

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:

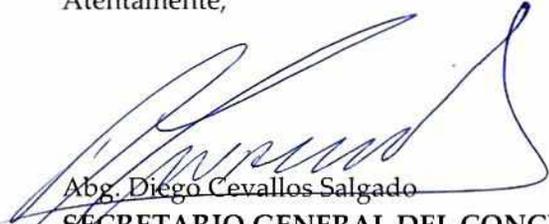
La Resolución de Concejo No. C723 de 30 de septiembre de 2005, faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, previa autorización del señor(a) Presidente(a) de la respectiva Comisión, a rectificar los errores de forma en los informes de comisiones, así como también en las resoluciones 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 registrarán 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 de valor del AIVA /Área Especial Rural".

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

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

Adjunto: 2200

- 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	PSCC	2018-01-03	

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica 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



ADMINISTRACIÓN GENERAL : DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

[Handwritten signature]

Oficio N°: DMC-VAL-2017-13985

Quito D.M, 29 de diciembre de 2017

2018 - 000027

ALCALDE

Fecha: 02 ENE 2018 Hora 10:40

Nº. HOJAS
cch:

[Handwritten signature]

Abogado
Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Asunto: Fe de erratas y anexos de Ordenanza 196_Valoración

De mi consideración:

La Dirección Metropolitana de Catastro, después de la publicación en el portal Institucional de La Ordenanza Metropolitana N° 196 sobre la: **“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”**, ha notado una omisión del texto AGRICOLA Y AGROPECUARIO en la Tabla N° 4 del artículo N° 23, dentro del campo CATEGORIA ESPECIAL para los usos: caballeriza, establo/sala de ordeño, plantel avícola y porqueriza.

De la misma manera, dentro del artículo 25, tabla N° 8 sobre: Categorías de Acabados Según Zona Geo-Económica en el DMQ, se solicita aclarar lo siguiente: ***x= rango de valor del AIVA/Área Especial Rural.***

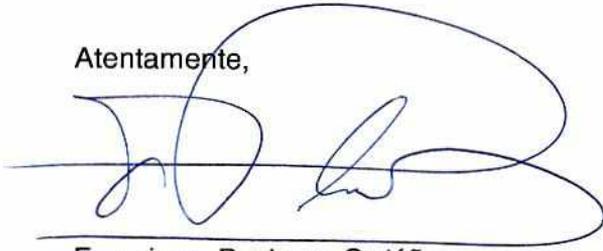
Por otro lado, se requiere se carguen al portal de la Institución, los respectivos anexos; algunos de ellos ajustados por efectos de la gestión valorativa y que fueron remitidos inicialmente.

Con los antecedentes expuestos solicito, comedidamente, se proceda a realizar la fe de erratas correspondientes por las omisiones involuntarias, pero que aportan a las demás observaciones realizadas en sesiones de Concejo al Proyecto inicial de la Ordenanza de Valoración.

Finalmente mucho agradeceré se actualice el archivo de los anexos en base al cd adjunto.

Por la atención que se dé a la presente mis más sinceros agradecimientos.

Atentamente,



Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Elaborado por:	L.Monge	DMC	2017-12-29	
Aprobado por:	J.F. Gallo	DMC	2017-12-29	

ORDENANZA No.

TIPO DE ESTRUCTURA	6-9 PISOS								MAS DE 9 PISOS							
	ACABADOS								ACABADOS							
	C		D		E		F		C		D		E		F	
	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL						
HORMIGON ARMADO	472	513	679	753	1030	1112	1368	1473	527	573	730	811	1169	1262	1593	1715
ACERO METÁLICO	446	485	708	786	1034	1116	1357	1462	510	554	733	814	1216	1314	1658	1785

Fuente de Actualización de APU's: Cá:nara de la Construcción, 2017

Artículo (...22).- Para efectos de corrección del valor de la construcción cubierta se aplicarán los siguientes criterios:

a) **Factor uso constructivo.**- Se considerará, para la valoración, el uso predominante generado en el catastro del bloque constructivo.

b) **Factor depreciación.**- Para la depreciación se considerará al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material (estructura) y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

c) **Factor según etapa de construcción.**- Para la valoración se considerará el estado de ejecución de una obra, es decir desde cimientos hasta que se encuentre totalmente terminada, relacionándolo también con sectores geoeconómicos.

Artículo (...23).- a) **Factor Uso**

De acuerdo al uso generado en el catastro de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores que constan en la Tabla No. 4.

ORDENANZA No.

TABLA N° 4		
USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS		
CATEGORÍA PRINCIPAL	USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
AGRICOLA Y AGROPECUARIO	Caballeriza	0,5
	Establo / Sala de Ordeño	0,58
	Plantel Avícola	0,5
	Porqueriza	0,59
HABITACIONAL	Balcón	0,65
	Barbecue	1,46
	Bodega	0,71
	Casa	1
	Casa Barrial	1
	Cuarto de Basura	0,98
	Cuarto de Máquinas	1,46
	Departamento	1
	Garita / Guardianía	0,89
	Lavandería / Secadero Cubierto	0,56
	Parqueadero Cubierto	0,75
	Porche	0,75
	Sala de Uso Múltiple	1,38
	Vestidor	1,3
SERVICIO PÚBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	Aeropuerto Internacional	2,84
	Banco / Financiera	1,94
	Batería Sanitaria	1,24
	Centro de Asistencia Social	1,51
	Edificio de Parqueaderos	1,05
	Oficina /Edificio de oficina/ Mezzanine	1,72
	Planta de Bombas de Agua	0,55
	Planta de Tratamiento de Agua	1,29
	Terminal Aérea de Pasajeros	5,66
	Terminal Terrestre	1,79
	Torre de Control Aérea	7,55
EDUCACIÓN	Auditorio	2,04
	Aula	1,58
	Centro Cultural	1,16

ORDENANZA No.

Artículo (...25).- c) Coeficiente según la Etapa de Construcción (Ec)

Para efectos de la valoración, se deberá considerar la etapa de construcción generada en el catastro.

Se han determinado las siguientes etapas en la construcción: en cimentación, en estructura, en obra gris, en acabados y terminada.

Para establecer el factor a ser aplicado para la corrección del valor se manejan las tipologías constructivas con su respectiva categoría de acabados. Para la asignación de la categoría de acabados a los predios se considera los rangos de valores de suelo establecidos en la Tabla No. 8, es decir, de acuerdo a su ubicación geoeconómica y según los valores de mercado determinados en los estudios masivos.

TABLA NO. 8	
CATEGORÍAS DE ACABADOS SEGÚN ZONA GEO-ECONÓMICA EN EL DMQ	
CATEGORÍA DE ACABADOS	RANGOS DE VALOR DEL AIVA (USD/m ²)
Categoría A - Popular	$0,19 \leq x \leq 15$
Categoría B - Económica	$15 < x \leq 70$
Categoría C - Normal	$70 < x \leq 180$
Categoría D - De Primera	$180 < x \leq 300$
Categoría E - De Lujo	$300 < x \leq 730$
Categoría F - Especial	$x > 730$

$x = \text{rango de valor del AIVA/Área Especial Rural}$

Ubicada la categoría de acabado según la zona geoeconómica, se verifica el factor a ser aplicado según Tabla No. 9.

TABLA No. 9						
FACTOR DE AVANCE DE LA OBRA SEGÚN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN						
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CATEGORÍA A POPULAR	CATEGORÍA B ECONÓMICO	CATEGORÍA C NORMAL	CATEGORÍA D PRIMERA	CATEGORÍA E DE LUJO	CATEGORÍA F ESPECIAL
HORMIGÓN ARMADO						
En cimentación	0,11	0,07	0,03	0,08	0,06	0,06
En estructura	0,54	0,45	0,31	0,26	0,26	0,24
En obra gris	0,82	0,59	0,46	0,39	0,44	0,41
En acabados	0,96	0,95	0,87	0,90	0,93	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

ORDENANZA No.

ACERO/METÁLICO						
En cimentación	0,12	0,08	0,03	0,08	0,06	0,05
En estructura	0,53	0,42	0,25	0,31	0,29	0,27
En obra gris	0,82	0,56	0,40	0,43	0,46	0,43
En acabados	0,96	0,95	0,86	0,91	0,93	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
LADRILLO/BLOQUE						
En cimentación	0,15	0,04	0,03	0,07	0,06	-
En estructura	0,60	0,31	0,24	0,35	0,36	-
En obra gris	0,78	0,49	0,35	0,43	0,46	-
En acabados	0,95	0,89	0,83	0,91	0,93	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
ADOBE/TAPIAL						
En cimentación	0,13	0,07	0,06	0,09	0,07	0,06
En estructura	0,55	0,37	0,19	0,29	0,25	0,23
En obra gris	0,75	0,49	0,31	0,38	0,38	0,35
En acabados	0,95	0,92	0,81	0,89	0,92	0,92
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MADERA						
En cimentación	0,12	0,11	0,05	0,09	0,06	-
En estructura	0,40	0,32	0,26	0,25	0,19	-
En obra gris	0,77	0,50	0,44	0,43	0,44	-
En acabados	0,95	0,93	0,72	0,89	0,92	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
PIEDRA						
En cimentación	0,05	0,05	0,04	0,09	-	-
En estructura	0,43	0,43	0,39	0,39	-	-
En obra gris	0,53	0,53	0,52	0,49	-	-
En acabados	0,91	0,91	0,80	0,89	-	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
CAÑA GUADUA						
En cimentación	0,12	0,08	0,04	-	-	-
En estructura	0,39	0,26	0,27	-	-	-
En obra gris	0,77	0,45	0,45	-	-	-
En acabados	0,95	0,91	0,74	-	-	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	-	-	-
CERCHA PORTICADA						
En cimentación	0,12	0,08	0,03	0,08	0,06	0,05
En estructura	0,53	0,42	0,25	0,31	0,29	0,27
En obra gris	0,82	0,56	0,40	0,43	0,46	0,43
En acabados	0,96	0,95	0,86	0,91	0,93	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00