía ser cancelada por los usuarios de la misma y no por el conjunto de ciudadanos, sin embargo se llegó al acuerdo para que esta contribución sea por un año y para el próximo año se lo haga a través de peaje; pero hay un factor de incremento que se debe saber de cuanto es ese incremento.

También tiene claro que hay un incremento importante en la valorización del suelo y en la valorización del costo de construcciones, lo cual es una norma legal que se debe cumplir, pero se requiere una explicación de cómo se lo hizo, por lo que sugiere que se realice una explicación de cuáles son las modificaciones de la valoración del AIVA y del costo de construcción, a fin de ver el

impacto que puede tener y luego sea sistematizado por la aplicación del impuesto predial y la contribución por mejoras para esta año que financia la Ruta VIVA, y se explique cómo se va a proceder en la revalorización propuesta hasta el 8 de febrero y que va a pasar mientras se hace ese ajuste; y, si se devuelve con intereses.

Concejal Patricio Ubidía: Indica que la Ordenanza las aprueba el Concejo en función de los informes técnicos y legales presentados, a su criterio si hay problemas no cree que se solucionen en un mes, se debe indicar a la ciudadanía sobre los plazos y de quién depende estos errores, sugiere que por resolución se establezca los plazos en que se va a dar soluciones a la ciudadanía.

Concejal Carlos Páez Pérez: Manifiesta que a su parecer en la Ordenanza de Impuesto Predial las tarifas se bajaron, ya que de la información que recibieron, el promedio del avalúo de los predios subía en un 40% y para evitar que ese reavalúo influencie en una subida desmedida del impuesto predial aceptaron la sugerencia planteada desde la administración municipal respecto al rango intermedio, a su criterio en la aplicación del Ordenanza de Avalúo del Catastro es donde existen las distorsiones, particularmente en los predios de parroquias rurales; solicita se indique con qué criterio se va a realizar el reavalúo de los valores catastrales, si va a ser el 100% de los casos o solamente de quienes reclaman.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Indica que la valoración de la ciudad se hace cada 2 años lo cual se ha estado manteniendo, con relación a los incrementos que se han dado en algunos casos, se han percatado que hay ciertas áreas y zonas en las que los AIVAs pueden ser revisados, sobre todo en las áreas de expansión, ya que en un momento dado puede haber una afectación frente a lo que se estaba aplicando; las normas y la forma como se estaba revisando el tema son las mismas, no han cambiado la forma de valoración en los últimos 10 años, lo que están haciendo es tratar de mantener que los valores estén dentro de lo que exige la normativa, respecto a que los valores estén lo más cerca posible al valor de reposición o valor comercial.

La valoración se hace a través de solicitar información de las transferencias de dominio, ventas que se dan en la zona, levantando información en sitio y en gabinete, y haciendo uso de los factores de cálculo que se han estado aplicando en las distintas ordenanzas, se hace una suma de valores.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se remita de manera oficial los cuadros de cada uno de los sectores con las AIVAs para determinar tanto el valor de tierra en el área rural y el metro cuadrado de construcción, se explique por qué se tiene una valoración distinta a los parámetros estandarizados como el caso de los peritos y agentes de crédito.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Indica que la forma para hacer una revisión es en base a los reclamos, viendo la zona donde mayor volumen de reclamos hay, al momento hay 900 reclamos, que está ubicada principalmente en las zonas de expansión, lo cual se está tratando de graficar para identificar las zonas donde pueden existir este tipo de cambios en la valoración, la fórmula para el metro cuadrado de construcción se ha mantenido, se ha realizado varios ajustes para las distintas escalas de tipos de viviendas que tiene la ciudad; se han detectado casos especiales como el tema hotelero, ya que existe un factor de uso donde se multiplica por dos, es decir si se tiene un valor de catastro de \$1500 dólares de construcción, en el tema hotelero se pide que se multiplique por 2.2, por lo que existe una variación mayor de lo que debía haberse dado, casos puntuales como estos se debe revisar.

Concejal Sergio Garrica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se indique bajo qué competencia el señor Alcalde hizo el anuncio de la revalorización, ya que es un tema de orden legislativo, le preocupa que el ámbito administrativo este asumiendo más allá de lo que le corresponde, en la parte administrativa hay un margen de revisión de hasta el 30% del avalúo, pero que va a pasar si el porcentaje de revisión es mayor, se indique en base a que se ha indicado que un 85% requiere revisión.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Indica que el señor Alcalde ha solicitado una revisión de la valoración de la ciudad, sobre todo en los casos que haya habido un incremento.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Manifiesta que el 85% es el número de predios que suben el avalúo, de los 930 mil predios que existen actualmente los predios que subieron el avalúo en relación con el año anterior son 787.747 predios, hay 54.029 predios que bajan el avalúo en relación al año anterior; y, hay 3.108 predios que mantienen el avalúo, este es el número de predios comparables; la diferencia entre 844.884 y los 930.000 que es el total existen, son los predios tanto nuevos como los que se han transformado o son de personas diferentes.

En términos del impuesto, que es lo que la gente percibe, se incrementa los impuestos con relación al año anterior; todos los predios que son comparables son 605.613 predios, son los que tienen incremento desde 1 centavo hasta un millón de dólares, de los cuales el 45% de los casos, que corresponde a 182.820 predios, son incrementos que van desde 1 centavo y 10 dólares; los incrementos de \$100 dólares en adelante son 45.461 predios. Estos datos están comparados con el valor a pagar, si se está tomando en cuenta el descuento.

La contribución de mejoras se logra mitigar con la tabla de límites propuesta, pero si el avalúo baja de 200 mil a 150 mil también va a bajar el valor a pagar por contribución de mejoras, ya que a todos los predios de más de 70 mil se les está cobrando el valor adicional incorporado en este año.

Respecto al pago de intereses, el artículo 22 del Código Tributario se reconoce la obligación de la administración tributaria, una vez que se va a hacer una devolución incluir el mismo interés que cobra cuando se cobra una deuda.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Manifiesta que se está realizando la revisión de manera masiva, pero la persona que se sienta afectada puede hacer el reclamo en la página web, en casos puntuales como centros comerciales, hoteles, donde puede haber distorsiones, se ha solicitado que sustenten que el valor del metro cuadrado que ellos tienen es mayor al planteado por Catastro. Además se está haciendo la revisión en las zonas rurales, donde el valor adquisitivo puede ser el problema de la subida.

Concejal Jorge Albán: Indica que como conclusiones se tiene; primero, que el impuesto predial no justifica el incremento que algunos sectores de la ciudadanía reclama; segundo, la contribución por mejoras es un tema administrativo y se aplica por el tema de la Ruta VIVA, el cual fue aprobado por un año; tercero, el problema radica en el re avalúo, en el cual hay un proceso legal que al parecer no tiene que ser revisado con ordenanza pero si la resolución administrativa de las fórmulas o de la metodología que se aplicó para poder llegar a la revalorización tanto del costo como del AIVA; cuarto, le parece importante que en un corto plazo se remita una explicación metodológica tanto de la revalorización del AIVA como de la revalorización de costos de

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

construcción, a fin de tener elementos de juicio más técnicos respecto a lo que pudo haber sido las causas de la distorsión.

Siendo las 11h49 ingresa en la sala de sesiones del concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se solicite a la Dirección Metropolitana de Catastro que en conjunto con la Dirección Metropolitana Tributaria y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remita un informe sobre la metodología de revalorización de AIVAs; y la revalorización de volúmenes de construcción; además que se coordine con Procuraduría Metropolitana para que se informe si al revalorización podría realizarse a través de gestiones administrativa o por reforma de la Ordenanza.

Los señores concejales Jorge Albán, Patricio Ubidia y Marco Ponce acogen la propuesta presentada por el concejal Garnica y resuelven: solicitar a la Dirección Metropolitana de Catastro que en coordinación con la Dirección Metropolitana Tributaria y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remita hasta el viernes 19 de enero, un informe sobre la metodología de revalorización de AIVAs; y, la revalorización de volúmenes de construcción que sirvieron de fundamento para la emisión de la Ordenanza Metropolitana No. 196, a fin de objetivizar los escenarios que producen distorsiones y también sobre cuál será el procedimiento de revalorización de inmuebles.

Adicionalmente se coordinará con Procuraduría Metropolitana para que se informe si la revalorización podría realizarse a través de gestiones administrativas o por reforma de la Ordenanza, con los respectivos fundamentos jurídicos que corresponda.

5. Informe por parte del Registrador de la Propiedad (E) del Cantón Quito, respecto del proceso de modernización integral de dicha Unidad Administrativa: digitalización, desmaterialización, protocolos de seguridad y estado actual de atención al público.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la preocupación es porque hay documentos que se están emitiendo sin firma de responsabilidad, sin sellos de seguridad, lo cual genera alarma al usuario, por lo que solicita se explique sobre el tema.

Abg. José Luis Aucancela, Registrador de la Propiedad (E): Indica que este producto es parte de un proyecto que viene llevando a cabo el Registro de la Propiedad desde el año 2014, implica la modernización integral de todos los procesos, dentro del cual se han trabajado algunos ejes estratégicos tanto internamente como los usuarios del producto.

Con respecto a las imágenes digitalizadas, han venido usando documentos electrónicos para elaborar el documento registral, tenían un acervo de libros registrales de alrededor de 10 mil libros, los cuales se han ido deteriorando con el manejo, por lo que se generó el proceso de desmaterialización de la información registral.

Siendo las 11h54 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Una vez que el proyecto fue avanzando, la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos, manda a que se cambien la forma de administrar la información registral bajo el modelo de folio real, personal y crónológico, lo que implica que la información ya no esté regada y dispersa en libros,

sino que se empieza a construir una nueva data, dentro de esta proceso se ha coordinado con la Dirección Metropolitana de Catastro, a fin que se una la información registral y la catastral bajo este modelo de folio real, lo que va a permitir que, una vez que la información esta enlazada con Catastro se pueda ir generando procesos de actualización permanente con el título de propiedad y la situación física del inmueble.

En el proceso de implementación se ha generado una nueva herramienta registral, que permite administrar la información, este proceso de implementación ha demandado que se vaya ejecutando por fases, a efectos de que el ciudadano no tenga un gran impacto, ya que todos los productos van a ser emitidos de manera electrónica y con firma digital. La base legal para poder emitir productos electrónicos y con firma digital la da la Ley de Comercio Electrónico y Firmas Digitales, la cual indica que un documento al ser firmado electrónicamente tiene la misma validez que un original, la firma electrónica es la que le da seguridad al documento.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta cómo se ingresa un documento con firma electrónica en un trámite en una Notaría.

Abg. José Luis Aucancela, Registrador de la Propiedad (E): Indica que se ha realizado un proceso de socialización con los órganos que van a recibir estos productos, estos son Notarías, Colegio de Abogados, Consejo de la Judicatura, a fin de que se empiece a manejar el expediente electrónico.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta el por qué se hace la socialización solo con las entidades mencionadas y no con el ciudadano.

Abg. José Luis Aucancela, Registrador de la Propiedad (E): Indica que se hace cuatro meses han abierto un área virtual para capacitar al ciudadano de cómo se van a ser los productos electrónicos, han dado charlas a grupo focalizados. Actualmente se han entregado 8 mil certificados en los 8 primeros días de gestión de implementación de la herramienta; el documento físico le sirve por el número de trámite con el cual puede ingresar a la página web y recuperar el certificado.

El documento ya vuelve más seguro ya que el ciudadano puede ver si el certificado fue emitido por el Registro ingresando con su perfil y recuperar el documento, esto lo están realizando en las Notarías, en el Consejo de la Judicatura, para ver si el documento es el mismo.

Sr. Carlos Jaramillo, funcionario del despacho del concejal Carlos Páez: Consulta si con la puesta en vigencia de este producto el contrato con archivos digitales está terminado.

Abg. José Luis Aucancela, Registrador de la Propiedad (E): Manifiesta que el contrato de modernización implica la entrega de algunos componentes, son alrededor de 80 productos que demanda el proyecto, está pendiente la entrega de los últimos 19 y el cierre del contrato, previo al cierre, se ha indicado al Consorcio que debe entregar el sistema estabilizado y funcionando; está corriendo multas sobre los productos que no hayan entregado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se remita copia del contrato, con todo el proceso precontractual, contractual y plazos.

Sr. Carlos Jaramillo, funcionario del despacho del concejal Calos Páez: Consulta si el costo del certificado de gravámenes o documentos que se están generando de manera electrónica se han modificado, ya que en las Notarías están cobrando por la desmaterialización del documento.

Abg. José Luis Aucancela, Registrador de la Propiedad (E): Indica que los Notarios querían realizar el cobro, por lo que tuvieron una reunión con el Consejo de la Judicatura para que disponga a los Notarios que cierran únicamente citando el código del certificado de escritura pública.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se solicite al señor Alcalde que este tema sea conocido en el seno del Concejo Metropolitano.

Los señores concejales Jorge Albán y Patricio Ubidia acogen la propuesta presentada por el concejal Garnica y resuelven: solicitar al señor Alcalde Metropolitano se incorpore en la próxima sesión del Concejo Metropolitano la presentación de informe en referencia por parte del señor Registrador de la Propiedad (E), así como un informe sobre la situación contractual del proceso de modernización integral del Registro de la Propiedad: digitalización, desmaterialización, protocolos de seguridad; y, estado actual de atención al público.

Siendo las 12h17 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Siendo las 12h19, se clausura la sesión por falta de quorum. Firman para constancia de lo actuado los señores Presidentes de la Comisión y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

VLJ

Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito

ANEXO

1

A028

X
(a)
NUEVE

Oficio No. SGC-

0055

Quito D.M.,

03 ENE. 2018

GDOC: 2018-000027

Concejal
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
En su despacho.-

Asunto: Solicitud Fe de Erratas

De mi consideración:

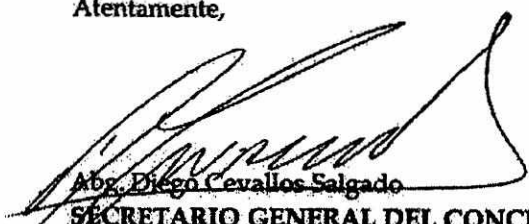
La Resolución de Concejo No. C723 de 30 de septiembre de 2005, faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, previa autorización del señor(a) Presidente(a) de la respectiva Comisión, a rectificar los errores de forma en los informes de comisiones, así como también en las resoluciones y ordenanzas de cualquier índole sin que pase al Concejo para su aprobación.

Con este antecedente, en atención al oficio No. DMC-VAL-2017-13985, de 29 de diciembre de 2017, recibido en esta Secretaría General el 02 de enero del 2018, suscrito por el señor Francisco Pachano Ordoñez, Director Metropolitano de Catastro, me permito solicitar a usted se autorice la emisión de una "Fe de Erratas", por cuanto en la Ordenanza Metropolitana No. 196 sancionada el 22 de diciembre de 2017, por la que se 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 y Valor de Edificaciones y Valor de Reposición y que regirán para el Bienio 2018-2019, se detectó la existencia de ciertos errores involuntarios, que se detallan a continuación:

1. En el artículo 23, en la Tabla No. 4 - Uso Constructivos Cubiertos, se omitió el texto "AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO", dentro del campo "CATEGORÍA ESPECIAL" para los usos constructivos: caballeriza, establo/sala de ordeño, plantel avícola y porqueriza; y,
2. En el artículo 25, en la Tabla No. 8 - Categorías de Acabados según Zona Geo-Económica en el DMQ, se hace constar "x= rango de valor del AIVA", cuando lo correcto es "x= rango del valor del AIVA /Área Especial Rural".

La fe de erratas rectificará el texto correspondiente detallado en los numerales anteriores.

Atentamente,





Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

Adjunto: **200**
• Solicitud en una (1) foja; Copia Ordenanza No. 196; y, 1 CD, con cargo devolutivo

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Y. Venegas	GC	2018-01-03	
Revisado por	J. Morán	PSGC	2018-01-03	

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garrica Ortiz
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Adjunto antecedente
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo

Copia

Ejemplar 5: Sr. Francisco Pachano, Director Metropolitana de Castrato

ANEXO

2

A026

21

17
SIETE

COMO SES. CONSEJO C.D. 15-01-2018 (OF. VCD)

2018-006015



Oficio No. DMC-00572-2018
Quito, 12 de enero de 2018

*Proposición
Lpo de
Sustento
del oficio*

Concejal
Sergio Garnica
PRESIDENTE COMISIÓN DE USO DE SUELO

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En relación con la convocatoria a la sesión ordinaria a la Sesión de Uso de Suelo, señalada para el lunes 15 de enero de 2018, a las 10h00, en lo que tiene relación al punto cuarto del orden del día en el que textualmente dice: "Informe sobre errores y distorsiones en la determinación del impuesto predial y de la contribución especial por mejoras, a cargo de la Dirección Metropolitana Tributaria y Dirección Metropolitana de Catastro.", sobre el particular me permito indicar a usted que no es competencia de la DMC la determinación del impuesto predial y de la contribución especial por mejoras.

Por lo expuesto, no me es posible emitir el informe requerido; sin embargo referente a la valoración de la ciudad, ponemos en su conocimiento un cuadro comparativo de los AIVAS del año anterior y año actual, que consta en cd adjunto.

Atentamente,

Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Stamp: RECIBIDO: SANCOS, FECHA: 15/01/2018, HORA: 9h23, SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCION

Revisado por:	Ab. Nelson Muñoz	AL	12-01-2018	
Elaborado por:	J. Erazo	DIR	12-01-2018	

- Ejemplar 1: Sec. General del Concejo
- Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica
- Ejemplar 3: DIR-DMC

- Copia:
- Ejemplar 4: ~~Secretaría DMC~~

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCION

Fecha: 12 ENE 2018 Hora 14:20

Nº. HOJAS = 1h = 1 CD

Recibido por:

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

4025

X
(6)
2018

Resolución N°: C- 058
Quito D.M., 28 MAR 2018
Ticket GDOC:

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
Procurador Metropolitano (E)

Abogada
Daniela Chacón Arias
Concejala Metropolitana

Señor
Jorge Albán Gómez
Concejal Metropolitano

Presentes

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión extraordinaria realizada el 28 de marzo de 2018, una vez conocida la presentación del informe actualizado sobre la recaudación tributaria correspondiente al año 2018, con énfasis en la recaudación del impuesto predial; las solicitudes de revisión de avalúos recibidas, con su respectivo estado; los justificativos legales sobre el procedimiento adoptado; de conformidad con lo previsto en los artículos 57, literal d), 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, resolvió: disponer al señor Alcalde Metropolitano eleve una consulta a la Procuraduría General del Estado sobre la legalidad del procedimiento adoptado por la Dirección Metropolitana de Catastro para la corrección de los avalúos catastrales, sobre la base de una propuesta preparada por los Concejales Daniela Chacón Arias y Jorge Albán Gómez.

Atentamente,


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Página 1 de 2

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-03-28	<i>[Handwritten signature]</i>

- Ejemplar 1: Destinatarios
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito
- Copias para conocimiento:**
- Ejemplar 5: Concejalas y Concejales Metropolitanos

**CONVOCATORIA A SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

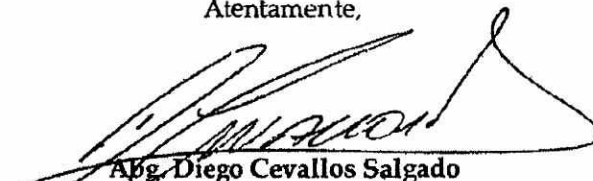
Quito, 27 de marzo de 2018.

Por disposición del Señor Alcalde, Dr. Mauricio Rodas Espinel, y de conformidad a los artículos 60 literal c), 90, literal c) y 319 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, convoco a usted a la Sesión Extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, que se llevará a cabo el **MIÉRCOLES 28 DE MARZO DE 2018**, a las 14h00, con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación de un informe actualizado sobre la recaudación tributaria correspondiente al año 2018, con énfasis en la recaudación del impuesto predial; las solicitudes de revisión de avalúos recibidas, con su respectivo estado; los justificativos legales sobre el procedimiento adoptado; y, resolución al respecto.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

**REGISTRO VOTACIONES - SESIÓN
EXTRAORDINARIA 2018-03-28**

Disponer al señor Alcalde Metropolitano eleve una consulta a la Procuraduría General del Estado sobre la legalidad del procedimiento adoptado por la Dirección Metropolitana de Catastro para la corrección de los avalúos catastrales, sobre la base de una propuesta preparada por los Concejales Daniela Chacón Arias y Jorge Albán Gómez. Moción Concejel Carlos Páez Pérez.

Sr/a Concejel/ Sr. Alcalde Metropolitano	a favor	en contra	en blanco	ausente
Sr. Jorge Albán	1			
MSc. Soledad Benítez	1			
Sra. Fátima Bonilla	1			
Lic. Susana Castañeda	1			
Inter. Carla Cevallos				1
Abg. Daniela Chacón Arias				1
Abg. Eduardo Del Pozo				1
Sra. Alexandra Espinosa	1			
Dr. Pedro Freire López	1			
Dr. Mario Granda				1
Sr. Mario Guayasamín	1			
Ing. Anabel Hermosa	1			
Sra. Alicia Ledesma	1			
Prof. Luisa Maldonado	1			
Dra. Renata Moreno				1
Ing. Carlos Páez Pérez	1			
Sr. Marco Ponce				1
Sra. Marina Quevedo	1			
Eco. Luis Reina				1
Sra. Karen Sánchez				1
MSc. Patricio Ubidia				1
Dr. Mauricio Rodas Espinel - Alcalde Metropolitano		1		
TOTAL	12	1	0	9

AOZZ

2018-046529

QUITO

ALCALDÍA

[Handwritten signature and date: 27/03/2018]

Oficio No. 27 MAR 2018

Quito, 0000467

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.-

De mi consideración.-

Por medio del presente, me permito remitir información solicitada en la sesión de Concejo Metropolitano de Quito del día jueves 22 de marzo del año en curso, en referencia al proceso de revalorización de predios.

En relación a los pedidos de revisión de avalúo presentados mediante la plataforma habilitada en la página web, hasta el 26 de marzo del 2018 han solicitado un total de 25.437 predios, y se han generado 8.919 resoluciones atendiendo estos pedidos, siendo el 2.7% del universo de predios del distrito.

Hasta el 26 de marzo del 2018 se han ingresado 800 solicitudes por escrito que corresponden a 1.215 predios es decir el 0.13% del total de predios, las que se encuentran en proceso de análisis y emisión de informes.

Con relación a la recaudación obtenida en el periodo enero – marzo de los años 2015, 2016, 2017 y 2018, correspondientes al impuesto predial y rubros asociados al mismo la información se puede observar en el cuadro adjunto a continuación.

	2015	2016	2017	2018
PREDIAL URBANO	30.922.031,62	32.347.219,15	35.713.127,62	41.960.288,08
PREDIAL RUSTICO	1.326.850,91	1.123.255,09	1.325.593,05	1.871.959,09
IMPUESTO VEHICULAR	4.400.232,47	4.422.704,18	4.518.910,04	4.152.900,13
IMPUESTO BOMBAS	4.683.037,43	4.845.182,09	4.981.404,61	4.927.958,82
OTRO	9.453.239,34	8.708.465,27	9.227.123,20	14.767.670,11

Fuente: DMF

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

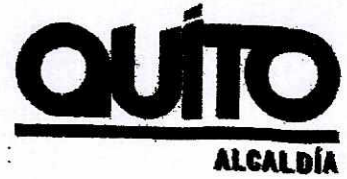
Fecha: 27 MAR 2018 Hora: 13:37

Nº. HOJAS: 2 hojas
Recibido por: *[Signature]*

ADMINISTRACIÓN
GENERAL

A 021 2/18

0000437



Producto de las solicitudes de devolución recibidas, desde el 19 de enero hasta el 18 de marzo se ha procedido a devolver la suma de \$163.323,64.

19-21 ENERO	15	5.514,38
22-28 ENERO	53	35.176,17
01-08 MARZO	59	80.673,14
09-18 MARZO	51	41.959,95

Fuente: DMF

Remito para los fines pertinentes

Atentamente,

Ing. Santiago Betancourt Vaca

ADMINISTRADOR GENERAL (S)

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ADMINISTRACIÓN
GENERAL

Diego Cevallos Salgado
27/03/2018

QUITO

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Oficio No. 0000078
GDOC No. 2018-046579

27 MAR 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

SOLICITUD:

En atención a lo solicitado en sesión extraordinaria de Concejo Metropolitano realizada el día viernes 02 de marzo de 2018, relacionada con el informe de la Administración General y la Procuraduría Metropolitana sobre la determinación de avalúos para el pago del impuesto predial en el Distrito Metropolitano de Quito, me permito presentar el siguiente informe jurídico, dentro del ámbito de competencia de esta asesoría legal:

1.- ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

BASE LEGAL:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

*"Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:
23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas (...)"*

"Art. 75.- Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley."

*"Art. 76.- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: *el*"*

A020

Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes. (...)

"Art. 173.- Los actos administrativos de cualquier autoridad del Estado podrán ser impugnados, tanto en la vía administrativa como ante los correspondientes órganos de la Función Judicial. (...)"

LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

"Art. 18.- Competencia general.- Corresponde al respectivo Director en cada rama de la administración distrital el conocimiento y la resolución de las solicitudes y peticiones de los ciudadanos, así como las cuestiones que hayan sido objeto de delegación del Alcalde. (...)" (Concordancia Artículo 383 del COOTAD)

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

"Art. 382.- Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima.

Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. (...)"

"(...) En los gobiernos autónomos descentralizados en cuya circunscripción territorial se pueda acceder fácilmente a medios informáticos y digitales, se deberán receptor solicitudes y escritos por dichos medios, con igual validez que los presentados en medios impresos (...)"

"Art. 383.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional de los gobiernos autónomos descentralizados, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad administrativa. (...)"

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”.

“Art. 386.- inciso primero.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido. (...)”

“Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. (...)”

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. (...)”

ORDENANZA METROPOLITANA No. 196

“Art. (...41), inciso primero.- Del avalúo.- 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 u oficio.(...)”

“Art. (...42).- Del Valor Base del AIVA, Valor Base de la Construcción y Valores de Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales.- La información registrada en esta Ordenanza sobre valores de AIVA's, 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, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las Áreas Urbanas o Urbanas Parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito. Dicha actualización estará a cargo la Unidad correspondiente de la Dirección Metropolitana de Catastro. (...)”

“Art. (...49).- Del Valor Base del AIVAR, Valor Base de la Construcción y Valores de Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales.- La información registrada en esta Ordenanza sobre valores en AIVA's, 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, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las Áreas Urbanas o Urbanas Parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito. Dicha actualización estará a cargo la Unidad correspondiente de la Dirección Metropolitana de Catastro. (...)” ✓

“DISPOSICIÓN GENERAL TERCERA.- 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. (...)”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden se asegurará el derecho al debido proceso.

En el presente caso, la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 196, sancionada el 22 de diciembre de 2017, que aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, genera, como consecuencia directa, obligaciones de carácter tributario, debiendo, en estricto cumplimiento de la norma constitucional, **garantizar el derecho al debido proceso de los ciudadanos, estableciendo mecanismos que permitan, a quienes se sientan afectados respecto a la valoración de sus predios, solicitar revisiones de sus avalúos:**

En este sentido, la Ordenanza Metropolitana No. 196, recoge esta garantía constitucional al establecer en su Disposición General Tercera, la posibilidad de solicitar a través del procedimiento establecido por el Departamento responsable la revisión de la valoración, incorporado en la página web institucional del Municipio. Procedimiento que a más de garantizar el derecho de los ciudadanos, cumple con los principios de legalidad, inmediación, celeridad, eficiencia, y eficacia.

El procedimiento administrativo para la revisión de los avalúos no se encuentra expresamente regulado por el COOTAD, por lo que en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 382, inciso segundo del COOTAD, la disposición General Tercera de la Ordenanza No. 196, estableció y autorizó un procedimiento para garantizar el derecho de los ciudadanos para que puedan solicitar la revisión de su avalúo, el cual ha sido implementado por la Dirección Metropolitana de Catastro .

La validez y legalidad del mecanismo establecido encuentra fundamento en el artículo 382 del COOTAD, que establece que para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados deberán implementar mecanismos de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia. En los gobiernos autónomos descentralizados en cuya circunscripción territorial se pueda acceder fácilmente a medios informáticos y digitales, se **deberán receptor solicitudes y escritos por dichos medios, con igual validez que los presentados en medios impresos.** *al*

Respecto a la competencia para resolver la revisión de la valoración de los predios, esta está dada a través del artículo 383 del COOTAD en concordancia con el Artículo 18 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece que corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional de los gobiernos autónomos descentralizados, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad administrativa. Lo cual además concuerda con lo establecido en la Disposición General Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 196.

Mediante el mecanismo adoptado, conforme determina la Dirección Metropolitana de Catastro, no cambia las AIVAS que fueron aprobadas por el Concejo Metropolitano.

2.- DEL PROCEDIMIENTO ADOPTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

BASE LEGAL:

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

"Art. 139, inciso primero.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. (...)"

"Art. 494.- Actualización del catastro.- 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 actualizado, en los términos establecidos en este Código. (...)"

"Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. (...)"

"Art. 502.- inciso primero.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del"

suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. (...)

"Art. 516.- inciso primero.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. (...)"

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0222

"Art. innumerado segundo del Capítulo I, Sección I señala que: "la formación, el mantenimiento y la conservación del catastro inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva de la municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la dirección de avalúos y catastros. (...)"

Dentro de las funciones de la Dirección Metropolitana de Catastro, en la ordenanza del catastro inmobiliario del MDMQ antes citada, entre otras se establecen las siguientes: a) construir y administrar el catastro urbano y rural de los bienes inmuebles del distrito metropolitano de quito, con sujeción a las disposiciones legales vigentes; b) emitir las normas técnicas, especificaciones y principios homogéneos referentes a la localización, identificación, registro, cartografía y demás actividades catastrales de bienes inmuebles, y remitirlos para su aplicación a las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales y demás direcciones metropolitanas relacionadas con el catastro inmobiliario; y, c) establecer mecanismos de coordinación con el registro de la propiedad y notarías, para la identificación de los propietarios y de los bienes inmuebles urbanos y rurales

En el Capítulo V de la citada Ordenanza se establece la obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos, al tenor del siguiente texto: *"la incorporación de los bienes inmuebles en el catastro inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación del valor catastral, es obligatoria, y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad."* *af*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

La competencia del Concejo Metropolitano respecto a la valoración de la propiedad, se circunscribe a emitir la normativa pertinente (Ordenanza) en los términos previstos en los artículos 502 y 516 del COOTAD:

"Art. 502.- inciso primero.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.(...)"

"Art. 516.- inciso primero.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.(...)"

El valor de la propiedad de los predios individuales que constan en el catastro, se conforma con elementos de valoración individual de cada predio, en relación al suelo, edificaciones y características propias de cada uno de ellos, por lo que la revisión del avalúo en caso de ser necesaria cuando el administrado así lo considere, debe individualizarse a la realidad de cada predio y en consecuencia debe sustentarse en la solicitud de cada propietario, por los efectos particulares que produce.

Es por esto que en la Ordenanza Metropolitana No. 196, en su Disposición General Tercera, establece la posibilidad de revisión de la valoración cuando el administrado no estuviere de acuerdo con la misma y así lo solicitare a la Administración (Dirección Metropolitana de Catastro).

En este contexto, la metodología técnica aplicada por la Dirección Metropolitana de Catastros, para el proceso de revisión individual de los predios, encuentra sustento legal en el marco regulatorio de la Ordenanza Metropolitana No. 0196, en la aplicación de las normas técnicas de valoración dadas para el Municipio de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana No. 222, en concordancia con las normas técnicas nacionales de valoración, y en aplicación del criterio técnico emitido por el MIDUVI mediante el cual establece las normas y metodología técnica de valoración predial considerando los valores de mercado.

3.- DETERMINACIÓN DEL AVALÚO POR PARTE DEL ADMINISTRADO

La determinación del valor de la propiedad es competencia exclusiva de la Administración del Municipio Metropolitano de Quito, de conformidad con el Artículo 496 del COOTAD.

El administrado, en ejercicio de su legítimo derecho de petición puede solicitar la revisión de la valoración de su propiedad constante en el catastro; y, la Administración a través de acto motivado, de conceder o no la revisión del valor planteada.

El administrado en consecuencia, no determina su avalúo, lo que puede plantear son solicitudes para revisión del avalúo.

Recalcando que por competencia constitucional y legal, únicamente al Municipio de Quito le corresponde la administración, formación y actualización del catastro.

4.- POSIBILIDAD DE REFORMA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS 196 Y 197

La aprobación de nuevas AIVAS o su modificatoria, implicarían una reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 196, que a su vez incidiría en cambios en la Ordenanza Metropolitana No. 197, que regula el impuesto a los predios urbanos y rurales y adicionales en el DMQ, cuyos efectos entrarían en vigencia para el ejercicio económico del año siguiente (2019), razón por la cual y a fin de evitar dejar en la indefensión al ciudadano y en garantía a su derecho de presentar reclamos, solicitudes e impugnaciones, la Ordenanza No. 196, previó mecanismos de carácter administrativo que permiten revisar la valoración de los predios de forma individual a solicitud del administrado, con efectos inmediatos.

"Código Tributario: Art. 11.- Vigencia de la ley.- Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán en todo el territorio nacional, en sus aguas y espacio aéreo jurisdiccional o en una parte de ellos, desde el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial, salvo que establezcan fechas especiales de vigencia posteriores a esa publicación.

Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban realizarse por períodos anuales, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario. (...)"

Todo esto, sin perjuicio de que además la Ordenanza 196 fue aprobada con un período bianual.

Además, toda reforma a las Ordenanzas citadas, regirá para futuro. *ef*

5.- LOS PORCENTAJES QUE ESTABLECÍA LA LEY DE PLUSVALÍA PARA EL VALOR DE LA PROPIEDAD, SE REFIEREN A CASOS INDIVIDUALES EXPRESAMENTE PREVISTOS EN DICHA NORMATIVA

REFORMA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, INTRODUCIDA POR LA LEY PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS

“Art. 526.1.- Obligación de actualización.- (Agregado por el Art. 3 de la Ley s/n, R.O. 913-7S, 30-XII-2016).- Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro. (...)”

Como se puede observar la disposición que introdujo la reforma al COOTAD, estableció la obligación de actualización de los avalúos respecto a un porcentaje que se aplicaba exclusivamente cuando existía solicitud por parte de la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que constaba en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Además, es necesario precisar que con fecha 21 de marzo de 2018, la Asamblea Nacional, expidió la “Ley Orgánica Derogatoria de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, de conformidad con la consulta popular del 4 de febrero de 2018”, publicada en el Registro Oficial Suplemento 206 de 22 de marzo de 2018, que en su artículo 1 establece:

“Deróguese la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, publicada en el Tercer Registro Oficial Suplemento No. 913 de fecha 30 de diciembre de 2016”.

Con lo cual la precitada reforma al COOTAD, actualmente no surtiría ningún efecto jurídico.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere a los aspectos técnicos, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen. *ef*

La oportunidad, mérito y conveniencia sobre las decisiones que se tomen en este caso son de competencia de las autoridades responsables del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Estanislao Enríquez

PROCURADOR METROPOLITANO (E)

EY

- Ejemplar 1: Secretario General del Concejo Metropolitano
- Ejemplar 2: Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
- Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

**CONVOCATORIA A SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

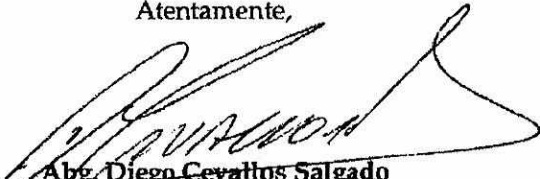
Quito, 1 de marzo de 2018.

Por disposición del Señor Alcalde, Dr. Mauricio Rodas Espinel, y de conformidad a los artículos 60 literal c), 90, literal c) y 319 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, convoco a usted a la Sesión Extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, que se llevará a cabo el **VIERNES 2 DE MARZO DE 2018**, a las **16h00**, con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- I. Informe de la Administración General y la Procuraduría Metropolitana sobre la determinación de avalúos para el pago del impuesto predial en el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

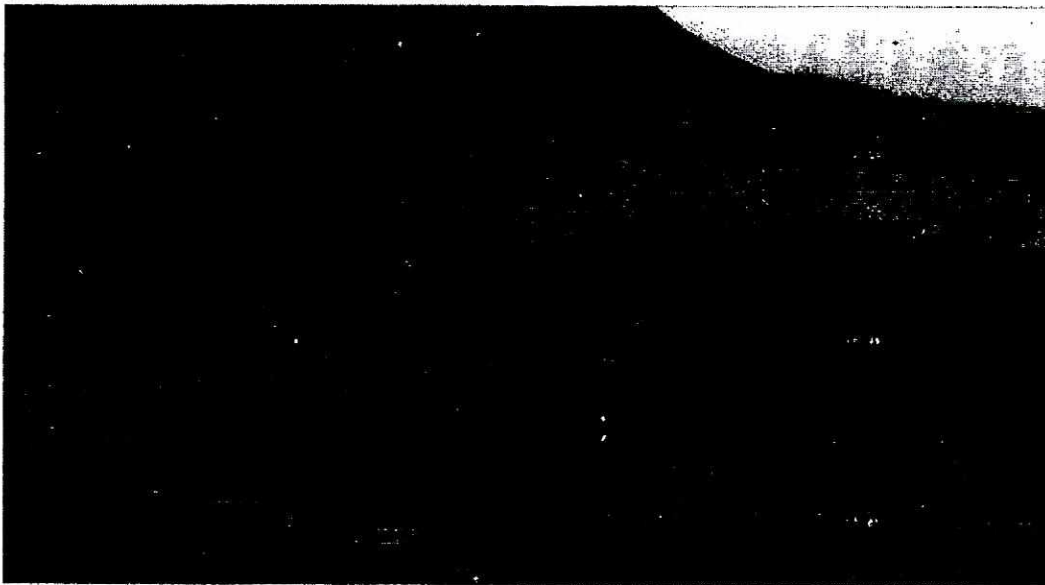
PRODUCTOS | SERVICIOS

ACTUALIDAD (1)

EL COMERCIO

Actualidad • QUITO
11 de enero de 2018 00:00

El avalúo no determina el precio de venta del predio



En San Antonio de Pichincha se experimentaron alzas en los avalúos de predios. Foto: Diego Pallero / EL COMERCIO

Daniel Romero
Redactor (1)
dromero@elcomercio.com

Un **predio** puede ser vendido a menor precio que el valor del nuevo avalúo fijado tras la **revalorización de bienes**, aprobada mediante ordenanza, en diciembre pasado.

Según el **Municipio de Quito**, el valor del avalúo que para este año se actualizó, como establece el **Código Orgánico de Ordenamiento Territorial** se toma en cuenta para la fijación de impuestos como el predial.

A014

Santiago Betancourt, director tributario metropolitano, señaló que no hay **normativa** que impida que la fijación del valor para la venta de un predio sea inferior al avalúo.

Sin embargo, para el **cálculo** de los **impuestos** a cancelar por la transferencia de dominio (venta de un predio) se toma en cuenta el valor mayor entre el avalúo y el precio en el que efectivamente se vende.

Según Sergio Garnica, concejal independiente y presidente de la Comisión de Uso del Suelo del Concejo Metropolitano, no hay una disposición que limite el precio en el cual se fija una **transacción** a la hora de vender un predio. "Este es un acuerdo entre privados.

No obstante, al **notarizar** se fija el valor máximo entre el precio de venta y el **avalúo catastral** con la finalidad del cobro de impuestos", dijo.

Esto lo establece el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial (Cootad). En su **artículo 532** en donde habla sobre la determinación de la base imponible y la cuantía gravada, dice: "la base del impuesto será el valor contractual, si este fuere inferior al avalúo de la **propiedad** que conste en el catastro, regirá este último".

Según Jaime Rumbea, vocero de la Asociación de Promotores Inmobiliarios del Ecuador, la fijación de impuestos como el predial con base en los nuevos avalúos encarecerá el **acceso y mantenimiento** de las **viviendas**.

Rumbea indicó que, actualmente, una persona interesada en adquirir una vivienda paga cerca de **12 impuestos**. "Cada incremento en los impuestos aumenta las barreras para el acceso a una vivienda propia. Además, esos incrementos inciden en mantener una vivienda", comentó.

En lo que se refiere a la oferta desde los **promotores inmobiliarios**, Rumbea indicó que un proyecto inmobiliario tarda, como mínimo, tres años hasta concretar la venta. Durante ese tiempo, es el promotor el que asume el costo de los impuestos a pagar. Si estos suben, el precio en el que se comerció el proyecto también se elevará.

Mónica Heller es presidenta de MHeller Group, una consultora inmobiliaria. Durante diciembre del 2017 concretó la venta de tres departamentos en La Carolina, en el norte de Quito. Con el **nuevo avalúo**, las propiedades vendidas no pueden ser registradas en el **Registro de la Propiedad** del Municipio porque la ley impide este trámite si el valor en el que se vendió es menor al avalúo tras la revalorización.

"En mi caso, el actual avalúo está entre el 30 y el 40% más del costo real en el que se vendieron los departamentos y no se pueden registrar", dijo.

Para Heller, el no cumplir con el registro de la propiedad también genera otro **problema**: "El no contar con el registro impide, por ejemplo, el desembolso del dinero de los créditos hipotecarios", señaló.

Para Alberto Andino, promotor de proyectos inmobiliarios y expresidente del Colegio de Arquitectos de Pichincha, los **altos costos** en los que se valoran los terrenos incidirán en el desincentivo del sector de la construcción.

"Si una persona tiene el dinero o acceso a un crédito y desea concretar la compra de un predio o terreno y el avalúo subió, el dueño, obviamente fijará un **nuevo precio** con base en lo que dice el Municipio", señaló.

Para Andino, la forma en que se **calcula** el nuevo avalúo es incorrecta. "Lo que se ha hecho es

preguntar en cuánto se comercia el predio para establecer el nuevo valor”, dijo.

Sin embargo, el **Municipio** explicó que para el proceso de revalorización de predios tuvo como base la recopilación de información en las **transferencias de dominio**, la vista en campo y el cruce de información con los dueños de los predios.

Otros problemas

Para Heller, el fijar un **avalúo** con base en el valor promedio de compraventa en un sector no toma en cuenta que no todos los predios tienen el mismo nivel de acabado o el mismo tiempo de antigüedad.

Heller también mencionó que el avalúo se considera para otros **impuestos**. “El 1,5 x 1 000 del impuesto al patrimonio subirá con el nuevo avalúo”, comentó.

Las **primas de los seguros** subirían para esta promotora inmobiliaria. Esto porque para la contratación de un seguro se debe registrar el valor del avalúo actual.

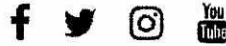
TAGS : QUITO · MUNICIPIO · IMPUESTOS · VENTA · PREDIOS · SÍNTESIS NOTICIOSA · AVALÚO · QUITO

¿Te sirvió esta noticia? **Si (13)** **No (4)**

A013

domingo, marzo 25, 2018

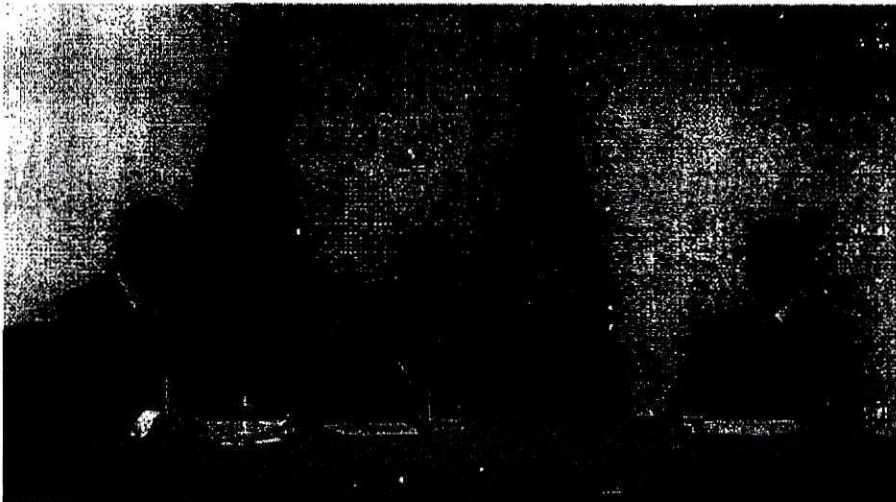
Noticias recientes: Quito inició la celebración de La Hora del Planeta



Conoce el Metro de Quito

#ELMETROESTÁPASANDO

- [MOVILIDAD](#)
- [OBRAS PÚBLICAS](#)
- [EJE SOCIAL](#)
- [METRO DE QUITO](#)
- [SERVICIOS](#)
- [TURISMO](#)
- [AMBIENTE](#)
- [CULTURA](#)
- [SEGURIDAD](#)



Buscar dentro del sitio

Buscar

Listado completo de categorías

Categorías

Noticias recientes

Quito apagó sus luces en la Hora del Planeta 24 marzo, 2018

Alcalde Rodas entregó el nuevo anillo vial en Collaquí 24 marzo, 2018

Quito inició la celebración de La Hora del Planeta 24 marzo, 2018

Finalizó la revisión de avalúos dentro del plazo determinado

📅 8 febrero, 2018 👤 1356 Views 💬 0 Comments 📊 90%, baja, ciudad, Impuesto, Predial, predios, registran

Este jueves 8 de febrero terminó el plazo para la revisión de los avalúos prediales en el Distrito Metropolitano. El Administrador General, Miguel Dávila, anunció que se realizó la revisión en 930 mil predios que se encuentran en la ciudad, y aproximadamente el 90% registran disminuciones considerables.

AO12 10

PRODUCTOS | SERVICIOS

ACTUALIDAD (1)

EL COMERCIO

Actualidad · QUITO
20 de febrero de 2018 00:00

La revisión del avalúo depende de trámites en línea y presenciales en Quito



Usuarios acudieron al Balcón de Servicios Municipales para obtener información, este lunes, 19 de febrero del 2018. Foto: Eduardo Terán / EL COMERCIO

Ana María Carvajal

El acceso a un **avalúo catastral** más bajo y a una disminución del **impuesto predial** solo se conseguirá si los contribuyentes realizan un trámite desde la página web del Municipio de Quito, www.quito.gob.ec.

Aunque a inicios de este mes el Municipio anunció que la revisión de estos valores se haría de **manera automática** (desde este 19 de febrero), ahora se requiere cumplir hasta **nueve pasos en la web del Cabildo**, para acceder a la actualización de la valoración del predio.

A011

Según el administrador general del Municipio, **Miguel Dávila**, se dejó abierta la posibilidad de que la gente decida si quiere pagar el tributo como estaba desde el 1 de enero o, en su defecto, pedir que se revise el valor de su predio y así su impuesto predial disminuya.

Estaba previsto que desde ayer (19 de febrero del 2018) se iba a conocer el valor del nuevo avalúo, pero al menos hasta las 14:00, el sitio web ofrecía la misma información que mostraba semanas atrás, pero esta vez incluyó el mensaje: “el avalúo del predio sigue bajo revisión”.

Este Diario pudo constatar que ese mensaje era recurrente para varios **propietarios de predios** en el Distrito.

Patricio Alarcón, presidente de la Cámara de Comercio de Quito, informó que este lunes al revisar **aleatoriamente 15 avalúos** de las 200 000 quejas que la entidad recopiló entre los socios, por alzas excesivas en el impuesto predial, identificó los mismos problemas.

Alarcón dijo que en su listado hay casos como el de una **clínica**, con un 97% de aumento en el tributo y el de una **concesionaria de vehículos**, con un 65%. Según su criterio, si bien empresas y ciudadanos deben pagar impuestos, es “inadmisible” que en una ciudad con alrededor de 9% de **tasa de desempleo** se registren incrementos de esta magnitud.

El Municipio anunció el 8 de febrero pasado que la revisión de avalúos de todos los predios se completó a tiempo, es decir, dentro del plazo de 30 días que dio para el efecto el alcalde **Mauricio Rodas**. Sin embargo, Dávila dijo ayer que en los casos de los sectores de salud, educación y turismo, “aún continúa el trabajo en mesas conjuntas para permitir que en aproximadamente 60 días se cuente con una **valoración específica**, considerando las características particulares de estos sectores”. Agregó que en el resto de la ciudad la revalorización ya está completa.

Dávila informó que ayer, a pesar de los problemas en la página web que no permitieron el acceso al trámite en la mañana, 389 personas solicitaron la **revisión de su avalúo**.

Agregó que el Cabildo registraba el pago del impuesto de cerca de 400 000 predios de un total de 928 000 registrados. Hasta las 16:00, el **monto recaudado** por concepto del **impuesto predial** era de USD 35,5 millones. Según el presupuesto aprobado en diciembre, el Municipio espera recaudar este año alrededor de USD 112,5 millones.

Tras la revisión, el **Cabildo** anunció que el tributo cambió para cerca del **90% del catastro**, gran parte de estos contribuyentes deberán, además de hacer el trámite para acceder a la revalorización de sus predios, descargar un formulario y llevarlo a uno de los **10 balcones de servicios** que hay en **Quito**, para recibir en sus cuentas bancarias la devolución del dinero pagado en exceso.

Otra opción es dejar el **dinero extra** como un abono para sus obligaciones tributarias del 2019 o de otros pagos municipales, como la patente.

Pero Alarcón critica que para acceder al cambio sea necesaria “más **tramitología**”, porque aumentar este tipo de procesos convierte a Quito en una ciudad **menos productiva y competitiva**.

Si el ciudadano no tiene creada una cuenta en la página web del Municipio, su primera tarea será hacerlo y guardar un nombre de usuario y una contraseña. Una vez concluido ese proceso, podrá iniciar el pedido de devolución.

En contexto

El Municipio inició la revalorización de predios el 8 de enero debido a quejas ciudadanas por supuestas alzas excesivas del impuesto predial. Se fijó un plazo de un mes para concluir la revisión. El Cabildo informó que habría una rebaja para el 90% de propiedades.

TAGS : IMPUESTO PREDIAL · TRÁMITES · SÍNTESIS NOTICIOSA · QUITO · AVALÚO CATASTRAL

¿Te sirvió esta noticia?: **Sí (8)** **No (12)**

A0010

PRODUCTOS | SERVICIOS

ACTUALIDAD (1)

EL COMERCIO

Actualidad · QUITO
21 de febrero de 2018 00:00

Revisión de avalúos se tardará dos meses más, en tres sectores de Quito



Ciudadanos acuden a los balcones de servicios para averiguar sobre los impuestos. Foto: Alfredo Lagla / EL COMERCIO

Ana María Carvajal

La revisión del avalúo catastral de los predios en Quito tardará, al menos, dos meses más en completarse. El Municipio anunció que se

LEA TAMBIÉN

4009

8

mantendrán **nuevos talleres de trabajo** con los sectores de la salud, la educación y el turismo para definir valores definitivos.



PASO A PASO PARA EL RECLAMO DEL AVALÚO

Siguiente

Representantes del **sector hotelero** de la ciudad confirmaron que el Municipio los convocó a una primera reunión para este miércoles, 21 de febrero del 2018, en donde se tratará el **incremento drástico** en el **impuesto predial** que este tipo de establecimientos encontró a inicios de año.

Norman Bock, presidente ejecutivo de Hoteles Quito Metropolitano, explicó que el sector hotelero fue uno de los más afectados por el incremento. Por ello, sus representantes mantuvieron diálogos con personeros municipales desde el 8 de enero, cuando el alcalde **Mauricio Rodas** dispuso la revisión del catastro.

Según Bock, en esas reuniones, el gremio presentó elementos técnicos que esperaban sean considerados dentro del proceso. “Eran temas que al **Municipio** le parecían lógicos y válidos. Desafortunadamente, después de este mes de conversaciones no hubo aplicación y no nos redujeron nada en el predial”, afirma. Ahora, durante dos meses más, este sector permanecerá en la incertidumbre sobre cuál será el valor definitivo a pagar.

¿Pedirá la revisión de su avalúo predial?

Sí	VOTAR
206 votos	93.2%
No	VOTAR
15 votos	6.8%

Si hubiese pagado en exceso su impuesto predial:

¿Pedirá el reembolso de ese dinero?	VOTAR
111 votos	76.6%
¿Utilizará ese dinero para pagar el predial del 2019?	VOTAR
34 votos	23.4%

¿Usted cree que es preferible acceder al descuento que corre hasta junio o mejor esperar a que se aclaren las cosas con los avalúos?

Esperar hasta junio	VOTAR
60 votos	48.4%
Esperar a que se aclare el tema del avalúo	VOTAR
64 votos	51.6%

A008 7

Hoteles Quito Metropolitano agremia a 30 establecimientos. Bock explica que el 100% de hoteles de lujo y el 70% de hoteles de cuatro estrellas han sufrido un alto impacto en la revalorización de predios y en el monto del predial.

Afirma que hay casos de hoteles que pasaron de un avalúo de USD 30 millones, en el 2017, a 90 millones este año. En cuanto al **predial**, el monto a cancelar varió de USD 100 000 a 400 000 o de USD 50 000 a 150 000, por ejemplo.

Las reuniones con los sectores de **salud, educación y turismo** tienen el objetivo de estructurar un esquema de valoración específico para estas áreas, según el administrador general del Municipio, **Miguel Dávila**. “Podríamos aplicarles a ellos la misma metodología que al resto y sería sencillo, pero más bien estamos atendiendo las particularidades de esos sectores”. La idea es generar una especie de catastro sectorial, en conjunto.

Patricio Alarcón, presidente de la Cámara de Comercio, critica que se trabaje “a discrecionalidad con ciertos sectores”. Agrega que “no se puede cobrar el 500% a ciertos sectores y no subirles a otros. Eso es lo que nosotros advertimos desde el primer día, esta tiene que ser una **revisión integral**”.

Mientras tanto, el resto de contribuyentes deberán realizar un trámite en la web del Municipio y aquellos que ya pagaron y requieran la **devolución** inmediata del excedente deberán descargar formularios y llevarlos a uno de los 10 balcones de servicio habilitados en el Palacio Municipal y en las nueve administraciones zonales.

El Cabildo había anunciado que la **revalorización de predios se realizaría por oficio**, pero al ser consultado por este Diario, Dávila confirmó que había un impedimento legal para activar los cambios inmediatamente en el 90% de predios que presentan una reducción en sus avalúos luego de la reciente revisión.

Dávila explicó que la **ordenanza de valoración de la ciudad**, que fue aprobada en diciembre pasado, ya contempla el valor de las AIVA (Áreas de Intervención Valorativa). “Eso es algo que no se puede cambiar, aunque fuera en el **Concejo Metropolitano**, porque esa ordenanza tiene que ser emitida cada dos años”.

Por esa disposición legal, el Cabildo debió encontrar un mecanismo que desde el punto legal **faculte la revalorización** y se definió que lo procedente era que cada ciudadano solicite el cambio para su propiedad. Pero Dávila aclara que los contribuyentes que apliquen a esta revisión no deberán hacer un procedimiento similar el próximo año porque la resolución que se emita tendrá una vigencia por el mismo lapso que rige la ordenanza.

La Comisión de Uso de Suelo del Cabildo convocó en enero a directores del área financiera y catastral para informar sobre la revisión y estaba prevista una segunda comparecencia, que no se concretó.

El presidente de la Comisión, **Sergio Garnica**, dijo que los llamarán nuevamente para que el lunes reporten detalladamente el proceso. Considera que hay una contradicción si solo se obtiene una rebaja para un lote de un sector y el resto no, por no realizar un trámite.

TAGS : MAURICIO RODAS · MUNICIPIO DE QUITO · IMPUESTO PREDIAL · TRÁMITES · SÍNTESIS NOTICIOSA
· REVALORIZACIÓN · QUITO · AVALÚO CATASTRAL

¿Te sirvió esta noticia? Si (4) No (1)

A007 6

Quito(/contenido/categoria/1/quito)

"La mitad de avalúos bajaría entre 1 y 10%"

Redacción Ecuador Regional(/contenido/autor/1/7784/redaccionecuadorregional) - 26 de febrero de 2018 - 00:00



(/media/k2/items/cache/64240d822af1fb5a2ac0ea71579034c4_XL.jpg)

Miguel Dávila, Administrador General del Municipio de Quito.

Foto: John Guevara / et

Según la Alcaldía capitalina, la valoración de predios presentada en enero superó en ciertos casos los precios comerciales por condiciones del mercado.

En Quito, persiste el malestar por el aumento de los avalúos de los predios y la consecuente alza del impuesto que se paga anualmente.

La revisión de las valoraciones catastrales realizada por la Alcaldía entre enero y mediados de este mes no satisface a muchos.

Molesta que un nuevo avalúo que permita una eventual rebaja sea posible con un pedido individual y no por una corrección integral.

El Administrador General del Municipio defiende el proceso realizado.

La gente se queja por el alza de los avalúos y la subida de los impuestos prediales...

Los prediales en Quito son mucho más bajos que en las otras capitales de Sudamérica. Los hemos comparado con Bogotá, con Lima y, aquí, viviendas avaluadas en lo mismo pagan muchísimo menos.

A 006

Hablamos de la cuarta, quinta parte.

¿Hay quejas de alzas del orden del 300%, 400%?

Sí, hay casos, fruto de la normativa anterior. Yo, por ejemplo, vivo en una calle con cuatro casas. Y por alguna razón, el vecino de al lado ha venido pagando \$ 9 de impuesto. Y yo pago unos \$ 400. Pero ese vecino ahora, también, va a pagar cerca de \$ 400.

Está furioso, molesto. Pero si viene a quejarse, le tengo que explicar que antes pagaba muy poco.

¿A qué se debían esos casos?

Hay muchas razones. Puede ser que antes el propietario era una persona de la tercera edad y tenía exenciones. Al nuevo dueño le duplicamos, le triplicamos. Entonces, no se trata de que como hay subidas del 300%, 400% está mal hecho el catastro.

¿Cuánto se elevaron, en promedio, los avalúos en Quito?

Un 35%, 40%. La misma proporción del aumento del valor total de los alrededor de 950.000 predios de Quito, que pasó de \$ 78.355 millones a \$ 108.000 millones.

¿Qué efecto tiene la revalorización en el presupuesto del Municipio?

Es totalmente marginal. El presupuesto (redondeando cifras) está en \$ 1.500 millones (incluido el Metro). Y por impuesto predial, la recuperación estará en alrededor del 6% o 7%.

Pero esto tiene que ir cambiando. Creo que todos vamos a estar de acuerdo con que los municipios deben ir reduciendo su dependencia respecto del presupuesto general del Estado y basarse, más bien, en sus ingresos propios. Y los ingresos claramente más importantes deberían ser el impuesto predial y la Contribución Especial por Mejoras (CEM), ligada también con la valoración de los bienes.

Pero al inicio de esta Alcaldía si bien se revalorizaron los predios, ¿no se incrementaron los prediales?

Al establecer los impuestos prediales hay que tomar en consideración algunos elementos. Por ejemplo, cuando se revalorizó la ciudad hace dos años, la situación económica del país era absolutamente crítica. Entonces, ir en una subida de impuestos era muy complejo. Y eso es lo que llevó al Alcalde y al Concejo Metropolitano a no subirlos.

¿Por qué se revisaron los avalúos entre enero y febrero, cuando hubo un trabajo previo de revalorización?

El proceso inicial de avalúo chocó con una dinámica compleja del mercado inmobiliario: subió, bajó, se estancó. No ha habido estabilidad. Entonces, si usted trata de ajustar el avalúo municipal al valor comercial y se le cae el mercado inmobiliario, pasa lo ocurrido: quedamos por encima del avalúo comercial.

¿Qué hicieron, entonces, durante la revisión?

Vimos cómo recoger mejor el valor de mercado. Y acudimos a la autoridad técnica en el tema avalúos, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Y allí nos dijeron "por qué no utilizan más información histórica". Y es lo que estamos reflejando en nuestra nueva valoración. Hemos tomado información de 2015, 2016, 2017 y 2018.

¿La revisión se hizo hacia arriba y hacia abajo?

No, porque finalmente el catastro emitido en enero determinó que estábamos por encima del mercado. Entonces, ahora solo hay dos posibilidades. O el predio mantiene su valor o disminuye.

¿La sensación ciudadana es que no hubo grandes cambios?

5

Sí hay cambios importantes en algunos casos. Más o menos la mitad de los avalúos bajarían, si el ciudadano lo pidiera, entre 1% y 10%. Y para alrededor del 2% o 3%, las rebajas serían de más del 50%.

Hay la posibilidad de pedir una revisión individual. ¿Qué factores incidirían para una reducción del avalúo?

Las dimensiones, por ejemplo. Nosotros teníamos registrado que su casa era de 300 metros cuadrados (m^2), pero en realidad son 200 m^2 . O su casa tiene 50 años y está en mal estado; se necesita una inversión fuerte para renovarla. Su casa, a lo mejor, no es de concreto sino de madera. Entonces, si estuvimos equivocados en algo, le bajamos.

Se critica que el reavalúo no fue realizado técnicamente. ¿Cómo se realizó el proceso?

Hay dos elementos que se valoran: el suelo (el de más peso) y la construcción. Y el suelo se valora dividiendo la ciudad en zonas homogéneas llamadas aivas (áreas de intervención valorativa). Entonces determinamos el valor de un terreno tipo en cada aiva.

¿Y cómo llegan a ello?

Tomamos información del Registro de la Propiedad de cuánto se han vendido los terrenos en un área. Tomamos, también, información de inmobiliarias, que dice: "en la Jipijapa se vende este terreno a tanto y esta casa a tanto". Revisamos los periódicos. Y eso nos sirve, junto con otros elementos técnicos, para decir el terreno tipo vale esto.

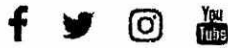
¿Y en el caso de la construcción?

Usamos modelos de viviendas: lujo, mediana, de madera, etc. Y con la información de fotos aéreas, visitas, se dice: "su casa es de concreto, con ventanas aluminio, etc., entonces vale tanto". (1)

A 005

martes, abril 3, 2018

Noticias recientes: Encuentro vecinal por la paz y la vida en Reina del Cisne III



Conoce el Metro de Quito

#ELMETROESTAPASANDO

- MOVILIDAD
- OBRAS PÚBLICAS
- EJE SOCIAL
- METRO DE QUITO
- SERVICIOS
- TURISMO
- AMBIENTE
- CULTURA
- SEGURIDAD



Concejo Metropolitano conoció informe sobre la determinación de avalúos para el pago del impuesto predial

3 marzo, 2018 752 Views 0 Comments avalúos, Concejo, conoció, determinación, Impuesto, informe, pago, Predial, Quito

En Sesión Extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, la tarde de este viernes 2 de marzo, el Administrador General del Municipio de

Buscar dentro del sitio

Buscar

Listado completo de categorías

Categorías

Noticias recientes

Encuentro vecinal por la paz y la vida en Reina del Cisne III 3 abril, 2018

Salud al Paso atiende junto a la plazoleta Eugenio Espejo 3 abril, 2018

Corredores de transporte público reducen tiempo de traslado 3 abril, 2018

1004 4

Quito, Miguel Dávila, el Procurador Metropolitano, Gianni Frixone, y el Director de Avalúos y Catastros, Francisco Pachano, informaron sobre la determinación de avalúos para el pago del impuesto predial en el Distrito.

El Administrador General, indicó que el 8 de enero se dispuso una revisión integral de la valoración, contando con los aportes de los colegios de profesionales y de las cámaras de la producción. Allí se identificó diferencias entre el valor comercial de los predios y su valoración catastral. Se recabó y se obtuvo el criterio de la autoridad nacional en materia catastral (MIDUVI), en el sentido que debía profundizarse el factor de mercado en la valoración

Se analizaron por separado los factores de construcción y de terreno; y, se determinó que los primeros se encontraban acorde a la realidad de mercado y, por tanto, que las distorsiones podrían encontrarse en la valoración de los terrenos. Para minimizar las distorsiones se consideró establecer una metodología de revisión que considere el valor de las AVAS de los 2 años previos al de la realización del estudio (2017).

Se consideró también ampliar estudios en predios con usos especiales (salud, educación y turismo). El proceso de revisión se efectúa al tenor de la normativa vigente, es decir, cuando el ciudadano lo pide. Se mantiene abierta la posibilidad que el ciudadano recurra de esta revisión.

Indicó que en enero se recaudó 56.572.672,99 dólares, en febrero 18.200.961,88 con un total de 74.773.634,87 dólares.

La recaudación predial con descuento en el 2018, en enero fue de 32.948.416,81 dólares, en febrero 4.917.235,23 dólares, con un total de 37.865.652,04 dólares.

La atención se cumple a través de los Balcones de Servicio de las Administraciones Zonales, Municipio Móvil, Casa Somos, Call Center, canales virtuales. También: www.quito.gob.ec: guía de procedimiento. <https://pam.quito.gob.ec>: guía de procedimiento y video tutorial.

En todos los puntos de atención hay personal y computadores disponibles para apoyar a los ciudadanos.

Por su parte el Procurador Metropolitano, presentó un Informe Jurídico sobre la valoración de inmuebles. Se refirió a las atribuciones que tiene la Administración según lo señala la Constitución de la República, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la legalidad del procedimiento adoptado por la Administración Municipal

En cuanto a la actualización del avalúo y de los catastros, la ley señala que las Municipalidades y Distritos Metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la

Este miércoles 4 de abril las radios de la Capital entrevistan al Alcalde Rodas 3 abril, 2018

Calle Manabí se suma al plan de rehabilitación en el Centro Histórico 3 abril, 2018

Concejo Metropolitano aprobó tres proyectos de Ordenanza 3 abril, 2018

Agua de Quito trabaja en 4 ejes dentro del Plan Lluvia 3 abril, 2018

I Concurso Intercolegial "Voces Quitumbinas cantan al Ecuador" 3 abril, 2018

Cierre parcial en la Av. Patria y 10 de Agosto por trabajos del Metro 3 abril, 2018

300 estudiantes municipales recibieron ayudas económicas por su esfuerzo académico 3 abril, 2018

Destacados



72

comerciantes de Centros Comerciales Populares obtuvieron minutas

📅 2 abril, 2018 🗨️ 0



Ex líder de la Casa Saber Pega

Full representa al Ecuador como delegada regional ante la ONU

📅 29 marzo, 2018 🗨️ 0



Las hierbas y

propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

"Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Recordó que la Ordenanza Metropolitana No. 196, en la Disposición General tercera, 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".

Así mismo, el Director de Avalúos y Catastros, recordó que mediante Ordenanza Metropolitana No. 196, sancionada el 22 de diciembre de 2017, El Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Ordenanza Metropolitana de Aprobación del 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.

El 15 de febrero de 2018, emitió el procedimiento para atender aquellas peticiones que formulen los ciudadanos, encaminados a obtener la revisión de

los avalúos de sus propiedades, proceso que ha sido publicado y puesto en

ejecución a partir del 19 de febrero del presente año, el cual está a consideración y disposición de toda la ciudadanía que requiera realizar el proceso de revisión de su avalúo, en cumplimiento de lo dispuesto por el

Concejo Metropolitano de Quito.

Se realizó una revisión del avalúo y un análisis técnico en base a:

Identificación del universo: construcción, suelo,

Verificación de los factores valorativos

Verificación factores de la construcción

Factores de la construcción:

Costos unitarios, estado de conservación

Corrección por uso, categorización

Factores del suelo: frente, fondo, tamaño, lote tipo

Se cumplieron talleres de difusión y convalidación: Mesas de trabajo con sectores que efectúan actividades socioeconómicas en el Distrito, toma de

remedios ancestrales de la Plaza de San Francisco

📅 23 marzo, 2018 🗨️ 0



Inició la

campaña "El Quinde te cuida, todos somos peatones"

📅 22 marzo, 2018 🗨️ 0

Publicaciones del mes

marzo 2018

L	M	X	J	V	S
			1	2	3
5	6	7	8	9	10
12	13	14	15	16	17
19	20	21	22	23	24
26	27	28	29	30	31
« Feb			Abr »		

Recibe las noticias de Quito en tu correo

Ingresar tu dirección de correo:



Servicio de FeedBurner

Categorías

Elegir categoría

A003

3

información certificada de avalúos de propiedades de los sectores (instituciones educativas, salud, centros comerciales, cementerios, inmobiliarios, industrias). Confrontación y análisis de estudios externos para definir modelos valorativos especiales. Ajustar valores en caso de requerirse.

Se realizó talleres de difusión y validación con técnicos de Cámaras y gremios

Resultados de los talleres y análisis de suelo

El avalúo calculado se encuentra dentro de lo ofertado pero es necesario manejar un valor de negociación, y contemplar que la demanda es menor a

la oferta. La inflación afecta la demanda en el mercado inmobiliario en los

últimos meses del 2017. Los costos unitarios son los adecuados. La tabla de

usos de los predios influyen excesivamente en su valoración

Implementación Canal de revisión: Formulario, en línea, receptor y mapear

el requerimiento, distribuir al equipo de trabajo de acuerdo a la zonas con

mayor concentración de reclamos

Verificación de: información ingresada por web, dato catastral, valor asignado

en terreno y construcción.

Generación de informe para revisión de Valores:

Revisión específica

Formulario web Receptados: 9905 Validos:8866 Correos validos: 3932

Formulario físico: Receptados: 1216 Validos:1117

Recorrido de Verificación

Predios Rurales : Tumbaco, Puembo, Nayon, Cumbaya, Tababela.

Receptados:398 total: 33419

Comparte esto:

[Tweet](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#) [Imprimir](#) [Correo electrónico](#)

Primera plana Secretaría de Comunicación

← Alcalde Rodas: Tras varias décadas sin agua los barrios altos del Noroccidente ya disponen del servicio

Archivo de publicaciones

Ir al calendario detallado de las noticias publicadas

Contacto:

info@quitoinforma.gob.ec

Administración

[Acceder](#)

[RSS de las entradas](#)

[RSS de los comentarios](#)

[WordPress.org](#)



RESOLUCIÓN No. C 155

La Secretaría de Comunicación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cumplimiento de lo previsto en la disposición general segunda de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 155, de 19 de mayo de 2016, pone en conocimiento de la ciudadanía el texto de la referida resolución:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República establece que "el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

Que, el artículo 227, ibídem, establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 238, ibídem, reconoce a los Gobiernos Autónomos Descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, regíndose por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264, ibídem, establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados las de formular los planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, el ejercicio del control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece y reconoce el principio de autonomía para regirse por normas y órganos de gobiernos propios, sin intervención de otro nivel de gobierno

Que, el artículo 8 del COOTAD, establece la garantía de autonomía, donde se dispone que ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 55, literales a) y b) del COOTAD, en concordancia con el artículo 85 del mismo cuerpo normativo, establece como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, las siguientes: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...);"

Que, conforme lo establece el artículo 87, literal d) del COOTAD, en concordancia con el artículo 323 del mismo cuerpo normativo, corresponde al Concejo Metropolitano "(...) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...);"

Que, la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante "LRDMQ"), en su artículo 2, numeral 1, relativa a las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establece: "(...) 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. (...);"

Que, el artículo 8, numeral 2, de la LRDMQ, establece como atribución del Concejo Metropolitano de Quito: "(...) 2) Aprobar el plan de desarrollo metropolitano y establecer, mediante Ordenanza y con competencia exclusiva y privativa dentro del Distrito, normas generales para la regulación del uso y aprovechamiento del suelo, así como para la prevención y el control de la contaminación ambiental; (...);"

Que, la Asamblea Nacional del Ecuador, en sesiones realizadas el 10 y 12 de mayo de 2016, discutió y aprobó en segundo debate el "Proyecto de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo", cuyo objeto y fines vulneran la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, consagrada en las normas constitucionales antes referidas, así como violenta el ejercicio de las competencias exclusivas reconocidas por la Constitución y el ordenamiento jurídico a favor de las Municipalidades;

Que, el texto del referido proyecto de Ley, ha sido remitido mediante oficio No. PAN-GR-2016, de 13 de mayo del 2016, al señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, con el fin de que la objete o sancione en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales; y,

Que, es deber del Concejo Metropolitano rechazar todo acto de autoridad pública que vulnere la autonomía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como el efectivo ejercicio de las competencias exclusivas reconocidas por el texto constitucional a favor de las Municipalidades.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 57, literal d); 87, literal d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

Artículo 1.- Expresar su rechazo a la pretendida creación de la Superintendencia de Gestión y Control de Uso de Suelo dentro del "Proyecto de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo", aprobado por la Asamblea Nacional en sesiones de 10 y 12 de mayo de 2016, ya que vulnera la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, consagrada en el artículo 238 de la Constitución, así como el ejercicio de las competencias exclusivas que el texto constitucional reconoce en su artículo 264, numerales 1 y 2, a favor de las Municipalidades, relacionadas con la planificación del ordenamiento territorial en sus respectivas jurisdicciones, así como el control sobre el uso y ocupación del suelo en los cantones.

Artículo 2.- Manifiestar su oposición a la pretendida creación de órganos de vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en el marco de sus competencias que para este caso, la Constitución y el COOTAD las reconoce como de carácter exclusivo.

Artículo 3.- Manifiestar su inconformidad al incremento innecesario de burocracia y gasto público con la pretendida creación de estos órganos de vigilancia y control a través de la implementación de esta Ley, considerando la situación económica actual por la que atraviesa el país y la existencia de otros órganos del poder público que ya cumplen funciones de coordinación y control en el marco del ordenamiento jurídico nacional.

Artículo 4.- Ratificar la voluntad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, reconocida en la Carta Constitucional como consecuencia de largos procesos históricos, políticos y sociales, sea garantizada por los diversos órganos del poder público, a través de la firme exigencia de que sus actuaciones se enmarquen en las disposiciones contenidas en la Constitución y el ordenamiento jurídico nacional.

Artículo 5.- Disponer al señor Procurador Síndico Metropolitano, que en caso de sanción y promulgación del "Proyecto de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo", arbitre todas las medidas y acciones legales con el fin de preparar e interponer la demanda de inconstitucionalidad por el fondo de la ley antes mencionada, así como para que se dirima el conflicto de competencias, conforme las acciones previstas en el artículo 436 de la Constitución.

Artículo 6.- El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, en caso de sanción y promulgación del "Proyecto de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo", se acoge al artículo 98 de la Constitución, el mismo que establece el derecho a la resistencia.

Disposiciones generales.-

Primera.- Enríquese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, la notificación de la presente resolución a la Presidencia de la República del Ecuador, a la Asamblea Nacional y a la Asociación de Municipalidades del Ecuador.

Segunda.- Dispóngase a la Secretaría de Comunicación la publicación de la presente resolución en los principales medios de comunicación escrita del país, así como en los diversos medios escritos y digitales con los que cuenta la Municipalidad.

Tercera.- Notifíquese con el contenido de la presente resolución, al señor Procurador Metropolitano.

Disposición final.- La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 19 de mayo de 2016.-

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 19 de mayo de 2016.

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 19 de mayo de 2016; y, suscrita por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 19 de mayo de 2016.

Lo Certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, 19 de mayo de 2016.

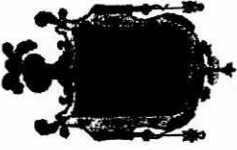
Abg. Maria Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Razón.- Siento por tal que la resolución que antecede, fue adoptada en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito realizada el 19 de mayo de 2016, con el voto favorable del señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, y de los concejales Daniela Chacón Arias, Carla Covallós, Eduardo Del Pozo, Pedro Freire, Sergio Garrica, Mario Grandá, Renata Moreno, Marco Ponce, Renata Salvador, Eddy Sánchez y Karen Sánchez; y, con el voto en contra de los concejales Jorge Albán, Susana Castañeda, Mario Guayasamín, Anabel Hermosa, Luisa Maldonado, Carlos Pérez, Luis Reina, Luis Robles, Patricia Ubilda e Ivone von Lippke. Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito.- 19 de mayo de 2016.- Abg. Maria Elisa Holmes Roldós, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

AC02

2



RESOLUCIÓN No. C 155

La Secretaría de Comunicación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cumplimiento de lo previsto en la disposición general segunda de la Resolución del Consejo Metropolitano No. C 155, de 19 de mayo de 2016, pone en conocimiento de la ciudadanía el texto de la referida resolución:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República establece que "el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

Que, el artículo 227, ibídem, establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 238, ibídem, reconoce a los Gobiernos Autónomos Descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, rigiéndose por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264, ibídem, establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados las de formular los planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, el ejercicio del control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece y reconoce el principio de autonomía para regirse por normas y órganos de gobiernos propios, sin intervención de otro nivel de gobierno.

Que, el artículo 6 del COOTAD, establece la garantía de autonomía, donde se dispone que ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 55, literales a) y b) del COOTAD, en concordancia con el artículo 85 del mismo cuerpo normativo, establece como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, las siguientes: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...)";

Que, conforme lo estableció el artículo 87, literal d) del COOTAD, en concordancia con el artículo 323 del mismo cuerpo normativo, corresponde al Concejo Metropolitano "(...) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...)";

Que, la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante "LRDMQ"), en su artículo 2, numeral 1, relativa a las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establece: "(...) 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. (...)";

Que, la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito "(...) 2) Aprobar el plan de desarrollo metropolitano y establecer, mediante Ordenanza y con competencia exclusiva y privativa dentro del Distrito, normas generales para la regulación del uso y aprovechamiento del suelo, así como para la prevención y el control de la contaminación ambiental; (...)";

Que, la Asamblea Nacional del Ecuador, en sesiones realizadas el 10 y 12 de mayo de 2016, discutió y aprobó en segundo debate el "Proyecto de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo", cuyo objeto y fines vulneran la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, consagrada en las normas constitucionales antes referidas, así como violenta el ejercicio de las competencias exclusivas reconocidas por la Constitución y el ordenamiento jurídico a favor de las Municipalidades;

Que, el texto del referido proyecto de Ley, ha sido remitido mediante oficio No. PAN-GR-2016, de 13 de mayo del 2016, al señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, con el fin de que la objeto o sancione en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales; y,

Que, es deber del Concejo Metropolitano rechazar todo acto de autoridad pública que vulnere la autonomía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como el efectivo ejercicio de las competencias exclusivas reconocidas por el texto constitucional a favor de las Municipalidades.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 57, literal d); 87, literal d); y; 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

A001

RESUELVE:

Artículo 1.- Expresar su rechazo a la pretendida creación de la Superintendencia de Gestión y Control de Uso de Suelo dentro del Proyecto de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, aprobado por la Asamblea Nacional en sesiones de 10 y 12 de mayo de 2016, ya que vulnera la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, consagrada en el artículo 238 de la Constitución, así como el ejercicio de las competencias exclusivas que el texto constitucional reconoce en su artículo 264, numerales 1 y 2, a favor de las Municipalidades, relacionadas con la planificación del ordenamiento territorial en sus respectivas jurisdicciones, así como el control sobre el uso y ocupación del suelo en los cantones.

Artículo 2.- Manifiestar su oposición a la pretendida creación de órganos de vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en el marco de sus competencias que para este caso, la Constitución y el COOTAD las reconoce como de carácter exclusivo.

Artículo 3.- Manifiestar su inconformidad al incremento innecesario de burocracia y gasto público con la pretendida creación de estos órganos de vigilancia y control a través de la implementación de esta Ley, considerando la situación económica actual por la que atraviesa el país y la existencia de otros órganos del poder público que ya cumplen funciones de coordinación y control en el marco del ordenamiento jurídico nacional.

Artículo 4.- Ratificar la voluntad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, reconocida en la Carta Constitucional como consecuencia de largos procesos históricos, políticos y sociales, sea garantizada por los diversos órganos del poder público, a través de la firme exigencia de que sus actuaciones se enmarquen en las disposiciones contenidas en la Constitución y el ordenamiento jurídico nacional.

Artículo 5.- Disponer al señor Procurador Síndico Metropolitano, que en caso de sanción y promulgación del "Proyecto de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo", arbitre todas las medidas y acciones legales con el fin de preparar e interponer la demanda de Inconstitucionalidad por el fondo de la ley antes mencionada, así como para que se dirima el conflicto de competencias, conforme las acciones previstas en el artículo 436 de la Constitución.

Artículo 6.- El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, en caso de sanción y promulgación del "Proyecto de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo", se acoge al artículo 98 de la Constitución, el mismo que establece el derecho a la resistencia.

Disposiciones generales.-

Primera.- Encarguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, la notificación de la presente resolución a la Presidencia de la República del Ecuador, a la Asamblea Nacional y a la Asociación de Municipalidades del Ecuador.

Segunda.- Dispongase a la Secretaría de Comunicación la publicación de la presente resolución en los principales medios de comunicación escrita del país, así como en los diversos medios escritos y digitales con los que cuenta la Municipalidad.

Tercera.- Notifíquese con el contenido de la presente resolución, al señor Procurador Metropolitano.

Disposición final.- La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 19 de mayo de 2016.-

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 19 de mayo de 2016.

ELECTESE:


Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 19 de mayo de 2016; y suscrita por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 19 de mayo de 2016.

Lo Certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, 19 de mayo de 2016.


Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Razón.- Siento por tal que la resolución que antecede, fue adoptada en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito realizada el 19 de mayo de 2016, con el voto favorable del señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, y de los concejales Daniela Chacón Arias, Carla Cevallos, Eduardo Del Pozo, Pedro Freire, Sergio Garrica, Mario Granda, Renata Moreno, Marco Ponce, Renata Salvador, Eddy Sánchez y Karen Sánchez; y con el voto en contra de los concejales Jorge Albalá, Susana Castañeda, Mario Guayasamin, Anabel Hermosa, Luisa Maldonado, Carlos Páez, Luis Reina, Luis Robles, Patricio Ubidia e Ivone Von Lippke. Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito.- 19 de mayo de 2016.- Abg. María Elisa Holmes Roldós, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.