



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2513-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2019

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Por medio del presente me permito informar que mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2019-0448-OF de 12 de diciembre de 2019, el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, presentó el proyecto de *“LA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL TÍTULO III, CAPÍTULO I DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DEL LIBRO III DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, VALOR DE LAS EDIFICACIONES Y VALOR DE REPOSICIÓN A REGIR PARA EL BIENIO 2020-2021”*.

De conformidad con lo previsto en la letra a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la comisión competente en el ámbito de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de ordenanza en referencia cumple con los requisitos formales previstos en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, así como los de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C074, es decir, se refiere a una sola materia y contiene exposición de motivos, el articulado que se propone y la expresión clara de los artículos que se derogan o reforman con la nueva ordenanza, considerando constitucionales y legales, disposiciones generales, transitorias, derogatorias y finales.
- El presente proyecto de ordenanza contiene treinta y nueve artículos, nueve disposiciones generales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

En tal virtud, remito el proyecto de ordenanza en referencia a la comisión bajo su presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en la letra b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C074, se sirva incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo.

Se deja constancia que la presente revisión de requisitos formales se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las comisiones en su calidad de órganos asesores del Cuerpo Edilicio y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2513-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2019

técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Finalmente, me permito informar a usted que el proyecto en referencia se encuentra disponible para consulta pública en el portal "Concejo Abierto de Quito", gobiernoabierto.quito.gob.ec, Sección Transparencia, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda dar seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditar a la silla vacía.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

Referencias:

- GADDMQ-AM-2019-0448-OF

Anexos:

- ORDENANZA VALORACIÓN BIENIO 2020-2021-11-12-2019 propuesta 2.doc
- Yahoo Mail - Fwd_ PROYECTO DE ORDENANZA VALORACIÓN BIENIO 2020-2021.pdf

Copia:

Señora Doctora
Natalia Maribel Recalde Estrella
Administradora General

Señor Ingeniero
Tomás Braulio Neacato Linzano
Director Metropolitano de Catastro

Señor Arquitecto
Rafael Antonio Carrasco Quintero
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Dunker Morales Vela
Procurador Metropolitano

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Prosecretario General del Concejo (S)

Señorita
Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2513-O

Quito, D.M., 12 de diciembre de 2019

Señora Magíster
Rocío Pamela Ponce Almeida
Coordinadora de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo Metropolitano

Señora Psicóloga
Sandra Marcela Herrera Herrera
Gestión Documental y Archivo

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodríguez Jaramillo
Servidora Municipal

Pubenza María Fuentes Flores
Jefa de Despacho

Señorita Abogada
Myriam Gabriela Enriquez Ulloa
Asesora de Gestión de Concejo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Isaac Samuel Byun Olivo	ib	SGCM	2019-12-12	
Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2019-12-12	
Revisado por: Isaac Samuel Byun Olivo	ib	SGCM	2019-12-12	
Aprobado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2019-12-12	

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito enmarcado en los principios constitucionales de la República del Ecuador, respecto a garantizar y facilitar a los ciudadanos el ejercicio de los derechos al hábitat, a una vivienda adecuada y digna, al desarrollo sostenible y el buen vivir, de la ciudad, en concordancia con la obligatoriedad de la construcción de un desarrollo justo, equilibrado y equitativo del territorio.

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."

Las municipalidades y distritos metropolitanos deben mantener actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales y los bienes inmuebles deben constar en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en el COOTAD."

El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad."

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Los artículos 502 y 516, para determinar la valoración de los predios urbanos y rurales determinan que: Los predios urbanos y rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, y que el Concejo Metropolitano 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.

En este contexto, la presente Ordenanza permitirá determinar el mecanismo para la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito para el bienio 2020-2021, considerando las tipologías constructivas, valoración de suelo urbano, valoración de suelo rural, valoración de la construcción, cubierta abierta especial e instalaciones especiales, con la inclusión de factores de corrección.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, mismos que se deben regir por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana;
- Que,** el artículo 240 de la Norma Suprema dispone que, *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*
- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República, determina las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, dentro de las cuales, en el numeral 9, se encuentra la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución de la República señala que, *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales...”;*
- Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, preceptúa dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal que, *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*
- Que,** el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, establece que, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; así como la obligación de actualizar cada dos años la valoración de la propiedad urbana y rural, sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa;

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Que,** el artículo 494 del mencionado Código estipula que, *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado...”*;
- Que,** el referido Código en su artículo 495, puntualiza que para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos: *“a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil”*;
- Que,** el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD dispone que: *“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 (...)”*;
- Que,** los artículos 502 y 516 del mismo Código, que se refieren a las reglas para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales, respectivamente, disponen que 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 elementos semejantes, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación y calidad del suelo, así como los factores para la valoración de las edificaciones;
- Que,** la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 5 de julio de 2016, fija los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y su ámbito de aplicación a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, realizada por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Que,** la mencionada Ley en el artículo 17 determina: *“Clases de suelo. En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales”. “La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.”*
- Que,** En la Ley antes citada, en el Capítulo IV, artículo 100, se instituye el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, definiéndolo como un Sistema de Información Territorial, generado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado, a través de una base de datos nacional, que tiene que actualizarse de manera continua y permanente y que es administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual se encarga de regular la conformación y funciones del sistema, y establece las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y **valorativa de los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en cada circunscripción territorial.**
- Que,** para la aplicación de la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de órgano rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, emitió mediante Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, **las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros,** y que deben ser implementadas por todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para la formación y actualización de los catastros y **la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción.**
- Que,** de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 10 del artículo IV.1.186 del Código Municipal, corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones, enviar al Concejo Metropolitano de Quito para su estudio y aprobación, el plano de valores del suelo urbano y rural, tablas de valoración de las tipologías constructivas y demás elementos valorizables;
- Que,** mediante Resolución Administrativa No. 01 de 16 de diciembre de 2019, el Director Metropolitano de Catastro, aprobó la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, instrumento con el cual se han realizado los estudios e investigación para la valoración de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Que, para la valoración del bienio 2018-2019, el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 196 el 20 de diciembre del 2017, la misma que fue publicada en la edición especial No. 180 del Registro Oficial de 28 de diciembre del 2017 y que ha sido incorporada al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito en el Libro III, Título III, Capítulo I.

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 7 y literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, en concordancia con el artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Concejo Metropolitano de Quito,

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL TÍTULO III, CAPÍTULO I DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DEL LIBRO III DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, VALOR DE LAS EDIFICACIONES Y VALOR DE REPOSICIÓN A REGIR PARA EL BIENIO 2020-2021.

Artículo (...1).- Sustitúyase la Ordenanza Metropolitana No. 196, sancionada el 22 de diciembre del 2017, por el Concejo Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 180 de 28 de diciembre del 2017, incorporada al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito en el Libro III, Título III, Capítulo I; por la siguiente:

CAPÍTULO I

VALORACIÓN INMOBILIARIA

Artículo (...2).- Definición de Valoración Inmobiliaria.- Se entenderá, al proceso de cálculo masivo para la determinación de los avalúos del suelo, construcción y adicionales constructivos e instalaciones especiales de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a la metodología y técnicas de valuación, en el marco de lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD y otras Códigos o Normas establecidas para efectos valorativos.

SECCION I

ORDENANZA METROPOLITANA No.

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo (...3).- Para efectos de la valoración inmobiliaria del suelo urbano, se establecen los siguientes criterios:

a) **Valor en Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU).**- Es el valor básico referencial del m² del suelo en zonas homogéneas que se aplicará al lote tipo, dentro de cada zona valorativa.

El AIVAU, según sus características homogéneas físicas y económicas, puede estar conformado por un sector, un barrio, conjunto habitacional, urbanización, ejes viales o accidentes geográficos.

b) **Lote Tipo.**- Es el lote que más se repite en sus características físicas (frente, fondo y tamaño), dentro de cada zona homogénea y sobre el cual se aplicará el valor unitario del m² de suelo.

c) **Valor en lote.**- Es el valor del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU) multiplicado por los factores de corrección descritos en esta Ordenanza, de acuerdo a las características físicas o intrínsecas de cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado del lote, en función de su área de terreno o de su equivalente para el caso de Propiedades Horizontales.

Artículo (...4).- Los planos de los valores del m² de terreno urbano, son los que constan en el Anexo 1 y los listados de las AIVAU, que constan en el Anexo 2 de la presente Ordenanza.

Artículo (...5).- Todo cambio de valor y creación de nuevas Áreas Intervención Valorativa Urbana (AIVAU) en el Distrito Metropolitano de Quito, tendrá que acogerse a lo dispuesto en la "Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito", en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS vigente y/o en otras Leyes, normas u ordenanzas que puedan afectar su valor.

Artículo (...6).- El incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo anterior ocasionará que el valor m² de suelo del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU) realizado en contravención con esta Ordenanza, no tendrá valor alguno para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y será considerada como excepción en sede judicial perentoria.

Artículo (...7).- La metodología, fórmulas para aplicar los factores de corrección, fórmulas para la Valoración de los predios urbanos del Distrito Metropolitano de Quito, se establecen en la Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles del

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Distrito Metropolitano de Quito aprobada por el Director Metropolitano de Catastro en el año 2019.

SECCIÓN II

VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo (...8).- Los planos de los valores del m² de terreno rural son los que constan en el Anexo 1 y los listados de las Áreas de Intervención Valorativas Rurales (AIVAR), son los que constan en el Anexo 3 de la presente Ordenanza.

Artículo (...9).- La metodología, fórmulas para aplicar los factores de corrección, fórmulas, clases agrológicas para la Valoración de los predios rurales del Distrito Metropolitano de Quito se establecen en la Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito aprobada por el Director Metropolitano de Catastro en el año 2019.

Artículo (...10).- Todo cambio de valor y creación de nuevas Áreas de Intervención Valorativa Rural (AIVAR) en el Distrito Metropolitano de Quito tendrá que acogerse a lo dispuesto en la "Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito" y en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS vigente y/o en otras Leyes, normas u ordenanzas que puedan afectar su valor.

Artículo (...11).- El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior ocasionará que el valor m² de suelo del AIVAR rural realizado en contravención con esta Ordenanza, no tendrá valor alguno para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y será considerado como excepción en sede judicial perentoria.

Artículo (...12).- Cuando el predio tenga dos o más clases agrológicas de suelo, cada área se valorará por separado. En consecuencia, el valor del suelo del inmueble, será igual a la sumatoria de los valores de cada una de las áreas valoradas separadamente, de acuerdo con las distintas clases de suelo que integran el predio, multiplicado por el factor de corrección.

Las clases agrológicas de suelo con sus respectivos coeficientes se definen en el Anexo No. 4.

Artículo (...13).- Para las clases de tierra VII y VIII de las AIVAR con uso habitacional y para las clases de tierra VI, VII y VIII de las AIVAR con uso agrícola, se procederá a aplicar los valores de las respectivas clases de tierra de las AIVAR con uso protección,

ORDENANZA METROPOLITANA No.

siempre y cuando el valor del área especial supere el valor de \$2,00 y el cálculo para determinar los valores se realizará con \$2,00.

SECCIÓN III

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y ADICIONALES Y/O ESPECIALES PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES

Artículo (...14).- Ámbito de Aplicación.- Los valores de la construcción, adicionales al predio e instalaciones especiales, se aplicarán en los bienes inmuebles tanto urbanos como rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Parágrafo I

Método de Valoración de las Construcciones

Artículo (...15).- La metodología de la construcción se establece en la Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito aprobado en el año 2019 y los siguientes criterios:

- a) **Construcciones Cubiertas.-** Son aquellas unidades constructivas que contienen llenos y vanos y que se enmarcan dentro de una tipología constructiva como: hormigón armado, ladrillo/bloque y otros tipos de estructura. Para los efectos valorativos se considera como "estructura" los elementos: columnas, vigas, entresijos y cubierta.
- b) **Construcciones Abiertas.-** Son aquellas unidades constructivas que por sus características contrarias a las cubiertas, se las ubica en los exteriores de los bloques construidos. Ejemplos tenemos: canchas, piscinas, patios y otras similares.
- c) **Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales.-** Son aquellos elementos complementarios a la construcción como: cerramientos, muros, circulación, lavandería, gradas, ascensores, canchas cubiertas, sistema contra incendios y todos los detallados en las Tabla No. 7 y 8 de esta Ordenanza.

La categoría de acabados exteriores (A,B,C,D y E) de la tabla 1, se define por el cruce de las siguientes variables: Paredes, cubiertas, ventanas, vidrios y puertas y su puntaje consta en el anexo 4.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Parágrafo II

Construcciones Cubiertas Valores Unitarios del m² de Construcción por Tipologías

Artículo (...16).- A cada tipología constructiva determinada se asigna un valor unitario por m² de construcción, de acuerdo a la Tabla No. 1 de esta Ordenanza.

Tabla 1

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS							
	ACABADOS							
	A	B	C		D		E	
	UP	UP-PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH
HORMIGON ARMADO		288	420	432	603	640	780	814
ACERO/METÁLICO		270	437	449	641	680	849	885
LADRILLO/BLOQUE	141	223	394	405	543	576	700	742
ADOBE/TAPIAL	139	210	317	326	471	500		
MADERA	141	230	403	413	556	590	778	811
PIEDRA		219	273	281				
CAÑA GUADUA	134	176	243	250				
CERCHA PORTICADA		186	258	265	375	398		

Tabla 1 : Valor unitario de la construcción Fuente de Actualización de APU's: Cámara de la Construcción, 2019

Artículo (...17).- Para el caso de las propiedades horizontales el valor será según el número de pisos del bloque al que pertenece o se ubica geográficamente.

Artículo (...18).- Para efectos de corrección del valor de la construcción cubierta se aplicarán los siguientes factores: Uso constructivo cubierto, número de pisos, coeficiente según etapa de la construcción

Parágrafo III

Construcciones Abiertas

Artículo (...19).- b) **Valores de áreas Abiertas.**- Para su valoración se considerará valores unitarios según la Tabla No. 6.

Tabla No. 6

USO CONSTRUCTIVO ABIERTO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD
CAMPO DE GOLF	m ²	26
CANCHA DE ARCILLA	m ²	50

ORDENANZA METROPOLITANA No.

CANCHA DE CÉSPED SINTÉTICO	m ²	43
CANCHA ENCEMENTADA	m ²	65
CANCHA ENGRAMADA	m ²	23
CISTERNA	m ²	327
ESCENARIO DEPORTIVO ABIERTO	m ²	660
FUENTE DE AGUA, ESPEJO DE AGUA	m ²	195
INVERNADERO DE TUBO	m ²	11
LAVANDERÍA, SECADERO ABIERTO	m ²	105
MIRADOR	m ²	164
PARQUEADERO DESCUBIERTO CON ACABADO	m ²	81
PARQUEADERO DESCUBIERTO SOBRE ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO	m ²	294
PATIO, JARDÍN ABIERTO ADOQUÍN	m ²	42
PATIO, JARDÍN ABIERTO CÉSPED	m ²	20
PATIO, JARDÍN ABIERTO HORMIGÓN ARMADO	m ²	84
PATIO, JARDÍN ABIERTO PAVIMENTO	m ²	46
PATIO, JARDÍN ABIERTO TIERRA	m ²	10
PISCINA DESCUBIERTA	m ²	379
TERRAZA CON ACABADOS	m ²	170

Tabla No. 6: Valor unitario de las áreas abiertas Fuente de Actualización de APU's: Cámara de la Construcción, 2019

Parágrafo IV

Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales

Artículo (...20),- Para la determinación de los valores de adicionales constructivos al predio, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla No. 7.

Tabla No. 7

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS		
NOMBRE	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR 2020
AREA VERDE COMUNAL	m2	21
ASCENSOR DE 2 A 3 PARADAS (3 PISOS) CAPACIDAD 6 PERSONAS	u	44.138
ASCENSOR DE 4 PARADAS (4 PISOS) CAPACIDAD 6 PERSONAS	u	45.535
ASCENSOR DE 5-6 PARADAS (6 PISOS) CAPACIDAD 8 PERSONAS	u	47.104
ASCENSOR DE 7-9 PARADAS (9 PISOS) CAPACIDAD 8 PERSONAS	u	52.694
ASCENSOR MÁS DE 10 PARADAS (10 PISOS) CAPACIDAD 10 PERSONAS	u	54.275
AZUD Y CANALES DE LIMPIEZA	m2	210
CANAL DE CONDUCCIÓN	m2	210
CANCHAS DE CESPED SIN DRENAJE	m2	3
CERR. LADRILLO TRABADO, COLUMNA LADRILLO, CIMIENTOS O ZOCALO DE PIEDRA, PINTADO	m2	58

ORDENANZA METROPOLITANA No.

CERRAMIENTO BLOQUE,LADRILLO, ESTRUCTURA HORMIGÓN SIN ACABADOS O BLANQUEADO	m2	46
CERRAMIENTO DE BLOQUE CON COLUMNAS DE BLOQUE TRABADO, ENLUCIDO Y PINTADO	m2	67
CERRAMIENTO DE BLOQUE, ESTRUCTURA HORMIGÓN , ENLUCIDO Y PINTADO	m2	77
CERRAMIENTO DE BLOQUE, LADRILLO CON COLUMNAS DE HORMIGÓN ARMADO, SIN ACABADOS	m2	42
CERRAMIENTO DE HIERRO DECORATIVO	m2	110
CERRAMIENTO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE LADRILLO TRABADO, ENLUCIDO Y PINTADO	m2	67
CERRAMIENTO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE LADRILLO TRABADO, SIN ACABADOS	m2	38
CERRAMIENTO DE LADRILLO,BLOQUE COLUMNAS DE HORMIGÓN ARMADO CON RECUBRIMIENTO DE PIEDRA VISTA	m2	98
CERRAMIENTO DE PIEDRA CON ESTRUCTURA DE HORMIGÓN	m2	96
CERRAMIENTO DE VIDRIO	m2	148
CERRAMIENTO FRONTAL DE ADOBE, TAPIAL	m2	27
CERRAMIENTO FRONTAL DE HIERRO	m2	108
CERRAMIENTO FRONTAL DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	m2	49
CERRAMIENTO FRONTAL DE PIEDRA	m2	41
CERRAMIENTO FRONTAL HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	m2	94
CERRAMIENTO FRONTAL LADRILLO, BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO	m2	55
CERRAMIENTO FRONTAL LADRILLO, BLOQUE SIN ACABADOS	m2	30
CERRAMIENTO LADRILLO, ESTRUCTURA HORMIGÓN, BARNIZADO O SEMIRECUBIERTO CON ACABADOS	m2	60
CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA ADOQUÍN, ASFALTO	m2	34
CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA CERÁMICA O GRESS	m2	65
CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA DE PIEDRA	m2	31
CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA DE HORMIGÓN	m2	42
CIRCULACIÓN RETIRO PEATONAL DESCUBIERTO ENCEMENTADA	m2	39
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA ADOQUÍN	m2	35
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA CERÁMICA O GRESS	m2	79
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE ASFALTO	m2	31
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE HORMIGÓN ARMADO	m2	46
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA PIEDRA BOLA	m2	18
CIRCULACION VEHICULAR LASTRADA	m2	14
CISTERNA DE HORMIGÓN ARMADO	m2	327
COLECTOR DE HORMIGÓN ARMADO S= 1.20X1.80	u	375
CONFORMACIÓN DE TALUD	m3	12
CUNETAS BORDILLO HS 180 V=0.128M3 ENCOFRADO DESARROLLO 050M H LIBRE 0.40 ENCOFRADO ESPOLVOREADO (ML)	ml	57
DESARENADOR	m2	192
ESCALERA ELECTRICA PARA CENTROS COMERCIALES.PARA 3 PISOS	u	69.619
GAVIÓN DE ARENA	m3	70
GRADAS DESCUBIERTAS CON ESTRUCTURA DE HIERRO	m2	127
GRADAS DESCUBIERTAS DE LADRILLO MASILLADAS	m2	124
GRADERIO DE ESCENARIOS CONFORMADO CON LADRILLO TRABADO MASILLADO Y ALISADO	m2	84
LAGUNA ARTIFICIAL	m2	56
LAVANDERÍA (PIEDRA DE LAVAR Y TANQUE)	u	285
LAVANDERÍA DOS PIEDRAS ENLUCIDA CON INSTALACIONES	u	530
LAVANDERÍA PREFABRICADA DE FIBRA DE VIDRIO	u	185
LAVANDERÍA PREFABRICADA DE HORMIGÓN	u	221
MONTACOCHE DE 2 A 3 PARADAS (3 PISOS)	u	64.848
MURO DE CONTENCIÓN HORMIGÓN ARMADO	m3	372
MURO DE GAVIONES	m3	81
MURO DE GEOMALLA	m3	45
MURO DE HORMIGÓN CICLOPEO (PIEDRA BASÍLICA UNIDO CON HORMIGÓN SIMPLE)	m3	158
MURO DE HORMIGÓN	m3	370
MURO INCLINADO DE PIEDRA	m3	88
MUROS DE HORMIGÓN ARMADO	m3	370
MUROS DE HORMIGÓN CICLÓPEO	m3	135
PASAMANOS FE TUBO REDONDO PINTADOS EN CAMINERÍA Y MIRADORES	ml	65
PAVIMENTOS RESISTENTES ARMADOS QUE SOPORTAN PESOS CONSIDERABLES	m2	96
PAVIMENTOS SIMPLES CONTRAPISO DE PIEDRA BOLA Y CARPETA DE HORMIGÓN Y ALISADO	m2	30

ORDENANZA METROPOLITANA No.

PISTA AEROPUERTO CALLES DE RODAJE Y PLATAFORMAS DE AERONAVES	m2	156
PISTA AEROPUERTO INTERNACIONAL	m2	353
PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, HORMIGÓN ACABADOS DE LUJO	m2	560
PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, HORMIGÓN. ACABADOS DE PRIMERA	m2	400
PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, HORMIGÓN. ACABADOS ECONÓMICOS	m2	171
PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, LADRILLO,BLOQUE - MADERA ACABADOS(MIX) ACABADOS NORMALES	m2	230
PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS: ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO ACABADOS NORMALES	m2	288
POZO Y TUBERIA DE ALCANTARILLADO	ml	147
PUENTE METALICO PEATONAL	m2	475
REJILLA DE PERFIL DE HIERRO ESTRUCTURA SUELDA INSTALADA 6MX030M DE 45.72 KG (ML)	ml	35
RESERVORIO	m3	395
RETIROS DESCUBIERTOS PISOS HORMIGÓN	m2	45
TANQUE DE FILTROS	m2	505
TANQUE DESARENADOR	m2	271
TANQUE RECOLECTOR	m2	449
TORRES DE EQUILIBRIO	m3	388
TUBERIA DE RIEGO 200MM	ml	40
TUNEL EXCAVADO EN ROCA	m3	99

Tabla No. 7: Valor unitario de los adicionales constructivos, Fuente de Actualización de APU's: Cámara de la Construcción, 2019

Artículo (...21),- Para la determinación de los valores de las instalaciones especiales al predio, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla No. 8.

Tabla No. 8

INSTALACIONES ESPECIALES		
INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD.
BOMBA DE 1 HP	u	500,00
BOMBA DE 1,5 A 2 HP	u	1900,00
BOMBA HIDRONEUMÁTICA 2.5 HP	u	3943,00
BOMBA HIDRONEUMÁTICA > 2.5 HP	u	6096,00
SISTEMA MÚSICA AMBIENTAL	u	3600,00
SISTEMA DE ILUMINACIÓN FOTOVOLTAICA	u	10774,00
SISTEMA CONTRA INCENDIOS	u	5202,00
SISTEMA DE VIGILANCIA HASTA 3 PISOS	u	9191,00
SISTEMA DE VIGILANCIA HASTA 5 PISOS	u	14468,00
SISTEMA DE VIGILANCIA HASTA 9 PISOS	u	24648,00
SISTEMA DE VIGILANCIA MÁS DE PISOS	u	43235,00
SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO	u	44567,00
SISTEMA DE CALEFACCIÓN EN EDIFICIOS Y CENTROS COMERCIALES	u	98528,00
SISTEMA DE VENTILACIÓN	u	5950,00
SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE AIRE	u	7967,00
GENERADOR 10 KV	u	4551,00
GENERADOR 20 KV	u	15251,00
GENERADOR 60 KV	u	33951,00
GENERADOR 75 KV	u	45651,00

ORDENANZA METROPOLITANA No.

GENERADOR 100 KV	u	61201,00
------------------	---	----------

Tabla No. 8: Valor unitario de los adicionales constructivos, Fuente estudios unidad de Valoración-DMC

SECCIÓN IV

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS INMUEBLES URBANOS

Artículo (...22).- Avalúo de Inmuebles Urbanos.- Para determinar el avalúo de los inmuebles urbanos se considerará: el valor del suelo, el valor de las construcciones, el valor de los adicionales constructivos e instalaciones especiales, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$Aiu = Vtu + Avc + Ava + Avie$$

Donde,

Aiu = avalúo del inmueble urbano

Vtu = valor del terreno urbano

Avc = Avalúo de la construcción (cubierta, abierta y comunales en caso de la propiedad horizontal)

Ava = Avalúo de los adicionales constructivos (privados y comunales en caso de la propiedad horizontal)

Avie = Avalúo de instalaciones especiales (privados y comunales en caso de la propiedad horizontal)

Parágrafo I

Valoración en Propiedad Horizontal

Artículo (...23).- La metodología, las fórmulas para aplicar los factores de corrección, fórmulas para la Valoración de los predios declarados en Propiedad Horizontal del Distrito Metropolitano de Quito se establece en la Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito aprobada por el Director Metropolitano de Catastro en el año 2019.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Artículo (...24).- Valores de las áreas comunales abiertas.- Para la valoración de las áreas abiertas comunales, se considera los valores establecidos en la Tabla No.9

TABLA 9

COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA ÁREAS ABIERTAS COMUNALES		
USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD
AREA RECREATIVA EXTERIOR	m2	21
CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA CERÁMICA GRESS	m2	65
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA CERÁMICA O GRESS	m2	79
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE ASFALTO M2	m2	30
CIRCULACIÓN, RETIRO PEATONAL DESCUBIERTA ENCEMENTADA	m2	39
JARDINES, PATIOS, RETIROS EXTERIORES	m2	15
PISCINA DESCUBIERTA	AC	379
TERRAZA EXTERIOR DE CERÁMICA, GRESS, ENCEMENTADO	m2	163

Tabla No. 9: Valor unitario de áreas abiertas comunales, Fuente de Actualización de APU's: Cámara de la Construcción, 2019

Artículo (...25).- Valores de las áreas comunales cubiertas.- Para la valoración de las áreas comunales cubiertas, se considera los valores detallados en la tabla 10.

TABLA 10

COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA ÁREAS CUBIERTAS COMUNALES		
USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD
ÁREA RECREATIVA CUBIERTA	m2	783
CIRCULACIÓN PEATONAL CUBIERTA, HALLS DE INGRESO, GRADAS, CORREDORES	m2	397
CIRCULACIÓN VEHICULAR CUBIERTA	m2	405
DUCTOS DE ASCENSORES, BASURA, CUARTO DE MÁQUINAS	m2	620
PISCINA, BAÑOS SAUNA, TURCO, HIDROMASAJE	m2	584
SALA COMUNAL, JUEGOS, GIMNASIO	m2	727

Tabla No.10: Valor unitario de áreas cubiertas comunales, Fuente de Actualización de APU's: Cámara de la Construcción, 2019

Artículo (...26).- Avalúo de Propiedades Horizontales.- La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal, ya sea en desarrollo horizontal o en vertical es:

$$A_{ph} = V_t + A_{vc} + A_{va} + A_{Vie}$$

Donde,

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Aih = avalúo del inmueble en propiedad horizontal

Vt = valor del terreno privado + valor del terreno comunal (de acuerdo a la alícuota del predio)

Avc = Avalúo de la construcción privada + Avalúo de la construcción comunal (cubierta, abierta de acuerdo a la alícuota del predio)

Ava = Avalúo de adicionales constructivos privados +Avalúo de adicionales constructivos comunal (de acuerdo a la alícuota del predio)

Avie = Avalúo de instalaciones especiales (de acuerdo a la alícuota del predio)

Parágrafo II

Valoración de Bienes Inmuebles Patrimoniales

Artículo (...27).- La Valoración para los bienes inmuebles patrimoniales se realizará conforme lo establecido en la Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito y se aplicará a todos los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito que estén inventariados como patrimoniales por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, a través del Instituto Metropolitano de Patrimonio.

Para el efecto la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remitirá a la Dirección Metropolitana de Catastro, las Fichas de Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales en el Distrito Metropolitano de Quito.

Parágrafo II

Avalúo de Inmuebles Especiales

Artículo (...28).- 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, predios con AIVAS urbano-rural, afectaciones, rellenos de quebradas, áreas de riesgo no mitigables, condiciones de las características constructivas, predios con plantaciones, predios con bosques y, otros relacionados; se valorará conforme lo establecido en la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito aprobada Por el Director Metropolitano de Catastro en el año 2019.

Artículo (...29).-**Avalúo para transferencias y adjudicaciones de bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.**- Para estos casos se procederá según Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito aprobada por el Director Metropolitano de Catastro en el año 2019.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Artículo (...30).- Avalúo para Expropiaciones y Asentamientos Humanos de Hecho Consolidados.- Para los casos de expropiaciones por proyectos de intervención pública y regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados; que efectúe el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o las Empresas Públicas Municipales; el proceso para determinar el avalúo de los inmuebles sometidos a estos procedimientos se los realizará conforme las Leyes, Normas y Ordenanzas que se dicten para el efecto.

Parágrafo III

Revisión del Avalúo, Valor base del AIVAU, Valores Bases de la Construcción y Valores de Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales en Áreas Urbanas

Artículo (...31).- 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, a petición de parte o de oficio.

Cuando en el catastro, un predio no conste con los datos relacionados a las características físicas y de ubicación, el avalúo mínimo será de 25 salarios básicos unificados del trabajador en general vigentes, más un dólar, estos valores se actualizarán en el sistema catastral, en función de los ajustes salariales que realice el Ministerio de Trabajo cada año.

Una vez actualizado el dato catastral, se procederá a revisar y actualizar el avalúo.

Artículo (...32).- 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 en AIVAS, valores en tipologías constructivas, valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales, pesos en acabados exteriores e información de otras tablas; se generarán y/o actualizarán a petición de parte o de oficio, con base a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo urbano, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las Áreas Urbanas o Urbanas Parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales entrarán en vigencia y se aplicarán una vez que el Director Metropolitano de Catastro los apruebe en resolución.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

SECCIÓN V

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS INMUEBLES RURALES

Artículo (...33),- Para efectos del avalúo catastral sólo se tomará en cuenta el valor del suelo, más el de las construcciones.

$$\text{Air} = \text{Vt} + \text{Avc} + \text{Ava} + \text{Avie}$$

Donde:

Donde,

Air = avalúo del inmueble rural

Vt = valor del terreno

Avc = Avalúo de la construcción (cubierta, abierta)

Ava = Avalúo de adicionales constructivos

Avie = Avalúo de instalaciones especiales

Artículo (...34),- Para la valoración rural, cuando no sea posible relacionar la parte gráfica de las clases agrológicas de suelo con la ubicación de los inmuebles y su área, se tomará como base la clase de tierra predominante de cada AIVAR, establecida en la presente Ordenanza.

Parágrafo I

Valoración de las Construcciones y Adicionales al Inmueble Rural

Artículo (...35),- Valoración de las construcciones y adicionales constructivos e instalaciones especiales en el área rural.- Para valorar las construcciones en las áreas rurales del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicará lo descrito en la Sección III, de la presente Ordenanza.

Parágrafo II

Revisión del Avalúo, Valor Base del AIVAR, Valores Bases de la Construcción y Valores de Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales en Área Rural

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Artículo (...36).- 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, a petición de parte o de oficio.

Cuando en el catastro, un predio no conste con los datos relacionados a las características físicas y de ubicación, el avalúo mínimo será de 15 salarios básicos unificados del trabajador en general vigentes, más un dólar, Estos valores se actualizarán en el sistema catastral, en función de los ajustes que realice el Ministerio de Relaciones Laborales.

Los inmuebles que consten catastrados en una parroquia, geoclave y/u hoja catastral y no se conozca su ubicación, el avalúo para el impuesto predial se calculará en base a la clase de suelo predominante de cada AIVAR.

Una vez que se actualice el dato catastral, se procederá a revisar y actualizar el avalúo.

Artículo (...37).- 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 AIVAS Rurales, 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, los cuales entrarán en vigencia y se aplicarán una vez que el Director Metropolitano de Catastro los apruebe en resolución.

SECCIÓN VI

RECLAMOS E IMPUGNACIONES DE LOS AVALÚOS URBANOS O RURALES

Artículo (...38).- En caso de que el contribuyente solicite la actualización de los avalúos prediales urbano o rural, se aplicarán los procedimientos que constan en la "Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito".

Notificados los avalúos al contribuyente sea por actualización catastral por gestión o por actualización masiva, y encontrándose en descuerdo, este podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de avalúo ante el Director Metropolitano de Catastro, acompañando los justificativos pertinentes que se establecen en el "Catálogo

ORDENANZA METROPOLITANA No.

de Trámites y Servicios de la Dirección Metropolitana de Catastro” y conforme al procedimiento que dicte la autoridad administrativa competente para el efecto.

Artículo (...39).- Notificaciones.- Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, las realizará la Dirección Metropolitana Financiera conforme lo dispuesto en los artículo 496 y 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Primera.- La Dirección Metropolitana de Catastro, en forma obligatoria, realizará estudios, investigaciones u homologaciones que permitan la generación o actualización de la información del sistema valorativo urbano y rural y estos deberán implementarse en la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda.- El Director Metropolitano de Catastro, queda facultado para realizar, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende la actualización del avalúo de cualquier inmueble. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento, a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, se notificará a la Dirección Metropolitana Tributaria, a fin de que realice los recálculos correspondientes, de haberlos.

Tercera.- Para el caso de ingresos al catastro de años anteriores, los datos valorativos de suelo y construcción serán los que estuvieron vigentes en la ordenanza correspondiente a dichos años y conforme la Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito vigentes al año a catastrar.

Cuarta.- Se podrán realizar nuevos estudios de valor de suelo para aquellos Proyectos Arquitectónicos, Urbanos Especiales establecidos por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

Quinta.- 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Sexta.- Para aquellos predios que consten en el sistema Integrado de Registro Catastral de Quito SIREC_Q 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, hasta que se proceda con la actualización grafica catastral correspondiente.

Séptima.- Se realizará la actualización de las clases de tierra y de sus valores, en función del plano de clases agrológicas establecidos en la Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito aprobada por el Director Metropolitano de Catastro en el año 2019, o por los estudios especiales realizados por la Unidad de Valoración de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Octava.- Para los proyectos Municipales de Vivienda de Interés Social, previo a los respectivos estudios e investigaciones por la Dirección Metropolitana de Catastro, se generarán Áreas de Intervención Valorativas Especiales, diferenciando el valor del sector, para lo cual la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda generarán los polígonos o nuevas áreas destinadas a este fin, los cuales serán remitidos a la Dirección Metropolitana de Catastro para la generación de la nueva AIVA.

Novena.- Una vez aprobado un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado por parte del Concejo Metropolitano de Quito, y cuando la ordenanza de aprobación del barrio de interés social sea debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la Dirección Metropolitana de Catastro, generará el AIVA especial correspondiente del sector considerando el lote tipo del Barrio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

Primera.- En el plazo de diez días el Director Metropolitano de Catastro emitirá el procedimiento para el reclamo administrativo de avalúo que presenten los administrados cuando no estén de acuerdo con los nuevos avalúos de sus propiedades.

Segunda.- En virtud de las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos emitidas por el MIDUVI como órgano rector, el Director Metropolitano de Catastro, en el plazo de seis meses contados a partir de la vigencia de esta ordenanza, estructurará y generará el Observatorio de Valor de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Tercera.- Sin perjuicio del proceso de revalorización y de actualización catastral producto de la presente Ordenanza, los valores de las transferencias de bienes en el Distrito Metropolitano de Quito observarán los precios acordados por las partes.

Para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su

ORDENANZA METROPOLITANA No.

valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito.

No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del local comercial.

Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.

Para los casos de viviendas y parqueaderos del Proyecto de Vivienda Ciudad Bicentenario, en los cuales se produjeron transferencias o actos conducentes al traspaso de dominio, con una determinada valoración, a través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compraventa o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la municipalidad o de los fideicomisos constituidos para la ejecución de este proyecto, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes o los plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente que se actualice el catastro y su valoración. La información de estos casos serán entregados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a las instancias municipales correspondientes.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

Única.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, queda derogada en su totalidad la Ordenanza Metropolitana No.196, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 180 de 28 de diciembre del 2017, que aprobó el plano del valor del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, para el bienio 2018-2019 y que fue incorporada al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito en el Libro III, Título III, Capítulo I;

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de la fecha de su publicación en el Registro oficial y se aplicará a partir del 31 de diciembre del 2019.

Fwd: PROYECTO DE ORDENANZA VALORACIÓN BIENIO 2020-2021

De: Braulio Neacato (braulio.neacato@gmail.com)

Para: nathalyarece@hotmail.com; damaris.ortizp@yahoo.com; pubenza.fuentes@quito.gob.ec;
nelson.munoz@quito.gob.ec

Fecha: jueves, 12 de diciembre de 2019 07:01 p. m. GMT-5

Buenas Noches:

Adjunto se servirán encontrar el Proyecto de Ordenanza de Valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del DMQ para el bienio 2020-2021, y que ha sido corregido eliminando los factores de corrección que fueron aprobados el día de hoy en el Concejo Metropolitano, a fin de que se le dé el trámite correspondiente.

Atte,

Ing. Braulio Neacato



ORDENANZAVALORACIÓN BIENIO 2020-2021-11-12-2019 propuesta 2.doc
357.5kB