

2011

ORDENANZA

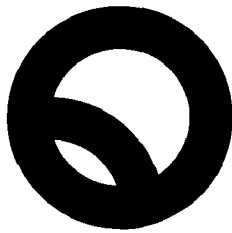
MUNICIPAL

ANTECEDENTES

0152



M0151



Secretaría
General del
Concejo

SG 5154
07 DIC 2011

Señores

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y
PARTICIPACIÓN CIUDADANA
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
ADMINISTRACIONES ZONALES
DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA
Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 152**, sancionada el 14 de diciembre de 2011, de aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales que regirán para el bienio 2012-2013.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. José Luis Arcos

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO (E)

SH



Secretaría
**General del
Concejo**



5037

09 DIC 2011

Ingeniero
Hugo del Pozo
Director del Registro Oficial
Presente

De mi consideración:

Por medio de la presente solicito a usted la publicación como edición especial de la ordenanza No. 152 que actualiza la aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por metro cuadrado de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales que regirán para el bienio 2012-2013, expedida por el Concejo Metropolitano de Quito, la misma que está conformada por su texto, los anexos 1, 2 y 3 y los respectivos planos (3), documentos que se encuentran en el cd adjunto. La publicación se deberá realizar en el orden del impreso que también remito y para el efecto los planos que constan en el cd están en formato A4.

El Municipio de Quito se compromete a adquirir los 200 ejemplares a emitirse, por lo cual remito a usted los datos necesarios para la respectiva facturación y coordinación de dicha publicación:

RAZÓN SOCIAL:	Municipio de Quito
RUC:	1760003410001
DIRECCIÓN:	Venezuela entre Chile y Espejo
TELÉFONO:	2571784
PERSONA DE CONTACTO:	Dra. Ana Lucía Gaibor
E-MAIL/TELÉFONO:	ana.gaibor@quito.gob.ec 2571784 – 087959307

Segura de contar con su gentil atención, le anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito



ORDENANZA No.

152

EL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: *"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, determina que para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos: *"a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil."*
- Que,** la disposición contenida en el artículo 496 del Código en mención, determina que las municipalidades deberán realizar para cada bienio, las actualizaciones del catastro y de la valoración predial;
- 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, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación y calidad del suelo, así como los factores para la valoración de las edificaciones;
- Que,** el informe de la Contraloría General del Estado No. DA4-0033-2009 del Examen Especial a la Determinación y Recaudación de los Ingresos, Bienes Inmuebles y Cuentas por Pagar del período comprendido del 01 de enero de 2006 al 31 de agosto de 2008, en su recomendación dos establece: *"Realizará un plan de levantamiento cartográfico y de avalúo de los predios rurales, con el fin de actualizar el valor de la tierra,*

F

1



ORDENANZA No.

152

ubicación, extensión y los datos personales de sus propietarios, que permitan determinar y cobrar los impuestos sobre la extensión real del terreno.”;

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 0222, publicada en el Registro Oficial No. 195 del 22 de octubre del 2007, corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro 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; y,

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 303, del 23 de diciembre del 2009, el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 232 publicada en el Registro Oficial del 17 de enero del 2008, a regir para el bienio 2010-2011, respecto a la valoración catastral masiva.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 55 literal i), 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCIÓN, ADICIONALES CONSTRUCTIVOS AL PREDIO Y FACTORES DE CORRECCION QUE DETERMINAN LOS AVALUOS PREDIALES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2012-2013.

Artículo.1.- Sustitúyase el Capítulo I, relativo al “Plano del Valor del Suelo”, del Título I del Libro Tercero del Código Municipal, por el siguiente:

**CAPITULO I
VALORACIÓN INMOBILIARIA**

**SECCION I
VALOR DEL SUELO URBANO**

Art. III.. (1)- Para efectos de la valoración inmobiliaria catastral se establecen las siguientes clases de valor del suelo:

7

2

**ORDENANZA No.**

a) Valor en Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU).- En cada área se establece un valor básico referencial del m² de suelo urbano, que se aplicará al lote modal o tipo definido en cada AIVAU.

El AIVAU se define a un sector delimitado como: barrio, conjunto habitacional, urbanización o áreas junto a ejes viales que tienen un comportamiento homogéneo en sus características físicas y económicas.

El lote tipo o modal es el que más se repite en cuanto a su frente, fondo o profundidad y tamaño o área en cada AIVAU.

b) Valor en lote.- Es el valor del AIVAU que debe ser ajustado por los coeficientes que se aplican de acuerdo a las características físicas que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado del lote.

Art. III... (2).- Los planos de los valores del m² de terreno urbano y los listados alfanuméricos de las AIVAU, constan en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

Art. III... (3).- Para la actualización de los valores de terreno y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito, se tendrá en cuenta en forma obligatoria, las disposiciones constantes en el párrafo siguiente, así como la Norma Técnica de Valoración que expedirá la Dirección Metropolitana de Catastro.

Art. III... (4).- Todo estudio de valor y avalúo de bienes inmuebles a realizarse en el Distrito Metropolitano de Quito, ya sea por parte de entidades públicas, personas naturales y/o jurídicas, tendrán que acogerse a lo dispuesto en la Norma Técnica de Valoración indicada en el artículo anterior.

Art. III... (5).- El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior ocasionará que el avalúo realizado en contravención, no tenga valor alguno para la Municipalidad y será oponible como excepción en sede judicial.

Parágrafo I**Factores de Corrección del Valor del Suelo Urbano**

Art. III... (6).- Para corregir el valor unitario de m² de terreno de un predio en el AIVAU, se tomará en cuenta los siguientes factores físicos o de configuración de cada lote:

F

3



- Frente
- Fondo o profundidad
- Tamaño o superficie

a) **Factor Frente.**- La expresión matemática para determinar la influencia del frente será:

$$Ff = (Fa/Ft)^{0.25}$$

Donde:

Ff = Factor frente

Fa = frente del lote a evaluarse

Ft = frente del lote tipo

0.25 = exponente que equivale a sacar raíz cuarta (ó sacar dos veces la raíz cuadrada)

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de $Fa/2$ o mitad del frente tipo, será 0.84 y el valor máximo, de $2 Ft$ o el doble del frente tipo, será 1.19.

b) **Factor Fondo.**- La ecuación matemática para determinar la influencia del fondo o profundidad será:

$$Fp = (Fot/Fx)^{0.5}$$

Donde:

Fp = Factor fondo

Fot = fondo del lote tipo

Fx = fondo del lote a evaluar

0.5 = exponente que equivale a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1.20 y el mínimo de 0.80

Para los lotes irregulares en su forma, el fondo equivalente o ficticio se calculará con la siguiente fórmula:

$$Pe = \frac{S}{F}$$

F

[Firma] 4



ORDENANZA No. 152

Donde:

Pe = Profundidad o fondo equivalente o ficticio

S = Superficie o área del lote

F = Frente del lote

Con el dato de profundidad o fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula señalada en este literal.

c) Factor Tamaño.- La variación por efectos del tamaño del lote se calculará con la siguiente fórmula:

$$Fta = \frac{0.25 \times St}{Sa} + 0.75$$

Donde:

Fta = Factor tamaño

St = área del lote tipo

Sa = área del lote a avaluar

El factor mínimo será 0.75 y el máximo por variación de tamaño o superficie será 1.20

Art. III. ... (7).- El Factor de Corrección Total (Fc) será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno dentro del AIVAU, de acuerdo a las características físicas particulares que presenta cada lote.

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0.85 ni mayor a 1.20 del valor base del AIVAU.

Parágrafo II


Determinación del Avalúo del Lote Urbano

Art. III.... (8).- La fórmula general para obtener el avalúo del lote será:

$$Al = Pa \times Sa \times Fc$$

Donde:

F

 5



ORDENANZA No. 152

Al = Avalúo del lote

Pa = Valor por m² de terreno del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU).

Sa = Área en m² del lote

Fc = Factor de corrección total

SECCION II

VALOR DEL SUELO RURAL

Art. III... (9).- El plano del valor del suelo para los predios rurales y los listados alfanuméricos de las áreas de intervención valorativa rural (AIVAR), son las que constan en el Anexo 2 de la presente Ordenanza.

Para efectos de la valoración masiva, las áreas de intervención valorativa rural (AIVAR) estarán incluidas dentro de los límites de las parroquias del Distrito Metropolitano de Quito con sus valores por clases agrológicas de suelo.

Art. III... (10).- Para la actualización de los valores de terreno y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito, se tendrá en cuenta en forma obligatoria, las disposiciones constantes en el párrafo siguiente, así como la Norma Técnica de Valoración que expedirá la Dirección Metropolitana de Catastro.

Art. III... (11).- Lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de esta ordenanza son también aplicables para la valoración de los bienes inmuebles rurales

Parágrafo I

Factores de Corrección del Valor del Suelo Rural


Art. III... (12).- Se aplicarán los siguientes factores para corregir el valor del suelo rural:

a) **Factor tamaño predial.**- Para el cálculo del Factor tamaño, se utilizarán los siguientes rangos contenidos en la Tabla No. 1:

TABLA No. 1

Rangos de Tamaño Predial

f

 6



ORDENANZA No.

Rango	Superficie (ha)	Factor
1	0.0001 a 0.5	1.2
2	0.50001 a 1	1
3	1.0001 a 50	0.8
4	50.0001 en adelante	0.6

El Factor tamaño, no podrá ser menor a: 0,6 ni mayor a 1,2.

Para el cálculo del Factor tamaño, se entenderá que la unidad de inventario es el predio y para efecto de valoración en caso de expropiación, la unidad de inventario será la parte o área afectada.

b) Factor Accesibilidad al Riego (Far).- Los coeficientes a utilizarse son los siguientes (ver Tabla No. 2).

TABLA No. 2

Coeficientes de Accesibilidad al riego

Código	Riego	Coeficiente
1	Permanente	1.028
2	Ocasional	1.014
3	No tiene	1.00

Los coeficientes de corrección por concepto de riego, se aplicarán cuando se disponga de información actualizada; mientras tanto se empleará el factor de corrección 1.

Parágrafo II

Determinación del Avalúo del Lote Rural

Art. III... (13).- VALOR DEL SUELO.- Para la valoración del suelo rural se aplicará la siguiente fórmula general:

$$Asr = Pa \times Sa \times Fta \times Far$$

F

7



ORDENANZA No. 152

Donde:

Asr	= Avalúo del suelo rural
Pa	= Valor por m ² de suelo del Área de Intervención Valorativa de acuerdo a la clase agrológica.
Sa	= Área en m ² del lote
Fta	= Factor tamaño del predio
Far	= Factor accesibilidad del riego

Las superficies se las relacionan con la tabla de precios, por clase agrológica y se obtiene un valor que es corregido para cada predio por coeficientes de tamaño y por coeficientes de accesibilidad de riego

Cuando el predio tenga dos o más clases agrológicas de suelo, cada área se valorará por separado. En consecuencia, el valor total 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.

Las clases agrológicas de suelo se toman en cuenta según las definiciones indicadas en el Anexo 3 de esta ordenanza.

Para las clases de tierra VII y VIII de las AIVAS habitacionales y para las clases de tierra VI, VII y VIII de las AIVAS agrícolas se procederá a aplicar los valores de las respectivas clases de tierra de las AIVAS de protección.

SECCIÓN III

VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN Y ADICIONALES A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES

Art. III... (14).- AMBITO DE APLICACIÓN.- Los valores de la construcción y adicionales al predio se aplicarán en los bienes inmuebles tanto urbanos como rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Parágrafo I

Método de Valoración de las Construcciones

[Firma manuscrita] 8



Art. III... (15).- Para valorar la construcción se utilizará el Método de Costo de Reposición, entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva corregida por el factor uso y depreciada en forma proporcional al tiempo de vida útil.

Parágrafo II

Valores Unitarios del m2 de Construcción por Tipologías y de los Adicionales constructivos

Art. III...(16).- A cada tipología constructiva determinada se asignará un valor unitario por m2 de construcción, de acuerdo a la tabla No. 3.

TABLA No. 3

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS					4-5 PISOS				6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
	ACABADOS					ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	C	D	E	F	C	D	E	F
H.ARMADO	120	225	355	490	720	250	390	540	795	425	595	875	1,005	470	655	960	1,105
METAL / ACERO	110	205	335	485	700	225	370	535	770	405	590	850	980	445	645	860	1,075
LAD / BLOQ	90	175	280	440	625	190	310	480	685	340	530						
ADOB / TAPIAL	65	130	245	335	525	145	270	370	535								
MADERA	75	180	250	470	610	195	275	515									
PIEDRA		175	280														
CAÑA GUADUA	55	70															
NO TIENE	16	40															

F

9



ORDENANZA No. 152

El valor del m² de construcción establecida en la tabla No. 3 se determina en relación al tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.

Las categorías de acabados son: A (Popular), B(Económico), C (Normal), D (Primera), E(Lujo) y F (Especial), cuyas características constructivas constan en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Art. III.. (17).- Para la determinación de los avalúos de los adicionales al predio, se aplicarán los valores unitarios detallados en la tabla No. 4.

TABLA No. 4

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD.
MUROS		
Muro de hormigón armado	m3	280.00
Muro de Hormigón	m3	140.00
Muro de piedra inclinado de piedra	m3	70.00
Muro Geomalla	m3	53.00
Muro Gaviones	m3	35.00
Muro de Contención hormigón armado	m2	315.00
CERRAMIENTOS		
Cerramiento Ladrillo/ bloque sin acabados	m2	50,00
Cerramiento ladrillo/bloque enlucido y pintado	m2	65.00
Adobe , tapial	m2	30.00
Cerramiento de malla sobre mampostería	m2	50.00
Cerramiento hierro sobre mampostería	m2	55.00
Cerramiento de piedra	m2	40.00
Cerramiento de hierro	m2	65.00
Cerramiento ladrillo, estructura hormigón , barnizado o semirecubierto con acabados.	m2	65,00
Cerramientos de ladrillo/bloque, estructura hormigón , enlucido y pintado.	m2	70.00
CIRCULACIONES COMUNALES ABIERTAS		
Circulación vehicular descubierta hormigón armado	m2	40.00
Circulación vehicular descubierta de piedra , asfalto	m2	25.00
Circulación vehicular descubierta empedrada	m2	10,00
Circulación vehicular descubierta de adoquín	m2	16,00

F



152

ORDENANZA No.

Circulación vehicular descubierta cerámica o gres	m2	65,00
Circulación vehicular lastrada	m2	8,00
Circulación/ retiros peatonal descubierta encementado	m2	25,00
Circulación/ retiros peatonal descubierta piedra	m2	11,00
Circulación/ retiros peatonal descubierta de adoquín	m2	16,00
Circulación/ retiros peatonal descubierta cerámica/ gres	m2	50,00
Área verde comunal / retiros encespados	m2	8,00
Jardines comunales	m2	8,00
Pavimentos resistentes armados que soportan pesos considerables en fábricas etc.)	m2	40,00
Gradas descubiertas con estructura de Hierro	m2	110,00
Gradas descubiertas de ladrillo masilladas	m2	110,00
OTROS		
Piscinas	m2	315,00
Cisterna de Hormigón armado.	m2	195,00
Pozo y tubería de alcantarillado	ml	135,00
Conformación de Talud	m3	5,00
Reservorio	m3	290,00
Torres de equilibrio	m3	320,00
Tubería de riego de presión 200mm.	ml	33,00

Parágrafo III

Factores de Corrección del Valor de la Construcción y Adicionales

Art. III... (18).- Para la Valoración de las construcciones, se considerarán los siguientes factores de corrección:

a) Factor uso

De acuerdo al uso predominante de la construcción para el cual ha sido diseñada o reacondicionada, se aplicará los siguientes factores que constan en la Tabla 5:

F



ORDENANZA No.

152

TABLA No. 5

CODG	FACTOR	USOS	DESCRIPCION Y COMPATIBILIDAD
1	1.00	HABITACIONAL	UNI-PROPIEDAD, MULTIFAMILIAR, COMERCIO MENOR, ALMACEN, LOCAL (ferreterías, tiendas, carnicerías, bazar, comedores, vestuarios, verduras, heladerías, boticas, accesorios automotrices, etc) PRODUCCION MENOR (confección, artesanías, caramelos, confites, dulces, chocolates, heladerías etc) TALLERES Y COMPOSTURA (confección sastrería, zapaterías, electrodomésticos) LAVANDERIA/PUBLICA, GARITA, BBQ, CASA BARRIAL, OFICINA EN VIVIENDA, EDIFICIO PARQUEADERO, PILETA/ESPEJO AGUA, GUARDERIAS, SALA COMUNAL, CISTERNA, BATERIAS SANITARIAS, COMEDORES RURALES, CASA DE HACIENDA, LABORATORIO RURAL
2	1.35	INDUSTRIAL	INDUSTRIA BAJA, INDUSTRIA MEDIA, INDUSTRIA ALTA, BODEGA COMERCIAL BODEGA INDUSTRIAL, GALPON, SILOS, CUARTO FRIO, USOS AGRONOMICOS
3	1.32	OFICINAS ADMINISTRACION	EDIFICIO DE OFICINAS, Y OFICINAS EN PH GESTION Y ADMINISTRACION PUBLICA Y PRIVADA, CONSULTORIOS
4	1.53	COMERCIAL	COMERCIO AGRUPADOS DESDE 1000M2 HASTA 5000M2, Y DE 5000M2 EN ADELANTE, RESTAURANTE, LAVADORA/AUTOS CENTRO COMERCIAL POPULAR, CENTROS COMERCIALES, MERCADOS, GASOLINERA, LOCAL COMERCIAL EN PH
5	1.53	BANCARIO FINANCIERO	BANCOS, SUCURSALES BANCARIAS, CAJAS DE AHORRO, COOPERATIVAS, CASAS FINANCIERAS, BOLSA DE VALORES, MONTES DE PIEDAD
6	1.30	HOSPEDAJE HOTELERIA	MOTEL, HOSTALES, HOSTERIAS, PENSIONES, RESIDENCIALES, HOTEL 15 ESTRELLAS, COMPLEJOS HOTELEROS
7	1.14	EDUCATIVO	AULA, PRE ESCOLAR, ESCUELA, COLEGIO, INSTITUTOS TECNICOS, TECNOLOGOS, OCUPACIONALES, UNIVERSIDADES, CASA DE CULTURA, AUDITORIO, BIBLIOTECA, CENTRO CULTURAL
8	1.20	SALUD	SUBCENTROS Y CENTROS DE SALUD, UNIDAD DE EMERGENCIA, BANCO DE SANGRE Y ORGANOS DISPENSARIO MEDICO, CLINICAS, HOSPITAL DEL DIA, HOSPITALES
9	1.35	DEPORTIVO CUBIERTO	POLIDEPORTIVOS, COLISEO, FUTBOL DE SALON, SALAS DE BILLAR, PISCINA CUBIERTA ESCENARIOS DEPORTIVOS CUBIERTOS
10	1.05	DEPORTIVO ABIERTO 1	ESCENARIOS DEPORTIVOS ABIERTOS, PISCINA DESCUBIERTA, POLIDEPORTIVOS ABIERTOS, PISTAS DE ATLETISMO, KARTING, ESTADIOS, PLAZA DE TOROS,
11	1	DEPORTIVO ABIERTO (CANCHAS)	CANCHAS DEPORTIVAS (cesped, arcilla, sintetica, hormigón)
12	1.05	RECREATIVO ABIERTO	GRADERIOS, TRIBUNAS, CONCHA ACUSTICA, ZOOLOGICO, PARQUES MIRADOR, FUENTES DE AGUA, ESPEJOS DE AGUA, LAGUNAS
13	1.40	RECREATIVO CUBIERTO	BARES, CARAOKE, GIMNASIO, TURCO-POLAR-SALINA-HIDROMASAJE, PISTAS DE BAILE, CASINOS, DISCOTECAS, CASA DE LENOSINO SALA MASAJES, BILLAR, JUEGOS ELECTRONICOS, VIVARIUMS, GALLERAS, TEATROS, CINES, HEMEROTECAS
14	1.18	ASISTENCIA SOCIAL	BIENESTAR SOCIAL, CENTRO INFANTIL, CASA CUNA, GUARDERIA, DORMITORIOS PUBLICOS, REHABILITACION SOCIAL CASA DE REPOSO, ASILO DE ANCIANOS, GERIATRICOS, ORFANATOS, COMEDORES ASISTENCIALES,
15	1.18	CENTRALES Y PLANTAS	ESTACION BOMBEO, CISTERNA, POTABILIZADORAS, PLANTA TRATAMIENTO DE AGUA, RESERVIOS, ANTENAS DE COMUNICACION PORTATIL ANTENAS DE RADIO Y TELECOMUNICACIONES, SUBESTACIONES ELECTRICAS, CENTRALES TRANSMISION, CASA DE MAQUINAS, TORRES DE EQUILIBRIO
16	1.18	SEGURIDAD	UNIDAD DE VIGILANCIA PAE, BOMBEROS, CUARTEL POLICIA, DETENCION PROVINCIAL, PENITENCIARIAS, CARCELES, RECLUSORIO,
17	1.09	SERVICIO FUNERARIO	FUNERARIAS, SALA DE VELACIONES, CEMENTERIOS (nichos, osarios, columbarios) CREMATORIOS
18	1.35	CULTO RELIGIOSO	CAPILLAS, TEMPLOS, CONVENTOS, SALAS DE CULTO, CATEDRAL, SINAGOGAS, IGLESIAS,
19	1.09	ANDEN-TERMINALES	ANDEN DEL FERROCARRIL, PARADA TAXI, TRANSFERENCIAS DE TRANSPORTE, ANDENES TRANSPORTE PUBLICO TERMINAL TERRESTRE, PARADA CUBIERTA DE BUSES, ANGARES,
20	0.55	PARQUEADERO CUBIERTO/SERVICIOS	PARQUEADERO CUBIERTO Y PH, BODEGAS PH, LAVANDERIA/SECADERO CUBIERTO Y PH, CUARTO BASURA, CUARTO DE MAQUINAS Y PH CIRCULACION VEHICULAR CUBIERTA, BALCON, CIRCULACION PEATONAL CUBIERTA Y PH, HALLS, CORREDORES, GRADAS / DUCTO
21	1	PARQUEADERO DESCUBIERTO	PARQUEADERO DESCUBIERTO Y PH,
22	0.11	SERVICIOS	LAVANDERIA/ SECADERO ABIERTO, TERRAZA / BALCON
23	0.45	AGROPECUARIO	CABALLERIZA, ESTABLO, PORQUERIZAS, AVICOLAS, CUYERAS, SALA DE ORDEÑO Y OTROS DE USO PRODUCTIVO.
24	0.09	AGRICOLA	INVERNADEROS METALICOS DESMONTABLES, INVERNADEROS DE MADERA, INVERNADEROS RUSTICOS, HONGALES

7



b) Depreciación

La depreciación por el tiempo de vida útil se establece mediante la fórmula siguiente:

$$Vd = Vn (R + (1 - R) (1 - D))$$

Vd = Valor depreciado o valor de la construcción usada.

Vn = Valor nuevo o costo de reposición.

R = Porcentaje no depreciable o residuo (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

1 = Constante

D = factor (determinado en la tabla 8)

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos D y R se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

b.1) Determinación del Factor D.- Es el término que relaciona el % de la edad y el estado de Conservación, mediante la siguiente fórmula:

D= % de la edad combinada con el estado de conservación

$$\% \text{ de la edad} = \frac{EC}{Vu}$$

Donde :

% E = % de la Edad

EC = Edad de la Construcción

Vu = Vida Útil

b.2) Vida Útil y Porcentaje del Valor residual de las construcciones.- Serán las que constan en la Tabla No. 6, de acuerdo al tipo de construcción y estructura:

TABLA No. 6

VIDA UTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	CONSTRUC	VIDA UTIL	%RESIDUAL
ACERO/ METALICA	EDIFICIOS	70	10

f

du.



METALICA	CASAS	55	9
HORMIGON ARMADO	EDIFICIOS	65	10
HORMIGON ARMADO	CASAS	55	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	40	5
MADERA	CASAS	30	3
ADOBE	CASAS	30	2
NO TIENE	CASAS	40	5

Para la aplicación de la Vida útil y % residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

b.3) Estado de Conservación: De acuerdo al estado de conservación que presentan las construcciones, se utilizarán los siguientes coeficientes:

TABLA No. 7

TABLA DE COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACION	
DESCRIPCION	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	2.00
REGULAR	3.00
MALO	4.00

b.4) FACTOR D

Para determinar el factor D se combina el porcentaje de la edad obtenida mediante la expresión señalada % de la edad = $\frac{EC}{Vu}$ con el estado de conservación

TABLA No. 8

RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACION			
	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
%	1.0	2.0	3.0	4.0
1 ≥ 2	0.000	2.520	18.100	52.600
2 ≥ 8	4.320	7.880	22.600	55.210

7



ORDENANZA No.

8 ≥ 15	8.625	10.930	25.160	56.690
15 ≥ 20	12.000	14.220	27.930	58.290
20 ≥ 25	15.625	17.750	30.890	60.000
25 ≥ 30	19.500	21.530	34.070	61.840
30 ≥ 35	23.625	25.550	37.450	63.800
35 ≥ 40	28.000	29.810	41.030	
40 ≥ 45	32.625	34.320	44.820	
45 ≥ 50	37.500	39.070	48.810	
50 ≥ 55	42.625	44.070	53.010	
55 ≥ 60	48.000	49.320	57.410	
60 ≥ 65	53.625	54.800	62.020	
65 ≥ 70	59.500	60.520		
70 >				

No existirá depreciación en las construcciones nuevas que se ingresen en el presente bienio.

La depreciación se aplicará cuando se disponga de una información actualizada sobre el año de la construcción y estado de conservación producto de actualizaciones catastrales, mientras tanto se considerará el estado de conservación como bueno, en ningún caso, el valor residual de las construcciones será inferior al 40% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

c) Coeficientes según su etapa de construcción.-

Para efectos de la valoración catastral, las construcciones se registrarán de acuerdo a su etapa de construcción que presenten sea este en cimientos, estructura, proceso de acabados y terminada.

c.1) En Cimientos.- Para valorar una edificación puntual que se halla en cimientos, se calculará el volumen y se aplicará análisis de precios unitarios.

Para valorar una edificación puntual que se halla en cimientos, se calculará el volumen y se aplicará análisis de precios unitarios.

c.2) En estructura.- Para el caso de las edificaciones que se hallan en estructura se aplicará los valores registrados en la tabla No. 9, según el tipo de estructura y el número de pisos.

Para el caso de las edificaciones que se hallan en estructura se aplicará los valores registrados en la tabla No. 9, según el tipo de estructura y el número de pisos.

F

15



ORDENANZA No. 152

TABLA No. 9

ESTRUCTURA	PISOS			
	1-3	4-5	6-9	+9
H. armado	175	195	300	330
Metal/acero	170	185	295	325
Ladrillo/bloque	140	154	265	
Adobe/tapial	125	135		
Madera	130	140		

c.3) **En proceso de acabados.-** Se aplicará el factor de corrección 0.75, al valor registrado en la tabla No. 3 de la presente Ordenanza y aplicado los factores de corrección en el caso de una expropiación se aplicará lo establecido en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

c.4) **Terminada .-** En las construcciones que se encuentren terminadas se aplicará el factor 1 al valor registrado en la tabla No. 3 y los factores de corrección establecidos en la Sección III, párrafo III de esta Ordenanza.

Art. III.. (19).- Coeficientes de Corrección del Valor para los Adicionales Constructivos.- Para el avalúo de los adicionales al predio como cerramientos, muros, piscinas, patios y otros, se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección de los valores determinados de acuerdo al estado de mantenimiento o conservación:

TABLA No. 10

ESTADO	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.50

Parágrafo IV

Determinación del Avalúo de la Construcción y de los Adicionales Constructivos

F



ORDENANZA No. 152

Art. III...(20).- Determinación del Avalúo de la Construcción.- Para la valoración de las construcciones de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac \times Vu \times Fc$$

Donde:

- Vc** = Valor de la construcción
Ac = Área de la construcción en m²
Vu = Valor unitario en USD/por m² de construcción (Tabla 3)
Fc = Factor de corrección (Factor uso , etapa de construcción, depreciación)

El valor unitario del m² de construcción se considera de acuerdo a las tipologías establecidas en el artículo 16, tabla No. 3 de la presente Ordenanza.

Art. III... (2 1).- Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos.- Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente fórmula:

$$Ad = Vac \times Sa \times Fc$$

Donde:

- Ad** = Avalúo del adicional constructivo
Vac = Valor del adicional constructivo (tabla 4)
Sa = Superficie o volumen del adicional constructivo
Fc = Factor de corrección (tabla 10)

El valor del adicional constructivo será el que consta en el Artículo 17, Tabla 5 de la presente Ordenanza.

F

SECCIÓN IV

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS



ORDENANZA No.

152

Art. III. .. (22).- Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el avalúo del lote, el avalúo de las construcciones y el avalúo de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$Ap = Al + Ac + Ad$$

Donde:

Ap = Avalúo del predio

Al = Avalúo del lote

Ac = Avalúo de la construcción

Ad = Avalúo de los adicionales constructivos al predio

Parágrafo I

Valoración en Propiedad Horizontal

Art. III... (23).- En las propiedades horizontales, para las áreas de terreno exclusivas o de uso privado, el valor de terreno no será modificado por los factores de aumento o disminución mencionados en la Sección I, Parágrafo I de esta Ordenanza.

Las áreas de terreno de uso comunal tendrán un valor que equivale al 50 % menos del valor asignado al AIVAU en donde está ubicado el predio. Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

Parágrafo II

Avalúo de Predios Especiales

Art. III... (24).- En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del avalúo de la propiedad inmueble:

a) Predios Históricos y Culturales.- Los predios declarados históricos-culturales-artísticos o que consten en los planes especiales de protección y de acuerdo a su grado de protección, para la valoración de terreno y construcción se aplicará uno de los siguientes factores: Del 18

F



ORDENANZA No.

0.70 para protección total, cuando la intervención es de conservación de la edificación sobre la base de trabajos de restauración, reparación o consolidación de los elementos. Del 0.80 para protección parcial, cuando la intervención es para cambio de uso o redistribución de los ambientes.

b) Topografía.- En aquellos lotes urbanos que presenten características topográficas superiores a 0.20 de pendiente, se debe aplicar el factor topografía. La pendiente (inclinación), es la relación entre distancia vertical y la distancia en horizontal y los cálculos se realizarán con las siguientes fórmulas:

Pendiente ascendente con respecto al nivel de la calle:

$$F= 1 - \frac{D}{2}$$

Donde

- F = Factor topografía
- 1 = Constante
- D = Inclinación hacia arriba (Distancia en vertical /Distancia en horizontal)
- 2 = Constante

Pendiente descendente con respecto al nivel de la calle:

$$F= 1 - \frac{2D}{3}$$

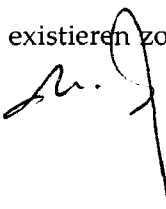
Donde

- F= Factor topografía
- 1 = Constante
- 2 = Constante
- D = Inclinación hacia abajo (Distancia en vertical /Distancia en horizontal)
- 3 = Constante

Este factor se aplicará al valor del suelo corregido por los factores indicados en la Sección I, Parágrafo I de la presente Ordenanza.

c) Áreas Urbanas de Protección Ecológica.- Si dentro del perímetro urbano existieren zonas

7

 19



de protección ecológica o forestal, se establecerá como precio por metro cuadrado del AIVAU, el 2 % del precio promedio de las AIVAU's urbanizadas colindantes.

Las áreas periféricas al perímetro urbano catalogadas como de protección en parroquias urbanas, serán valoradas como áreas rurales.

d) Lotes Interiores.- En los lotes interiores con servidumbre de paso, para efectos de valoración del terreno, no se aplicarán los factores previstos en la Sección I, Parágrafo I de esta Ordenanza sino directamente el factor 0.50. Las construcciones para estos casos se evaluarán conforme a la Sección III, Parágrafo I de esta Ordenanza.

e) Fajas de Protección.- Al área de terreno que forme parte de una faja de protección de quebradas, cuerpos de agua (ríos, laguna, embalses y cuencas hidrográficas), acueductos, oleoductos, poliductos, red de alta tensión, canales, colectores, se aplicará el factor de corrección de 0.30, al valor del AIVA corregido mediante la aplicación de los factores frente, fondo y tamaño previsto en esta Ordenanza.

f) Fajas de Terreno, Áreas Verdes y Excedentes de Áreas.- Para determinar la valoración del terreno en estos casos se considerará el valor del AIVA.

g) Relleno de Quebradas.- Los lotes que se encuentran en una quebrada y han sido rellenas, para efectos de valoración del terreno, se aplicarán los factores previstos en la Sección I, Parágrafo I de esta Ordenanza y el factor 0.70. En las construcciones para estos casos se evaluarán conforme a la Sección III, Parágrafo II de esta Ordenanza.

h) Expropiaciones.- Para la valoración del terreno con fines de expropiación total se considerará el valor del AIVA aplicado los factores de corrección establecido en la sección I, parágrafo I de la presenta Ordenanza, en el caso de ser una expropiación parcial se aplicará el valor del AIVA por el factor tamaño considerando el tamaño del área a ser expropiada.

i) Valor de Predios Afectados por Riesgos no Mitigables.- Para determinar la valoración de los predios urbanos que se encuentran afectados por los riesgos no mitigables, se considerará:

i.1) En el caso de existir en el predio y/o predios materia del análisis planos aprobados con su respectiva licencia de construcción, ya sea que se trate de un barrio o de un solo predio, se considerará el valor del AIVA y a este valor se aplicará los factores establecidos en la 20

f

m. f



Sección I, Parágrafo I de esta Ordenanza.

i.2) En caso de no contar con la documentación solicitada en el párrafo anterior, se considerará el valor del AIVA y a este se aplicará un factor de corrección de acuerdo con el porcentaje de afectación que presente, considerando para esto, el cuadro de porcentajes de afectación del terreno por rangos de la tabla que a continuación se detalla.

TABLA No. 11

PORCENTAJE DE AFECTACION DEL TERRENO	FACTOR DE CORRECCION
1 - 10	93.64
10.0001 -20	87.28
20.0001 -30	80.92
30.0001 - 40	74.56
40.0001 - 50	68.2
50.0001 - 60	61.84
60.0001 - 70	55.48
70.0001 - 80	49.12
80.0001 - 90	42.76
90.0001 - 95	36.4
95.0001 - 100	30

j) **Accesibilidad de Servicios:** Si dentro de las Áreas de Intervención Valorativas que contenga todos los servicios existiera un sector que no disponga de servicios para efectos de valoración del terreno, se aplicarán los factores previstos en la Sección I, Parágrafo I y los siguientes factores de corrección:

- Alcantarillado = 0.94
- Agua potable = 0.96
- Luz = 0.97

k) **Bloques Constructivos con dos tipos de Estructuras:** En el caso de que una unidad constructiva tenga dos o más estructuras, para efectos de la valoración se ingresará el tipo de estructura predominante y se aplicará los siguientes factores:

F



ORDENANZA No.

152

TABLA No. 12

ESTRUCTURA PREDOMINANTE	OTRA ESTRUCTURA	% OTRA ESTRUCTURA	FACTOR DE CORRECCIÓN
HORMIGON ARMADO	METAL/ACERO - MADERA	HASTA 45%	0.98
HORMIGON ARMADO	LADRILLO BLOQUE		0.94
METAL/ACERO-MADERA	LADRILLO BLOQUE		0.96

Parágrafo III

Corrección del Avalúo

Art. III... (25).- Del avalúo.-

a) En los casos en que el avalúo constante en el catastro no refleje la situación real del predio, la Dirección Metropolitana de Catastro, con el informe técnico pertinente, podrá realizar la corrección del avalúo.

b) Cuando en el catastro, en un predio no conste el área de terreno, o ubicación de la parroquia, el avalúo mínimo será de 25 remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general más un dólar.

c) La información registrada en el Plano del Valor del Suelo Urbano, AIVAS, Tipologías Constructivas, adicionales constructivos, se actualizarán permanentemente, con base a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo urbano, a cargo de la Unidad de Valoración de la Dirección Metropolitana de Catastro, y que es producto de los cambios físico espaciales, legales, económicos, etc., que se dan en las Áreas Urbanas o Urbanas Parroquiales y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

SECCIÓN V

DETERMINACION DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES



Art. III... (26).- El avalúo total de la propiedad rural será igual a la sumatoria del avalúo del suelo, más el de los adicionales (mejoras).

$$Av = Asr + Ac + Ad$$

Donde:

Av	= Avalúo de la Propiedad
Asr	= Avalúo del suelo Rural
Ac	= Avalúo de las construcciones
Ad	= Avalúo de los adicionales

Los adicionales Prediales son:

B	= Bosques
P	= Pastos
Cu	= Cultivos
Ip	= Otras inversiones del predio

Para efectos del avalúo catastral sólo se tomará en cuenta el valor del suelo más el de las construcciones.

$$Av = Asr + Vc$$

Donde:

Av	= Avalúo de la Propiedad
Asr	= Avalúo del suelo
Vc	= Avalúo de la construcción

Para efectos de expropiaciones se tomará en cuenta los valores del suelo, construcciones y más el de todos los adicionales si las hubiese.

Parágrafo I

Valoración de las Construcciones y Adicionales al Predio en el Área Rural



ORDENANZA No. **152**

Art. III... (27).- Valoración de las construcciones y adicionales constructivos 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, parágrafos I, II y III de la presente Ordenanza.

Parágrafo II

Avalúo para expropiaciones y/o adjudicaciones

Art.- III... (28).- En caso de expropiaciones y/o adjudicaciones, total o parcial de uno o varios predios, la Dirección Metropolitana de Catastro realizará el avalúo pormenorizado y actualizado del predio, tomando en cuenta sus elementos constitutivos, de acuerdo con la Ley.

Art.- III... (29).- Los **Cultivos, Plantaciones, Pastos y Bosques** serán valorados en base a los **Costos de Producción, la Rentabilidad y las Fases Fenológicas de Desarrollo**. Estos valores en caso de expropiaciones y/o adjudicaciones total o parcial de uno o varios predios se calcularán de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

Para el inventario catastral, los cultivos se los clasifica y codifica de acuerdo a normas establecidas, y se encuentran agrupados en cultivos anuales, semiperennes, pastos, bosques y vegetación nativa.

Parágrafo III

Casos Especiales de Avalúos Rurales

Art. III... (30).- Áreas Especiales.- Se considerará como áreas especiales a los predios de uso habitacional, agrícola y protección que tengan áreas hasta 5.000 m², en el caso de una expropiación se considera el tamaño del área afectada.

f

Parágrafo IV

Corrección del Avalúo



Art. III... (31).- Del Avalúo

- a) En los casos en que el avalúo constante en el catastro no refleje la situación real del predio, la Dirección Metropolitana de Catastro, con el informe técnico pertinente, podrá realizar la corrección del avalúo.
- b) Los predios que consten catastrados en una parroquia 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.
- c) Cuando en el catastro, en un predio no conste el área de terreno, o ubicación de la parroquia, el avalúo mínimo será de 15 remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general más un dólar
- d) La información registrada en el Plano del Valor del Suelo Rural, AIVARs y Tipologías Constructivas, adicionales constructivos e instalaciones agropecuarias, se actualizarán permanentemente, con base a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo rural a cargo de la Unidad de Valoración de la Dirección Metropolitana de Catastro, y que es producto de los cambios físico espaciales, legales, económicos, etc., que se dan en las Áreas Urbanas Parroquiales y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

SECCIÓN VI

**AVALÚO DE LOTES INTEGRADOS POR DIFERENTES AREAS VALORATIVAS
URBANOS Y/O RURALES**

Art. III... (32).- Si un lote que siendo un solo cuerpo, presenta características diferentes y/o abarca geográficamente uno o varios sectores de zonificación, para efectos de la valoración del suelo, podrá tener una o más AIVAS-U (urbanas), y /o AIVAS R (rurales) o mixtas, según el caso:

- a) El área total del terreno puede estar distribuida entre dos o más áreas urbanas que presenten diferentes regulaciones o zonificaciones, por etapas de incorporación, obras de infraestructura, servicios, topografía, franjas de protección.
- b) El área total del terreno puede estar distribuida entre áreas urbanas y áreas rústicas que presentan diferentes regulaciones o zonificaciones, obras de infraestructura, servicios.

f

 25



En estos casos será necesario valorar por separado, cada una de las áreas del terreno por su valor, diferenciando claramente las superficies involucradas en cada caso, en consecuencia, el avalúo total del inmueble será igual a la sumatoria de los valores de cada una de las áreas de acuerdo a las características encontradas en el predio.

Para la determinación del valor del suelo que le corresponda a las Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU), se considerará lo establecido en el Capítulo I, Sección I, párrafos I y II, mientras que para indicar el valor del suelo rural rurales (AIVAR) se aplicará lo establecido en el Capítulo I, Sección II y párrafos I y II de la presente Ordenanza.

SECCIÓN VII

IMPUGNACIONES, OBSERVACIONES, RECLAMOS Y APELACIONES DE LOS AVALÚOS URBANOS O RURALES

Art. III... (33).- En caso de que el contribuyente solicite la corrección de los avalúos prediales urbano o rural, se aplicarán los procedimientos que consten en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En caso de impugnación al avalúo predial, el contribuyente podrá formular ante la Dirección Metropolitana de Catastro o ante las Administraciones Zonales, acompañando los justificativos pertinentes, como título adquisitivo de dominio, planos del terreno georeferenciado, documentos de aprobación de planos, y cualquier otro que sustente su pretensión; para el efecto, las citadas unidades municipales emitirán el informe técnico catastral predial respectivo.

En los predios rurales ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, en los que sea necesario llevar a cabo procedimientos de levantamiento planimétrico y cartográfico; y en el caso de que sus propietarios demuestren no contar con los medios económicos suficientes para realizar dichos procedimientos; el o los interesados presentarán la respectiva solicitud ante los asesores de servicio que en forma permanente la Administración General a través de la Dirección Metropolitana Tributaria mantendrá en cada una de las respectivas administraciones zonales, a efectos de que la Dirección Metropolitana de Catastro en forma gratuita desarrolle los procedimientos requeridos.

Art. III... (34).- **Notificaciones.**- Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, se lo realizará de acuerdo con lo ²⁶

7

26



dispuesto en el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

Primera.- Todo predio que por efecto de actualización de información genere modificación de su avalúo, deberá acogerse a la aplicación de las tablas valorativas establecidas para el efecto.

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

Tercera.- A partir de la sanción de la presente Ordenanza la Dirección Metropolitana de Catastro tendrá tres meses para elaborar la Normativa Técnica de Valoración que establezca los procedimientos a aplicarse para la actualización de los valores del terreno y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Primera.- La Dirección Metropolitana de Catastro de manera permanente realizará estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo urbano y rural, en lo referido al terreno de las Áreas de Intervención Valorativas Urbanas y Rurales, en lo relacionado a la construcción, las tipologías constructivas, mejoras adicionales al predio e instalaciones agropecuarias.

Segunda.- Para efectos del cálculo de la Contribución Predial a favor del Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, considérese el avalúo anterior a la de la presente actualización.

Tercera.- La Dirección Metropolitana de Catastro realizará la actualización valorativa general del Distrito Metropolitano de Quito en forma progresiva cada dos años y de conformidad con lo establecido en los artículos 139 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICION FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2012, sin perjuicio de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y se aplicará para el avalúo e impuestos de los predios urbanos y rurales en el bienio 2012-2013.

f



ORDENANZA No.

152

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 9 de diciembre de 2011.

J. Albán
Sr. Jorge Albán

PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Patricia Andrade Baroja

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 2 y 9 de diciembre de 2011.- Quito,

4 DIC 2011

Patricia Andrade Baroja

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

4 DIC 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

4 DIC 2011

.- Distrito Metropolitano de Quito, 4 DIC 2011

Patricia Andrade Baroja

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

[Handwritten mark]