

**OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA QUE ACTUALIZA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS METROS CUADRADOS POR CONSTRUCCIÓN, ADICIONALES CONSTRUCTIVOS AL PREDIO Y FACTORES DE CORRECCIÓN QUE DETERMINAN LOS AVALUOS PREDIALES QUE REGIRAN EL BIENIO 2012-2013**

- a) Que en el Art III (22) se incorpore un inciso que diga:

*“Para la determinación del avalúo de las construcciones y de los adicionales constructivos de predios rurales, se concederá una rebaja del 30%”*

- b) Que en el Art. III (29) se incluya un inciso que diga:

*“En la notificación se hará constar todos los datos y parámetros utilizados para la conformación del nuevo avalúo. La Dirección de Catastros pondrá a disposición de la ciudadanía los medios necesarios para publicitar esta información a todos los ciudadanos.”*

- c) Que se incluya una disposición general que diga:

*“En el plazo de ciento ochenta días, la Dirección de Avalúos y Catastros deberá incorporar los predios que en la actualidad no se encuentran incluidos en el catastro municipal”.*

09.12.2011: Aprobada en 2do

EL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO *Con objeciones*CONSIDERANDO: f

- 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, para establecer el valor de la propiedad 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.”*
- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referidos 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 contraloría 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 que *“Realizará un plan de levantamiento cartográfico y de avalúo de los predios rurales, con el fin de actualizar el valor de la tierra, 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 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;

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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.

Art.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:

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 m<sup>2</sup> de terreno de un predio en el AIVAU, se tomará en cuenta los siguientes factores físicos o de configuración de cada lote:

- a. Frente
- b. Fondo o profundidad
- c. 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:

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

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:

$$AI = Pa \times Sa \times Fc$$

Donde:

**AI** = 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

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**

<b>Coeficientes de Accesibilidad al riego</b>		
<b>Código</b>	<b>Riego</b>	<b>Coeficiente</b>
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 del rural se aplicará la siguiente fórmula general:

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

Donde:

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

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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

**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															

El valor del m<sup>2</sup> 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.
<b>MUROS</b>		
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
<b>CERRAMIENTOS</b>		
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

ORDENANZA METROPOLITANA No.

<b>CIRCULACIONES COMUNALES ABIERTAS</b>		
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
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
<b>OTROS</b>		
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:

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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 (confeccion, artesanías, caramelos, confites, dulces chocolates, heladerías etc) TALLERES Y COMPOSTURA (confeccion sastrería, zapaterías, electrodomesticos) 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 AGROINDUSTRIALES.
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, LAVANDERIA, BARRIOS CENTRO COMERCIAL POPULAR, CENTROS COMERCIALES, MERCADOS, GASOLINERA, LOCAL COMERCIAL EN PH
5	1.53	BANCAARIO 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 1-5 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, homigrón)
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-POLEAR, 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, CISTERNAS, POTABILIZADORAS, PLANTA TRATAMIENTO DE AGUA, RESERVORIOS, 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, PENITENCIARIA, 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 TAXIS, TRANSFERENCIAS DE TRANSPORTE, ANDENES TRANSPORTE PUBLICO TERMINAL TERRESTRE, PARADA CUBIERTA DE BUSES, ANGARES.
20	0.35	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

**b) Depreciación**

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

$$V_d = V_n (R + (1 - R) (1 - D)^1)$$

V<sub>d</sub> = Valor depreciado o valor de la construcción usada.

V<sub>n</sub> = 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**

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

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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
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.**

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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.

**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**

<b>ESTADO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
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**

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

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

Donde:

- Vc** = Valor de la construcción
- Ac** = Área de la construcción en m<sup>2</sup>
- Vu** = Valor unitario en USD/por m<sup>2</sup> de construcción (Tabla 3)
- Fc** = Factor de corrección (Factor uso , etapa de construcción, depreciación)

El valor unitario del m<sup>2</sup> de construcción se considera de acuerdo a las tipologías establecidas en el artículo 16, tabla 3 de la presente Ordenanza .

**Art. III... (21).- 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 Art. 17, Tabla 5 de la presente Ordenanza.

## SECCIÓN IV

### DETERMINACION DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

**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 las 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 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 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.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**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 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:

**TABLA No. 12**

<b>ESTRUCTURA PREDOMINANTE</b>	<b>OTRA ESTRUCTURA</b>	<b>% OTRA ESTRUCTURA</b>	<b>FACTOR DE CORRECCIÓN</b>
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 AVALUO.-**

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

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

$$Av = Asr + Ac + Ad$$

Donde:

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

Los adicionales Prediales son:

<b>B</b>	=	Bosques
<b>P</b>	=	Pastos
<b>Cu</b>	=	Cultivos
<b>Ip</b>	=	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:

<b>Av</b>	=	Avalúo de la Propiedad
<b>Asr</b>	=	Avalúo del suelo
<b>Vc</b>	=	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**

**Art. III... (26).- 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... (27).-** 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... (28).- 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.

**Clasificación y codificación de los cultivos.-** 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... (29).- Áreas Especiales.-** Se considerará como áreas especiales a los predios de uso habitacional, agrícola y protección que tengan áreas hasta 5.000 m<sup>2</sup>, en el caso de una expropiación se considera el tamaño del área **afectada**.

### **Parágrafo IV**

#### **Corrección del Avalúo**

**Art. III... (30).- 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/o 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

**a)** 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... (31).**- 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.

c) El área total del terreno puede estar distribuida entre áreas urbanas y áreas rústicas que presentan diferentes regulaciones o zonificaciones, obras de infraestructura, servicios.

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, parágrafos 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 parágrafos I y II de la presente Ordenanza.

## SECCIÓN VII

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

**Art. III... (32).**- 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 y/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

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Art. III... (33).- NOTIFICACIONES.-** Las notificaciones relacionada con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, se lo realizará de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo y tercero del Art. 496 del COOTAD.

### DISPOSICION TRANSITORIA

**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 grafica 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 3 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.

### DISPOSICIÓN GENERAL

**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 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.

**Art. 2o.- DISPOSICION FINAL.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio 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

Dado en Quito,



*Manuel Bohórquez*  
 CONCEJAL  
 METROPOLITANO DE QUITO

## MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

*Presupuesto*  
*Ec. Flores*

Oficio No. 00239 MBT-CMQ-2011

*CC: Edwin Palme J*

Fecha: 07 de Diciembre de 2011

Doctor  
**Augusto Barrera**  
 Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito  
 Presente

En su despacho:

Con un saludo cordial me dirijo a usted para poner a su consideración algunas observaciones a las Ordenanzas Reformatorias que regulan el pago de impuestos, como son: a los Predios Urbanos y Rurales, Especial de Mejoras para Obras Distritales, Impuesto a la Utilidad y Plusvalía e Impuesto a los Vehículos.

- En la propuesta de Ordenanza del cobro de impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2012 -2013 a mi criterio debe suspenderse la disposición general la misma que establece "que las tablas podrán ser modificadas para el 2013, si en la eventualidad que existirá durante este tiempo un incremento inflacionario", en razón de que el incremento que establece esta modificatoria ya es suficiente como carga tributaria, y en todo caso habría que esperar la culminación del periodo para proponer una nueva modificatoria.
- Con relación a la Ordenanza que racionaliza la Contribución Especial de Mejoras para Obras Distritales en el año 2012, en la disposición general, se establece que la recaudación por este concepto deberá ser transferida a la EPMMOPS, sugiero que conste "las Unidades ejecutoras que realizaron las obras, como es el caso de las Administraciones Zonales cuyo presupuesto es escaso, previo la solicitud y justificaciones respectivas a la Dirección Metropolitana Financiera".
- Con relación a la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza 338 que Regula el Impuesto a la Utilidad y Plusvalía, que si bien es cierto está dirigida a las transacciones de negocio, actividad inmobiliaria y toda explotación de bienes inmuebles se debe tomar en cuenta que el proceso de revisión comenzó con el 0.5 % a las utilidades y que hoy es del 2% y que siendo coherentes con el mismo correspondería un máximo del 3% y no del 4%, por lo que solicito que esta sea la propuesta.
- Con relación a la Ordenanza que modifica la tabla de determinación del impuesto a los vehículos establecidos en el art. 539 del COOTAD. El impuesto conocido como "impuesto verde" establecido por el gobierno y la propuesta de Ordenanza por parte del Municipio son impuestos por el mismo concepto a los usuarios que tienen vehículo, por lo que considero que no solo causara malestar, molestias por parte de la ciudadanía, por lo que considero que los porcentajes que están establecidos en la tabla sean los que transfiera el gobierno al Municipio, para lo cual sería de trabajar en una propuesta de parte del Concejo al Presidente de la República para que autorice la misma y evitar una doble tributación, aunque esta se exprese en términos porcentuales.

CONCEJO METROPOLITANO  
 SECRETARIA GENERAL  
 RECEPCION DE DOCUMENTOS  
 FECHA: 09 DIC 2011  
 HORA: 12:00  
 NOMBRE: *[Firma]*

*Mongarofa*  
*09/12/2011*





## MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

*Manuel Bohórquez*  
CONCEJAL  
METROPOLITANO DE QUITO

Señor Alcalde, como es de su conocimiento y del Honorable Concejo mi posición siempre ha sido y será el de respaldar todas las acciones encaminadas al desarrollo y progreso de Quito y fundamentalmente de la gente que habitamos en el territorio del Distrito Metropolitano. A la vez que aprovecho la oportunidad para reiterar mi sentimiento de alta consideración y mi compromiso de trabajar junto a usted a favor de los más altos intereses de la ciudad.

Atentamente.

**Ing. Manuel Bohórquez**  
**CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO**

MBT/Fernando A.  
2011-12-07

C.C: Ing. María Sol Corral  
Presidenta de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación



Prampresto  
Ec. Rubén Torres

cc: sig. Palma

7

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
**Dénnecey Trujillo Verdesoto**  
CONCEJALA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio **00843** -2011-DT-MDMQ.

Quito, **DESPACHADO 02 DIC 2011**

Abogada  
Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO**  
Presente.-

De mi consideración:

Por el presente, me permito hacer llegar las observaciones presentadas por mi persona en Sesión Extraordinaria de Concejo Metropolitano, realizada el día viernes 2 de diciembre de 2011, a las 10h00, respecto del literal i, del punto II del orden del día, con el fin de que se incorporen para el tratamiento de Segundo Debate del mencionado proyecto:

1. En el artículo III... (28) del proyecto de Ordenanza Metropolitana 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:

Art. III... (28)- 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 y/o ante las Administraciones Zonales, acompañando los justificativos pertinentes, como título adquisitivo de dominio, planos del terreno georeferenciado, documentos de aprobación de planos, y

*[Handwritten mark]*

CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCION DE DOCUMENTOS  
FECHA:..... **02 DIC 2011** .....  
HORA:..... **15:00** .....  
NOMBRE:..... *[Handwritten signature]* .....



**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
***Dénecy Trujillo Verdesoto***  
**CONCEJALA**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

cualquier otro que sustente su pretensión; para el efecto, las citadas unidades municipales emitirán el informe técnico catastral predial respectivo.

Se modifique por el siguiente:

Art. III... (28)- 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 y/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.

En caso de que el predio rural no contare con requisitos tales como los planos del terreno georeferenciado; será la escritura que demuestre la propiedad del bien, el requisito para solicitar la impugnación al avalúo predial.

Para el efecto, las citadas unidades municipales emitirán el informe técnico catastral predial respectivo.

2. En el artículo III... (29) del proyecto de Ordenanza Metropolitana 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:

Art. III... (29) NOTIFICACIONES.- Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, se lo realizará de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo y tercero del Art. 496 del COOTAD.

 Se modifique por el siguiente:



CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

*Dénecy Trujillo Verdesoto*

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Art. III... (29) NOTIFICACIONES.- Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, se lo realizará de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero, segundo y tercero del Art. 496 del COOTAD.

3. Que en el proyecto de Ordenanza Metropolitana 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, **se regule el procedimiento** del cual trata el Art. 496 del COOTAD, al cual esta ordenanza hace mención.

Atentamente,

 Dénecy Trujillo Verdesoto  
**CONCEJALA METROPOLITANA**  
**DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
F.P.-A.B.  
2011-12-02

02.12.2011: Aprobada en  
primer debate con observaciones

**PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE ACTUALIZA  
LA 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.**

**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, para establecer el valor de la propiedad considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos: *“a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las Edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de Reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo.”*
- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referidos 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 contraloría 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 que *“Realizará un plan de levantamiento cartográfico y de avalúo de los predios rurales, con el fin de actualizar el valor de la tierra, ubicación, extensión y los datos personales de sus propietarios, que permitan determinar y cobrar los impuestos sobre la extensión real del terreno.”;*
- Que,** el artículo 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado dispone que: *“Las recomendaciones de auditoría, una vez comunicadas a las instituciones del Estado y a sus servidores, deben*

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

*ser aplicadas de manera inmediata y con el carácter de obligatorio; serán objeto de seguimiento y su inobservancia será sancionada por la Contraloría General del Estado.”*

**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 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 QUE ACTUALIZA LA 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:

**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.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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 m<sup>2</sup> de terreno urbano y los listados alfanuméricos de las AIVAU, constan en el **Anexo 1** de la presente Ordenanza.

### Parágrafo I

#### Factores de Corrección del Valor del Suelo Urbano

**Art. III.... (3).-** Para corregir el valor unitario de m<sup>2</sup> de terreno de un predio en el AIVAU, se tomará en cuenta los siguientes factores físicos o de configuración de cada lote:

- a. Frente
- b. Fondo o profundidad
- c. 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

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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

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

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. ... (4).-** 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.... (5).-** La fórmula general para obtener el avalúo del lote será:

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

Donde:

**Al** = Avalúo del lote  
**Pa** = Valor por m<sup>2</sup> de terreno del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU).  
**Sa** = Área en m<sup>2</sup> del lote  
**Fc** = Factor de corrección total



# ORDENANZA METROPOLITANA No.

## SECCION II

### VALOR DEL SUELO RURAL

**Art. III... (6).**- 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.

#### Parágrafo I

#### Factores de Corrección del Valor del Suelo Rural

**Art. III. ... (7).**- 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**

<b>Rango</b>	<b>Superficie (ha)</b>	<b>Factor</b>
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).

# ORDENANZA METROPOLITANA No.

**TABLA No. 2**

## **Coefficientes de Accesibilidad al riego**

<b>Código</b>	<b>Riego</b>	<b>Coefficiente</b>
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... (8).- VALOR DEL SUELO.-** Para la valoración del suelo del rural se aplicará la siguiente fórmula general:

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

Donde:

<b>Asr</b>	= Avalúo del suelo rural
<b>Pa</b>	= Valor por m <sup>2</sup> de suelo del Área de Intervención Valorativa de acuerdo a la clase agrológica.
<b>Sa</b>	= Área en m2 del lote
<b>Fta</b>	= Factor tamaño del predio
<b>Far</b>	= 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.

# ORDENANZA METROPOLITANA No.

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

Los valores de las clases agrológicas VI,VII y VIII de las áreas de Intervención Valorativas Rurales de protección ecológica, se aplicará a las mismas clases agrológicas de las AIVAS habitacionales y agrícolas.

## SECCIÓN III

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

**Art. III... (9).- 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

**Art. III... (10).-** 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...(11).-** 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	

ORDENANZA METROPOLITANA No.

<b>H.ARMADO</b>	120	225	355	490	720	250	390	540	795	425	595	875	1,005	470	655	960	1,105
<b>METAL / ACERO</b>	110	205	335	485	700	225	370	535	770	405	590	850	980	445	645	860	1,075
<b>LAD / BLOQ</b>	90	175	280	440	625	190	310	480	685	340	530						
<b>ADOB / TAPIAL</b>	65	130	245	335	525	145	270	370	535								
<b>MADERA</b>	75	180	250	470	610	195	275	515									
<b>PIEDRA</b>		175	280														
<b>CAÑA GUADUA</b>	55	70															
<b>NO TIENE</b>	16	40															

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... (12).**- 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**

<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>	<b>VALOR USD.</b>
<b>MUROS</b>		
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
<b>CERRAMIENTOS</b>		
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

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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
<b>CIRCULACIONES COMUNALES ABIERTAS</b>		
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
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
<b>OTROS</b>		
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... (13).**- 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:

**TABLA No. 5**

# ORDENANZA METROPOLITANA No.

CODG	FACTOR	USOS	DESCRIPCION Y COMPATIBILIDAD
1	1.00	HABITACIONAL	UNIPROPIEDAD, MULTIFAMILIAR, COMERCIO MENOR, ALMACEN, LOCAL (ferreterías, tiendas, carnicerías, bazar, comedores, vestuarios, verduras, heladerías)
			boticas, accesorios automotrices, etc) PRODUCCION MENOR (confeccion, artesanías, caramelos, confites, dulces, chocolates, heladerías etc)
			TALLERES Y COMPOSTURA (confeccion sastretería, zapaterías, electrodomesticos) 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 AGROINDUSTRIALES.
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,
			CASA FINANCIERA, BOLSA DE VALORES, MONTES DE PIEDAD.
6	1.30	HOSPEDAJE HOTELERIA	MOTEL, HOSTALES, HOSTERIAS, PENSIONES, RESIDENCIALES.
			HOTELES 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-SAUNA-HIDROMASAJE, PISTAS DE BAILE, CASINOS, DISCOTECAS, CASA DE LENOSINIO
			SALA MASAJES, BILLAR, JUEGOS ELECTRONICOS, VIVARIUMS, GALLERIAS, 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, RESERVORIOS, 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, BOMBOS, CUARTEL POLICIA, DETENCION PROVISIONAL,
			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 TAXIS, 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/SECA DERO 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/SECA DERO ABIERTO, TERRAZA / BALCON
23	0.45	AGROPECUARIO	CABALLERIZA, ESTABLO, PORQUERIAS, AVICOLAS, CUYERAS, SALA DE ORDEÑO Y OTROS DE USO PRODUCTIVO.
24	0.09	AGRICOLA	INVERNADEROS METALICOS DESMONTABLES, INVERNADEROS DE MADERA, INVERNADEROS RUSTICOS, HONGALES

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### 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**

<b>VIDA UTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA</b>			
<b>ESTRUCTURA</b>	<b>CONSTRUC</b>	<b>VIDA UTIL</b>	<b>%RESIDUAL</b>
ACERO/ METALICA	EDIFICIOS	70	10
METALICA	CASAS	55	9
HORMIGON ARMADO	EDIFICIOS	65	10
HORMIGON ARMADO	CASAS	55	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	40	5

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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**

<b>TABLA DE COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACION</b>	
<b>DESCRIPCION</b>	<b>COEFICIENTE</b>
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**

<b>RANGO DE % DE EDAD</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>			
	<b>MUY BUENO</b>	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
<b>%</b>	<b>1.0</b>	<b>2.0</b>	<b>3.0</b>	<b>4.0</b>
<b>1 ≥ 2</b>	0.000	2.520	18.100	52.600
<b>2 ≥ 8</b>	4.320	7.880	22.600	55.210
<b>8 ≥ 15</b>	8.625	10.930	25.160	56.690
<b>15 ≥ 20</b>	12.000	14.220	27.930	58.290
<b>20 ≥ 25</b>	15.625	17.750	30.890	60.000
<b>25 ≥ 30</b>	19.500	21.530	34.070	61.840
<b>30 ≥ 35</b>	23.625	25.550	37.450	63.800
<b>35 ≥ 40</b>	28.000	29.810	41.030	
<b>40 ≥ 45</b>	32.625	34.320	44.820	
<b>45 ≥ 50</b>	37.500	39.070	48.810	



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

<b>50 ≥ 55</b>	42.625	44.070	53.010	
<b>55 ≥ 60</b>	48.000	49.320	57.410	
<b>60 ≥ 65</b>	53.625	54.800	62.020	
<b>65 ≥ 70</b>	59.500	60.520		
<b>70 &gt;</b>				

***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.

**TABLA No. 9**

<b>ESTRUCTURA</b>	<b>PISOS</b>			
	<b>1-3</b>	<b>4-5</b>	<b>6-9</b>	<b>+9</b>
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.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**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... (14).- 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**

<b>ESTADO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
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**

**Art. III...(15).- Determinación del Avalúo de la Construcción.-** Para la valoración de las construcciones de los predios urbanos y rurales del DMQ, se aplicará la siguiente fórmula:

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

Donde:

<b>Vc</b> =	Valor de la construcción
<b>Ac</b> =	Área de la construcción en m <sup>2</sup>
<b>Vu</b> =	Valor unitario en USD/por m <sup>2</sup> de construcción (Tabla 3)
<b>Fc</b> =	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 11, tabla 3 de la presente Ordenanza .

**Art. III... (16).- 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:

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**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 avaluarán 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 avaluarán 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 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**

<b>PORCENTAJE DE AFECTACION DEL TERRENO</b>	<b>FACTOR DE CORRECCION</b>
1 - 10	93.64
10.0001 -20	87.28
20.0001 -30	80.92
30.0001 - 40	74.56
40.0001 - 50	68.2

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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:

**TABLA No. 12**

<b>ESTRUCTURA PREDOMINANT E</b>	<b>OTRA ESTRUCTUR A</b>	<b>% OTRA ESTRUCTUR A</b>	<b>FACTOR DE CORRECCIÓN</b>
HORMIGON ARMADO	METAL/ACE RO- MADERA	HASTA 40%	0.98
HORMIGON ARMADO	LADRILLO BLOQUE		0.94
METAL/ACERO- MADERA	LADRILLO BLOQUE		0.96

**Parágrafo III**

**Corrección del Avalúo**

**Art. III... (20).- DEL AVALUO.-**

**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.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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... (21).**- 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:

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

Los adicionales Prediales son:

<b>B</b>	= Bosques
<b>P</b>	= Pastos
<b>Cu</b>	= Cultivos
<b>Ip</b>	= 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:

<b>Av</b>	= Avalúo de la Propiedad
<b>Asr</b>	= Avalúo del suelo
<b>Vc</b>	= 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.**

# ORDENANZA METROPOLITANA No.

## Parágrafo I

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

**Art. III... (22).- 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... (23).-** 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... (24).-** 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.

**Clasificación y codificación de los cultivos.-** 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... (25).- Áreas Especiales.-** Se considerará como áreas especiales a los predios de uso habitacional, agrícola y protección que tengan áreas hasta 5.000 m<sup>2</sup>, en el caso de una expropiación se considera el tamaño del área **afectada**.

## Parágrafo IV

### **Corrección del Avalúo**

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### **Art. III... (26).- 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/o 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

a) 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... (27).-** 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.

c) El área total del terreno puede estar distribuida entre áreas urbanas y áreas rústicas que presentan diferentes regulaciones o zonificaciones, obras de infraestructura, servicios.

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,

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

parágrafos 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 parágrafos I y II de la presente Ordenanza.

### SECCIÓN VII

#### SOLICITUDES DE CORRECCIÓN DE LOS AVALÚOS URBANOS O RURALES

**Art. III... (28).**- 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 y/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

**Art. III... (29).**- **NOTIFICACIONES.**- Las notificaciones relacionada con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, se lo realizará de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo y tercero del Art. 496 del COOTAD.

#### DISPOSICION TRANSITORIA

**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 grafica 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 AIVAU, establecida en la presente Ordenanza.

**Tercera.**- A partir de la sanción de la presente Ordenanza se tendrá 2 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.

#### DISPOSICIÓN GENERAL

**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 las Áreas de Intervención Valorativas Urbanas y Rurales, en lo relacionado a la construcción las tipologías constructivas, mejoras adicionales al predio e instalaciones agropecuarias.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Segunda.-** 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 la disposición transitoria tercera de esta Ordenanza.

**Art. 2o.- DISPOSICION FINAL.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio 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

Dado en Quito,

**VALORACION TERRENO RURAL**

**ZONA: QUITUMBE**

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)										Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales		
0101 0303 R	GUAMANI	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	IV	
0101 0304 R	GUAMANI	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,350	0,196	0,049	10,00	IV	
0102 0303 R	TURUBAMBA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	IV	
0103 0303 R	LA ECUATORIANA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VI	
0104 0303 R	QUITUMBE	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	IV	
0105 0303 R	CHILLOGALLO	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	V	

**VALORACION TERRENO RURAL**

**ZONA: ELOY ALFARO**

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)										Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales		
0201 0303 R	LA MENA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	V	
0203 0303 R	LA ARGELIA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	IV	
0205 0303 R	LA FERROVIARIA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VI	
0206 0303 R	CHILIBULO	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VI	
0209 0101 R	LLOA	0,98	0,59	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	VI	
0209 0301 R	LLOA	0,17	0,10	0,09	0,07	0,06	0,040	0,003	0,001	0,17	VI	
0209 0302 R	LLOA	0,15	0,09	0,08	0,06	0,05	0,040	0,003	0,001	0,15	VI	

**VALORACION TERRENO RURAL**

**ZONA: CENTRO**

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)										Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales		
0301 0303 R	PUENGASI	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VI	
0302 0303 R	LA LIBERTAD	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VI	
0304 0301 R	ITCHIMBÍA	14,71	8,97	7,50	6,18	4,85	0,470	0,040	0,010	15,00	VI	
0304 0303 R	ITCHIMBÍA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VI	
0305 0201 R	SAN JUAN	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	0,470	0,040	0,010	6,00	VII	
0305 0303 R	SAN JUAN	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VII	

**VALORACION TERRENO RURAL**

**ZONA: NORTE**

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)										Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales		
0401 0303 R	BELISARIO QUEVEDO	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VIII	
0403 0303 R	IÑAQUITO	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VI	
0404 0303 R	RUMIPAMBA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VII	

0405 0301 R	JIPIJAPA	4,25	2,60	2,17	1,79	1,40	1,010	0,090	0,020	6,00	V
0405 0303 R	JIPIJAPA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	V
0406 0301 R	COCHAPAMBA	13,73	8,37	7,00	5,77	4,53	3,300	0,273	0,070	14,00	V
0406 0303 R	COCHAPAMBA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	V
0409 0201 R	SAN ISIDRO	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	V
0409 0303 R	SAN ISIDRO	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VI
0410 0202 R	NAYON	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	V
0411 0202 R	ZAMBIZA	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	VII

**VALORACION TERRENO RURAL**  
ZONA: LA DELICIA

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)									Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales	
0504 0303 R	EL CONDADO	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	VI
0505 0303 R	CARCELEN	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	6,00	V
0506 0101 R	NONO	0,98	0,59	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	VI
0506 0102 R	NONO	0,15	0,09	0,08	0,06	0,05	0,040	0,003	0,001	0,15	VII
0506 0103 R	NONO	0,34	0,21	0,18	0,14	0,11	0,080	0,007	0,002	6,00	VII
0506 0301 R	NONO	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	4,00	VII
0507 0101 R	POMASQUI	0,98	0,59	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	VII
0507 0102 R	POMASQUI	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	0,470	0,040	0,010	20,00	III
0507 0103 R	POMASQUI	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	0,470	0,040	0,010	20,00	IV
0507 0201 R	POMASQUI	20,00	11,96	10,00	8,24	6,47	4,710	0,390	0,100	20,00	IV
0507 0202 R	POMASQUI	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	IV
0507 0203 R	POMASQUI	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	0,470	0,040	0,010	20,00	IV
0507 0204 R	POMASQUI	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	IV
0507 0205 R	POMASQUI	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	IV
0507 0301 R	POMASQUI	0,34	0,21	0,18	0,14	0,11	0,080	0,007	0,002	0,35	IV
0507 0302 R	POMASQUI	0,34	0,21	0,18	0,14	0,11	0,080	0,007	0,002	0,35	VII
0508 0101 R	SAN ANTONIO	0,98	0,59	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	VII
0508 0201 R	SAN ANTONIO	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	1,410	0,120	3,000	6,00	V
0508 0204 R	SAN ANTONIO	6,86	4,19	3,50	2,88	2,26	1,650	0,140	0,030	7,00	V
0508 0205 R	SAN ANTONIO	12,75	7,77	6,50	5,35	4,21	3,060	0,250	0,060	13,00	V
0508 0303 R	SAN ANTONIO	0,98	0,59	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	V
0509 0101 R	CALACALI	0,98	0,60	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	VI
0509 0201 R	CALACALI	0,00	0,00	2,04	1,68	1,32	0,960	0,080	0,020	4,00	VI
0509 0202 R	CALACALI	0,00	0,00	2,04	1,68	1,32	0,960	0,080	0,020	4,00	VI

**VALORACION TERRENO RURAL**  
ZONA: NOROCCIDENTE

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)									Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales	
0601 0101 R	NANEGALITO	0,78	0,48	0,40	0,33	0,26	0,190	0,016	0,004	0,80	V
0601 0201 R	NANEGALITO	2,45	1,50	1,25	1,03	0,81	0,590	0,049	0,012	2,50	V
0601 0202 R	NANEGALITO	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,039	0,010	2,00	IV
0602 0101 R	NANEGAL	0,78	0,48	0,40	0,33	0,26	0,190	0,016	0,004	0,80	V
0602 0102 R	NANEGAL	0,20	0,12	0,10	0,08	0,06	0,050	0,004	0,001	0,20	V
0602 0201 R	NANEGAL	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,039	0,010	2,00	V
0602 0202 R	NANEGAL	1,47	0,90	0,75	0,62	0,49	0,350	0,029	0,007	1,50	IV
0602 0301 R	NANEGAL	0,21	0,13	0,11	0,09	0,07	0,050	0,004	0,001	0,21	VI
0603 0101 R	GUALEA	0,78	0,48	0,40	0,33	0,26	0,190	0,016	0,004	0,80	V
0603 0102 R	GUALEA	0,18	0,11	0,09	0,07	0,06	0,040	0,004	0,001	0,18	V
0604 0101 R	PACTO	0,78	0,48	0,40	0,33	0,26	0,190	0,016	0,004	0,80	V
0604 0102 R	PACTO	0,44	0,27	0,23	0,19	0,15	0,110	0,009	0,002	0,45	V
0604 0103 R	PACTO	0,44	0,27	0,23	0,19	0,15	0,110	0,009	0,002	0,45	V

**VALORACION TERRENO RURAL**  
**ZONA: NORCENTRAL**

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m <sup>2</sup> )										Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales		
0701 0101 R	PUELLARO	2,45	1,50	1,25	1,03	0,81	0,580	0,049	0,012	2,50	V	
0701 0102 R	PUELLARO	3,43	2,09	1,75	1,44	1,13	0,820	0,069	0,017	3,50	V	
0701 0201 R	PUELLARO	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,353	0,196	0,049	10,00	V	
0701 0203 R	PUELLARO	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,353	0,196	0,049	10,00	V	
0701 0301 R	PUELLARO	0,98	0,60	0,50	0,41	0,32	0,230	0,020	0,005	1,00	V	
0702 0101 R	PERUCHO	1,17	0,71	0,60	0,49	0,38	0,282	0,024	0,006	1,20	V	
0702 0301 R	PERUCHO	0,98	0,59	0,50	0,41	0,32	0,235	0,020	0,005	1,00	VI	
0703 0101 R	CHAVEZPAMBA	0,98	0,59	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	V	
0704 0101 R	ATAHUALPA	0,39	0,24	0,20	0,16	0,13	0,094	0,008	0,002	0,40	V	
0704 0102 R	ATAHUALPA	1,18	0,72	0,60	0,49	0,39	0,280	0,024	0,006	1,20	V	
0704 0201 R	ATAHUALPA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,350	0,196	0,049	10,00	IV	
0704 0202 R	ATAHUALPA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,353	0,196	0,049	10,00	IV	
0704 0301 R	ATAHUALPA	0,98	0,60	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	VII	
0705 0101 R	SAN JOSÉ DE MINAS	1,24	0,76	0,63	0,52	0,41	0,299	0,025	0,006	1,27	VI	
0705 0301 R	SAN JOSÉ DE MINAS	0,24	0,15	0,12	0,10	0,08	0,059	0,005	0,001	0,25	VI	

**VALORACION TERRENO RURAL**  
**ZONA: CALDERON**

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m <sup>2</sup> )										Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales		
0801 0101 R	CALDERÓN	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	2,820	0,240	0,060	12,00	VI	
0801 0103 R	CALDERÓN	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	VII	
0801 0201 R	CALDERÓN	10,78	6,58	5,50	4,53	3,56	0,470	0,040	0,010	11,00	IV	
0801 0202 R	CALDERÓN	8,82	5,38	4,50	3,71	2,91	0,470	0,040	0,010	9,00	V	
0801 0203 R	CALDERÓN	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	VI	
0801 0204 R	CALDERÓN	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	0,470	0,040	0,010	12,00	V	
0801 0205 R	CALDERÓN	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	4,710	0,390	0,100	20,00	VI	
0801 0206 R	CALDERÓN	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	0,470	0,040	0,010	12,00	IV	
0801 0207 R	CALDERÓN	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	VI	
0801 0208 R	CALDERÓN	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	V	
0801 0209 R	CALDERÓN	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	4,710	0,390	0,100	20,00	VI	
0801 0210 R	CALDERÓN	13,73	8,37	7,00	5,76	4,53	3,290	0,270	0,070	14,00	VII	
0801 0211 R	CALDERÓN	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	4,710	0,390	0,100	20,00	V	
0801 0301 R	CALDERÓN	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	2,00	VII	
0802 0201 R	LLANO CHICO	19,6	11,96	10,00	8,23	6,47	4,71	0,392	0,098	20,00	V	
0802 0202 R	LLANO CHICO	29,41	17,94	15,00	12,35	9,70	7,06	0,588	0,147	30,00	IV	
0802 0203 R	LLANO CHICO	19,6	11,96	10,00	8,23	6,47	4,71	0,392	0,098	20,00	IV	
0802 0204 R	LLANO CHICO	27,4	16,70	14,00	11,50	9,06	6,59	0,550	0,140	28,00	IV	
0802 0301 R	LLANO CHICO	7,84	4,78	4,00	3,29	2,58	1,88	0,157	0,039	8,00	IV	
0802 0302 R	LLANO CHICO	7,84	4,78	4,00	3,29	2,58	1,88	0,157	0,039	8,00	VII	
0802 0303 R	LLANO CHICO	7,84	4,78	4,00	3,29	2,58	1,88	0,157	0,039	8,00	VII	

**VALORACION TERRENO RURAL**

ZONA: TUMBACO

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGUN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)									Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales	
0901 0201 R	CUMBAYA	0,00	0,00	7,14	5,88	0,65	0,470	0,040	0,010	14,00	V
0901 0202 R	CUMBAYA	0,00	0,00	5,61	4,62	0,65	0,470	0,040	0,010	11,00	V
0901 0203 R	CUMBAYA	36,27	22,13	18,50	15,24	11,97	0,470	0,040	0,010	37,00	V
0901 0204 R	CUMBAYA	26,47	16,15	13,50	11,12	8,74	0,470	0,040	0,010	27,00	V
0901 0401 R	CUMBAYA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	16,00	V
0902 0101 R	TUMBACO	12,75	7,77	6,50	5,35	4,21	3,059	0,255	0,064	13,00	VI
0902 0102 R	TUMBACO	15,69	9,57	8,00	6,59	5,18	3,760	0,314	0,078	16,00	V
0902 0103 R	TUMBACO	16,67	10,17	8,50	7,00	5,50	4,000	0,333	0,083	17,00	VI
0902 0201 R	TUMBACO	17,65	10,76	9,00	7,41	5,82	4,235	0,353	0,088	18,00	IV
0902 0202 R	TUMBACO	34,31	20,93	17,50	14,41	11,32	8,240	0,686	0,172	35,00	IV
0902 0203 R	TUMBACO	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	2,820	0,235	0,059	12,00	VII
0902 0204 R	TUMBACO	24,51	14,95	12,50	10,29	8,09	5,882	0,490	0,123	25,00	V
0902 0205 R	TUMBACO	26,47	16,15	13,50	11,12	8,74	6,350	0,529	0,132	27,00	III
0902 0206 R	TUMBACO	27,45	16,75	14,00	11,53	9,06	6,590	0,549	0,137	28,00	VII
0902 0301 R	TUMBACO	1,47	0,90	0,75	0,62	0,49	0,353	0,029	0,007	1,50	VI

**VALORACION TERRENO RURAL**  
**ZONA: LOS CHILLOS**

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)									** Áreas Especiales	Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII			
1001 0101 R	AMAGUANA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	2,00	V	
1001 0201 R	AMAGUANA	8,82	5,38	4,50	3,71	2,91	0,470	0,040	0,010	9,00	III	
1001 0202 R	AMAGUANA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	IV	
1001 0203 R	AMAGUANA	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	1,880	0,157	0,039	8,00	III	
1001 0204 R	AMAGUANA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	III	
1001 0205 R	AMAGUANA	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	III	
1001 0206 R	AMAGUANA	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	0,470	0,040	0,010	12,00	III	
1001 0208 R	AMAGUANA	10,78	6,58	5,50	4,53	3,56	0,470	0,040	0,010	11,00	III	
1001 0209 R	AMAGUANA	6,86	4,19	3,50	2,88	2,26	0,470	0,040	0,010	7,00	IV	
1001 0210 R	AMAGUANA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	III	
1001 0211 R	AMAGUANA	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	III	
1002 0212 R	AMAGUANA	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	0,470	0,040	0,010	12,00	III	
1001 0213 R	AMAGUANA	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	III	
1001 0214 R	AMAGUANA	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	III	
1001 0215 R	AMAGUANA	8,82	5,38	4,50	3,71	2,91	0,470	0,040	0,010	9,00	III	
1001 0216 R	AMAGUANA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	III	
1001 0217 R	AMAGUANA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	III	
1001 0218 R	AMAGUANA	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	0,470	0,040	0,010	12,00	III	
1001 0219 R	AMAGUANA	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	III	
1002 0101 R	CONOCOTO	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,350	0,196	0,049	10,00	III	
1002 0201 R	CONOCOTO	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	2,820	0,235	0,059	12,00	VI	
1002 0202 R	CONOCOTO	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	4,710	0,392	0,098	20,00	IV	
1002 0203 R	CONOCOTO	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	4,710	0,392	0,098	20,00	III	
1002 0301 R	CONOCOTO	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	1,410	0,118	0,029	6,00	VI	
1002 0302 R	CONOCOTO	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	1,880	0,157	0,039	8,00	VII	
1002 0303 R	CONOCOTO	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	1,880	0,157	0,039	8,00	V	
1002 0304 R	CONOCOTO	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	1,410	0,118	0,029	6,00	V	
1003 0101 R	GUANGOPOLO	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,350	0,196	0,049	10,00	VII	
1003 0201 R	GUANGOPOLO	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	2,820	0,235	0,059	12,00	VII	
1003 0202 R	GUANGOPOLO	14,71	8,97	7,50	6,18	4,85	3,530	0,294	0,074	15,00	VII	
1003 0301 R	GUANGOPOLO	1,47	0,90	0,75	0,62	0,49	0,350	0,029	0,007	1,50	VII	
1004 0101 R	ALANGASI	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	1,880	0,157	0,039	8,00	V	
1004 0103 R	ALANGASI	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	2,820	0,235	0,059	12,00	IV	
1004 0202 R	ALANGASI	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	1,410	0,118	0,029	6,00	VI	
1004 0203 R	ALANGASI	23,53	14,35	12,00	9,88	7,76	5,650	0,471	0,118	24,00	IV	
1004 0204 R	ALANGASI	26,47	16,15	13,50	11,12	8,74	6,350	0,529	0,132	27,00	IV	
1004 0205 R	ALANGASI	10,78	6,58	5,50	4,53	3,56	2,590	0,216	0,054	11,00	IV	
1004 0206 R	ALANGASI	10,78	6,58	5,50	4,53	3,56	2,590	0,216	0,054	11,00	IV	
1004 0207 R	ALANGASI	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	1,410	0,118	0,029	6,00	V	
1004 0208 R	ALANGASI	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	4,710	0,392	0,098	20,00	V	
1004 0209 R	ALANGASI	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	1,880	0,157	0,039	8,00	VI	
1004 0210 R	ALANGASI	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	1,880	0,157	0,039	8,00	V	
1004 0301 R	ALANGASI	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	1,880	0,157	0,039	8,00	V	
1004 0302 R	ALANGASI	1,47	0,90	0,75	0,62	0,49	0,350	0,029	0,007	1,50	VI	
1005 0101 R	LA MERCED	0,98	0,59	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	VI	
1005 0201 R	LA MERCED	8,00	4,88	4,08	3,36	2,64	0,240	0,020	0,005	8,00	VII	
1005 0202 R	LA MERCED	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	0,240	0,020	0,005	6,00	VI	
1005 0204 R	LA MERCED	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	V	

1006 0101 R	PINTAG	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,039	0,010	2,00	V
1006 0102 R	PINTAG	2,45	1,50	1,25	1,03	0,81	0,590	0,049	0,012	2,50	III
1006 0103 R	PINTAG	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	1,410	0,118	0,029	6,00	IV
1006 0201 R	PINTAG	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	1,410	0,118	0,029	6,00	IV
1006 0202 R	PINTAG	3,92	2,39	2,00	1,65	1,29	0,940	0,078	0,020	4,00	VII
1006 0203 R	PINTAG	10,78	6,58	5,50	4,53	3,56	2,590	0,216	0,054	11,00	V
1006 0204 R	PINTAG	6,86	4,19	3,50	2,88	2,26	1,650	0,137	0,034	7,00	IV
1006 0205 R	PINTAG	5,39	3,29	2,75	2,26	1,78	1,290	0,108	0,027	5,50	IV
1006 0301 R	PINTAG	0,98	0,60	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	VII



**VALORACION TERRENO RURAL**  
**ZONA: AEROPUERTO**

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)									Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales	
1101 0101 R	PUEMBO	16,67	10,17	8,50	7,00	5,50	4,000	0,330	0,080	17,00	III
1101 0102 R	PUEMBO	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	2,820	0,240	0,060	12,00	VII
1101 0201 R	PUEMBO	14,71	8,97	7,50	6,18	4,85	3,530	0,290	0,070	15,00	III
1101 0202 R	PUEMBO	23,53	14,35	12,00	9,88	7,76	5,650	0,470	0,120	24,00	III
1101 0203 R	PUEMBO	44,12	26,91	22,50	18,53	14,56	10,590	0,880	0,220	45,00	III
1101 0204 R	PUEMBO	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	4,710	0,390	0,100	20,00	III
1101 0205 R	PUEMBO	24,51	14,95	12,50	10,29	8,09	5,880	0,490	0,120	25,00	III
1101 0206 R	PUEMBO	17,65	10,76	9,00	7,41	5,82	4,240	0,350	0,090	18,00	III
1102 0101 R	PIFO	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	2,00	VII
1102 0102 R	PIFO	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	2,820	0,240	0,060	12,00	VII
1102 0103 R	PIFO	13,73	8,37	7,00	5,76	4,53	3,290	0,270	0,070	14,00	VII
1102 0201 R	PIFO	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	III
1102 0202 R	PIFO	13,73	8,37	7,00	5,76	4,53	0,470	0,040	0,010	14,00	III
1102 0203 R	PIFO	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	0,470	0,040	0,010	6,00	III
1102 0204 R	PIFO	17,65	10,76	9,00	7,41	5,82	4,240	0,350	0,090	18,00	III
1102 0205 R	PIFO	13,73	8,37	7,00	5,76	4,53	0,470	0,040	0,010	14,00	III
1102 0207 R	PIFO	0,00	0,00	7,14	5,88	0,65	0,470	0,040	0,010	14,00	III
1102 0208 R	PIFO	0,00	0,00	7,14	5,88	0,65	0,470	0,040	0,010	14,00	III
1102 0209 R	PIFO	24,51	14,95	12,50	10,29	8,09	5,880	0,490	0,120	25,00	III
1102 0301 R	PIFO	0,98	0,59	0,50	0,41	0,32	0,240	0,020	0,005	1,00	III
1103 0202 R	TABABELA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	III
1103 0203 R	TABABELA	26,47	16,15	13,50	11,10	8,74	0,470	0,040	0,010	27,00	III
1104 0101 R	YARUQUI	2,94	1,79	1,50	1,24	0,97	0,470	0,040	0,010	3,00	VI
1104 0102 R	YARUQUI	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	0,470	0,040	0,010	20,00	III
1104 0103 R	YARUQUI	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	III
1104 0104 R	YARUQUI	14,71	8,97	7,50	6,18	4,85	0,470	0,040	0,010	15,00	III
1104 0105 R	YARUQUI	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	III
1104 0205 R	YARUQUI	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	0,470	0,040	0,010	20,00	III
1104 0206 R	YARUQUI	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	III
1104 0207 R	YARUQUI	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	2,820	0,240	0,060	12,00	III
1104 0208 R	YARUQUI	16,67	10,71	8,50	7,00	5,50	4,000	0,330	0,080	17,00	III
1104 0301 R	YARUQUI	0,98	0,60	0,50	0,41	0,32	0,240	0,040	0,010	1,00	III
1104 0302 R	YARUQUI	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	1,880	0,160	0,040	8,00	III
1105 0101 R	CHECA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	2,00	V
1105 0103 R	CHECA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,350	0,040	0,010	10,00	III
1105 0201 R	CHECA	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	0,470	0,040	0,010	6,00	III
1105 0202 R	CHECA	6,86	4,19	3,50	2,88	2,26	0,470	0,040	0,010	7,00	III
1105 0203 R	CHECA	5,88	3,59	3,00	2,47	1,94	0,470	0,040	0,010	6,00	III
1105 0204 R	CHECA	14,71	8,97	7,50	6,18	4,85	3,530	0,290	0,070	15,00	III
1105 0206 R	CHECA	15,69	9,57	8,00	6,59	5,18	3,760	0,310	0,080	16,00	III
1105 0301 R	CHECA	1,18	0,72	0,60	0,49	0,39	0,280	0,024	0,006	1,20	VII
1106 0101 R	EL QUINCHE	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	2,00	IV
1106 0102 R	EL QUINCHE	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,350	0,200	0,050	10,00	III
1106 0103 R	EL QUINCHE	4,90	2,99	2,50	2,06	1,62	1,180	0,100	0,020	5,00	III
1106 0104 R	EL QUINCHE	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,350	0,200	0,050	10,00	III
1106 0201 R	EL QUINCHE	6,86	4,19	3,50	2,88	2,26	1,650	0,140	0,030	7,00	III
1106 0202 R	EL QUINCHE	17,65	10,76	9,00	7,41	5,82	4,240	0,350	0,090	18,00	III
1106 0203 R	EL QUINCHE	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	2,820	0,240	0,060	12,00	III

1106 0204 R	EL QUINCHE	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	2,820	0,240	0,060	12,00	III
1106 0205 R	EL QUINCHE	17,65	10,76	9,00	7,41	5,82	4,240	0,350	0,090	18,00	III
1106 0301 R	EL QUINCHE	1,47	0,90	0,75	0,62	0,49	0,350	0,030	0,010	1,50	VII
1106 0302 R	EL QUINCHE	1,47	0,90	0,75	0,62	0,49	0,350	0,030	0,010	1,50	VII

1107 0101 R	GUAYLLABAMBA	8,82	5,38	4,50	3,71	2,91	0,470	0,040	0,010	9,00	III
1107 0102 R	GUAYLLABAMBA	6,86	4,19	3,50	2,88	2,26	0,470	0,040	0,010	7,00	V
1107 0103 R	GUAYLLABAMBA	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	0,470	0,040	0,010	10,00	III
1107 0104 R	GUAYLLABAMBA	8,82	5,38	4,50	3,71	2,91	0,470	0,040	0,010	9,00	III
1107 0105 R	GUAYLLABAMBA	7,84	4,78	4,00	3,29	2,59	0,470	0,040	0,010	8,00	III
1107 0106 R	GUAYLLABAMBA	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	4,710	0,392	0,098	20,00	III
1107 0107 R	GUAYLLABAMBA	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	0,240	0,020	0,010	20,00	III
1107 0201 R	GUAYLLABAMBA	13,73	8,37	7,00	5,76	4,53	0,470	0,040	0,010	14,00	IV
1107 0202 R	GUAYLLABAMBA	13,73	8,37	7,00	5,76	4,53	0,470	0,040	0,010	14,00	III
1107 0203 R	GUAYLLABAMBA	17,65	10,76	9,00	7,41	5,82	4,240	0,353	0,088	18,00	V
1107 0204 R	GUAYLLABAMBA	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	0,240	0,020	0,010	20,00	V
1107 0205 R	GUAYLLABAMBA	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	0,470	0,040	0,010	12,00	III
1107 0206 R	GUAYLLABAMBA	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	0,470	0,040	0,010	12,00	III
1107 0207 R	GUAYLLABAMBA	19,61	11,96	10,00	8,24	6,47	0,240	0,020	0,010	20,00	IV
1107 0208 R	GUAYLLABAMBA	11,76	7,18	6,00	4,94	3,88	0,470	0,040	0,010	12,00	III
1107 0209 R	GUAYLLABAMBA	17,65	10,76	9,00	7,41	5,82	4,240	0,350	0,090	18,00	III
1107 0301 R	GUAYLLABAMBA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	2,00	VII
1107 0302 R	GUAYLLABAMBA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	2,00	V
1107 0303 R	GUAYLLABAMBA	1,96	1,20	1,00	0,82	0,65	0,470	0,040	0,010	2,00	VII

- i. Ordenanza metropolitana 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.
- 

**CONCEJALA ECON. DÉNNECY TRUJILLO:** Con fecha 5 de diciembre envié como corresponde en mis ejercicios y en mis derechos de Concejala del Distrito a la Secretaría General el documento, en donde hacía observaciones a cada una de las Ordenanzas que se nos ha planteado al pleno del Concejo, sin embargo no veo que se hayan incorporado mis observaciones, en lo que tiene que ver con el tema en discusión, yo había valorado que el artículo 516, que dice: "Que la valoración de los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y el valor de la reposición previsto en este Código y con este propósito el Concejo respectivo aprobará mediante Ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento, reducción del valor del terreno para aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, acceso y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes así como los factores para la valoración de las edificaciones", eso está incorporado, lo que no está incorporado es que para los mismos efectos de este cálculo del impuesto, el valor de los inmuebles rurales se deducirán y eso es lo que estoy solicitando que se deduzcan los gastos de las inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de acceso, vías y el mantenimiento de aspectos verdes y la conservación de áreas protegidas. Eso es un punto que había solicitado, sin embargo, no lo veo incorporado, y no hubo respuesta por parte de la Secretaría a todas las observaciones hechas con fecha 5 de diciembre. Gracias.

**SEÑOR ALCALDE:** Usted sabe perfectamente que nosotros no podemos decidir, deducir la valoración de inversiones de terceros. Esto rompe un principio de equidad tributaria. El primer elemento está incorporado y el segundo tiene varias dificultades incluso de orden jurídico, insisto en aquellos que han sido planteados en el taller, preocupación por afinar las áreas de intervención valorativa en la zona rural, establecimiento de un procedimiento expedito en esta situación, en tercer lugar el congelar el avalúo para la tasa anterior que son los elementos que han sido incorporados.

**CONCEJAL DR. FABRICIO VILLAMAR:** En el Art. 322, que se incorpore un inciso que diga: "Luego de la fórmula que establece para la determinación del avalúo. Avalúo del predio, avalúo del lote, avalúo de construcción, avalúo de adicionales constructivos al predio un inciso que diga: Para la determinación del avalúo de las construcciones y de los adicionales constructivos de predios rurales, se considera una rebaja del 30%". Eso nos permite trabajar gradualmente en el tiempo.

En el artículo 329, que se incluya un inciso que diga: "En la notificación, esto tiene que ver con lo que usted mencionaba anteriormente Alcalde, que tiene que ver con la información que debe tener el administrado respecto de qué es lo que se le está cobrando, en la notificación se hará constar todos los datos y parámetros utilizados para la conformación del nuevo avalúo. La Dirección de Catastros podrá a disposición

de la ciudadanía los medios necesarios para publicitar esta información a todos los ciudadanos”.

Una disposición general que diga: “En el plazo de 180 días la Dirección de Avalúos y Catastros deberá incorporar los predios que en la actualidad no se encuentran incluidos en el Catastro Municipal”.

**SEÑOR ALCALDE:** Yo tengo sobre los elementos planteados una preocupación, si establecemos una disminución general del 30% a todas las zonas rurales, a quién fundamentalmente le estamos subsidiando, es a esas enormes y ricas urbanizaciones que están en parroquias rurales y que en este momento prácticamente no pagan. Quiero plantear aquellos elementos que están mencionados en estas observaciones y si es del caso hay que someter a votación aquellos elementos que me parece que son más polémicos, creo que han sido ya planteados los elementos de debate claros.

**CONCEJAL DR. NORMAN WRAY:** Habíamos conversado en el taller sobre la posibilidad de generar dentro de la valoración del impuesto predial estímulos en relación a la conservación de áreas verdes de ecosistemas frágiles o el incentivo en el tema urbano en lo que tenía que ver con los temas de prácticas ambientales más eficientes en el manejo de energía, en general todas aquellas que pueda tener un impacto en los temas vinculados al cambio climático, ya que ese ha sido un compromiso. Entonces yo quería poner a consideración un texto para que se incluya dentro del tema del impuesto predial que estamos discutiendo este momento. El mismo puede ser mejorado, la propuesta es la siguiente:

“Que se establezca en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito la rebaja del impuesto predial a los predios rurales, cuyos propietarios establezcan programas de recuperación y conservación de recursos naturales y de medio ambiente, la rebaja se efectuará teniendo en cuenta al propietario que realice programas de recuperación y conservación en bosque natural o plantado, de igual forma a los propietarios que realicen programas de protección en los causes de los ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no, alrededor de lagos, lagunas y depósitos de agua que abastezcan represas para servicios hidroeléctricos y riego, acueductos rurales y urbanos o que estén destinados al servicio humano, agrícola, ganadero o de acuicultura. Para los bienes inmuebles que se encuentren dentro del perímetro urbano se tomará en cuenta a quienes hayan realizado proyectos, que se enmarquen en conceptos de buenas prácticas ambientales, las especificaciones a esta disposición estarán contenidas en el reglamento de esta Ordenanza.

Los propietarios que estén interesados en ser beneficiados por esta exención deberán: Uno, realizar la solicitud de inspección ante la Secretaría del Ambiente. Dos, tener informe favorable de la Secretaría luego de la respectiva inspección y el informe deberá detallar las características del proyecto, así como la explicación técnica y la motivación para otorgar el valor del incentivo. Tres, luego del informe favorable la Dirección de Recaudación del Municipio de Quito concederá el incentivo al pago del impuesto predial mediante acto administrativo en forma de descuento por un porcentaje máximo establecido en el reglamento. Los valores del descuento podrán variar de acuerdo a la magnitud e impacto del proyecto. Esta es la propuesta que solicito que sea incluida”.

**SEÑOR ALCALDE:** Ustedes conocen el procedimiento que establecemos en un debate en segunda es poder cerrar resoluciones sobre los contenidos de la Ordenanza que tienen efectos concretos. De manera que sería sobre el texto básico, votar la incorporación o no de observaciones, este sería el criterio y esto es lo que voy a hacer, he recogido hasta este momento las siguientes observaciones:

Primera, es la solicitud que planteaba el Concejal Bohórquez en relación a precisar tal como se ha presentado las AIVAS en zonas rurales que diferencien valores diferentes de precio del suelo en zonas rurales muy diferenciadas.

Segundo, es la congelación del valor del avalúo para efectos del cálculo de la tasa de Bomberos para el próximo año, de tal manera que no tendríamos ninguna afectación en esa tasa.

Tercero, se ha planteado un procedimiento de apoyo a los mecanismos de definición cartográfica y planimétrica del avalúo de los predios rurales a solicitud del administrado.

Cuarto, hay un planteamiento vinculado a establecer un mecanismo de deducción, voy a acoger los temas centrales que ha planteado la Concejala Trujillo, de deducción del avalúo de aquellas inversiones realizadas en predios rurales.

Quinto, una rebaja general del avalúo del 30% en las zonas rurales que ha sido planteada por el Concejal Villamar.

Finalmente hay un planteamiento respecto de incentivos generales particularmente aquellos derivados de los temas ambientales. Si hay algún elemento sustantivo que no está recogido en esta síntesis, por favor que se lo plantee para poder hacer una estructuración clara de la propuesta.

**CONCEJALA PROF. LUISA MALDONADO:** Una consulta, si bien es cierto establece la ley con claridad que cada 2 años tenemos que hacer la actualización, sin embargo, nosotros tenemos un acumulado del 2005, al 2011, y se había discutido y había sido mi prepueta de que esa actualización del acumulado sea realizado de manera progresiva, la consulta es ¿Si eso debe o no debe o se puede colocar en la Ordenanza”.

**SEÑOR ALCALDE:** Está planteada en la Ley la obligación que tenemos vía anualmente de hacer. Podríamos poner en uno de los considerandos o disposición general.

**CONCEJALA PROF. LUISA MALDONADO:** Tal vez en una disposición general para que quede claro, sobre todo que el acumulado se va a ser de manera progresiva.

**CONCEJAL DR. FABRICIO VILLAMAR:** Durante el taller pensé que habíamos tenido un acuerdo general respecto de la necesidad de establecer un defensor del contribuyente, el texto no ha sido incorporado en las Ordenanzas iniciales, yo tengo aquí un texto que resuelve el tema facultándole al Concejo el nombramiento de un defensor del contribuyente para cuando el contribuyente no esté de acuerdo con lo que

el Municipio le está cobrando, tengamos el mismo ejercicio de Defensor del Pueblo, de tal manera que esta persona pueda ejercitar los derechos del contribuyente, básicamente el planteamiento es el siguiente:

“El Concejo Metropolitano nombraría un defensor del contribuyente de una terna presentada por el Alcalde para que ejercite los derechos que el contribuyente puede tener”. Esto dónde lo incorporaríamos.

**SEÑOR ALCALDE:** Eso está incorporado, esta no es una Ordenanza tributaria, en esta Ordenanza no existe la palabra impuestos, está considerado en el siguiente, igual que la que ha planteado Norman Wray. Tanto el tema de una defensoría del ciudadano para tributos, como el tema de incentivos tributarios, están planteados en las dos Ordenanzas subsiguientes, tanto en la de predial, como en la de plusvalía, ahí estamos pensando que deberían ser los lugares, porque esta no es una Ordenanza Tributaria, esta es de valoración del suelo.

**CONCEJAL B.A. PATRICIO UBIDIA:** Cuando presidí en la Administración anterior la Comisión de Planificación, se creó un ente de control, creo que es la Ordenanza 369, entonces ya existe ese ente de control, que regula y controla en beneficio de usuarios.

**SEÑOR ALCALDE:** Vamos a trabajar de la siguiente manera, yo sugiero que si estamos de acuerdo aquellos dos elementos que están planteados para efectos de Ordenanzas Tributarias, sobre los cuales me parece que estamos de acuerdo, que son:

Uno, la incorporación de criterios de incentivo ambiental, creo que estamos de acuerdo, la trasladamos como propuesta para la predial y para la de utilidad y plusvalía, tal como lo discutimos en el taller. sería importante que sean incentivos tanto del predio como de las nuevas edificaciones que se van a hacer y vender. Entonces sería útil que pueda estar en las Ordenanzas siguientes que son Ordenanzas Tributarias. Si hay acuerdo ese texto le incorporamos en las próximas Ordenanzas, igual que aquella relativa a la defensoría o un sistema de defensa de los derechos del ciudadano en relación al tema tributario, porque esas dos tienen implicaciones tributarias no valorativas. Este momento estamos analizando el avalúo del suelo, no el impuesto. ¿Estamos de acuerdo?.

**CONCEJAL DR. NORMAN WRAY:** Cómo quedaría la propuesta, porque la propuesta que yo he hecho está centrada en el tema del impuesto predial y sobre eso quisiera discutir, ya la discusión sobre las otras Ordenanzas vinculadas al tema de utilidad creo que todavía hay un espacio de debate sobre algunos puntos.

**SEÑOR ALCALDE:** Estamos tratando la primera Ordenanza relativa a la valoración del suelo y construcciones. Para que quede claro y formal, voy a hacer votación nominal sobre los elementos de segundo debate para incorporar y luego voy a realizar votación de cada uno respecto de si estamos o no de acuerdo con la Ordenanza global.

① Tenemos acuerdo respecto de: Congelación del avalúo para efectos de la tasa de Bomberos. quienes estan de acuerdo sirvanse levantar la mano. Bien es unánime. ✓

2

Estamos de acuerdo respecto de: El establecimiento de un procedimiento de apoyo para el plano y el catastro en zonas rurales, a pedido de una zona rural, nosotros deberíamos brindar a título gratuito el servicio de apoyo de la definición del predio, porque eso es lo que pasa en las zonas más pobres de 15 a 25 hectáreas les cuesta mucho dinero, no pueden hacerlo, el planteamiento sería que nosotros establezcamos un servicio de apoyo que sería muy útil que a la gente le va a permitir una valoración. Entonces sería incorporar un procedimiento que obligue al Municipio el apoyo para la definición del plano y del catastro de ese suelo. Quienes estén a favor, por favor levante la mano. Bien, de acuerdo.

✓

El tercer elemento que ha sido planteado tiene que ver con la definición precisa respecto de la diferenciación de AIVAS en la zona rural, me parece que está planteado en el plano que más que una observación al texto, es básicamente una clarificación planteada por el Concejal Manuel Bohórquez, que más que votar esto está incorporado al propio plano. Está claro.

verificar? ✓

El punto vinculado a incentivos generales y el punto vinculado al tema de la defensoría del ciudadano, quedamos muy claro que se va a incorporar en otro lado. Hay otras dos propuestas más que se han planteado, la una ha sido por la Concejala Trujillo, en relación a la deducción del valor del avalúo de la intervenciones hechas por un particular. Quienes estén de acuerdo con esa propuesta, por favor levanten la mano. Bien hay tres señores Concejales de acuerdo. Por favor quienes no estén de acuerdo con la propuesta, sírvanse levantar la mano. Entonces queda denegada la incorporación de la propuesta.

} X

Finalmente la rebaja general del Avalúo del 30% en la zona rural que ha sido planteada como propuesta. Quienes estén de acuerdo levanten la mano, el planteamiento fue hecho por el Concejal Villamar de que hagamos una disminución general de todo el avalúo de la zona rural, es decir, que si hay un avalúo que establezcamos un factor de disminución de toda la zona rural del 30%.

**CONCEJAL DR. FABRICIO VILLAMAR:** Tenemos que entender la zona consolidada y la zona rural, dentro de las parroquias rurales tenemos zonas urbanas dentro de la zona rural, valdría la pena pensar en la zona rural de las parroquias rurales con eso queda salvado el otro tema.

**SEÑOR ALCALDE:** Tengo preocupación. El tema fundamental de lo urbano y lo rural, en lo rural, esto hay que decirlo sin tapujos, muchas personas que viven en urbanizaciones cuyo metro cuadrado cuesta 1.220 el metro cuadrado y cuyas casas se avalúo en un millón y medio o dos millones de dólares, tienen incluso hasta ahora, por eso es la necesidad de actualizar el catastro, registrado como predio rústico, ese es el caso, entonces el establecimiento de una normativa que flexibilice esa situación puede terminar haciendo exactamente lo contrario de lo que queremos hacer.

Entiendo que el sentido del planteamiento del Concejal Villamar es poder establecer un mecanismo de apoyo a los sectores más pobres, pero quizás en ese caso lo que debería plantearse no es sobre la base de zonas rurales, o lo rural de lo rural, porque hay zona ricas que son rural de lo rural, me parece que tiene que ver con aquellas que



tengan un avalúo por debajo de un valor, eso sería más preciso. Es decir, lo uno es decir lo rural de lo rural, lo otro es poder establecer un rango que podríamos definirlo, reglamentar para a eso disminuir el avalúo.

Quiero llamar la atención respecto de la naturaleza de la observación que tenemos de la Contraloría, por lo menos a mí me toca tomar eso seriamente, tiene que ver con el hecho de que nosotros no podemos legislar de manera discrecional, es decir, si nosotros establecemos criterios de, el avalúo es el que está, entonces en las zonas rurales más pobres los terrenos son de cero a 40 dólares el metro cuadrado, en las zonas más ricas son casi con 700, la idea sería a eso cargarle un nuevo factor de corrección, eso puede generar una discrecionalidad. Sería ese el planteamiento, tal vez lo formulamos mejor y lo votamos para pasar a la Ordenanza.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** A los sectores rurales rurales más pobres está expresada en la siguiente Ordenanza. y en esta misma Ordenanzas cuando se establecen zonas con distinto valor y avalúo. Ahí ya se expresa una diferenciación clara, hay zonas que valen más otra menos, luego se expresa eso en la Ordenanza del Impuesto Predial, de hecho en el sector rural, va de uno a tres, mientras que en lo urbano va de uno a cinco. Ahí se expresa una diferenciación clara y un tratamiento preferencial al sector rural. Lo otro es poco practicable porque hay fincas incluso están en zonas no muy caras, pero fincas cómodas, ricas. En la valoración general de la zona, pero no puede tener adicional.

**CONCEJAL B A. PATRICIO UBIDA:** En la misma línea si encuentra dificultad, en el caso del Cebollar, que solo divide un sector pobre de un rico, es una calle, en donde el sector pobre está en la quebrada y el sector más pudiente queda en la parte de arriba, cómo se diferencia en ese caso, creo que en la zona rural sucede eso en muchos casos. En la misma línea de lo que dijo el Concejal Albán en la siguiente Ordenanza ya define y tiene una mejor práctica de diferenciación.

**SEÑOR ALCALDE:** Está claro, se han planteado los argumentos. Quienes estén a favor de establecer una rebaja al avalúo de las zonas rurales, por favor sírvanse levantar la mano. Cuatro compañeros a favor. Quienes estén en desacuerdo con eso, levantemos la mano. Bien, no incorporamos eso, lo incorporamos en el tema del predial. Estos serían los elementos que por mayoría y no han sido incorporados al texto. En este momento ese sería el cuerpo de la Ordenanza, entonces habría una disposición general que plantee el criterio de progresividad en el tiempo para la actualización, de tal manera de que podamos en períodos posteriores establecer los mecanismos de avalúo, esto no modifica la tabla, nos plantea que cada dos años hagamos los ajustes correspondientes. En consideración la propuesta, con estas observaciones sírvase tomar votación nominal de la Ordenanza en segundo y definitivo debate

NOMBRES	FAVOR	CONTRA
1. SR. JORGE ALBÁN	X	
2. ING. MANUEL BOHORQUEZ		Complacido en una pequeña observación que hice en el taller que era un

		faltante que no había explicación, más aún que en el primer debate tenía convencido de que este es un incremento y hoy con el taller y está claro y me ratifico y no quiero defraudar a los ciudadanos mi voto es en contra.
3. ECON. ELIZABETH CABEZAS	x	
4. ING. MARÍA SOL CORRAL	x	
5. LCDO. FREDDY HEREDIA	x	
6. PROF. LUISA MALDONADO	x	
7. DR. PABLO PONCE	ausente	
8. SR. MARCO PONCE		Por ser este un proyecto que económicamente afecta a la población de Quito y pensando en la posibilidad de otros métodos y llevar adelante este tipo de proyecto en una forma menos lesiva para la economía de los quiteños mi voto en contra.
9. LCDO. EDDY SÁNCHEZ	x	
10. SRA. DIANA TORRES	ausente	
11. ECON. DÉNNECY TRUJILLO		Voy a volver a insistir en el hecho de que con fecha 5 de diciembre mandé las observaciones que no fueron incorporadas para el taller al que se nos convocó y en el que estuve presente, este texto no se incorporó para la discusión, ahora la compañera Presidenta de la Comisión me dice que al pleno de la Comisión nunca entraron estas observaciones, es importante que nosotros que somos legisladores de la ciudad, no podemos violentar la normativa y cuando yo estoy solicitando al pleno del Concejo que se incorpore

	<p>lo que dice un artículo del COOTAD, estamos incumpliendo la normativa. Yo estoy pidiendo que se incorpore el Art. 516 del COOTAD concerniente al valor del uso en el tema urbano y rural y este artículo dice claramente que la valoración de los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos el valor del suelo, valor de las edificaciones y el valor de reposición previstos en este Código, con este propósito el Concejo mediante Ordenanza el plano del valor de la tierra que es lo que este momento concierne a esta Ordenanza, estamos tratando la Ordenanza del plano del valor de la tierra. Además dice que los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, acceso y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la revalorización de las edificaciones, para efectos del cálculo del impuesto, porque este es un impuesto, no es que no estamos ahora aprobando un impuesto, por eso dice el COOTAD para efectos del cálculo del impuesto del valor de los inmuebles rurales, se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los</p>
--	---

I

		contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas. Mi voto en contra.  <b>SEÑOR ALCALDE:</b> Como usted acaba de leer, dice impuesto.
12. B.A. PATRICIO UBIDIA	x	
13. SRA. MACARENA VALAREZO	x	
14. DR. FABRICIO VILLAMAR	x	
15. DR. NORMAN WRAY	x	
16. DR. AUGUSTO BARRERA, ALCALDE	x	
<b>RESULTADO</b>	<b>11 a favor</b>	<b>2 en contra</b>

**RESOLUCIÓN No. 2011-825**

EL CONCEJO METROPOLITANO POR MAYORÍA (11), RESOLVIÓ APROBAR EN SEGUNDO DEBATE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE ACTUALIZA LA APROBACION 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.

\*\*\*\*\*



Secretaría  
**General del  
Concejo**

I

**SG 0977**  
22 MAR 2012

Ingeniero  
Hugo del Pozo  
**DIRECTOR DEL REGISTRO OFICIAL**  
Presente

De mi consideración:

Por medio de la presente solicito a usted la publicación en el Registro Oficial de la Resolución Administrativa No. 002-2012, con la cual se expide la norma técnica de valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 13 de marzo de 2012.

Para el efecto remito copia certificada de la resolución así como de la norma técnica; y un cd con dichos textos.

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

Atentamente,

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

CC: Eco. Rubén Flores Agreda  
ADMINISTRADOR GENERAL

SH



Administración  
General

Señora Patricia Andrade Baroja

13-03-2012

0952

19 MAR 2012

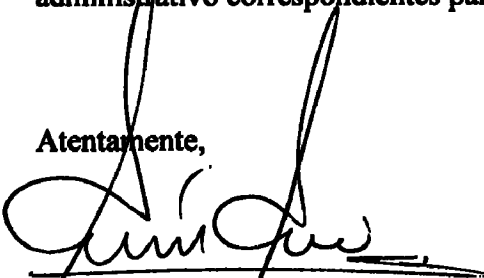
Abogada  
**Patricia Andrade Baroja**  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLIANO DE QUITO**  
Presente.-

De mi consideración:

De acuerdo a la disposición tercera de la Ordenanza de Valoración vigente para el bienio 2012-2013 del 14 de diciembre del 2011 en la que indica, " *A partir de la sanción de la presente Ordenanza la Dirección Metropolitana de Catastro tendrá tres meses de plazo para elaborar la Norma Técnica de Valoración que establezca los procedimientos a aplicarse para la actualización de los valores del terreno y de la construcción en el Distrito Metropolitano de Quito*".


Por lo indicado, adjunto al presente la Resolución Administrativa No. 002-2012, de la Dirección Metropolitana de Catastro que contiene la Norma Técnica de Valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, con la finalidad de que se realice el trámite administrativo correspondientes para su publicación en el Registro Oficial.

Atentamente,

  
**Eco. Rubén Flores Agreda**  
**ADMINISTRADOR GENERAL**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLIANO DE QUITO**

  
DH/PU

Fecha: 13-03-2012

  
**CONCEJO METROPOLITANO**  
**SECRETARIA GENERAL**  
**RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**  
FECHA: 19 MAR 2012  
HORA: 19 MAR 2012  
NOMBRE: P. A. S.



Administración  
**General**

**Dirección  
Metropolitana  
de Catastro**

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
ADMINISTRACIÓN GENERAL  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**

**RESOLUCIÓN N° 002 - 2012**

**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,** los artículos 502 y 516 del mismo Código, que se refieren a la normativa 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,** los artículos III...(3) y III...(10) de la Ordenanza Metropolitana No. 152, sancionada el 14 de diciembre del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 224 del 29 de diciembre del 2011, establecen que *"Para la actualización de los valores de terreno y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito, se tendrá en cuenta en forma*



Administración  
**General**

**Dirección  
Metropolitana  
de Catastro**

*obligatoria, las disposiciones constantes en el párrafo siguiente, así como la Norma Técnica de Valoración que expedirá la Dirección Metropolitana de Catastro."*

**Que,** mediante los artículos III...(4) y III...(11), la Ordenanza Metropolitana No. 152, sancionada el 14 de diciembre del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 224 del 29 de diciembre del 2011, dispone que *"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."*

**Que,** la Tercera Disposición Transitoria de la misma Ordenanza indica, *"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"*.

#### **RESUELVE:**

1. Expedir la NORMA TECNICA DE VALORACION PARA LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, establecida en el documento adjunto a la presente Resolución.
2. Dirigir atento oficio a la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, solicitándole las gestiones para su publicación en el Registro Oficial.

Quito, a

Ing. Daniel Hidalgo Villalba

**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**



# MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

## ADMINISTRACIÓN GENERAL DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO



MARZO-2012

## TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACION.....	4
CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES .....	6
<i>Norma 1.     Ámbito de aplicación .....</i>	<i>6</i>
<i>Norma 2.     Definiciones.....</i>	<i>6</i>
CAPÍTULO II. CONSIDERACIONES GENERALES.....	6
<i>Norma 3.     Metodología .....</i>	<i>6</i>
<i>Norma 4.     Clasificación del terreno o suelo .....</i>	<i>7</i>
<i>Norma 5.     Construcciones y adicionales constructivos .....</i>	<i>8</i>
CAPÍTULO III. VALORACIÓN DEL TERRENO O SUELO URBANO.....	9
<i>Norma 6.     Delimitación del terreno o suelo urbano .....</i>	<i>9</i>
<i>Norma 7.     Delimitación de polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAS).....</i>	<i>9</i>
<i>Norma 8.     Estudios de mercado del suelo urbano .....</i>	<i>10</i>
<i>Norma 9.     Determinación de los valores unitarios .....</i>	<i>12</i>
<i>Norma 10.    Métodos complementarios de valoración .....</i>	<i>12</i>
<i>Norma 11.    Registro de los predios o terrenos en venta .....</i>	<i>17</i>
<i>Norma 12.    Valores del suelo o terreno .....</i>	<i>17</i>
<i>Norma 13.    Lote tipo o modal.....</i>	<i>18</i>
<i>Norma 14.    Identificación de polígonos o AIVAS .....</i>	<i>19</i>
<i>Norma 15.    Graficación de polígonos o AIVAS .....</i>	<i>20</i>
<i>Norma 16.    Subdivisión de polígonos o AIVAS.....</i>	<i>20</i>
<i>Norma 17.    Factores de corrección del valor del suelo .....</i>	<i>20</i>
<i>Norma 18.    Factor total mínimo y máximo .....</i>	<i>23</i>
<i>Norma 19.    Determinación del avalúo del lote .....</i>	<i>23</i>
<i>Norma 20.    Factores de corrección de predios especiales .....</i>	<i>23</i>

<i>Norma 21. Valoración del terreno de la propiedad horizontal</i> .....	29
<b>CAPÍTULO IV. VALORACIÓN DEL TERRENO O SUELO RURAL</b> .....	30
<i>Norma 22. Delimitación del terreno o suelo rural</i> .....	30
<i>Norma 23. Delimitación de polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAR)</i> .....	30
<i>Norma 24. Estudios de mercado del suelo rural</i> .....	31
<i>Norma 25. Registro de los predios o terrenos en venta</i> .....	33
<i>Norma 26. Valores del suelo o terreno</i> .....	33
<i>Norma 27. Identificación de polígonos o AIVAR</i> .....	34
<i>Norma 28. Graficación de polígonos o AIVAR</i> .....	35
<i>Norma 29. Subdivisión de polígonos o AIVAR</i> .....	35
<i>Norma 30. Factores de corrección del valor del suelo</i> .....	35
<i>Norma 31. Clases agrológicas de la Tierra</i> .....	36
<i>Norma 32. Componentes valorativos porcentuales de la tierra Urbana, proyectadas hacia las áreas rurales</i> .....	38
<i>Norma 33. Áreas Especiales</i> .....	39
<i>Norma 34. Determinación del avalúo del terreno</i> .....	39
<i>Norma 35. Avalúo de los adicionales prediales en el área rural</i> .....	40
<i>Norma 36. Casos especiales</i> .....	40
<b>CAPÍTULO V. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</b> .....	40
<i>Norma 37. Metodología de Valoración de la Construcción</i> .....	40
<i>Norma 38. Precios Unitarios</i> .....	40
<i>Norma 39. Costos que intervienen en la construcción</i> .....	40
<i>Norma 40. Porcentaje de influencia de los costos indirectos y generales</i> .....	43
<i>Norma 41. Determinación de Tipologías Constructivas</i> .....	43
<i>Norma 41.1 Variables del sistema de valoración de la construcción.-</i> .....	43
<i>Norma 41.2. Indicadores del sistema de valoración de la construcción</i> .....	44
<i>Norma 41.3. Tipologías constructivas por estructura y acabados</i> .....	49

<i>Norma 41.4.</i>	<i>Pesos constructivos por piso o altura .....</i>	<i>49</i>
<i>Norma 41.5.</i>	<i>Tipologías constructivas por estructura, acabados y número de pisos ..</i>	<i>50</i>
<i>Norma 42.</i>	<i>Tabla de valores de la construcción nueva .....</i>	<i>50</i>
<i>Norma 43.</i>	<i>Adicionales constructivos.....</i>	<i>51</i>
<i>Norma 44.</i>	<i>Valor de la construcción usada.....</i>	<i>51</i>
<i>Norma 45.</i>	<i>Factores de Corrección del Valor de la Construcción .....</i>	<i>56</i>
<i>Norma 46.</i>	<i>Determinación del Avalúo de las Construcciones .....</i>	<i>58</i>

## **PRESENTACION**

El avalúo inmobiliario debe ser considerado como una ciencia interdisciplinaria en la medida que se requiere de mucha información sobre los precios de mercado, de técnicas y métodos valuatorios para poder llegar a determinar el valor de un inmueble.

Para cualquier país o ciudad es de suma importancia contar con estudios que permitan analizar el comportamiento que tienen los precios del suelo, ya que éste constituye uno de los mayores insumos en el costo de la construcción y a su vez, es uno de los recursos más escasos que dispone toda ciudad. Por otro lado, las ciudades van creciendo conforme el incremento de la densidad poblacional, lo que incide en la demanda por vivienda, en nuestro caso, la necesidad de cubrir la demanda incrementada, ha hecho que se desplace los proyectos de vivienda hacia la periferia de la ciudad y de sus valles aledaños.

Muchos son los factores que inciden en el precio del suelo, entre los principales tenemos el uso, mientras más intensivo sea éste su valor es mayor, un segundo factor son los estratos o sectores sociales, el suelo urbano vale de acuerdo con su nivel económico y social, esto ha generado en el primer caso una especulación en los precios y en el segundo una mayor plusvalía de sus terrenos; sin descuidar también factores como la ubicación, infraestructura, tamaño y regulaciones urbanas que inciden en la valoración del suelo.

Los componentes del avalúo de un bien inmueble constituyen el terreno y construcción, para cuya valuación es necesario realizar un análisis de los diferentes factores que determinan su valor. Para el caso de la valoración del suelo y de acuerdo a las disposiciones legales, se ha utilizado el método de mercado permitiendo que, mediante un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de características similares u homogéneas del mismo sector, se pueda establecer el valor unitario por m<sup>2</sup> de terreno a aplicarse a un predio; y, para el caso del avalúo de las construcciones, el empleo del método de reposición, que no es más que la simulación de la construcción que va a ser avaluada a costo actualizado y depreciado por su edad y estado de mantenimiento.

Para efectos de la valoración masiva de los terrenos urbanos, se ha considerado indispensable establecer Áreas de Intervención Valorativas (AIVAS), que tienen características similares u homogéneas, a las cuales se han asignado un valor base que hace relación a un lote tipo o modal, valor que es corregido mediante el empleo de

factores de acuerdo a las características físicas que presentan los lotes a ser valorados, llegando con este procedimiento a una valoración individualizada del predio.

En el sector rural, el valor del suelo está determinado por factores como su posición geográfica, uso, clasificación agronómica, infraestructura, tamaño y riego. Al igual que los terrenos urbanos, para su valoración se han definido Áreas de Intervención Valorativas que contienen valores bases, a los cuales se han aplicado factores de corrección.

Para valorar las edificaciones, se ha considerado las construcciones y mejoras que se han desarrollado con carácter permanente sobre el terreno. Mediante la definición de tipologías constructivas (en función de sus acabados, altura y uso) a las cuales se ha aplicado el método de reposición para la determinación de los valores y depreciado por la edad y estado de conservación, ha permitido valorar las diferentes edificaciones existentes en el DMQ.

De acuerdo a estas consideraciones y con el objeto de establecer procedimientos que regulen la actualización de los valores del terreno y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), la Dirección Metropolitana de Catastro ha elaborado la Norma Técnica de Valoración en concordancia con las disposiciones legales vigentes, para su correcta aplicación en el DMQ.

## **CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES**

### ***Norma 1.    Ámbito de aplicación***

Para calcular el valor o avalúo de los bienes inmuebles ubicados en el DMQ, se aplicará la presente norma técnica. Los datos e información valorativa formarán parte del sistema catastral predial.

### ***Norma 2.    Definiciones***

2.1. Se entenderá como norma técnica valorativa, los conceptos, reglas y criterios que norman y regulan el cálculo o determinación de la valoración predial, constantes en el presente documento.

2.2. El valor o avalúo de los bienes inmuebles será el que consta en el sistema catastral predial. El valor o avalúo de mercado es el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar y que un vendedor estaría dispuesto a recibir por un bien inmueble, de contado, considerando las condiciones de mercado.

2.3. Se denomina valores del suelo o terreno, de las construcciones y adicionales constructivos al conjunto de valores y criterios técnicos establecidos en la presente norma valorativa que servirán de base para calcular los valores o avalúos prediales.

## **CAPÍTULO II. CONSIDERACIONES GENERALES**

### ***Norma 3.    Metodología***

3.1. Para el cálculo o determinación del avalúo se tomará como referencia el valor de mercado, obtenido mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos y en concordancia con las disposiciones legales vigentes.

3.2. En los casos en donde no exista o sea escasa la información de mercado de la compra-venta de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de

terreno, podrá aplicarse como referencia otros procedimientos que estén debidamente sustentados, estos podrán ser: Método de reposición, método del potencial de desarrollo y el comparativo, especificados en la Norma 10 del presente documento.

3.3. El avalúo de los predios estará conformado por el avalúo del suelo, de las construcciones y adicionales constructivos, estos dos últimos, en el caso de que existieran. La expresión matemática a utilizarse será:

$$A_p = A_l + A_c + A_d$$

Donde:

$A_p$  = Avalúo del predio

$A_l$  = Avalúo del lote

$A_c$  = Avalúo de la construcción

$A_d$  = Avalúo adicionales constructivos

Para efectos de expropiación, para el avalúo de los predios rurales, a más de lo señalado se tomará en cuenta los bosques, pastos, cultivos y otras inversiones realizadas en el mismo.

#### ***Norma 4. Clasificación del terreno o suelo***

Para efectos de su inclusión en el catastro predial y conforme el Art. 8 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a su aprovechamiento el suelo se clasifica en urbano y rural:

4.1. Terreno urbano y de expansión urbana, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PMOT u otros instrumentos de planificación.



4.2 Terreno rural, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior.

Un ejemplo de la clasificación del suelo consta en el Anexo 1.

### ***Norma 5. Construcciones y adicionales constructivos***

Se considerarán como construcciones dentro del catastro y de la valoración predial, los siguientes elementos:

5.1. Las edificaciones que estén construidos con cualquier tipo de elemento (s) o material (les), sin considerar el sitio de su emplazamiento o implantación, clase de suelo o uso destinado.

5.2. Las obras que se realicen para uso de espacios semidescubiertos destinados a mercados, ferias libres, deportes, presentaciones artísticas y estacionamientos con carácter permanente.

Todos estos elementos para efectos del catastro y de la valoración, deberán estar graficados e identificados en el sistema catastral.

5.3 Se considerará como adicionales constructivos a los elementos constructivos complementarios a una unidad constructiva y al lote en sí, ejemplo muros, cerramientos, circulaciones, jardines, cisternas, etc.

## **CAPÍTULO III. VALORACIÓN DEL TERRENO O SUELO URBANO**

### ***Norma 6. Delimitación del terreno o suelo urbano***

Se sujetará al estudio realizado por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda y aprobado por el Concejo Metropolitano, mediante Ordenanza Metropolitana No. 171 y que aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) y 172 del Régimen Administrativo del Suelo (RAS), sancionadas el 30 de diciembre del 2011.

### ***Norma 7. Delimitación de polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAS)***

Para determinar el valor base del terreno se definirán áreas homogéneas que se denominaran polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAS) de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se aplicarán los siguientes criterios y consideraciones:

#### **7.1. Urbanísticos**

**7.1.1. Clasificación del suelo:** Se determinará si es suelo urbano rural.

**7.1.2. Uso del suelo:** Si considerará si el uso principal es: Residencial, oficinas, industrial, comercial, equipamientos, etc.

**7.1.3. Zonificación:** Se considerará la altura de la edificación y No. de pisos, si son edificaciones abiertas o aisladas, manzanas cerradas y formas de ocupación del suelo (aislada, adosada, pareada, a línea de fábrica, etc.).

**7.1.4. Tipología de las construcciones:** Se considerará la categoría de acabados predominantes del sector.

**7.1.5. Servicios e infraestructura:** Si tiene el sector agua potable, telefonía, alcantarillado y el tipo de materiales predominantes que tienen las vías (pavimentado, adoquinado, lastrado y tierra)

**7.1.6. Estudios de desarrollo urbano:** Los propuestos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) a mediano y a largo plazo.

## 7.2. Administrativos

La división del Distrito Metropolitano: En zonas metropolitanas y sus parroquias.

## 7.3. Circunstancias del mercado

Los sectores o áreas con valores del suelo homogéneos producto de los distintos usos.

## 7.4. Económico-Social

Definido por circunstancias o hechos sociales que valorizan o deprimen el valor de mercado.

### ***Norma 8. Estudios de mercado del suelo urbano***

El valor de mercado, producto de los estudios correspondientes, servirá de base para determinar los valores de cada polígono o área de intervención valorativa (AIVA) a aplicarse en los avalúos de las propiedades.

En el proceso de investigación de los valores de mercado del suelo urbano se tomará en cuenta la siguiente información:

#### 8.1. Datos generales:

Fecha de la transacción o fecha de la oferta o anuncio de venta.

Fuente de Información.

Localización del inmueble (dirección del inmueble).

Características físicas del lote: frente, fondo, tamaño e irregularidad.

Ubicación dentro de la manzana: esquinero, intermedio, en cabecera, etc.

Precio y condiciones de venta.

Comparación con inmuebles similares para equipararlos y corregir sus posibles diferencias en valores.

## 8.2. Fuentes de información

Para la recolección de datos, las fuentes de información podrán ser : transacciones, anuncios y/o ofertas.

8.2.1. Transacciones.- Esta es la mejor fuente y más segura porque tiene que ver con las operaciones reales llevadas a cabo en la compra-venta de los inmuebles. Sin embargo debe entenderse que esta transacción se ha dado libre y voluntariamente por parte del comprador y el vendedor, sin estar obligados a la negociación.

Debe descartarse la información producida cuando alguien que compra o vende ha tenido una necesidad o urgencia, en razón de que en la operación existe una distorsión del valor comercial del bien.

### 8.2.2. Anuncios y/u Ofertas

Se tomará en cuenta la siguiente información:

Avisos de periódicos o revistas especializadas, internet

Información de inmobiliarias y cámaras de construcción

Datos de bienes raíces, empresas constructoras y urbanizadoras

Avisos, carteles y vallas en el sector.

La investigación de los valores de mercado se recogerá en la matriz que consta como Anexo 2.

## ***Norma 9. Determinación de los valores unitarios***

Para la investigación de mercado de los inmuebles en venta se iniciará por los lotes o terrenos baldíos encontrados en cada polígono o AIVA.

Para su aplicación se considera dos formas o métodos: método directo y método indirecto.

9.1 Se llamará método directo cuando en el mercado inmobiliario se ha realizado una transacción en un tiempo menor a un año. El valor unitario del m<sup>2</sup> de terreno será obtenido mediante la división entre el valor pagado sobre el área o superficie del lote.

9.2. Se llamará método indirecto cuando producto de la investigación de los anuncios y/u ofertas del mercado inmobiliario se encuentran solares y se conoce sus valores de venta proporcionado por los propietarios, para estos casos se aplicará entre un 10% a 15 % de porcentaje de rebaja del valor de solicitado, en consideración de que normalmente el valor referido está por encima del precio de mercado, y se asumirá este nuevo valor como de transacción final. Para obtener el valor del m<sup>2</sup> de terreno, se aplicará el mismo procedimiento señalado en el párrafo anterior.

Con todos los datos obtenidos, se procederá a depurar la información para equipararlos y corregir las posibles diferencias de valor que puedan encontrarse en las diferentes fuentes de información. Al considerar que normalmente la cantidad de datos de terreno normalmente no son de gran magnitud, el valor unitario por m<sup>2</sup> de terreno corresponderá al promedio aritmético obtenido en la etapa de la investigación, valores que deberán compararse y establecerse para el lote tipo o modal, cuya aplicación consta en el Anexo 3.

Un ejemplo del empleo del método indirecto consta en el Anexo 4, en la que se describe la utilización de los factores frente, fondo y tamaño que son partes de esta norma valorativa, para homogenizar el valor con respecto al lote tipo o modal.

## ***Norma 10. Métodos complementarios de valoración***

Cuando en la investigación valorativa existe información de transacciones o de anuncios y/u ofertas de propiedades que a más del terreno existe construcción o no se ha encontrado ningún tipo de información, para obtener el valor del m<sup>2</sup> de terreno podrá

aplicarse como métodos complementarios los siguientes: Método de reposición, de potencial de desarrollo y de comparación o de características similares.

*10.1. Método de reposición.-* El método de reposición o de costo tiene por objeto establecer el avalúo de las construcciones y otras mejoras adicionales en base a realizar la obra exactamente igual a la que se quiere valorar, depreciado por la edad y estado de mantenimiento.

En las transacciones realizadas en las cuales se conoce exactamente el valor de la compra-venta, el valor del terreno corresponderá a la diferencia entre el valor total del inmueble restado el valor de la construcción calculada, es decir no se aplicará ningún porcentaje de rebaja del valor. Para el caso de los anuncios y/u ofertas, previo a restar el avalúo de la construcción calculada, se aplicará entre un 10% a 15% de porcentaje de rebaja al valor total de la propiedad.

En ambos casos, el valor unitario del m<sup>2</sup> de terreno corresponderá al resultado de la división realizada entre el valor del terreno obtenido sobre los m<sup>2</sup> cuadrados del terreno o lote de estudio.

Se utilizará el formato que consta en el Anexo 5 para la aplicación de este método en la cual consta un ejemplo desarrollado y, la obtención del valor de las construcciones será conforme a las norma técnicas contempladas en el presente documento y Ordenanza de Valoración vigente.

*10.2. Método del Potencial de Desarrollo.-* Este método sirve para determinar el Valor del terreno a través de la aplicación de las normas de zonificación establecidas en la regulación urbana. Para efectos del avalúo se parte del valor máximo que un comprador pagaría por el terreno urbanizado mediante la aplicación de la siguiente fórmula o ecuación matemática:

$$Vt = A.K.Pc.CosT$$

Donde:

Vt = Valor de terreno

A = Porcentaje de incidencia del terreno en el proyecto

K = Porcentaje vendible o área útil

Pc = Precio de la construcción

CosT = Coeficiente de ocupación del suelo Total (COSTOTAL)

10.2.1 Factor A.- Para determinar el porcentaje de incidencia del terreno en el proyecto, el factor A puede variar entre el 10 y 16%, dependiendo de las características de retiros, COS en PB, COSTOTAL, limitaciones urbanísticas, afectaciones y densidades que tenga el sector. De acuerdo a la categoría de edificación y uso se aplicará los siguientes rangos en porcentajes:

<b>Tipo de Construcción</b>	<b>Factor A (%)</b>
Vivienda Popular (categoría A)	10
Vivienda Económico (categoría B)	10 al 11
Vivienda media (normal-categoría C)	11 al 12
Vivienda media alta (primera-categoría D)	12 al 13
Vivienda alta (lujo y especial -categoría-E)	13 al 14
Comercio y oficinas	15-16

10.2.2. Factor K.- Considerando que las obras comunales tienen un costo, se determina el factor K entre rango del 0.84 al 0.9 en relación al área útil sobre el área construida. Para la aplicación, en función de la categoría y uso, se considerará los siguientes porcentajes:

<b>Tipo de Construcción</b>	<b>Factor K (%)</b>
Vivienda Popular (categoría A)	0,90
Vivienda Económico (categoría B)	0,89
Vivienda media (normal-categoría C)	0,87
Vivienda media alta (primera-categoría D)	0,86
Vivienda alta (lujo y especial -categoría-E)	0,85
Comercio y oficinas	0,84

*10.2.3. Precio de la construcción (Pc).*- Se considerará el valor de las tipologías constructivas establecidas en la Ordenanza de Valoración vigente y la presente norma técnica valorativa.

*10.2.4. Coeficiente de ocupación del suelo Total (COST).*- Se aplicará el coeficiente establecido en la regulación urbana vigente para el sector.

Para la aplicación de este método se utilizará el formato que consta en el Anexo 6, en la cual consta un ejemplo desarrollado.

*10.3. Método del Comparación.*-En el caso de no disponer un precio en determinada Área de intervención valorativa, se establecerá valores por comparación con polígonos de similares características y se aplicará según el caso, factores de corrección del valor que pueden ser por topografía, obras de infraestructura, potencialidad del suelo.

*10.3.1. Topografía.*- Para establecer el valor de un AIVA, de acuerdo al grado de pendiente en rangos, se aplicará los siguientes coeficientes de corrección :

<b>Grados de pendiente</b>	<b>Coefficientes</b>
30 – 45	0,7
45.01 – 75	0,50
Mayor 75	0,33

En sectores considerados como exclusivos, para la aplicación del factor topografía deberá existir un sustento técnico debidamente fundamentado ya que



no siempre éste demerita el valor del suelo, en ciertos casos puede ser un valor agregado por el factor vista o aireación natural.

10.3.2. Servicios e Infraestructura.- Para determinar el valor de un AIVA que no presenta determinados servicios e infraestructura en comparación con otro de características homogéneas en cuanto a zonificación, uso y potencialidad, se corregirá el valor en función de los porcentajes de los componentes valorativos de la tierra establecidos en el siguiente cuadro:

### **Componentes Valorativos de la Tierra Urbana**

SERVICIOS	Calzadas	Asfaltadas y adoquinadas	26%
		Empedradas	8%
		Afirmadas o lastradas	3%
		Tierra	1%
		Valor máximo	26%
		Alcantarillado	6%
		Luz	4%
		Agua potable	3%
		Teléfono	1%
		Sub-Total	14%
AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	Áreas de vías	Áreas urbanas	15%
		Muchas vías	10%
		Pocas vías	5%
		Una vía	1%
		Valor máximo	15%
	Áreas verdes	Sector rural	0%
		Sector suburbano	15%
		Valor máximo	15%
VALOR TIERRA		Valor neto de la tierra*	30%
		Valor máximo	30%
TOTAL			100%

Un ejemplo de aplicación consta en el Anexo 7.

**10.3.3. Potencialidad del suelo (Factor Fd).**- Este coeficiente se aplicará básicamente en sectores donde, a pesar que la norma establece un COS o número de pisos, no cumplen o no se aprovecha al máximo. Las razones básicamente pueden ser de tipo económico o en pocos de los casos por el dinamismo de la ciudad en donde se ha tenido que modificar la zonificación.

Este coeficiente se aplicará en zonas donde se exijan más de 4 pisos y en base a los siguientes porcentajes:

<b>Zonificación</b>	<b>Coeficiente (FD)</b>
100% número de pisos	1
75% del número de pisos	0,88
50% del número de pisos	0,75
Menos del 50% del número de pisos	0,7

Determinación de factores y ejemplo de aplicación consta en el Anexo 8.

### ***Norma 11. Registro de los predios o terrenos en venta***

En cada polígono o área de intervención valorativa (AIVA) se registrará en planos los predios o terrenos establecidos producto de las transacciones, anuncios y/o ofertas con su respectiva clave catastral. Esta información será complementaria de la establecida en la norma 8 anterior y servirá como archivo documental del mercado inmobiliario investigado.

Un ejemplo de la graficación consta en el Anexo 9.

### ***Norma 12. Valores del suelo o terreno***

Los valores del suelo estarán sustentados por el siguiente orden: valores en polígono o AIVAS y valores en lote.

*12.1. Valores en polígono o AIVAS.-* En cada polígono se establecerá un valor básico referencial del m<sup>2</sup> del suelo urbano y será aplicable al lote modal o tipo definido en cada uno de éstas.

*12.2. Valor en lote.-* Es el valor del AIVA, corregido por los coeficientes que puedan aplicarse de acuerdo a las características que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo del lote.

A partir de la identificación del valor en polígono o AIVA, se procederá a valorar los lotes de terreno, utilizando factores de corrección o de ajuste para la individualización del valor de cada uno de acuerdo a sus características físicas, comparadas con el Lote Tipo o Modal del polígono.

### ***Norma 13. Lote tipo o modal***

El lote tipo o modal del polígono o área de intervención valorativa (AIVA) será el que más se repite en cuanto a su frente, fondo y tamaño.

Para definir el tamaño o superficie, frente y fondo del lote tipo o modal se establece los siguientes pasos metodológicos:

*13.1.* Dependiendo del polígono valorativo o AIVA, escoger cuatro o seis manzanas representativas, para su análisis correspondiente.

*13.2.* De las manzanas seleccionadas, los lotes grandes, irregulares y esquineros o que dan a más de dos calles serán excluidos del análisis.

*13.3.* Definir la tendencia del tamaño del lote, esto es, si en su mayoría se encuentra formando lotes pequeños, medianos o grandes.

13.4. Del grupo de lotes que han quedado, se escogerá de cada manzana uno, o dos lotes que tengan una proporción de 1:2 y máximo 1:3,5. Esta proporción será obtenida en base a dividir el fondo para el frente.

13.5. De los lotes seleccionados se anotará el frente, fondo y tamaño o superficie de cada uno; en base a esta información se determinará el frente, fondo y tamaño tipo de los que más se repiten.

13.6. Solo en casos de excepción cuando los lotes son demasiado irregulares se podrá aplicar los datos de zonificación vigentes para el sector, considerando el lote mínimo como lote tipo.

Para la determinación del lote tipo o modal se utilizará la matriz que consta como Anexo 10.

Un ejemplo de la graficación para la determinación del lote tipo consta en el Anexo 11.

#### ***Norma 14. Identificación de polígonos o AIVAS***

Los polígonos o AIVAS serán identificados con números conformados por ocho dígitos, los dos primeros corresponderán al código de la zona metropolitana, los dos siguientes al código de parroquia y los últimos dígitos, el número del AIVA. Si se subdividen o se incorporan nuevos polígonos, su identificación se lo hará con el número siguiente al último registrado en el polígono de la parroquia intervenida.

Para el registro de los polígonos o AIVAS con la información antes indicada, se utilizará la matriz que consta en el Anexo 12. Adicionalmente contendrá una información relacionada a la zonificación, uso, tipologías de construcción, infraestructura y valor de mercado del suelo urbano, las cuales estarán definidas por los siguientes aspectos:

14.1. Investigación de la zonificación y tipología de la construcción predominante referido a: altura de la edificación, tipo de adosamiento y acabados.

14.2. Investigación de la infraestructura predominante relacionado a los servicios como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc. y características de las vías en cuanto tiene que ver con los materiales (pavimento, adoquinado, lastrado, empedrado y tierra).

14.3. Investigación de precios de mercado del suelo considerando la oferta y la demanda. En lo posible se deberá poner énfasis en obtener el precio de mercado de los lotes tipos que se establezcan para cada polígono.

14.4. Datos de zonificación vigentes relacionado a la Zona Tipo, Lote Mínimo y Coeficiente de Ocupación Total (CosTotal).

### ***Norma 15. Graficación de polígonos o AIVAS***

La línea de delimitación de los polígonos o AIVAS pasará por los linderos de los lotes, ejes de calles y ejes de quebradas. En el caso en que las quebradas consten en los archivos catastrales (alfanumérico y gráfico) como predios, se tomará en cuenta esta condición para la delimitación de los polígonos o AIVAS correspondientes.

Un ejemplo de la graficación de polígonos consta en el Anexo 13.

### ***Norma 16. Subdivisión de polígonos o AIVAS***

Un polígono o AIVA podrá ser subdividido cuando las características o aspectos señalados en la Norma 7 presentan grandes diferencias entre sí.

### ***Norma 17. Factores de corrección del valor del suelo***

Como consecuencia de las particularidades o características físicas que presentan los lotes en la estructura urbana, se aplicarán los siguientes factores de corrección para la determinación del valor del suelo:

17.1. Factor frente (Ff)

Para determinar la influencia del frente en los lotes a evaluarse se acoge la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), que es la siguiente:

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

Donde:

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).

Para aplicar la expresión anterior se considerará la siguiente condición:

$$0,5 Ft < Fa < 2 Ft$$

Donde el frente del lote a evaluarse deberá situarse entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo.

Cuando el frente del lote a evaluarse sea menor de la mitad del frente del lote tipo se aplicará directamente el coeficiente 0,84.

Cuando el frente del lote a evaluarse sea mayor al doble del frente del lote tipo se aplicará automáticamente el coeficiente 1,19.

## 17.2. Factor profundidad o fondo (Fp)

Para aplicar este factor se utilizará el criterio Harper que está expresado en la siguiente expresión matemática:

$$F_p = (F_{ot}/F_x)^{0.5}$$

Donde:

$F_p$  = Factor profundidad o fondo

$F_{op}$  = Fondo del lote tipo

$F_x$  = Fondo del lote a avaluar

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 lotes irregulares en su forma, su fondo (equivalente o ficticio) se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$P_e = S/F$$

Donde:

$P_e$  = Profundidad o fondo equivalente o ficticio

$S$  = Superficie o área del lote

$F$  = Frente del lote

Con el dato del fondo equivalente, se procederá a calcular el factor fondo de acuerdo a la expresión señalada anteriormente.

### 17.3. Factor tamaño ( $F_{ta}$ )

La variación por efectos del tamaño del lote, se calculará con la siguiente fórmula:

$$F_{ta} = \frac{0,25 \times S_t}{S_a} + 0,75$$

$S_a$

Fta = Factor tamaño

St = Área del lote tipo

Sa = Área del lote a avaluar

El factor mínimo será 0,75 y máximo 1,20 por variación de tamaño o superficie.

### ***Norma 18. Factor total mínimo y máximo***

El factor de corrección total (Fc) será el producto de los tres factores: frente, fondo y tamaño establecidos para corregir el valor base de cada lote dentro del polígono o AIVA y este factor total mínimo será de 0,85 y máximo de 1,20.

### ***Norma 19. Determinación del avalúo del lote***

La fórmula general para calcular el avalúo del lote será:

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

Donde:

Al = Avalúo del lote

Pa = Valor por m<sup>2</sup> del polígono o AIVA

Sa = Área en m<sup>2</sup> del lote

Fc = Factor de corrección total (producto de los factores frente, profundidad y tamaño).

### ***Norma 20. Factores de corrección de predios especiales***

Los lotes o predios que por sus características físicas o de configuración presentan determinadas particularidades, serán considerados como casos especiales. Para este tipo de lotes o predios se aplicarán los siguientes factores de corrección:



**20.1. 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 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.

**20.1.1.** En el caso que el informe sea para una expropiación, se solicitará a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda se determine si el predio inventariado como patrimonial es monumental o no, en el caso de no ser monumental se determinará el avalúo físico y no se aplicará los factores indicados en el párrafo anterior, para determinar la valoración del terreno se considerará los valores de las AIVAS y corregido por los factores de frente, fondo y tamaño. Para la valoración de las construcciones se aplicará las tipologías constructivas predominantes con sus factores de corrección establecidos en las presentes normas técnicas.

**20.1.2.** Si el predio solicitado es monumental por su valor artístico, histórico o arqueológico, se informará a los peticionarios que para efectos del avalúo deberán coordinar con la Comisión conformada por tres personas versadas en la materia, pertenecientes: a la Casa de la Cultura “Benjamín Carrión”, a la Facultad de Arquitectura de la Universidad más próxima y a la Academia de Historia, respectivamente.

**20.2. Topografía.-** Los lotes urbanos que presenten pendientes topográficas superiores al 20% de pendiente, a más de aplicar los factores de frente, fondo y tamaño previsto en las presentes normas técnicas, se considerará el factor topografía de acuerdo a los siguientes criterios y fórmulas:

**20.2.1.** Pendiente ascendente con respecto al nivel de la calle:

$$F = 1 - D/2$$

Donde:

F = Factor topografía

1 = Constante

D = Inclinación hacia arriba (Distancia en vertical / Distancia en horizontal)

2 = Constante

El ejemplo de aplicación consta en el Anexo 14.

20.2.2. Pendiente descendente con respecto al nivel de la calle:

$$F = 1 - 2D/3$$

Donde:

F = Factor topografía

1 = Constante

D = Inclinación hacia abajo (Distancia en vertical / Distancia en horizontal)

3 = Constante

El ejemplo de aplicación consta en el Anexo 15.

20.3. Lotes Interiores.- Los lotes interiores con servidumbre de paso, para efectos de valoración del terreno, se aplicará directamente el valor del polígono

o AIVA corregido por el factor 0,50. Para estos casos, no se aplicarán los factores de frente, fondo y tamaño.

Las construcciones, en el caso de que existieran, se valorarán conforme a lo establecido en las normas técnicas respectivas.

El ejemplo de aplicación consta en el Anexo 16.

20.4. Fajas de Protección.- Al área de terreno que forme parte de una faja de protección de taludes, quebradas, cuerpos de agua (ríos, laguna, embalses y cuencas hidrográficas), acueductos, oleoductos, poliductos, red de alta tensión, canales, colectores, etc., se aplicará el factor 0,30 al valor del polígono o AIVA corregido por los factores frente, fondo y tamaño previsto en la presente norma técnica.

Para la definición de la franja de protección de quebrada, río o talud, se solicitará la delimitación del borde correspondiente y el cálculo del área afectada estará en función de la distancia establecida en las disposiciones contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen del Suelo en el DMQ.

El ejemplo de aplicación consta en el Anexo 17.

20.4.1. En el caso de que existiera un área de protección, bajo el borde superior de quebrada, taludes y que legalmente le corresponda al propietario del lote y corresponda pago, esta área de terreno deberá ser valorada con el 30% del valor corregido.

El ejemplo de aplicación consta en el Anexo 18.

20.4.2. Cuando un lote se encuentre afectado por fajas de protección y las mismas áreas este afectadas por el factor de topografía, se deberá considerar solo un factor, el que más le influya en la valoración.

20.4.3. En el caso de que en un mismo lote se encuentre afectado por fajas de protección y topografía en diferente área se aplicará los factores correspondientes en cada área.

20.5. Fajas de Terreno, Áreas Verdes y Excedentes de Áreas.- Generalmente en estos casos no se tienen un número de predio por el área a informar y se desconoce su ubicación dentro del lote, para determinar la valoración del terreno se considerará el valor del polígono o AIVA.

20.6. 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 de corrección frente, fondo, tamaño y el factor 0,70.

20.7. Expropiaciones.- Para la valoración del terreno con fines de expropiación total se considerará el valor del AIVA aplicado los factores de corrección frente, fondo y tamaño. En el caso de ser una expropiación parcial se aplicará el valor del AIVA por el factor tamaño considerando el tamaño de la superficie a ser expropiada y si sobre la expropiación parcial existiera fajas de protección se aplicará lo indicado en la Norma 20.4 de esta ordenanza

El ejemplo de aplicación consta en el Anexo 19.

De acuerdo a las características que presente el área a expropiarse se considerará los factores de los casos especiales estipulados en las presentes normas técnicas de valoración.

20.8. Valor de Predios Afectados por Riesgos no Mitigables.- Para determinar si un predio urbano se encuentra en riesgo no mitigable se solicitará el informe de regulación urbana u otro documento que le remplace, emitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, y para establecer su valoración, se considerará los siguientes criterios:

20.8.1. En el caso de existir en el predio y/o predios materia del análisis, planos aprobados, ya sea que se trate de un barrio o de un solo predio, lotización u urbanización, se considerará el valor del AIVA y a este valor se aplicará los factores de corrección frente, fondo y tamaño.

El ejemplo de aplicación consta en el Anexo 20.

20.8.2. En caso de no contar con la documentación solicitada en el párrafo anterior, se considerará el valor del AIVA y a éste 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.

<b>Porcentaje de Afectación del Terreno (%)</b>	<b>Factor de Corrección (%)</b>
1 - 10	93,64
10,0001 - 20	87,28
20,0001 - 30	80,92
30,0001 - 40	74,56
40,0001 - 50	68,20
50,0001 - 60	61,84
60,0001 - 70	55,48
70,0001 - 80	49,12
80,0001 - 90	42,76
90,0001 - 95	36,40
95,0001 - 100	30

El ejemplo de aplicación consta en el Anexo 21.

20.9. Accesibilidad de Servicios.- Para aplicar este factor se considerará los siguientes criterios:

20.9.1. Si dentro de las Áreas de Intervención Valorativas que contenga todos los servicios existiera un sector que no disponga de servicios de alcantarillado, agua potable o luz eléctrica, para efectos de valoración del terreno, al valor

del AIVA se aplicarán a más de los factores de corrección frente, fondo, tamaño, los siguientes factores:

Alcantarillado = 0,94

Agua potable = 0,96

Luz = 0,97

20.9.2. Para el caso de una expropiación, si en un AIVA urbano que no tenga servicios básicos existiera predios que dispongan de estos servicios se corregirá el valor por los siguientes factores:

Alcantarillado = 1,06

Agua potable = 1,04

Luz = 1,03

### ***Norma 21. Valoración del terreno de la propiedad horizontal***

21.1. Si una propiedad se encuentra declarada en propiedad horizontal y se encuentra ubicada en el sector rural, se deberá generar un AIVA urbano

21.2 Para calcular el valor del terreno de uso exclusivo se considerará el valor del AIVA sin aplicar los factores de corrección frente, fondo y tamaño

21.3 Para determinar el valor del terreno de uso comunal al valor del AIVA se aplicará el factor 0,50.

## **CAPÍTULO IV. VALORACIÓN DEL TERRENO O SUELO RURAL**

### ***Norma 22. Delimitación del terreno o suelo rural***

Se sujetará al estudio realizado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y aprobado por el Concejo Metropolitano, mediante Ordenanza Metropolitana No. 171 que aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), sancionada el 30 de diciembre del 2011.

### ***Norma 23. Delimitación de polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAR)***

Para determinar el valor base del terreno se definirán áreas homogéneas que se denominaran polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAS) de acuerdo a la delimitación del suelo rural, para lo cual se aplicarán los siguientes criterios y consideraciones:

#### **23.1. Urbanísticos**

**23.1.1. Clasificación del suelo.-** En suelo urbano y rural.

**23.1.2. Uso del suelo.-** Agrícola, forestal, habitacional, vacacional, recreación, protección ecológica, recursos naturales.

**23.1.3. Servicios e infraestructura.-** Los existentes en el sector como agua potable, alcantarillado, telefonía, energía eléctrica y materiales predominantes de las vías (pavimentado, adoquinado, lastrado y tierra).

**23.1.4. Estudios de desarrollo rural.-** Los propuestos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) a mediano y a largo plazo.

#### **23.2. Administrativos**

División del Distrito Metropolitano: En zonas metropolitanas y sus parroquias.

#### **23.3. Circunstancias del mercado**

Sectores o áreas con valores del suelo homogéneos producto de los distintos usos.

#### 23.4. Económico-Social

Definido por circunstancias o hechos sociales que valorizan o deprimen el valor de mercado.

### ***Norma 24. Estudios de mercado del suelo rural***

El valor de mercado, producto de los estudios correspondientes, servirá de base para determinar los valores de cada polígono o área de intervención valorativa (AIVAR) por clase agrológica y área especial a aplicarse en los avalúos de las propiedades.

En el proceso de investigación para obtener los valores de mercado del suelo rural se tomará en cuenta la siguiente información:

#### 24.1. Datos generales:

Fecha de la transacción o fecha de la oferta o anuncio de venta.

Fuente de Información.

Localización del inmueble (dirección del inmueble).

Características físicas del lote: tamaño, topografía, clase de suelo

Uso del suelo: Habitacional, agrícola o protección.

Precio y condiciones de venta.

Comparación con inmuebles similares para equiparlos y corregir sus posibles diferencias en valores.

#### 24.2. Fuentes de información

Para la recolección de datos, se tomará en cuenta las fuentes de información relacionado a: transacciones, anuncios y/o ofertas.



24.2.1. Transacciones.- Esta es la mejor fuente y más segura porque tiene que ver con las operaciones reales llevadas a cabo en la compra-venta de los inmuebles. Sin embargo debe entenderse que esta transacción se ha dado libre y voluntariamente por parte del comprador y el vendedor, sin estar obligados a la negociación.

Debe descartarse la información producida cuando alguien que compra o vende ha tenido una necesidad o urgencia, en razón de que en la operación existe una distorsión del valor comercial del bien.

#### 24.2.2. Anuncios y/o Ofertas

Se tomará en cuenta la siguiente información:

Avisos de periódicos o revistas especializadas, internet

Información de inmobiliarias y cámaras de construcción

Datos de bienes raíces, empresas constructoras y urbanizadoras

Avisos, carteles y vallas en el sector.

Respecto a los avisos de periódicos o avisos clasificados, cuando la información es proporcionada directamente por el propietario, es posible que el precio pedido sea demasiado alto y que esté por encima del precio razonable de mercado, entonces, a este valor necesariamente deberá considerarse un porcentaje de “rebaja” que puede ser de un 15 al 10 % aproximadamente, para obtener el precio de la transacción final.

Con todos estos datos se procederá a depurar la información en base a la comparación de inmuebles similares y sus precios, para equipararlos y corregir las posibles diferencias de valor que puedan encontrarse en las diferentes fuentes de información. Esta información se recogerá en la Matriz Valorativa 2 que consta como Anexo 22.

### ***Norma 25. Registro de los predios o terrenos en venta***

Se registrará en la matriz valorativa rural 2, la clave catastral y número de predio de los terrenos establecidos producto de las transacciones, anuncios y/o oferta y la información establecida en la Norma 22 de este documento y servirá como archivo documental del mercado inmobiliario investigado.

### ***Norma 26. Valores del suelo o terreno***

Los valores del suelo estarán sustentados por el siguiente orden: valores en polígono o áreas de intervención valorativas rurales (AIVAR) por clase agrológica y área especial. Las clases agrológicas se definen en la Norma 31 del presente documento.

**26.1. Valores en polígono o áreas de intervención valorativa rural (AIVAR).**- En cada polígono se establecerá valores básicos referenciales del m<sup>2</sup> del suelo rural por clase agrológica de la tierra y área especial.

**26.1.1. Valor clase agrológica predominante.**- Corresponderá al promedio aritmético obtenido en la etapa de investigación y relacionada a la clase predominante.

**26.1.2. Valor clases agrológicas de la tierra no predominantes.**- En base al valor de la clase predominante se aplicará los coeficientes establecidos en la Norma 31.2 de esta norma técnica por clase agrológica y se obtendrá el valor por clase agrológica.

**26.1.3 Valor de clases agrológicas VII y VIII de las AIVAS rurales habitacionales.**- Se aplicará los valores establecidos en las clases agrológicas de la tierra correspondientes de las AIVAS rurales de protección de la zona.

**26.1.4 Valor clases agrológicas VI, VII y VIII de las AIVAS rurales agrícolas.**- Se considerará los valores de las clases agrológicas de la tierra propias de las AIVAS rurales de protección de la zona.

26.1.5 Valor Áreas Especiales.- Corresponderá al promedio aritmético obtenido en la etapa de investigación de lotes hasta 5.000 m<sup>2</sup>, en ningún caso su valor será menor al valor de la clase agrológica de la tierra I.

26.2. Valor en lote.- Es el valor del AIVA rural por clase agrológica de la tierra, corregido por los coeficientes que puedan aplicarse de acuerdo a las características que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo del lote.

A partir de la identificación del valor en polígono o AIVAR por clase agrológica o área especial, se procederá a valorar los lotes de terreno, utilizando factores de corrección o de ajuste para la individualización del valor de cada uno.

### ***Norma 27. Identificación de polígonos o AIVAR***

Los polígonos o AIVAR serán identificados con números conformados por ocho dígitos, los dos primeros corresponderán al código de la zona metropolitana, los dos siguientes al código de parroquia y los dos siguientes al tipo de uso y los dos últimos dígitos, el número del AIVA, Si se subdividen o se incorporan nuevos polígonos, su identificación se lo hará con el número siguiente al último registrado en el polígono de la parroquia intervenida.

La identificación a nivel gráfico se lo realizará con los 8 dígitos más una letra R, ver Anexo 23.

Los códigos por el uso pueden ser: 01 agropecuarias, forestales; 02 habitacionales, Vacacionales y de Recreación; 03 áreas protegidas o protección ecológica; 04 mineras, 06 industrial

Para el registro de los polígonos o AIVAR con la información antes indicada, se utilizará la Matriz Valorativa 1 que consta en el Anexo 24. Adicionalmente contendrá una información relacionada a la zonificación, uso, tipologías de construcción, infraestructura y valor de mercado del suelo rural, las cuales estarán definidas por los siguientes aspectos:

27.1. Investigación del uso.- Se investigará el uso predominante

27.2. Investigación de la infraestructura predominante relacionado a los servicios como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc. No. de vías y características de las vías en cuanto tiene que ver con los materiales (pavimento, adoquinado, lastrado, empedrado y tierra). En el caso de existir obras de infraestructura en forma total o parcial y con una consolidación mínima del 30% en un sector o barrio se generará un AIVAR habitacional.

27.3. Investigación de precios de mercado del suelo considerando la oferta y la demanda. En lo posible se deberá poner énfasis en obtener el precio de mercado de los lotes de la clase predominante y para las áreas especiales, valores de lotes hasta 5.000 m<sup>2</sup>.

27.4. Investigación del tamaño del lote, para generar el AIVA y el valor del área especial.

### ***Norma 28. Graficación de polígonos o AIVAR***

La línea de delimitación de los polígonos o AIVAR pasará por los linderos de los lotes, ejes de calles y ejes de quebradas.

Un ejemplo de la graficación de polígonos consta en el Anexo 25.

### ***Norma 29. Subdivisión de polígonos o AIVAR***

Un polígono o AIVA podrá ser subdividido cuando las características o aspectos definidos en la Norma 23 presentan grandes diferencias entre sí.

### ***Norma 30. Factores de corrección del valor del suelo***

Como consecuencia de las particularidades o características físicas que presentan los lotes en la estructura rural, se aplicarán los siguientes factores de corrección para la determinación del valor del suelo:

#### ***30.1. Factor tamaño (Fta)***

Para el cálculo del factor tamaño, la unidad del inventario es el predio y para su aplicación se considerará los siguientes coeficientes:

<b>Rango</b>	<b>Superficie (ha)</b>		<b>Factor</b>
1	0,0001	a 0,50	1,2
2	0,50001	a 1,00	1,0
3	1,0001	a 50,00	0,8
4	50,0001	a más	0,6

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

### 30.2. Factor accesibilidad al riego

Para la valoración de los predios rurales se estima los gastos e inversiones realizadas por los propietarios para la dotación de riego, por lo tanto, la tierra debe ser diferenciada en su valor por la accesibilidad que tenga hacia el riego. Para su aplicación se considerará los datos del siguiente cuadro:

Coefficientes de Accesibilidad por riego

<b>Código</b>	<b>Riego</b>	<b>Coefficiente</b>
1	Permanente	1,028
2	Ocasional	1,014
3	No tiene	1,00

### ***Norma 31. Clases agrológicas de la Tierra***

La investigación de mercado se la relaciona con la potencialidad que tiene la tierra para producir cosechas, o sea con la Clasificación Agrológica, que establece 8 clases potenciales de uso de la tierra, 4 primeras de uso agrícola y cuatro no agrícolas, estableciéndose una diferencia valorativa de la tierra, según la misma tenga mayor o menor potencial productivo.

31.1. Para su aplicación en la valoración se considerará el plano de clases agrológicas emitida por la municipalidad, registrada en el archivo gráfico SICMA, cuyo ejemplo consta en el Anexo 26, para la identificación de la clase agrológica se considera el color y sus atributos.

31.2. El valor será el precio de la clase agrológica investigada, que en muchos casos corresponde a la predominante en la zona. Con este precio de la clase de tierra, se establecen el resto de precios, de las otras clases agrológicas de la tierra, tomando en consideración los siguientes coeficientes:

#### Coeficientes y Atributos de las Clases Agrológicas de la Tierra

	<b>Clase Agrológica de Tierra</b>	<b>Coeficientes</b>	<b>Color</b>	<b>Atributos</b>
I	Primera	1,00	Verde claro	Tierras sin limitaciones en su uso
II	Segunda	0,61	Amarillo	Tierras con algunas limitaciones
III	Tercera	0,51	Rojo	Tierras que requieren prácticas de manejo y conservación.
IV	Cuarta	0,42	Azul	Tierras para cultivos perennes y transitorios, es muy limitada.
V	Quinta	0.33	Verde Oscuro	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente.
VI	Sexta	0,24	Naranja	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente y bosques
VII	Séptima	0,020	Café	Tierras no aptas para el cultivo, aptas para pastos, bosques y vida silvestre
VII I	Octava	0,005	Violeta	Tierras con muchas y graves limitaciones, se usan para vida silvestre, recreación y preservación de cuencas.

31.3. Los predios rurales pueden tener una o varias clases agrológicas de tierra y cada área se valorará por separado ver anexo 27

La descripción de las características de las 8 clases agrológicas consta en el anexo 28

***Norma 32. Componentes valorativos porcentuales de la tierra Urbana, proyectadas hacia las áreas rurales***

En cada AIVAR cuando no existen datos de campo o éstos no son confiables, se ajusta el valor, de acuerdo al nivel y calidad de servicios y vías con que cuenta, o a similitud de características de otras AIVAR ya valoradas cercanas y similares de acuerdo a los siguientes porcentajes:

**Componentes Valorativos Porcentuales de la Tierra**

SERVICIOS	Calzadas	Asfaltadas y adoquinadas	26%	
		Empedradas	8%	
		Afirmadas o lastradas	3%	
		Tierra	1%	
		Valor máximo		26%
		Alcantarillado	6%	
		Luz	4%	
		Agua potable	3%	
		Teléfono	1%	
		Sub-Total		14%
AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES	Áreas de vías	Áreas urbanas	15%	
		Muchas vías	10%	
		Pocas vías	5%	

	Una vía	1%	
	Valor máximo		15%
	Áreas verdes	Sector rural	0%
		Sector suburbano	15%
	Valor máximo		15%
VALOR TIERRA	Valor neto de la tierra*	30%	
	Valor máximo		30%
TOTAL			100%

**Norma 33. Áreas Especiales**

Para determinar su valor en cada AIVAR, se considerará como área especial a los predios que tengan áreas hasta 5.000 m2.

**Norma 34. Determinación del avalúo del terreno**

La fórmula general para calcular el avalúo del lote será:

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

Donde:

Asr = Avalúo del suelo rural

Pa = Valor por m2 de suelo del Área de Intervención Valorativa de acuerdo a la clase agrológica.

Sa = Área en m2 del lote por clase agrológica

Fta = Factor tamaño del predio

Far = Factor accesibilidad del riego



***Norma 35. Avalúo de los adicionales prediales en el área rural***

Para efectos del avalúo de los adicionales prediales en el área rural se considerará los Cultivos, Plantaciones, Pastos, Bosques y se realizarán en base a los Costos de Producción e Implantación, la Rentabilidad y las Fases Fenológicas de Desarrollo.

***Norma 36. Casos especiales***

36.1. Para el caso de una expropiación parcial, el tamaño se considerará el área a ser expropiada.

36.2. En el caso de una expropiación, los cultivos anuales tendrá lugar apago previo informe de la Unidad que solicita la valoración, del estado del cultivo hasta la fecha que se declara de utilidad pública.

## **CAPÍTULO V. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

***Norma 37. Metodología de Valoración de la Construcción***

Se utilizará el “Método de Costo” o “Costo de Reposición”, entendiéndose que para repetirlo se requiere construirlo de nuevo, lo cual se fundamenta en el análisis de precios unitarios actuales.

***Norma 38. Precios Unitarios***

Los precios unitarios de la construcción se considerará los emitidos por instituciones públicas o privadas como la Cámara de la Construcción, EMMOP, Colegio de Arquitectos y Colegio de Ingenieros para establecer los costos directos de las tipologías constructivas que constan en la norma 41.3

***Norma 39. Costos que intervienen en la construcción***

Para llegar a identificar el costo actual de una construcción nueva, se aplicará los costos directos, indirectos, generales y financieros, con los siguientes porcentajes:

<b>Costos</b>	<b>Porcentajes %</b>
Costos directos	55
Costos indirectos	16
Costos generales	20
Costos financieros	9
TOTAL	100

39.1. Costos Directos.- Son los costos que tienen relación con la obra, el costo por m2 de construcción se fijará mediante el análisis de precios unitarios de cada uno de los rubros de materiales, mano de obra y equipos según tipología constructiva.

Los ítems generales que se considerará en la obra son: los preliminares, cimientos, estructura, mampostería, instalaciones y acabados. Un ejemplo de aplicación consta en el Anexo 29.

39.2. Costos Indirectos.- Son porcentajes o relación indirecta a los costos directos, que para el cálculo de la construcción en el DMQ se aplicará los siguientes rubros y porcentajes:

<b>Costos Directos</b>			
RUBROS	%	RUBROS	%
a.- Preliminares	0.05	h.- Especificaciones técnicas	0.01
b.- Anteproyecto	0.05	i.- Presupuesto	1
c.- Proyecto definitivo	0.05	j.- Estudio de suelos	3
d.- Planos arquitectónicos	2.5	k.-Calculo estructural y memoria	2
d.1.-tasa de aprobación	0.025	l.- Diseño y calculo de Incendios	0.6
d.2.- fondo garantías	0.05	m.-Diseño instalaciones especiales y mecánicas	0.6
d.3.- permiso de construcción	0.025	n.- Diseño Hidráulico y sanitario	0.6

e.- Planos estructurales	1	o.-Diseño Eléctrico	0.6
e.1.-tasa de aprobación	0.03	p.- Conexión de servicios	
e.2.- Fondo de garantías	3	p.1.-Tramite y acometida eléctrica	0.03
e.3.- permiso de construcción	0.025	p.2.-Tramite y acometida agua potable	0.03
e.4.-seguro por riesgos de la construcción	0.00	p.3.-Tramite y acometida alcantarillado	0.03
f.- Planos eléctricos	0.01	p.4.-Tramite y acometida teléfono e Internet	0.03
g.- Planos hidrosanitarios	0.01	TOTAL	15.355

39.3. Costos Generales.- Corresponde a gastos administrativos y de ventas con los siguientes porcentajes con respecto al costo total de la construcción:

#### **Costos Generales**

Costos Administrativos	%
Oficina y gastos de oficina	16
Gerencia de proyectos	
Secretaria	
Mensajero	
Dirección técnica	
Dibujante	
Asesoría Jurídica	
Fiscalización	
Publicidad y ventas	
Contabilidad y asesoría tributaria	
Costos de Publicidad y Ventas	4
Publicidad y marketing	
Transacciones	

**Norma 40. Porcentaje de influencia de los costos indirectos y generales**  
 Considerando la influencia de los costos indirectos, generales, en relación a las categorías de acabados definidos en la Norma 39, para el caso del Distrito Metropolitano de Quito se aplicará los siguientes porcentajes:

**Porcentajes de Costos Indirectos, Generales**

Categoría de acabados	A	B	C	D	E	F
Porcentajes (%)		8	12	20	35	35

**Norma 41. Determinación de Tipologías Constructivas**

**Norma 41.1 Variables del sistema de valoración de la construcción.-**

Se consideran tres variables determinantes que constan en los datos del catastro, que son: estructura, categoría de acabados (e instalaciones) y número de pisos.

*41.1.1. Estructura.-* Es el soporte de una edificación, es la disposición o forma (material y técnica) que soportan las diferentes cargas de un edificio; cargas permanentes, cargas vivas y eventuales (vientos, granizo, sismos, etc.).

Los tipos de estructura más representativos que se establece son: hormigón armado, metal / acero, ladrillo bloque, adobe-tapial, madera, en menor escala la piedra y caña guadua.

*41.1.2. Acabados-Instalaciones.-* Los acabados tienen que ver con los revestimientos y decoración de la edificación tanto en pisos, paredes interiores-exteriores, cubiertas, gradas, muebles empotrados, herrajes, cerrajería, aparatos sanitarios y accesorios, grifería para baños y cocinas, vidriería, y para instalaciones: tuberías y accesorios eléctricos, tuberías de agua potable y tuberías de desagüe.

*41.1.2.1 Instalaciones especiales.-* son equipos e instalaciones adicionales como planta eléctrica de emergencia, sistema de ventilación y climatización, gas centralizado, bomba hidroneumática, sistemas contra incendios, sistema de seguridad y vigilancia, central telefónica y de comunicación, comunicación satelital, sistema de música ambiental, sistema de música foto celular, regulación automática de luz natural, regulación automática de luz artificial.

*41.1.3. Altura en pisos.-* Se refiere al número de pisos que pueden ser construidos en función del tipo de estructura utilizado y normas de regulación urbana.

## ***Norma 41.2.***

## ***Indicadores del sistema de valoración de la construcción***

La valoración de las edificaciones se sustenta en el análisis de los rubros más representativos que intervienen en la construcción, en base a esto y según cada variable establecida, utilizaremos los siguientes indicadores para la determinación del tipo de construcción:

*41.2.1. Estructura.-* La estructura que se considera para la valoración de los bienes inmuebles en el DMQ es: hormigón armado, metal/acero, ladrillo/bloque, adobe/tapial, madera, piedra, caña guadua y no tiene.

*41.2.1.1. Hormigón Armado.-* Se lo considera como un sistema de construcción en el que interviene el hierro estructural y el hormigón fundido; para trabajar monolíticamente soportando cargas de compresión, flexión, tracción y corte; en este tipo de edificaciones todos sus elementos estructurales como plintos, columnas, vigas, cadenas, escaleras, losas, diafragmas, cubiertas, etc., son de hormigón armado y se las puede encontrar de un piso en adelante.

*41.2.1.2. Metal/Acero.-* Este sistema está conformado por perfiles metálicos y acero preparados en taller, formando piezas con alma y alas, tipo “I”, “L” “G”, etc. utilizado en los diferentes elementos estructurales por ejemplo: columnas, vigas y viguetas que luego son ensambladas con suelda o pernos en obra, el sistema de estructura metálica se utiliza predominantemente en edificaciones de hasta tres pisos y acero en estructuras de edificaciones en altura a partir de cuatro pisos.

*41.2.1.3. Ladrillo-Bloque.-* Denominado también mixto, es un sistema auto-soportante que utiliza ladrillo y/o bloque como elementos de estructura para soportar las diferentes cargas, su utilización se restringe hasta 5 pisos y se complementa con elementos estructurales adicionales de madera para dinteles, vigas en pisos.

*41.2.1.4. Adobe-Tapial.-* Considerado como un sistema constructivo tradicional, cuya característica es la sustentación de cargas sobre mampostería de adobe o muros de tapial, de un espesor considerable que se asienta sobre zócalos de piedra, también este sistema incluye el uso de la madera en dinteles, entrepisos, entablados, escaleras y cubiertas, su utilización se restringe hasta 5 pisos.

*41.2.1.5. Madera.-* Los elementos estructurales están conformados por madera rolliza o canteada que puede ser preservada. Para las paredes se puede recurrir a tableros de madera, tablas sobrepuestas o de bloque, ladrillo, adobe. Los pisos, entrepisos y cubiertas son de estructura de madera. También se pueden fundir losas de hormigón para entrepiso y cubiertas sobre vigas de madera.

*41.2.1.6. Piedra.-* Es un sistema constructivo conformado por mampostería de piedra sillar trabada y revocada, que soporta su propio peso y las cargas verticales por efectos de compresión soportan hasta tres pisos. Los dinteles para puertas y ventanas son del

mismo material en tramos pequeños, en vanos de mayor luz se salvan con arcos del mismo material, el entrepiso es de madera y la cubierta de madera-teja.

*41.2.1.7. Caña guadua.-* Está conformado por dicho material tanto en la estructura básica de columnas, vigas, paredes y cubierta, conformando un conjunto estructural firme-liviano y flexible a la vez, con una altura de máximo dos pisos.

*41.2.1.8. No tiene.-* No existe elementos estructurales de soporte, para la valoración se considera el valor del acabado en pisos, se aplica exclusivamente para valorar las áreas abiertas como canchas, parqueaderos abiertos, jardines, lavanderías abiertas, etc.

*41.2.2. Acabados-Instalaciones.-* Para efectos de la valoración se genera categorías de acabados A, B, C, D, E y F, su determinación estará dado mediante la sumatoria de los puntajes dados por la calidad del material e influencia del costo en la construcción de los acabados exteriores definidos en la ficha catastral, que se indica en la siguiente tabla:

## Acabados Exteriores

Paredes	Cubierta	Ventanas	Vidrios	Puerta
8 VIDRIO				
7 ALUCOBON				
7 ESPACATO/MARMOL				
6 FACHALETA/CERAMIOCA				
5 GRAFIADO/ ESTUCADO				
4 HORMIGON VISTO				
3 ENLUCIDO/PINTADO				
1 SIN ENLUCIR				
0 NO TIENE				
6 MADERA TERMINADA				
1 MADERA ORDINARIA				
7 TEJA ASFALTICA				
7 TEJA INDUSTRIAL				
6 TEJA COMUN				
4 POLICARBONATO/ACRILICO				
3 ASBESTO CEMENTO				
2 STELL PANEL				
1 ZINC				
5 CERAMICA GRES				
0 NO TIENE				
5 ALUMINO ANODIZADO				
4 ALUMINIO COMUN/NATURAL				
3 HIERRO				
6 MADERA TRATADA				
3 PVC				
2 MADERA ORDINARIA				
1 NO TIENE				
4 LAMINADO/POLARIZADO/REFL				
3 BRONCE/COLOR				
2 CLARO				
1 CATEDRAL				
0 NO TIENE				
3 MDF				
3 MADERA MACISA /MADERA Y				
3 VIDRIO/ALUMINIO CON VIDRIO				
2 MADERA Y HIERRO				
2 HIERRO/PUERTA ENROLLABLE				
1 MADERA ORDINARIA				
0 NO TIENE				

Las características de cada una de las categorías de los acabados (e instalaciones) con sus puntajes a tomarse en cuenta son:

41.2.2.1. Categoría A.- Corresponderá al tipo de acabado popular, en este tipo de edificaciones predomina el uso de materiales de mala calidad, materiales en "oferta" (con fallas o que no tienen demanda) a costo módico, en todos los rubros constructivos corresponden a viviendas con áreas mínimas que tienen acabados de mala calidad, con costo mínimo; caracterizadas por presentar material visto de bloque, ladrillo, adobe o mixto, sin enlucir, pintado directamente sobre el bloque con pintura de mala calidad, ventanas pequeñas y en número reducido, con perfilaría de madera ordinaria vidrios claros, madera ordinaria.

Se establece un puntaje de 0 a 5 de acuerdo a las características de los acabados exteriores.

41.2.2.2. Categoría B.- Corresponderá al tipo de acabado económico, en este tipo de edificaciones predomina el uso de materiales de origen nacional de costo módico en todos los rubros constructivos, corresponden a viviendas con áreas mínimas que tienen acabados de calidad inferior con costo mínimo, se caracteriza por presentar paredes de bloque y ladrillo, adobe o mixto, enlucidos con pintura de calidad inferior, ventanas pequeñas y en número reducido, con perfilería de madera ordinaria o platinas de hierro, vidrios claros, puerta principal de madera-hierro, o madera ordinaria, no tienen muebles empotrados y los pisos pueden ser encementados o recubiertos con cerámica nacionales o vinil.

Se encuentra en el rango del 6 al 10 en la calificación de las características de acabados exteriores.

41.2.2.3. Categoría C.- Corresponderá al tipo de acabado normal, conformado por edificaciones con diseño planificado. En exteriores se da un tratamiento de enlucido pintado con pintura económica, hormigón visto en llenos, perfilería de aluminio normal, hierro, vidrios claros planos en ventanas, pintura económica sin texturas para acabados interiores.

Para los pisos se utiliza parquet, tabloncillo, piso flotante o cerámica, los muebles de cocina, dormitorios y baños empotrados son modulares tipo aglomerado laminado melamínico de buena calidad, las puertas artesanales de regular calidad y con cerrajería nacional. Aparatos sanitarios nacionales, los pisos de baños y cocinas se recubre con cerámica nacional.

Se establece un puntaje del 11 al 17 en la calificación de las características de acabados exteriores.

41.2.2.4. Categoría D.- Corresponderá al tipo de acabado de primera, son edificaciones con planificación y diseños exclusivos, en los acabados exteriores se utiliza materiales de buena calidad importados o nacionales, tales como pinturas, fachaletas, piedra, perfilería de aluminio y vidrios planos o curvos de bronce o color. Los acabados interiores son recubiertos con pintura arquitectónica en paredes y cielo raso y pueden tener texturas. Los muebles empotrados en cocinas, baños y dormitorios son tipo MDF lacado en blanco o color. Para los pisos se utiliza la piedra decorativa, cerámica, porcelanato o tabloncillo.

Las puertas paneladas MDF son lacadas en blanco o color con cerraduras importadas y refuerzos adicionales para seguridad en puertas y ventanas, cuentan con instalaciones especiales.

Con un puntaje del 18 al 25, según los pesos establecidos a los acabados exteriores.

41.2.2.5. Categoría E.- Corresponderá al tipo de acabado de lujo, son edificaciones suntuarias que se caracterizan por tener planificación y diseños exclusivos, para los



recubrimientos exteriores los materiales generalmente son importados, tales como pinturas arquitectónicas, alucobón, espacato, vidrios polarizados planos o curvos, perfiles de aluminio anodizado y de color; los muebles empotrados en cocinas, baños y dormitorios son trabajados en maderas finas, lacado natural, bajo medida y con diseño exclusivo. Para acabado de pisos, se considera alfombra importada, granito o mármol importado, tablón o maderas finamente trabajadas, puertas importadas paneladas y lacado con diseños exclusivos, o trabajadas bajo pedido con maderas finas, generalmente se añaden vitrales. Las puertas y ventanas son reforzadas con aditamentos de seguridad e instalaciones especiales de electrónica, cerraduras importadas con diseños exclusivos. Para los baños se utilizan aparatos sanitarios y grifería importada, los pisos se recubren con mármol, porcelanato o cerámica española. Como instalaciones adicionales se tiene aire acondicionado, TV cable, circuito cerrado de TV, alarmas, circuito centralizado de gas, cisterna de agua, generador de luz, etc. Para equipamiento comunal recreativo cuenta con baño turco, piscina, hidromasaje, y áreas deportivas.

Presenta un puntaje del 26 a 29 de los pesos establecidos a los acabados exteriores.

*41.2.2.6. Categoría F.-* Corresponderá al tipo de acabado especial, presenta las mismas características de la categoría E y los mismos puntajes de acabados exteriores (26 a 29), más un cincuenta por ciento de las instalaciones especiales indicadas en la norma 41.2.1

*41.2.3. Altura en Pisos.-* Para efectos de la valoración y determinación de los avalúos en el DMQ se establecen los siguientes rangos de pisos: de 1 a 3 pisos, 4 a 5 pisos, 6 a 9 pisos y más de 9 pisos.

*41.2.3.1. Altura en Pisos de 1 a 3.-* Dentro de este rango se puede encontrar edificaciones en todos los sistemas constructivos antes señalados.

*41.2.3.2. Altura en Pisos de 4 a 5.-* En este tipo de altura predomina el sistema constructivo del hormigón armado, metal/acero, ladrillo/ bloque, adobe tapial, además deben cumplir con lo que determina la ordenanza municipal en lo relacionado con la aprobación de planos arquitectónicos, estructurales e instalaciones.

*41.2.3.3. Altura en Pisos de 6 a 9 y más de 9 pisos.-* A más de lo señalado en el literal anterior, estas edificaciones requieren de instalaciones y equipamiento especial. Predomina en igual forma el sistema constructivo del hormigón armado y acero.

**Norma 41.3. Tipologías constructivas por estructura y acabados**

En base a las variables e indicadores establecidos (estructura y acabados) se determinan las siguientes tipologías constructivas:

Hormigón armado	=	5
Metal / Acero	=	5
Ladrillo-bloque	=	5
Adobe-Tapial	=	5
Madera	=	5
Piedra	=	2
Caña guadua	=	2
No tiene	=	2
Total:	=	31

En el Anexo 30 se grafica las tipologías constructivas en función de la estructura y acabados.

**Norma 41.4. Pesos constructivos por piso o altura**

Al construir una edificación existe una relación directa entre el costo de estructura por cada piso que se aumenta. Los porcentajes a aplicarse de acuerdo al rango de pisos serán los siguientes:

**% Pesos constructivos por piso**

PISOS	Horm. Armado	Metálic o	Ladrillo / bloque	Adobe / tapial	Mader a	Piedr a	Caña Guadu a
1 a 3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4 a 5	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10		
6 a 9	1,20	1,20	1,20				
13 y más	1,33	1,33					

**Norma 41.5. Tipologías constructivas por estructura, acabados y número de pisos**

Se definen 74 tipologías constructivas en función de la estructura, acabados y número de pisos, cuyo desglose es el siguiente:

Estructura	Número
Hormigón armado	17
Metal / Acero	17
Ladrillo-bloque	11
Adobe-Tapial	9
Madera	8
Piedra	2
Caña guadua	2
No tiene	8
Total:	74

Las tipologías constructivas definidas bajo estos criterios constan en el Anexo 31.

41.5.1. Las tipologías constructivas generadas con el tipo de estructura no tiene, se aplicará para las áreas abiertas.

41.5.2. Si por la aparición de nuevos materiales y tecnología es necesario generar nuevas tipologías constructivas se realizará análisis de precios unitario y se incorporará en los sistemas valorativos.

**Norma 42. Tabla de valores de la construcción nueva**

La generación de los valores por m<sup>2</sup> de construcción de las tipologías constructivas hasta 3 pisos se realizará mediante el análisis de precios unitarios y considerando los costos directos, indirectos, generales. Para determinar los valores de las tipologías constructivas a partir del cuarto piso, a los valores establecidos a las tipologías de 1 a 3 pisos se aplicará los porcentajes de pesos constructivos de acuerdo al rango de pisos establecidos en la Norma 41.4, los valores resultantes se redondearán en más menos 2.5 unidades, considerando que 1 unidad = 1 usd . La tabla de valores de la construcción consta en el Anexo 32.

Los precios obtenidos en la oferta y demanda dentro del mercado inmobiliario permitirán realizar ajustes a los porcentajes establecidos para la determinación de los valores de la construcción.

**Norma 43. Adicionales constructivos**

Son elementos constructivos complementarios a una unidad constructiva y al lote en sí, sus valores se obtendrán en base a un análisis de precios unitarios actualizados, entre estos tenemos por ejemplo muros, cerramientos, circulaciones, jardines, cisternas, etc. que constan en el Anexo 33

43.1. Coeficientes de corrección del valor para los adicionales constructivos

Al valor del m2 de los adicionales constructivos se corregirá por el estado de mantenimiento o conservación mediante los siguientes factores:

<b>Estado</b>	<b>Coeficiente</b>
Muy bueno	1,00
Bueno	0,85
Regular	0,70
Malo	0,50

**Norma 44. Valor de la construcción usada**

Las construcciones usadas son aquellas que con el tiempo pierden su valor, por lo tanto para llegar al valor actual o presente se aplicará el método de depreciación, en base a determinar el valor de reposición o valor de construirlo nuevo. El valor de reposición partirá del avalúo o valor de la construcción nueva, mientras que el valor o avalúo de de la construcción usada partirá del valor determinado para la construcción nueva y aplicado un factor de depreciación más un valor residual esperado.

44.1 determinación de la construcción usada.- Para llegar a obtener el valor de una construcción usada se aplicará la siguiente fórmula de depreciación:

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

Donde:

Vd = Valor depreciado o valor de la construcción usada

- Vu = Valor unitario USD/m<sup>2</sup> de la construcción nueva 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-R = Porcentaje depreciable
- D = Porcentaje que se aplica por depreciación

*44.2. Depreciación de la construcción.-* Se establece como depreciación a la pérdida de valor o precio de un bien y tratándose de las construcciones será la pérdida de valor por causa del uso o del tiempo y ésta tendrá una directa relación con la edad de la construcción. El desgaste por el uso será calculado de acuerdo con la edad de la misma y el tiempo esperado de la construcción, criterio que se lo denominará como depreciación por edad.

La depreciación por la edad estará íntimamente relacionada por la depreciación por estado de conservación en consideración de que dos construcciones de la misma edad, que tendrían la misma depreciación física, pueden tener diferente estado de conservación o mantenimiento, aspectos que se tomarán en cuenta para la valoración.

*44.3. Vida física de la construcción.-* La vida física de la construcción es el tiempo que dura en función de la calidad de los materiales con que han sido contruidos.

*44.4. Depreciación física.-* Para la depreciación física por la edad de la construcción se utilizará el método de la línea recta, considerando a la depreciación como función lineal de la edad de la edificación con variación uniforme a lo largo de su vida útil. La expresión matemática a utilizarse en función de los criterios señalados será:

$$D = E/Vt$$

Donde:

D = Depreciación en términos porcentuales que se debe aplicar a la parte “depreciable”

E = Edad de la construcción

Vt = Vida útil de la construcción

44.5. Depreciación por estado de conservación o mantenimiento.- Es posible que una construcción que tenga la misma edad que otra, esté mejor conservada o tenga un mejor mantenimiento, criterio que recoge el método de Heidecke mediante el empleo de una tabla de depreciación por estado de conservación, tabla que para efectos de la aplicación para la valoración de las construcciones se han hecho ciertas modificaciones y ajustes en función de los datos existentes en el catastro del DMQ y que se detallan a continuación:

44.5.1. Estado de Conservación.- comprende el grado de mantenimiento de las condiciones físicas de una edificación, es una conclusión objetiva a la que llega el encuestador, luego de haber observado todas las características de conservación de la estructura, mampostería, acabados, instalaciones.

De acuerdo al estado de conservación que presentan las construcciones, se utilizarán las siguientes calificaciones:

**Tabla de calificaciones por Estado de Conservación**

Clasificación	Calificación
Muy bueno	1,00
Bueno	2,00
Regular	3,00
Malo	4,00

44.5.2. Muy bueno.- Es el más alto grado de conservación que presenta una edificación, generalmente se le atribuye esta condición a las construcciones nuevas, con pocos años

de edificación (5 años) o aquellas de mayor edad pero que están siendo mantenidas constantemente, por lo que, no requieren reparaciones.

44.5.3. Bueno.- Se considera a la edificación que indica control y cuidado de sus condiciones físicas, que no evidencia deterioros en la estructura, paredes, pisos, cubiertas, ventanas, acabados e instalaciones, etc. Es decir que requiere de reparaciones de poca importancia

44.5.4. Regular.-Es la condición física que muestra una edificación en la que se evidencia una falta de mantenimiento y consecuentemente un deterioro de los elementos principales como estructura, instalaciones, acabados con la posibilidad de ser reparados o recuperados mediante una intervención para alcanzar en determinado momento la categoría de bueno.

44.5.5. Malo.- Condición que presenta una edificación con un marcado deterioro en los componentes de instalaciones, estructura y acabados, que dificulta cualquier acción encaminada a su rehabilitación.

Esta clasificación y calificación servirá de base para que en combinación con la depreciación física determinada mediante el método de la línea recta, se llegue a determinar el valor D establecido en la fórmula de depreciación.

44.6. Porcentaje no depreciable o residuo.- Se entenderá por porcentaje no depreciable o residuo la parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil.

Para efectos de la valoración y empleo de la fórmula de depreciación y en consideración al tipo de estructura y altura de la edificación se establece las siguientes vidas útiles y residuos:

### **Vida Útil de la Construcción y Residuo**

Estructura	Construcción	Vida útil	% Residual
Acero/Metálica	Edificios	70	10
Metálica	Casa	55	9
Hormigón armado	Edificios	65	10
Hormigón armado	Casa	55	8
Ladrillo/bloque	Edificios/casa	40	5
Madera	Casa	30	3
Adobe	Edificios/casa	30	2
Piedra	Casa	55	8
Caña guadua	Casa	30	3
No tiene	Casa	40	5

Para la aplicación de la referida tabla, se considerará como edificio una construcción que tenga más de 3 pisos.

44.7. Determinación del factor D.- Es el término que relaciona el % de la edad definido por el método de la línea recta y el estado de conservación de la construcción mediante la expresión:

$D = \% \text{ de la edad combinada con el estado de conservación}$

Para determinar el factor D de depreciación se aplicará la combinación del % de la edad y el estado de conservación según la siguiente tabla (\*):



<b>Rango de % de edad en años</b>	<b>Estado de Conservación</b>			
	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
%	1,0	2,0	3,0	4,0
≤ 2	0,000	2,520	18,100	52,600
>2 ^ ≤ 8	4,320	7,880	22,600	55,210
>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				

(\*) Esta tabla es una variante de la formulada por los autores Fitto y Corvini.

Para efectos de la valoración, no existirá depreciación en las construcciones nuevas que se ingresen en el bienio según ordenanza de valoración vigente y en ningún caso, el valor residual de las construcciones será inferior al 40% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

**Norma 45. Factores de Corrección del Valor de la Construcción**

Para la valoración de las construcciones se considerará los factores de corrección por el uso, etapa de la construcción

45.1. Factor Uso.- Es el tipo de uso constructivo para el que fue planificado, diseñado o remodelado, en forma total o parcial .Ejemplo, edificios con usos constructivos habitacionales, comerciales, de oficinas, salud, etc.

45.1.1. De acuerdo al uso predominante de la construcción se considerará los siguientes factores:

### **Usos Constructivos**

<b>Factor</b>	<b>Usos</b>	<b>Factor</b>	<b>Usos</b>
1.00	HABITACIONAL	1.40	RECREATIVO CUBIERTO
1.35	INDUSTRIAL	1.18	ASISTENCIA SOCIAL
1.32	OFICINAS ADMINISTRACION	1.18	CENTRALES Y PLANTAS
1.53	COMERCIAL	1.18	SEGURIDAD
1.53	BANCARIO FINANCIERO	1.09	SERVICIO FUNERARIO
1.30	HOSPEDAJE HOTELERIA	1.35	CULTO RELIGIOSO
1.14	EDUCATIVO	1.09	ANDEN-TERMINALES
1.20	SALUD	0.55	PARQUEADERO CUBIERTO/SERVICIOS
1.35	DEPORTIVO CUBIERTO	1	PARQUEADERO DESCUBIERTO/
1.05	DEPORTIVO ABIERTO 1	0.11	SERVICIOS
1	DEPORTIVO ABIERTO (CANCHAS)	0.45	AGROPECUARIO
1.05	RECREATIVO ABIERTO	0.09	AGRICOLA

45.1.2 Compatibilidad de los usos constructivos.- Dentro de los usos constructivos generales se encuentran otros usos que se agrupan por su afinidad y valor, ver anexo 34.

Si existiera un nuevo uso constructivo que no conste en esta norma u ordenanza de valoración vigente se deberá realizar el estudio de valor y similitud y se incorporará a un uso general y si existiera diferencia se considerará un nuevo uso y su factor.

45.2. Etapa de la construcción.- Es la fase en la que se encuentra una construcción, esta puede estar en cimientos, en estructura, en proceso de acabados y terminada.

45.2.1. Cimientos.- Es la base de origen de la construcción, para calcular el costo de esta etapa se realizará el cálculo del volumen de los rubros que estén construidos en la obra y se aplicará el análisis de precios unitarios.

45.2.2. Estructura.- Son los elementos que soportan una edificación y para considerar los rubros especificados en la Ordenanza de valoración vigente debe constar de cimientos, columnas o mampostería soportante, pisos y losas.

45.2.3. En acabados.- Etapa de la construcción en donde se encuentra en proceso de instalación de acabados de pisos, paredes, accesorios, se considerará el factor 0,75 al valor de las tipologías constructivas depreciadas por la edad y estado de conservación.

45.2.4. Terminada.- Período en la cual se ha concluido de construir, se encuentra los ambientes, con acabados, instalaciones, accesorios, ventanas, vidrios, etc., para el cálculo se considerará el valor de las tipologías constructivas depreciadas por la edad y estado de conservación.

#### ***Norma 46. Determinación del Avalúo de las Construcciones***

Para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos en las áreas urbanas del DMQ, se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_c = A_c \times V_d \times F_c$$

Donde:

$V_c$  = Valor de la construcción

$A_c$  = Área de la construcción en  $m^2$

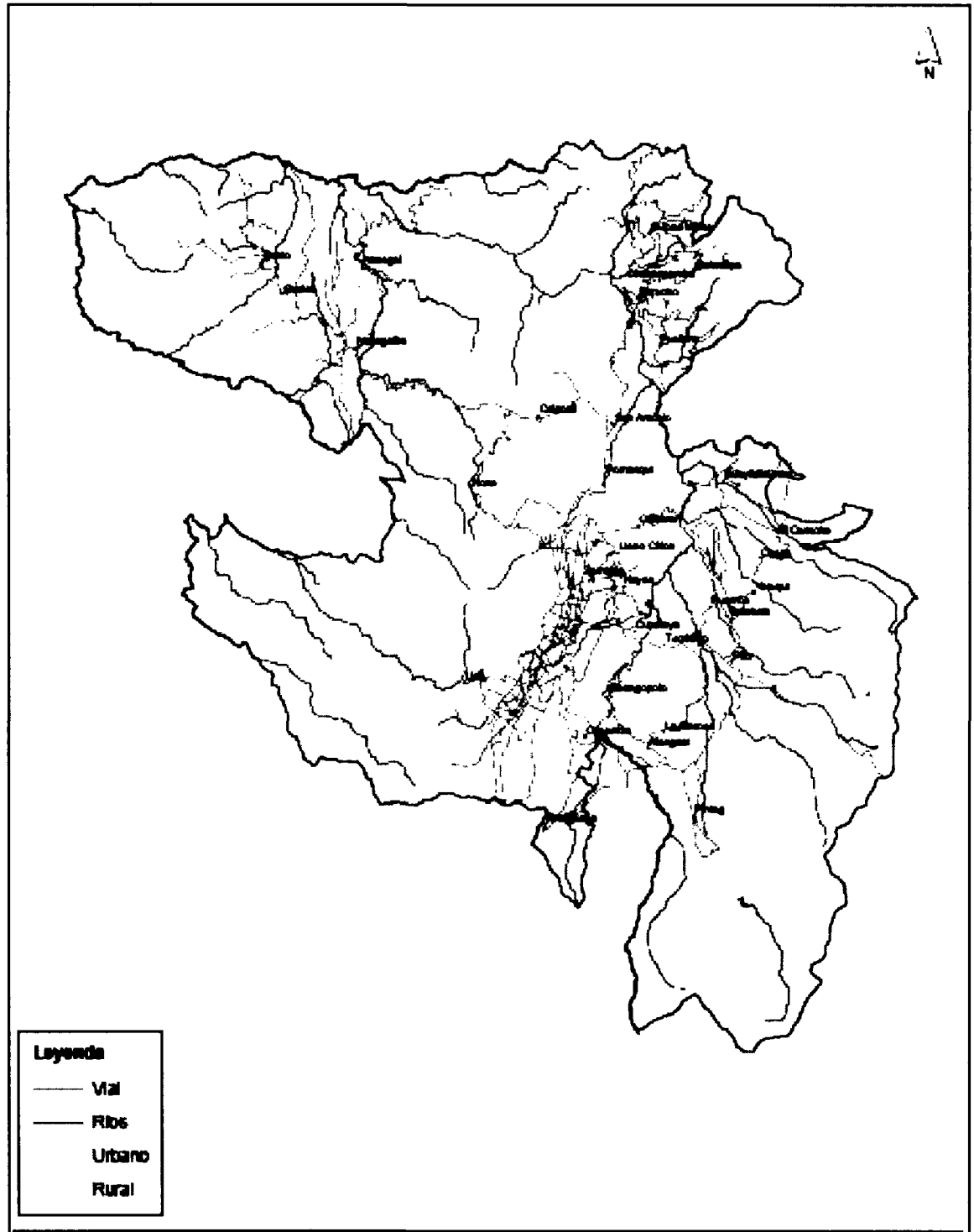
$V_d$  = Valor unitario en USD/ $m^2$  de construcción (nueva o depreciada)

$F_c$  = Factor de corrección (factor uso, etapa de la construcción).

# ANEXOS

# ANEXO 1

## Clasificación del Suelo del DMQ



## ANEXO 2

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**  
**UNIDAD DE VALORACIÓN**

**MATRIZ VALORATIVA 2**  
**DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO POR M2**

FECHA:

NOMBRE DE ZONA:

NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:

CÓDIGO DE PARROQUIA:

RECORREDOR:

REVISOR:

CÓDIGO POLIGONO ACTUAL	CLAVE CATASTRAL	No. PREDIO	USO	AREA		FUENTE DE INFORMACIÓN				NOMBRE PROPIETARIO	VALOR TOTAL	TOPOGRAFÍA	UBICACIÓN EN LA MANZANA	OBSERVACIONES	
				TERRENO	CONSTRUCCIÓN	SITIO	PRES	INTERN	TRO						

Para el llenado de esta matriz se considerará la siguiente información:

- Fecha: El día, mes y año que se realizó el estudio.
- Nombre de la Zona: Nombre de la zona administrativa a la que corresponde. Ej.: Norte.
- Nombre de la Parroquia/sector: Nombre de la parroquia donde se ubica el estudio. Ej.: Iñaquito.
- Código: Se coloca el número o código de la parroquia en cuestión. Ej.: 0403.
- Código del Polígono actual: Es el código de la zona, parroquia y del polígono. Ej.: 09010001.
- No de predio: Código del predio
- Uso: Para que está destinado el predio Ej: comercio, habitacional
- Área de terreno y Construcción de la propiedad en venta
- Datos de información, No de teléfono de donde proviene los datos, de sitio, prensa, otros ( internet)
- Nombre del Propietario: Nombre de la persona que se encuentra registrada en el archivo catastral
- Valor Total, es el valor que solicitan por la propiedad en condiciones normales
- Topografía: Pendiente
- Ubicación de la manzana: Estas pueden ser, esquinero, intermedio, interno
- Observaciones: Datos necesarios que no consten en la matriz, Ej. Nombre del informante

### ANEXO 3

En un área de intervención valorativa se analiza cuatro valores investigados en campo y determinados para un lote tipo que en este caso es de 200 m<sup>2</sup> y se obtiene los siguientes valores

Datos obtenidos:

- 1.- 75,00 USD
- 2.- 70,00 USD
- 3.- 70,00 USD
- 4.- 75,00 USD

Se realiza la sumatoria de los valores y se divide por la cantidad de datos

$$\text{Total} = 290,00 \text{ USD} / 4 = 72,50 \text{ USD}$$

Este valor se aproxima al inferior o superior en 2.5 unidades considerando que la unidad es igual a 1 usd, para este caso al valor de 72,50 se le redondea a 75,00 USD el m<sup>2</sup> de terreno para un lote tipo de 200 m<sup>2</sup>

## ANEXO 4


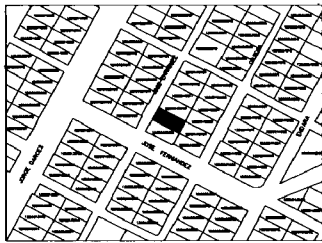
### Cálculo del valor del m<sup>2</sup> de terreno Referencia AIVA 0503-002

METODO INDIRECTO			
INFORME A.I.V.A. No	503	002	
	R3	D3	
COMITÉ DEL PUEBLO			
DATOS DE UBICACIÓN		FOTOGRAFÍA	
PARROQUIA	COMITÉ DEL PUEBLO		
CLAVE CATASTRAL	12809-51-023		
PROPIETARIO	LUIS CAMPOVERDE		
TELEFONO	83128968		
TOPOGRAFIA	BAJA		
DATOS DEL LOTE TIPO			
FRENTE LOTE TIPO (Fr)	10		
FONDO LOTE TIPO (Fo)	20		
TAMAÑO LOTE TIPO (Tat)	200		
DATOS DEL LOTE		UBICACIÓN	
FRENTE (Fr)	17.95		
FONDO (Fo)	13.09		
AREA DE TERRENO (AT =Fr x Fo)	235.00		
COSTO NEGOCIABLE	17,000.00		
COSTO FINAL (15%)	14,450.00		
FACTOR FRENTE (F)	1.16		
FACTOR FONDO (f)	1.20		
FACTOR TAMAÑO	0.96		
FACTOR TOTAL	1.20		
VALOR/m <sup>2</sup> DE TERRENO	73.79		
<b>VALOR FINAL</b>	<b>75.00</b>	<b>USDM2</b>	

## ANEXO 5

### Método de Reposición Cálculo del valor del m<sup>2</sup> de terreno Referencia AIVA 0503-002

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO  
UNIDAD DE VALORACION  
DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO POR M<sup>2</sup>

INFORME A.I.V.A. No			
503	002	R3	
	D3		
COMITÉ DEL PUEBLO			
DATOS DE UBICACIÓN		FOTOGRAFÍA	
PARROQUIA	COMITÉ DEL PUEBLO		
CLAVE CATASTRAL	1260940009		
PROPIETARIO	BARROS ARROIBA OLIVIA		
TELEFONO	2478490		
AVALUO DE LA CONSTRUCCION USADA			
AREA DE TERRENO	180		m <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCDN (A.CO)	233		m <sup>2</sup>
EDAD DE LA CONSTRUCCION (E.CO)	15		años
CATEGORIAS	CATEGORIA B		
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	HORMIGON ARMADO		
USOS	VIVIENDA 1-3 PISOS		
ESTADO DE CONSERVACION	2.00		
VALOR COMO NUEVO (VN)	310.00		USD/m <sup>2</sup>
VIDA UTIL (VU)	55.00		años
% EDAD = (E.CO/VU)	27.00		%
VALOR RESIDUAL (R)	8.00		%
FACTOR FITTO Y CORVINI (D)	17.75		
VALOR DE CONSTRUCCION USADA VC=VN*(R+(1-R)(1-D))	255.00	USD/m <sup>2</sup>	
AVALUO TOTAL			
COSTO NEGOCIABLE (TERRENO+CONSTRUCCION)	85,000.00		USD
COSTO (TERRENO+CONSTRUCCION)	72,250.00		USD
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCION	59,409.18		USD
COSTO TOTAL DE TERRENO	12,840.83		USD
COSTO/m <sup>2</sup> DE TERRENO	71.34		USD
TAMAÑO LOTE TIPO	200.00		m <sup>2</sup>
VALOR CORREGIDO (lote tipo)	# 1.03		USD/m <sup>2</sup>
	73.72		
<b>VALOR / m<sup>2</sup> TERRENO</b>	<b>75.00</b>		<b>USD/m<sup>2</sup></b>
OBSERVACION:			



## ANEXO 6

### Método del Potencial de Desarrollo Cálculo del valor del m2 de terreno Referencia AIVA 0503-002

<b>MÉTODO POTENCIAL DE DESARROLLO</b>		
INFORME A.I.V.A. No 503 0002 COMITÉ DEL PUEBLO		
Parroquia	COMITÉ DEL PUEBLO	
Tipología	HORMIGON ARMADO	
Acabados	NORMAL	
Uso Principal	VIVIENDA	1-3 PISOS
$\alpha$	11	
k	0.87	
Vc	355	
Zonificación	D3(D203-80)	
Cos. T %	240	
Lote mínimo	200	m <sup>2</sup>
Lote tipo	200	m <sup>2</sup>
$Pt = \alpha \times k \times Vc \times Cost$	USD/m <sup>2</sup>	81.54
Fd =	1	
$Pcorregido = Pt \times Fd$	USD/m <sup>2</sup>	81.54
Valor corregido (lote tipo)	USD/m <sup>2</sup>	81.54
<b>VALOR m2 TERRENO</b>	<b>USD/m<sup>2</sup></b>	<b>80.00</b>

#### REGULACIONES

##### ZONA

Zonificación: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>

Fronte mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) Continuo sobre línea

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: Si

Uso principal: (R3) Residencia alta densidad

##### PISOS

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

##### RETROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 5 m

#### AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

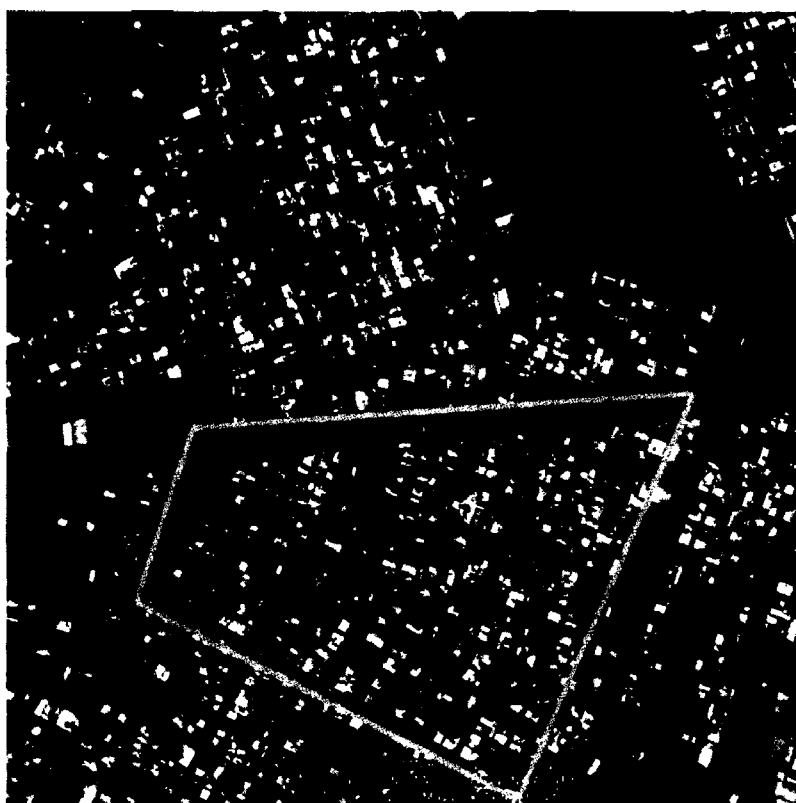
#### OBSERVACIONES

El valor resultante aplicando la regulación urbana y considerando el valor máximo que un comprador pagaría por el terreno urbanizado, para este caso es de 80,00 USD el m<sup>2</sup>, si este valor se relaciona con el de venta en el sector puede variar hasta un 15 % que es el porcentaje máximo de negociación.

## ANEXO 7

### Método de Comparación, corrección del valor por Servicios e Infraestructura

Por ejemplo, En el sector de Quitumbe se genera un AIVA con un valor de 50.00 USD el m<sup>2</sup> de terreno con todos los servicios ( alcantarillado, agua, luz teléfono) y las vías asfaltadas, en la misma parroquia se requiere determinar el valor de un AIVA que presenta similares características en cuanto a zonificación, tipología constructiva, tamaño, uso, con vías empedradas, agua, luz y teléfono, en este caso se procede a calcular el nuevo valor aplicando los componentes valorativos.



Sector con vías  
asfaltadas,  
alcantarillado, agua,  
luz, teléfono

Sector con vías  
empedradas, agua,  
luz, teléfono

<b>Componentes valorativos porcentuales de la tierra urbana</b>					
<b>SERVICIOS</b>	Calzadas	Asfaltadas y adoquinadas	26%		
		Empedradas	8%	8%	
		Afirmadas o lastradas	3%		
		Tierra	1%		
	<b>Valor máximo</b>				
	Alcantarillado		6%		
	Luz		4%	4%	
	Agua potable		3%	3%	
	Teléfono		1%	1%	
	<b>Sub-Total</b>				
<b>AREAS DE VIAS Y AREAS VERDES</b>	Áreas de vías	Áreas urbanas	15%		
		Muchas vías	10%		
		Pocas vías	5%		
		Una vía	1%		
	<b>Valor máximo</b>				<b>15%</b>
	Áreas verdes	Sector rural	0%		
		Sector suburbano	15%		
	<b>Valor máximo</b>				
<b>VALOR TIERRA</b>	Valor neto de la tierra*		30%		
	<b>Valor máximo</b>			<b>30%</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>61%</b>	

Aplicando los porcentajes se determina, que al valor del AIVA de 50.00 USD, se le corrige por el factor 0.61 que resulta de la aplicación de los componentes valorativos dando como resultado que el nuevo AIVA tendrá un valor 30.00 USD/m<sup>2</sup> de terreno, hasta que adquiera las obras faltantes para en lo posterior conformar un solo AIVA

$$50.00\text{USD} \times 0.61 = 30.05 \text{ USD} = 30.00 \text{ USD/m}^2 \text{ de terreno}$$

## ANEXO 8

### Determinación de los Porcentajes de la Potencialidad de uso.

La aplicación de este factor es producto del estudio y la aplicación de la fórmula:

$$V_{tc} = V_t \times F_d$$

Donde:

$$F_d = 1 - \left( \frac{A_1 - A}{A_1} \right) \times \frac{N - X}{N}$$

Siendo:

$V_{tc}$  = valor del terreno corregido

$V_t$  = valor del terreno

$F_d$  = factor de castigo o demérito

$A_1$  = área máxima edificable permitida

$A$  = área construida

$N$  = Vida Útil probable (Metal 70 años)

$X$  = Edad real

De acuerdo a los porcentajes indicados y en base a la aplicación de la fórmula de cálculo del  $F_d$ , se procede a determinar los siguientes coeficientes.

Cálculo del coeficiente cuando el porcentaje de No. de pisos es del 75%, para el cálculo se considerará una vida útil del 70% y una edad real de 35 años.

## Datos de Zonificación

Zonificación= A1020-40

Lote mínimo = 1000m<sup>2</sup>

Pisos = 20

CosPB = 40%

CosTotal = 800% = Área que se puede construir = 8000

## Datos existentes

Pisos = 15

Área construida = 6000

Años de construcción = 35

$$Fd = 1 - \frac{(8000 - 6000)}{8000} \times \frac{70 - 35}{70}$$

$$Fd = 1 - (0.25 \times 0.5)$$

$$Fd = 1 - 0.125 = 0.875 = 0.88$$

Cálculo del coeficiente cuando el porcentaje de No. de pisos es del 50%, para el cálculo se considerará una vida útil del 70% y una edad real de 35 años.

## Datos de Zonificación

Zonificación= A1020-40

Lote mínimo = 1000m<sup>2</sup>

Pisos = 20

CosPB = 40%

CosTotal = 800% = Área que se puede construir = 8000

## Datos existentes

Pisos = 10

Área construida = 4000

Años de construcción = 35

$$Fd = 1 - \frac{(8000 - 4000)}{8000} \times \frac{70 - 35}{70}$$

$$Fd = 1 - (0.5 \times 0.5)$$

$$Fd = 1 - 0.25 = 0.75$$

Cálculo del coeficiente cuando el porcentaje de No. de pisos sea menor al 50%, para el cálculo se considerará una vida útil del 70% y una edad real de 35 años.

## Datos de Zonificación

Zonificación= A1020-40

Lote mínimo = 1000m<sup>2</sup>

Pisos = 20

CosPB = 40%

CosTotal = 800% = Área que se puede construir = 8000

## Datos existentes

Pisos = 8

Área construida = 3200

Años de construcción = 35

$$Fd = 1 - \frac{(8000 - 3200)}{8000} \times \frac{70 - 35}{70}$$

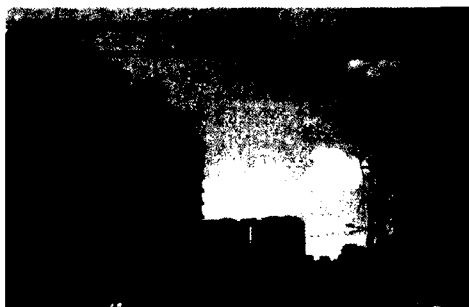
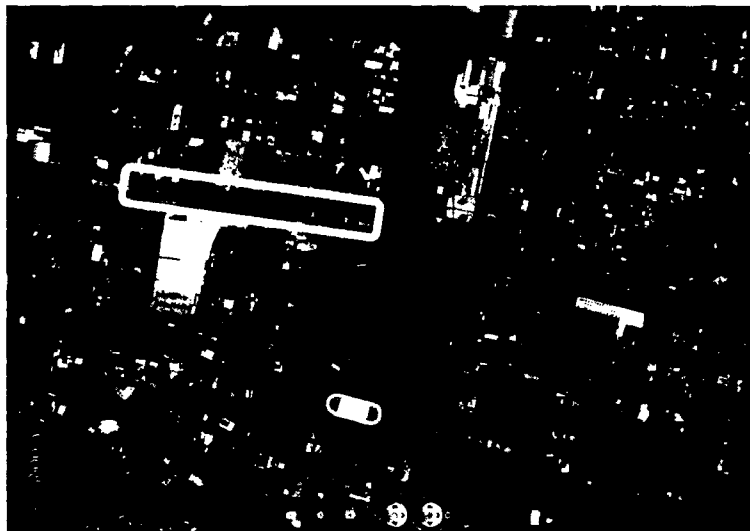
$$Fd = 1 - (0.6 \times 0.5)$$

$$Fd = 1 - 0.3 = 0.70$$

Para fines valorativos masivos y con el objeto de corregir el valor obtenido mediante el método del potencial de desarrollo o la comparación con otro AIVA se similares características y que presente No. de pisos diferentes, se ha considerado procedente tomar en cuenta el número de pisos en porcentajes, definiendo cuatro coeficientes básicos de corrección del valor del terreno, estos porcentaje son el 100%, 75%, 50% y menor del 50%.

ZONIFICACIÓN	COEFICIENTE (FD)
100% número de pisos	1
75% del número de pisos	0.88
50% del número de pisos	0.75
Menos del 50% del número de pisos	0.7

Ejemplo:



EJE AV. 6 DE DICIEMBRE TRAMO II FACTOR:1

EJE AV. 6 DE DICIEMBRE

TRAMO I FACTOR: 0.88

Si obtenemos un valor de 405 USD en condiciones óptimas donde el factor  $FD= 1$ , sector 6 de Diciembre Tramo II y necesitamos averiguar el valor de un Eje 6 de Diciembre Tramo 1 que puede ser comercial pero que cumple únicamente con el 75% de número de piso, entonces aplicamos el factor 0.88.



Valor AIVA Eje 6 de Diciembre Tramo II = 405.00 USD

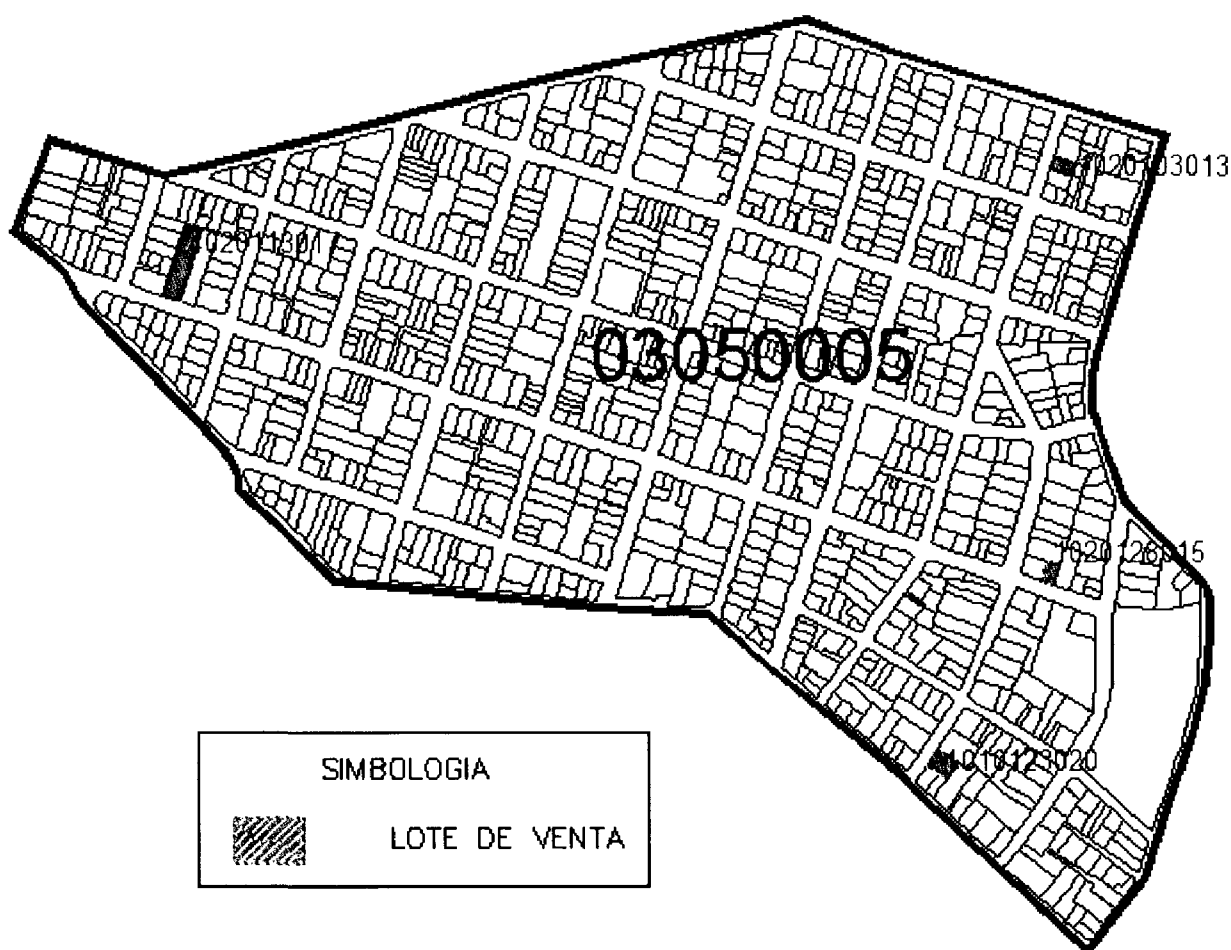
Valor AIVA Eje 6 de Diciembre Tramo I = 405 \* Fd

Valor AIVA Eje 6 de Diciembre = 405 \* 0.88 = 356.4 = 355.00USD.

## ANEXO 9

**Plano de graficación de los predios o terrenos  
producto de las transacciones, anuncios y/o ofertas**

**AIVA 03050005**



## ANEXO 10

### Matriz para la determinación del lote tipo o modal

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTROS**

#### DETERMINACION DEL LOTE TIPO

FECHA :

NOMBRE DE ZONA:

NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:

CODIGO:

CODIGO DEL POLIGONO	NOMBRE DEL POLIGONO	CÓDIGO CATASTRAL	FRENTE (m)	FONDO (m)	TAMAÑO (m <sup>2</sup> )	LOTE TIPO			OBSERVACIONES
						FRENTE TIPO	FONDO TIPO	TAMAÑO TIPO	

Recorridor:

Revisor:

## ANEXO 11

### Ilustración gráfica de la determinación del Lote Tipo o Modal del AIVA



# ANEXO 12

## Matriz Valorativa 1

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO  
UNIDAD DE VALORACIÓN  
MATRIZ VALORATIVA 1

FECHA:  
NOMBRE DE ZONA:  
RECORREDOR:

NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR: CONOCOTO  
REVISOR:

CÓDIGO DE PARROQUIA:

N° POLÍGONO ANTERIOR	POLÍGONO ACTUAL	IDENTIFICACIÓN DEL POLÍGONO Nombre del barrio, urbanización, lotización, tramo de eje vial, etc.	REFERENCIA CATASTRAL	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	INFRAESTRUCTURA								VALOR DE MERCADO	USO DEL SUELO	LOTE TIPO O MODAL			DATOS ZONIFICACIÓN		OBSERVACIONES	
					SERVICIOS				VIAS						FRENTE TIPO (M)	FONDO TIPO (M)	TAMAÑO TIPO (P2)	LOTE MÍNIMO	COM. TOTAL		
					AGUA POTABLE	AGUA ENTUBADA	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALCANTARILLADO	TELÉFONO	ASFALTO O ANILIN	EMPEDRADO O LAJADO	TIERRA									

Para el llenado de esta matriz se considerará la siguiente información:

- Fecha: El día, mes y año que se realizó el estudio.
- Nombre de la Zona: Nombre de la zona administrativa a la que corresponde. Ej.: Norte.
- Nombre de la Parroquia/sector: Nombre de la parroquia donde se ubica el estudio. Ej.: Ñaquito.
- Código: Se coloca el número o código de la parroquia en cuestión. Ej.: 0403.
- Recorredor: Nombre dl técnico que recorre la parroquia
- Revisor: Nombre del técnico que fiscaliza y valida la información
- No. De polígono anterior: Código del polígono vigente antes de la actualización
- No. Polígono actual: Es el código de la zona, parroquia y del polígono intervenido Ej.: 09010001.
- Identificación del polígono: Es el nombre que se le asigna al polígono este puede ser de la zona, barrio, urbanización, lotización, tramo, eje vial etc.
- Referencia catastral: código de la hoja catastral en donde se ubica el polígono o AIVA que se está analizando.
- Tipo de construcción: Se registrara de acuerdo a la codificación de la categoría de acabados y estructura predominante.
- Infraestructura: Se registrara con una X los servicios y vías que presente el AIVA
- Valor de mercado: Es el valor unitario de m2 de terreno, producto de la investigación
- Uso de suelo: Es el uso para que fue destinado según la Planificación urbana Ej: comercio, habitacional, protección ecológica
- Lote tipo o modal: Se registrara el frete, fondo y tamaño tipo
- Frente tipo: El frente resultante de la comparación entre los frentes de los lotes investigados.
- Fondo tipo: El fondo resultante de la comparación entre los fondos de los lotes investigados.

- Tamaño tipo: El tamaño resultante de la comparación entre los tamaños de los lotes investigados.
- Datos de zonificación: datos según regulación urbana
- Lote mínimo: Se registrara los datos de lote mínimo según la regulación urbana
- Cos Total: Coeficiente de ocupación del suelo total según regulación urbana
- Observaciones: Campo libre donde se puede especificar datos adicionales importantes, por ejemplo el polígono valorativo no posee lotes representativos y se considera el lote mínimo de la norma.

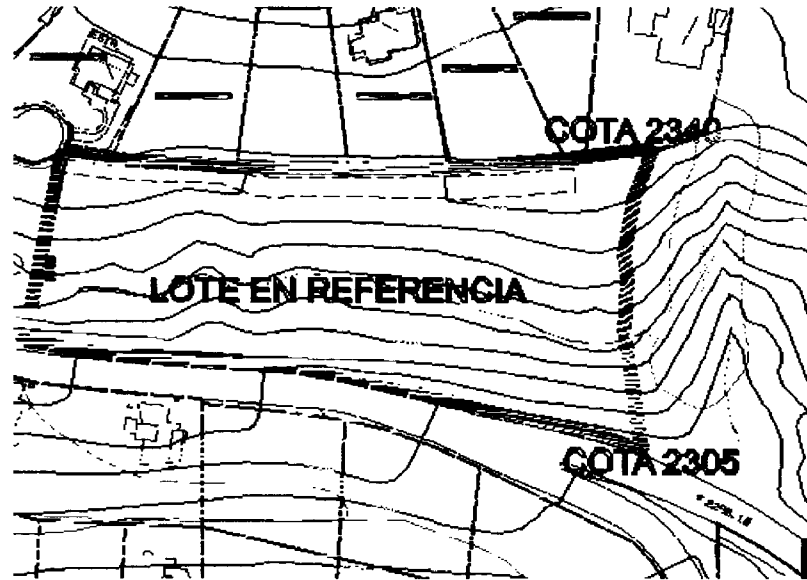
## ANEXO 13

### Definición de polígonos o áreas de intervención valorativa Sector La Mariscal

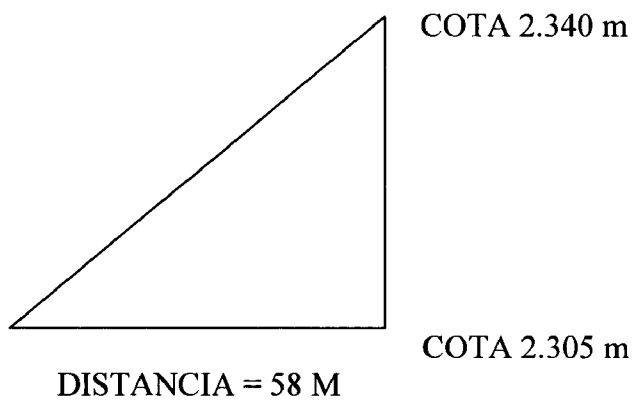


## ANEXO 14

### Cálculo del factor topografía de un lote con pendiente ascendente



La distancia será perpendicular a las curvas de nivel



Diferencia de cota o altura =  $2.340 \text{ m} - 2.305 \text{ m} = 35 \text{ m}$

$D = 35/58 = 0,603$  (se calculará con tres decimales)

$$F = 1 - D/2$$

$$F_t = 1 - \frac{0,603}{2}$$

$$F_t = 1 - 0,302$$

$$F_t = 0,698$$

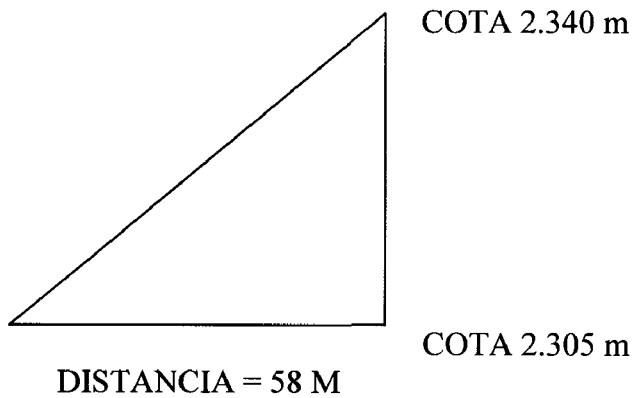
$$\mathbf{F_t = 0,70}$$

## ANEXO 15

### Cálculo del factor topografía de un lote con pendiente descendente



La distancia será perpendicular a las curvas de nivel



Diferencia de cota o altura = 2.340 m – 2.305 m = 35 m

$D = 35/58 = 0,603$  (se calculará con tres decimales)

$F_t = 1 - 2D/3$

$F_t = 1 - \frac{2 \times 0,603}{2}$

$F_t = 1 - 0,402$

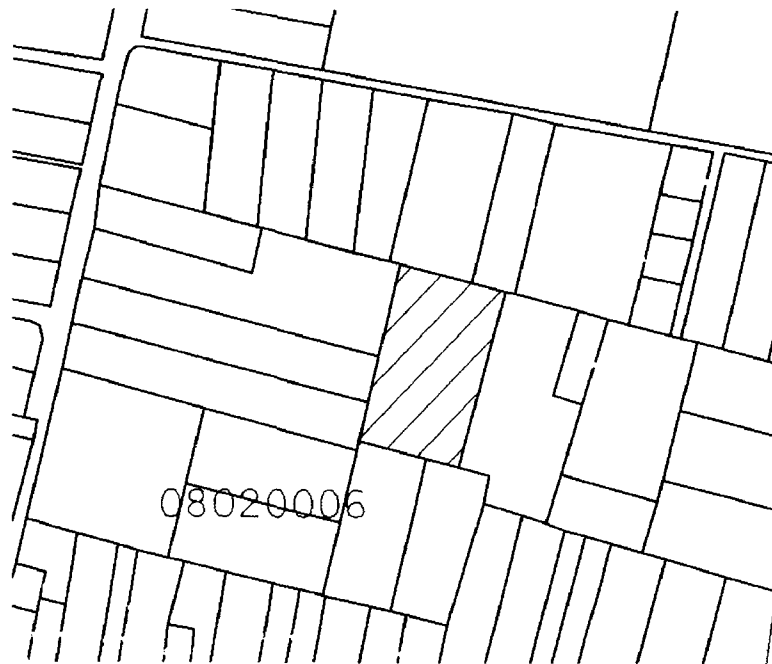
$F_t = 0,598$

**$F_t = 0,60$**

## ANEXO 16

### Valoración de un lote interior

De acuerdo al gráfico, el lote interior consta en un polígono que tiene un valor unitario de 20,00 USD/m<sup>2</sup> de terreno, como es un lote que no tiene un acceso directo con respecto a la calle se aplicará el factor 0,5.

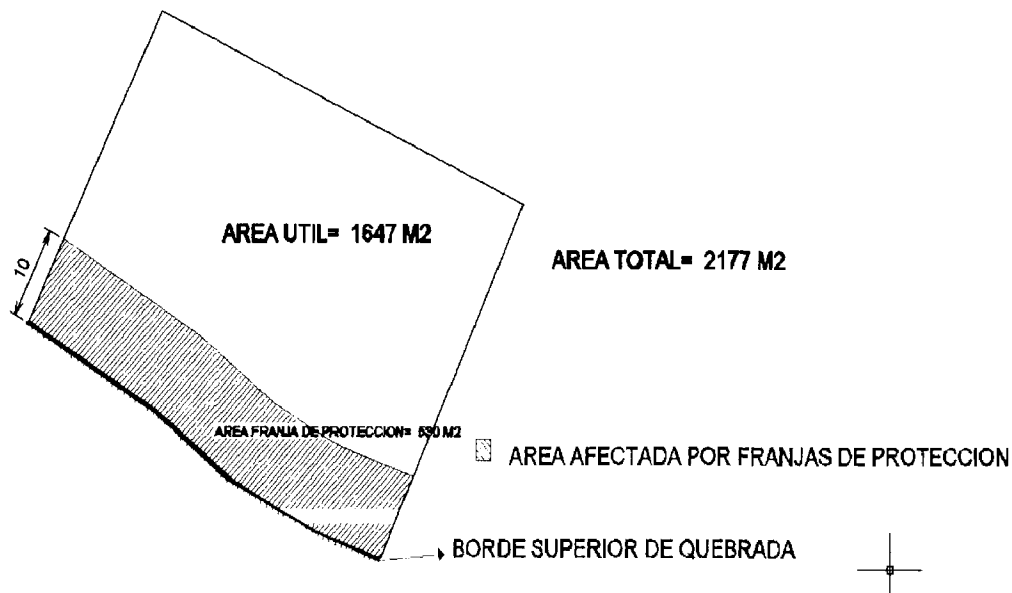


Valor unitario del m<sup>2</sup> de terreno del lote interior = 20,00 USD/m<sup>2</sup> x 0,5 = 10,00 USD/m<sup>2</sup>.

## ANEXO 17

### Valoración de un lote con franja de protección de quebrada

Para el ejemplo se considerará una quebrada con pendientes entre 10 y 60 grados, por lo que el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.



El área útil del lote se valorará por el valor unitario del polígono o AIVA corregido por los factores de frente, fondo y tamaño.

Valor AIVA = 50,00 USD /m<sup>2</sup> de terreno

Factor de corrección (frente, fondo, tamaño) = 0,85

Valor del área útil = 50 USD x 0,85 = 42,50 USD/m<sup>2</sup> de terreno

Valor del área afectada = 42,50 x 0,30 = 12,75 USD/m<sup>2</sup> valor corregido

Área útil x valor del m<sup>2</sup> de terreno

1.647 m<sup>2</sup> x 42,50 USD = 69.997,50 USD

Área afectada x valor del m<sup>2</sup> de terreno afectado

530 m<sup>2</sup> x 12,75 USD = 6.757,50

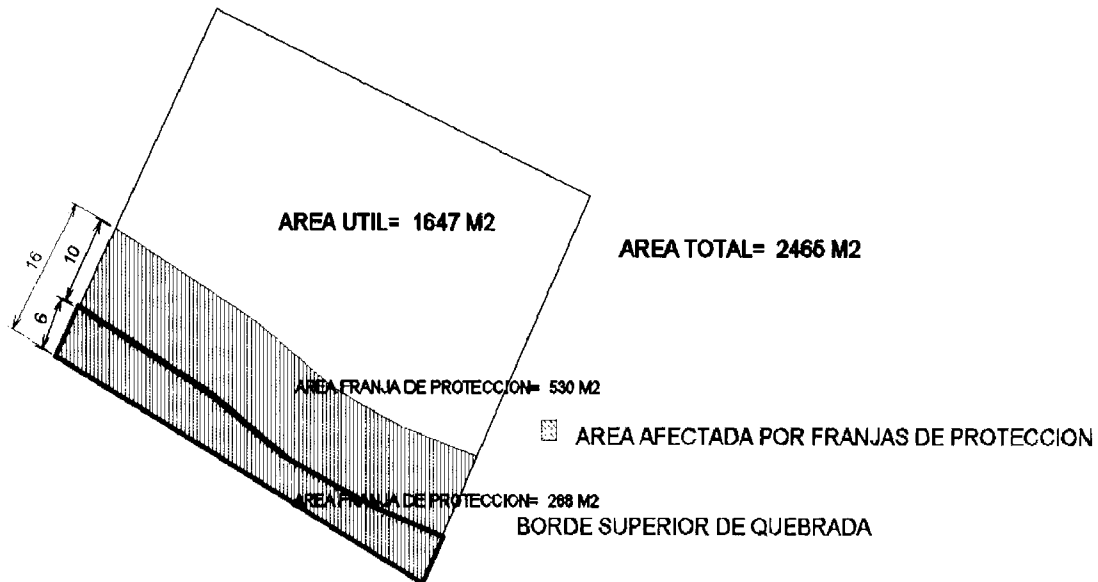
Avalúo del terreno = Avalúo del área útil + avalúo del área afectada

Avalúo del terreno = 69.997,50 + 6.757,50 = 76.755 USD



## ANEXO 18

### Valoración de un lote con franja de protección de quebrada bajo el borde superior perteneciente al propietario



Valor AIVA = 50,00 USD /m<sup>2</sup> de terreno

Factor de corrección (frente, fondo, tamaño) = 0,85

Valor del área útil = 50,00 USD x 0,85 = 42,5 USD/m<sup>2</sup> de terreno

Valor del área afectada = 42,50 x 0,30 = 12,75 corregido

Área útil x valor del m<sup>2</sup> de terreno

1.647 m<sup>2</sup> x 42,50 USD = 69.997,50 USD

Área afectada x valor del m<sup>2</sup> de terreno afectado

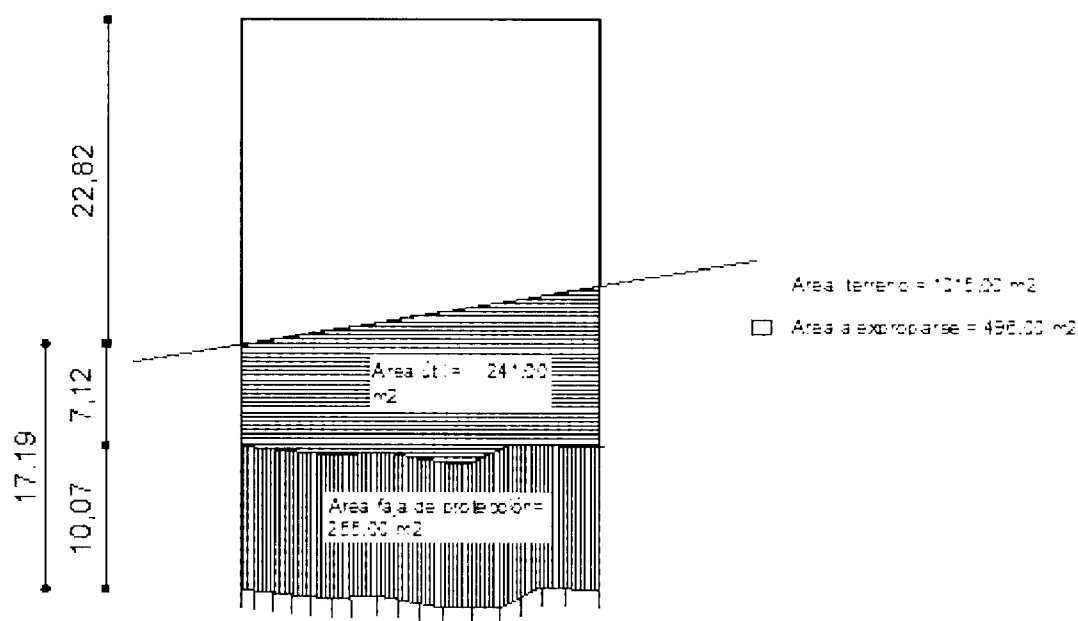
(530 m<sup>2</sup> + 288 m<sup>2</sup>) x 12,75 USD = 10.429,50

Avalúo del terreno = Avalúo del área útil + avalúo del área afectada

Avalúo del terreno = 69.997,50 + 10.429,50 = 80.427,00 USD

## ANEXO 19

### Valoración de un lote a expropiarse parcialmente que presente área útil y área afectada por faja de protección



Valor AIVA = 50,00 USD /m<sup>2</sup> de terreno

Tamaño área afectada = 496,00 m<sup>2</sup>

Factor de corrección tamaño = 0,87

Valor del área útil a expropiarse = 50,00 USD x 0,87 = 43,5 USD/m<sup>2</sup> de terreno

Valor faja de protección a expropiarse = 43,50 x 0,30 = 13,05 corregido

Área útil a expropiarse x valor del m<sup>2</sup> de terreno

241,00 m<sup>2</sup> x 43,50 USD = 10.483,50 USD

Área de faja de protección a expropiarse x valor del m<sup>2</sup> de terreno afectado =

255 m<sup>2</sup> x 13,05 USD = 3.327,75

Avalúo del terreno a expropiarse = Avalúo del área útil + avalúo del área afectada

Avalúo del terreno a expropiarse = 10.483,50 USD + 3.327,75

Avalúo del terreno a expropiarse = 13.811,25 USD

## ANEXO 20

### **Valoración de un lote afectado por riesgo no mitigables con planos aprobados**

Un lote de 1.200 m<sup>2</sup> se encuentra en el AIVA 02060001, con un valor de 30,00 USD/m<sup>2</sup> de terreno y un área de 700 m<sup>2</sup> afectado por riesgo no mitigable, en una urbanización debidamente aprobada.

Valor AIVA = 30,00 USD

Factor de corrección (frente, fondo, tamaño)= 0,85

Área afectada = 700 m<sup>2</sup>

Valor del m<sup>2</sup> del área afectada = 25,50 USD/m<sup>2</sup> de terreno

## ANEXO 21

### **Valoración de un lote afectado por riesgo no mitigables sin planos aprobados**

Un lote de 1.200 m<sup>2</sup> se encuentra en el AIVA 02060001, con un valor de 30,00 USD/m<sup>2</sup> de terreno y un área de 700 m<sup>2</sup> afectado por riesgo no mitigable en una urbanización no aprobada.

Valor AIVA = 30,00 USD

Área afectada = 700 m<sup>2</sup>

% de área afectada = 58,33%

Factor de afectación = 61,84%

Valor m<sup>2</sup> del área afectada = 30,00 USD x 0,6184 = 18,55 USD/m<sup>2</sup> de terreno

La valoración del área útil del lote, será igual al valor del AIVA aplicado los factores de corrección frente, fondo y tamaño.



## ANEXO 24

### Matriz Valorativa 1

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO  
UNIDAD DE VALORACIÓN  
MATRIZ VALORATIVA 1**

FECHA:

NOMBRE DE ZONA:  
RECORREDOR:

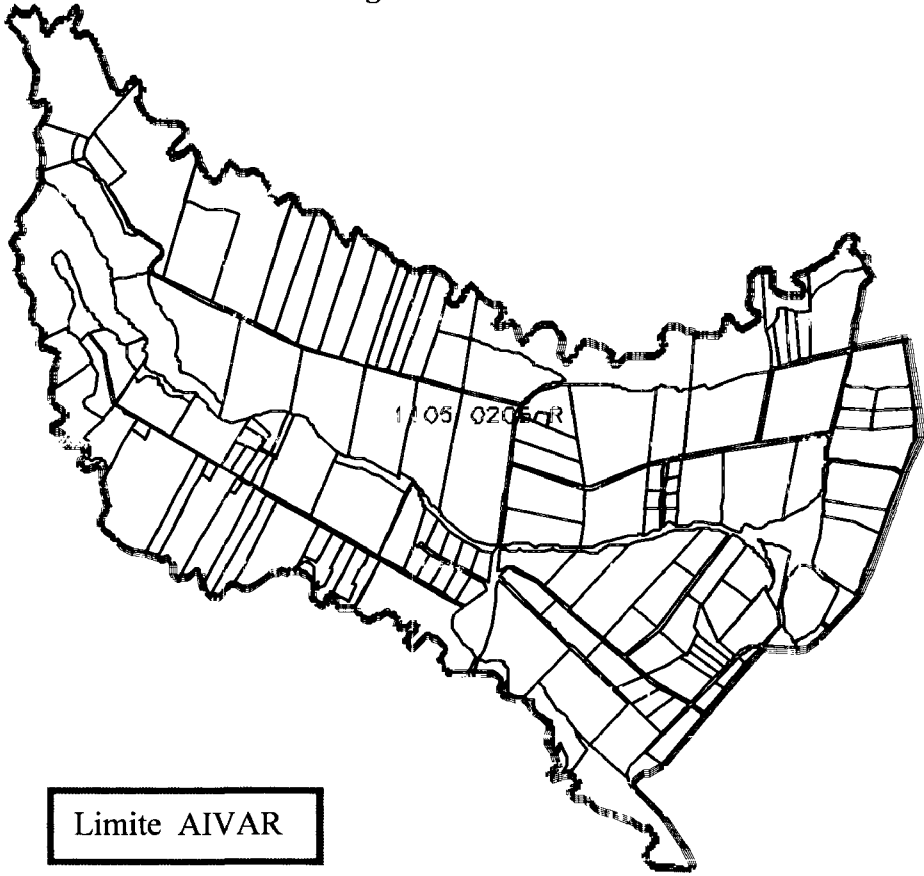
NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:  
REVISOR:

CÓDIGO DE PARROQUIA:

N.º POLIGONO ANTERIOR	POLIGONO ACTUAL	IDENTIFICACIÓN DEL POLIGONO		REFERENCIA CATASTRAL	INFRAESTRUCTURA								VALOR DE MERCADO	LOTE TIPO O MODAL			DATOS ZONIFICACIÓN		OBSERVACIONES		
		Nombre del barrio, urbanización, loteación, trazo de ejes, etc.	TIPO DE CONSTRUCCIÓN		SERVICIOS				VIAS					USO DEL SUELO	FRENTE TIPO (M)	FONDO TIPO (M)	TAMARO TIPO (M2)	LOTE MÍNIMO		COST TOTAL	
					AGUA POTABLE	AGUA ENTUBADA	ENERGIA ELECTRICA	ALCANTARILLADO	TELEFONO	ASFALTO O ADOQUIN	EMPEDRADO O LASTRADO	TIENRA									

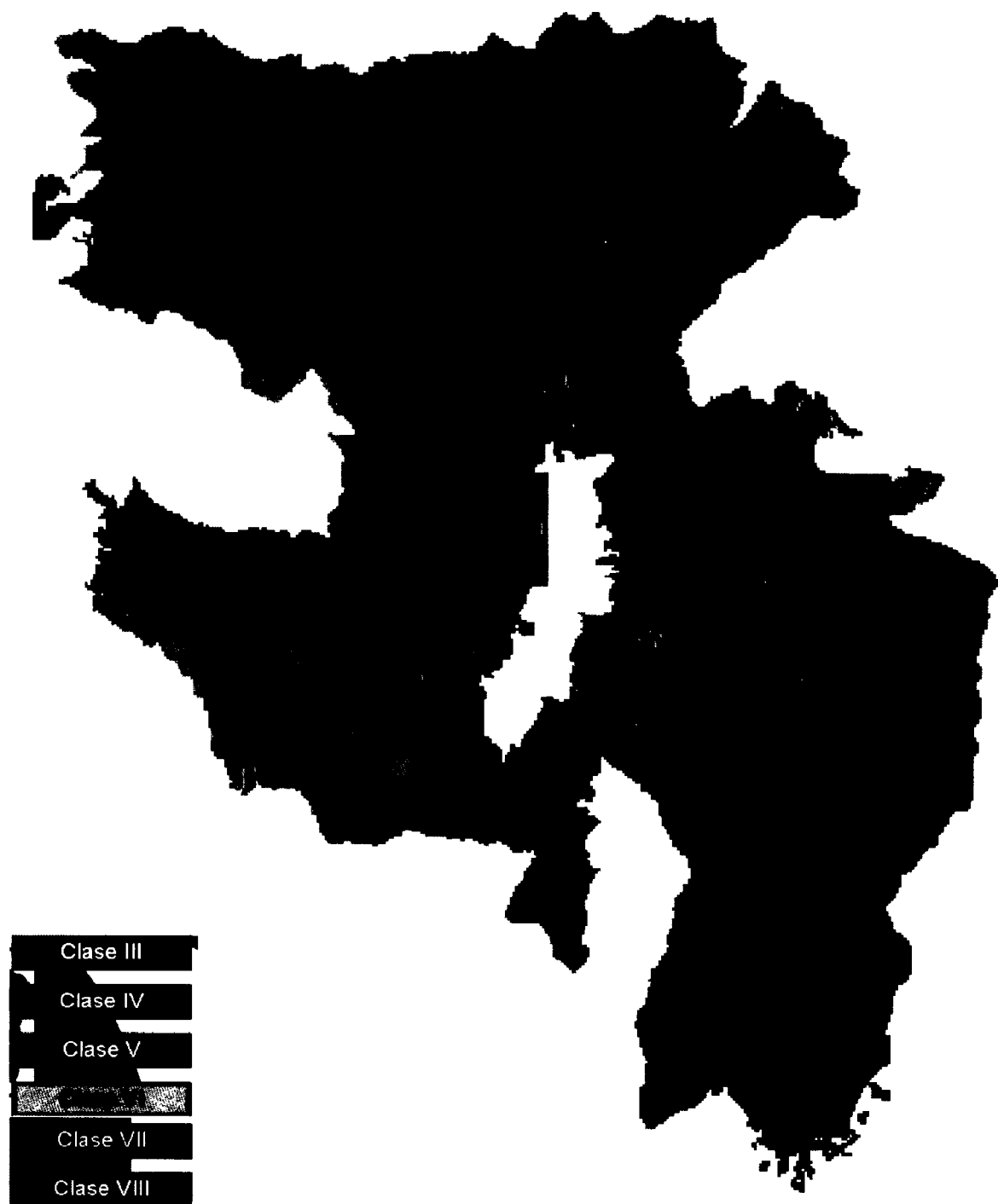
## ANEXO 25

### Ilustración gráfica límite de AIVAR



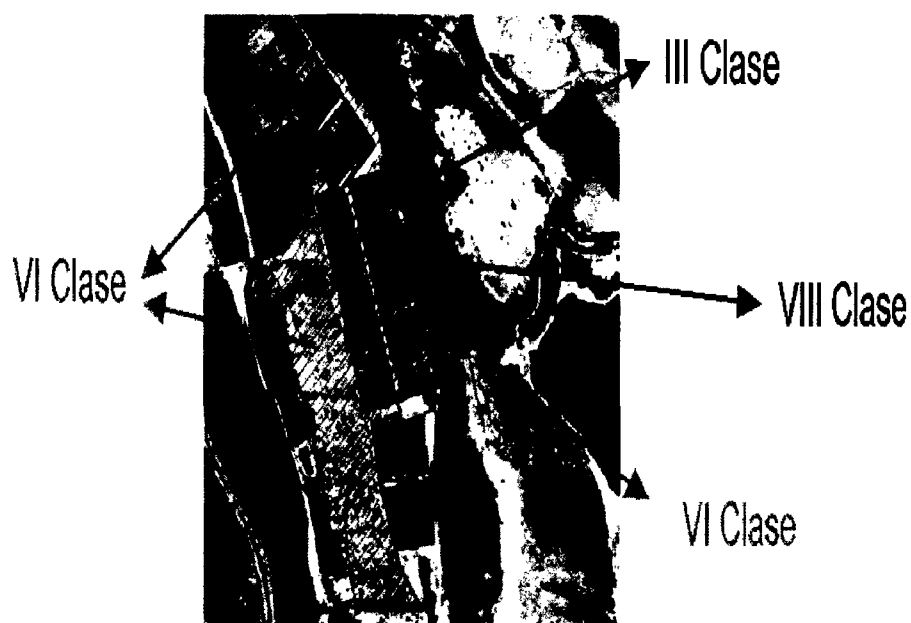
## ANEXO 26

### Plano de Clases Agrológicas en el Distrito Metropolitano de Quito



## ANEXO 27

### Clases Agrológicas de la tierra a nivel de Predio



## ANEXO 28

### CARACTERISTICAS DE LAS OCHO CLASES AGROLOGICAS DE TIERRAS

#### CLASE PRIMERA (I)

Tierras sin limitaciones en su uso para un amplio margen de cultivos y pastos: son profundas, con buen drenaje, buen nivel de fertilidad, con pendientes menores al 3%, sin riesgo de erosión y si los hay, es muy leve, no presentan pedregosidad; son fáciles para trabajar.

#### CLASE SEGUNDA (II)

Tierras con algunas limitaciones que reducen la elección de cultivos, van de moderadamente profundas a profundas, con drenaje de bueno a medio, nivel de fertilidad de pobre a medio, necesitan fertilizantes, con pendientes moderadas de erosión ligera, sin pedregosidad; son tierras de fácil práctica de cultivos, que incluyen fajas de contornos y rotación de cultivos.

#### CLASE TERCERA (III)

Tierras que requieren prácticas de manejo y conservación, que reducen la elección de cultivos; moderadamente profundas, drenaje lento a medio, fertilidad pobre; pendientes

inferiores al 25%, de erosión moderada o severa, con presencia de piedras y pendientes mayores al 12%.

#### **CLASE CUARTA (IV)**

Tierras con utilización en cultivos perennes y transitorios, es muy limitada, apta para pastos y ocasionalmente para cultivos no por más de uno o dos años, cada 6 a 12 años, tierras superficiales; drenaje excesivo o pobre, de fertilidad de muy pobre a pobre, pendientes casi similares a la clase tercera, mayor tendencia a la erosión. La pedregosidad es similar a la clase tercera; requiere prácticas de manejo y conservación difíciles de aplicar.

#### **CLASE QUINTA (V)**

Tierra no apta para el cultivo, sirve para vegetación permanente como: pastos, bosques y vida silvestre superficiales; drenaje muy pobre con inundaciones, retención de agua excesiva o muy baja, permeabilidad muy lenta o muy rápida, nivel de fertilidad de muy pobre a pobre, tierras de relieve plano o casi plano con pendientes inferiores al 30%, sin erosión; excesivamente pedregosa y rocoso en la superficie que imposibilita el empleo de maquinaria.

#### **CLASE SEXTA (VI)**

Tierras no aptas para cultivos, adecuadas para vegetación permanente y bosques, se puede usar en pastizales con prácticas de conservación; tierras superficiales con drenaje natural de excesivo a muy pobre, retención de humedad excesiva a muy baja y permeabilidad de muy lenta a muy rápida, nivel de fertilidad de pobre a muy pobre, pendientes entre el 25% al 50% y el área puede estar afectada por erosión severa moderada y ligera, pedregosidad alta.

#### **CLASE SEPTIMA (VII)**

Tierra no apta para el cultivo, pero apta para pasto, bosques o vida silvestre, se debe prevenir la erosión; muy superficiales con drenaje natural de excesivo a muy lento, inundaciones entre 4 y 6 meses al año, retención de agua excesiva a muy baja, permeabilidad muy lenta o muy rápida, nivel de fertilidad muy pobre; tierras muy escarpadas erosionada o susceptibles a severa erosión por el viento y el agua; la pedregosidad y rocosidad puede ser de ninguna a excesiva. Presentan fuertes dificultades para el laboreo.

#### **CLASE OCTAVA (VIII)**

Tierras que poseen muchas y graves limitaciones, que solo se recomienda su uso para vida silvestre, recreación y preservación de cuencas: muy superficiales; inundaciones permanentes; debe protegerse la vegetación natural, son tierras muy escarpadas y de excesiva pedregosidad y rocosidad; con erosión muy severa. Se incluyen en esta clase áreas de afloramientos rocoso, áridos, playa de arena, pantanos y manglares.



## ANEXO 29

### Determinación de Costos Directos por Tipología Constructiva y Categoría de Acabados

#### ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS (PLANTA BAJA) - VIVIENDA CATEGORIA DE ACABADOS B

APORTICADO: **HORMIGÓN**  
 ESTRUCTURA: **CONTRAPISO: ALISADO/ENTREPISO: HORMIGÓN/CUBIERTA: HORMIGÓN**  
 INSTALACIONES: **SANITARIAS / ELÉCTRICAS**  
 ACABADOS: **ECONÓMICA**

ITEM	1.- PRELIMINARES	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO				PRECIO TOTAL
				C. DIRECTO	MATERIAL	M. OBRA	EQUIPO	
1.1	Limpeza de terreno	M <sup>2</sup>	200.00	0.82	0.00	0.78	0.04	164.00
1.2	Replanteo	M <sup>2</sup>	158.00	1.45	0.00	0.71	0.74	229.10
1.3	Excavación para cimientos	M <sup>3</sup>	29.93	8.63	0.00	8.22	0.41	258.30
1.4	Desalzo	M <sup>3</sup>	18.63	5.42	0.00	3.16	2.26	100.97
1.5	Replanteo de H. Simple	M <sup>3</sup>	0.51	96.03	65.02	25.96	5.05	48.98
1.6	Relleno compactado suelo natural	M <sup>3</sup>	11.30	5.88	0.00	4.64	1.24	66.45
1.7	Cimientos de piedra	M <sup>3</sup>	15.60	64.60	39.33	24.77	0.50	1,007.78
<b>2.- ESTRUCTURA</b>								
<b>CONTRAPISO</b>								
2.1	Contrapiso HS 180 y empedrado	M <sup>2</sup>	83.20	11.86	7.43	6.53	0.56	986.75
<b>PAREDES</b>								
2.2	Mamp bloque 20cm mortf. e=3cm	M <sup>2</sup>	130.00	11.27	6.79	4.08	0.40	1,465.10
<b>HORMIGÓN</b>								
2.3	Columna Ø 20x0.30 f'c=210 kg/cm <sup>2</sup> +Equipo	M <sup>3</sup>	2.87	178.98	108.12	61.38	9.48	513.67
2.4	Vigas Ø 20x0.30 f'c=210 kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	3.78	297.09	228.80	58.93	9.36	1,123.00
2.5	Escaleras f'c=210 kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	1.36	278.99	218.44	51.56	8.99	380.65
2.6	Plintos H. simple 180 Kg/cm <sup>2</sup> +Equipo	M <sup>3</sup>	1.92	121.78	72.60	40.71	8.45	233.78
2.7	Plintos H. Ciclopeo 180 Kg/cm <sup>2</sup> +Equipo	M <sup>3</sup>	3.07	86.41	45.19	33.15	8.07	265.45
2.8	Cadenas f'c=210 kg/cm <sup>2</sup> +Equipo+Encofrado	M <sup>3</sup>	3.78	236.31	168.66	58.32	9.33	893.25
<b>ACERO</b>								
2.9	Acero estructural. Doblado+armado+soldadora	Kg	1,200.00	1.54	1.39	0.14	0.01	1,848.00
<b>3.- INSTALACIONES</b>								
<b>SANITARIAS</b>								
3.1	Canalización aguas servidas (accesorios)	PTS	1.00	22.15	14.01	7.75	0.39	22.15
3.2	Canalización de aguas servidas 50 mm	PTS	5.00	15.17	7.03	7.75	0.39	75.85
3.3	Canalización exterior	ML	56.66	7.99	5.74	2.14	0.11	452.71
3.4	Bajante agua servidas y agua lluvia	ML	5.00	6.57	5.54	0.98	0.05	32.85
3.5	Salidas aguas servidas TC 110 mm	ML	15.00	6.57	5.54	0.98	0.05	98.55
3.6	Salidas agua lluvias PVC 75 mm. Unión y codo	pto.	2.00	22.15	14.01	7.75	0.39	44.30
3.7	Cajas de revisión y tapa	U	2.00	31.42	10.62	19.73	1.07	62.84
<b>AGUA POTABLE</b>								
3.8	Acometida y medidor	global	1.00	72.89	60.00	12.28	0.61	72.89
3.9	Salida medidores H.G. Llave de paso	pto.	1.00	42.50	29.61	12.28	0.61	42.50
3.10	Tubería PVC 1/2 plg. (incluye accesorios)	M	7.00	4.42	1.84	2.46	0.12	30.94
3.11	Punto de agua fría PVC 1/2"	PTS	4.00	14.93	6.87	4.91	0.25	56.12
3.12	Montante agua potable (PVC)	ML	5.00	6.37	3.79	2.46	0.12	31.85
<b>ELECTRICAS</b>								
3.13	Tablero de medidores	PTS	1.00	45.00	45.00			45.00
3.14	Acometida teléfono flx. 35mm	m	12.00	2.65	1.07	1.51	0.08	31.80
3.15	Puntos de iluminación Y conductor No 12	PTS	7.00	26.00	12.73	12.64	0.63	182.00
3.16	Puntos de tomacorriente	U	7.00	31.18	16.97	13.53	0.68	218.26
3.17	Accesorios (boquillas, interrup, tomas)	global	14.00	2.90	2.00	0.80	0.10	40.60
3.18	Acometida principal	U	1.00	15.14	2.25	12.28	0.61	15.14
<b>4.- ACABADOS</b>								
<b>PISOS</b>								
4.1	Alisado de piso	M <sup>2</sup>	78.00	5.60	1.73	3.69	0.18	436.80
4.2	Vinil 1.6 mm	m <sup>2</sup>	60.00	11.77	9.70	1.97	0.10	706.20
4.3	Cerámica nacional baño y cocina	M <sup>2</sup>	13.00	10.70	8.00	2.50	0.20	139.10
<b>ESCALERAS</b>								
4.4	Alisado de pisos (mortero 1:3, e = 1.5 cm)	M <sup>2</sup>	9.36	5.60	1.73	3.69	0.18	52.42
<b>PAREDES-TUMBADOS</b>								
4.5	Pintura interior blanqueado	M <sup>2</sup>	125.00	1.56	0.90	0.60	0.06	195.00
4.6	Pintura exterior blanqueado	M <sup>2</sup>	78.00	1.56	0.90	0.60	0.06	118.58
4.7	Pintura horizontal blanqueado	M <sup>2</sup>	83.00	2.10	0.80	0.70	0.60	174.30
<b>PUERTAS</b>								
4.8	Puertas principal sin lacar ni cerradura	U	1.00	108.86	85.00	22.72	1.14	108.86
4.9	Puerta embutida (1panel) Tamporada	U	5.00	103.86	80.00	22.72	1.14	519.28
4.10	Puerta tool a terraza	U	1.00	81.59	62.60	17.80	0.99	81.59
<b>VENTANAS</b>								
4.11	Ventana de hierro	M <sup>2</sup>	15.12	89.61	77.31	11.24	1.06	1,354.90
4.12	Vidrios claros 3 mm	M <sup>2</sup>	14.97	9.51	8.22	1.23	0.06	142.35
<b>CERRAJERIA</b>								
4.13	Cerradura puerta principal nomo	U	1.00	37.12	32.48	4.42	0.22	37.12
4.14	Cerradura puertas interiores	U	5.00	17.27	12.81	4.42	0.04	86.35
4.15	cerradura puerta a patio	u	1.00	29.64	25.00	4.42	0.22	29.64
<b>PIEZAS SANITARIAS</b>								
4.16	Inodoro Línea Económico	U	1.00	78.26	66.34	5.30	6.62	78.26
4.17	Lavabos nacional	U	1.00	44.51	35.00	9.06	0.45	44.51
4.18	Lavaplatos hierro enlozado (Sifon+desague)	U	1.00	32.00	24.52	7.12	0.36	32.00
4.19	accesorio de baño	igo.	1.00	14.80	12.00	2.67	0.13	14.80
<b>GRIFERIA</b>								
4.20	Grifería para cocina	U	1.00	22.20	17.00	3.50	1.70	22.20
4.21	Grifería para baños	U	1.00	27.20	22.00	3.50	1.70	27.20
4.22	Grifería para Duchas (regadera y llaves)	U	1.00	40.70	35.00	4.00	1.70	40.70
<b>MUEBLES EMPOTRADOS</b>								
4.23	Mueble de cocina alto	ML	2.00	80.00	36.80	41.60	1.60	160.00
4.24	Mueble de cocina bajo	ML	3.25	70.00	32.20	36.40	1.40	227.50
<b>OBRA EXTERIORES</b>								
4.25	Pavimento exterior acera	M <sup>2</sup>	9.70	13.62	7.70	5.42	0.50	132.11
4.26	Lavandería	U						
4.27	Desalzo de desperdicios	Viales	2.00	35.00				70.00
4.28	Limpeza general (incluido fallas)	M <sup>2</sup>	88.03	1.41	0.00	1.34	0.07	124.13
4.29	Patio exterior acera	M <sup>2</sup>	8.50	13.62	7.70	5.42	0.50	115.77
							<b>TOTAL P.B</b>	<b>16,413.22</b>
							Area (m <sup>2</sup> )	<b>82.00</b>
							<b>USD/m<sup>2</sup></b>	<b>200.16</b>

**A COSTO DIRECTO**

Promedio P.B y P.A

**B COSTO INDIRECTO (8%)**

TOTAL A+B

**16,85**

**207.88**

## ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS (PLANTA ALTA) - VIVIENDA CATEGORIA DE ACABADOS B

**APORTICADO:** HORMIGÓN  
**ESTRUCTURA:** CONTRAPISO: ALISADO/ENTREPISO: HORMIGON/CUBIERTA :HORMIGON  
**INSTALACIONES:** SANITARIAS / ELÉCTRICAS  
**ACABADOS:** ECONÓMICA

ITEM	2.- ESTRUCTURA	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO				PRECIO TOTAL
				C. DIRECTO	MATERIAL	M. OBRA	EQUIPO	
<b>ENTREPISOS</b>								
2.1	Homigón losa 0.20 f <sub>c</sub> = 210 kg/cm <sup>2</sup>	M <sup>3</sup>	9.00	334.85	259.80	65.12	9.93	3,013.65
2.2	Bloque 20x20x40 lbrado+estbaje	U	480.00	0.72	0.48	0.24	0.00	345.60
<b>PAREDES</b>								
2.3	Mamp bloque 15cm mort1:6, e=3cm	M <sup>2</sup>	130.00	9.37	6.64	2.49	0.24	1,218.68
<b>CUBIERTAS</b>								
2.4	Homigón losa 0.20 f <sub>c</sub> = 210 kg/cm <sup>2</sup>	M <sup>3</sup>	11.89	334.85	259.80	65.12	9.93	3,981.37
2.5	Bloque 20x20x40 lbrado+estbaje	U	480.00	0.72	0.48	0.24	-	345.60
<b>HORMIGÓN</b>								
2.6	Columna f <sub>c</sub> =210 kg/cm <sup>2</sup> +Equipo	M <sup>3</sup>	1.90	239.55	108.12	61.38	9.48	455.16
2.7	Vigas 0.20x0.30, f <sub>c</sub> =210 kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	4.15	297.09	228.80	58.93	9.36	1,233.52
2.8	Escaleras f <sub>c</sub> =210 kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	1.36	300.83	218.44	51.56	8.99	410.45
<b>ACERO</b>								
2.9	Acero estructural Doblado+armado+soldadora	kg	984.00	1.54	1.39	0.14	0.01	1,515.36
<b>3.- INSTALACIONES</b>								
<b>SANITARIAS</b>								
3.1	Canalización aguas servidas(accesorios)	PTS	1.00	22.15	14.01	7.75	0.39	22.15
3.2	Canalización de aguas servidas 50 mm	PTS	5.00	15.17	7.03	7.75	0.39	75.85
3.3	Bajante agua servidas y agua lluvia	ML	5.00	6.57	5.54	0.96	0.05	32.85
3.4	Salidas aguas servidas TC 100 mm	ML	6.00	10.41	9.38	0.96	0.05	62.46
3.5	Salidas aguas lluvias PVC 75 mm.	pto.	2.00	22.48	14.06	8.02	0.40	44.96
3.6	Canal agua lluvia 5" y accesorios	m	22.00	8.58	6.83	1.50	0.25	188.76
<b>AGUA POTABLE</b>								
3.7	Acometida y medidor	global	1.00	72.89	60.00	12.28	0.61	72.89
3.8	Salida medidores HG. Llave de paso	pto.	1.00	42.50	29.61	12.28	0.61	42.50
3.9	Tubería PVC 1/2 plg. (incluye accesorios)	ML	7.00	4.42	1.84	2.46	0.12	30.94
3.10	Punto de agua fría PVC 1/2"	PTS	4.00	35.21	24.89	9.83	0.49	140.84
3.11	Montante agua potable (PVC)	ML	5.00	6.37	3.79	2.46	0.12	31.65
<b>ELECTRICAS</b>								
3.12	Tablero de medidores	PTS	1.00	45.00	45.00			45.00
3.13	Acometida teléfono fx. 35mm	m	12.00	2.65	1.07	1.51	0.08	31.80
3.14	Puntos de iluminación y conductor No 12	PTS	7.00	26.00	12.73	12.64	0.63	182.00
3.15	Puntos de tomacorriente	U	7.00	31.18	16.97	13.53	0.68	218.28
3.16	Accesorios(boguilas interrupt, tomas)	global	14.00	2.90	2.00	0.80	0.10	40.60
3.17	Acometida principal	U	1.00	15.14	2.25	12.28	0.61	15.14
<b>4.- ACABADOS</b>								
<b>PISOS</b>								
4.1	Alisado de piso	M <sup>2</sup>	78.00	5.60	1.73	3.69	0.18	436.80
4.2	Vinil 1.6 mm	m <sup>2</sup>	60.00	11.77	9.70	1.97	0.10	706.20
4.3	Cerámica nacional baño y cocina	M <sup>2</sup>	13.00	10.70	8.00	2.50	0.20	139.10
<b>ESCALERAS</b>								
4.4	Alisado de pisos (mortero 1:3, e = 1.5 cm)	M <sup>2</sup>	9.36	5.60	1.73	3.69	0.18	52.42
<b>PAREDES-TUMBADOS</b>								
4.5	Pintura interior blanqueado	M <sup>2</sup>	125.00	1.56	0.90	0.60	0.06	195.00
4.6	Pintura exterior blanqueado	M <sup>2</sup>	76.00	1.56	0.90	0.60	0.06	118.56
4.7	Pintura horizontal blanqueado	M <sup>2</sup>	83.00	2.10	0.80	0.70	0.60	174.30
<b>PUERTAS</b>								
4.8	Puertas principal sin lacar ni cerradura	U	1.00	108.86	85.00	22.72	1.14	108.86
4.9	Puerta embutida (1pane) Tamborada	U	5.00	103.86	80.00	22.72	1.14	519.28
<b>VENTANAS</b>								
4.10	Ventana de hierro	M <sup>2</sup>	15.12	67.12	64.54	2.46	0.12	1,014.85
4.11	Vidrios claros 3 mm	M <sup>2</sup>	14.97	9.51	8.22	1.23	0.06	142.35
<b>CERRAJERIA</b>								
4.12	Cerradura puerta principal pomo	U	1.00	37.12	32.48	4.42	0.22	37.12
4.13	Cerradura puertas interiores	U	5.00	17.27	12.81	4.42	0.04	86.35
<b>PIEZAS SANITARIAS</b>								
4.14	Inodoro Línea Económico	U	1.00	78.26	66.34	5.30	6.62	78.26
4.15	Lavabos nacional	U	1.00	44.51	35.00	9.06	0.45	44.51
4.16	Lavaplatos hierro enlozado (Sifon+desague)	U	1.00	32.00	24.52	7.12	0.36	32.00
<b>GRIFERIA</b>								
4.17	Grifería para cocina	U	1.00	20.11	19.00	1.06	0.05	20.11
4.18	Grifería para baños	U	1.00	14.61	13.50	1.06	0.05	14.61
4.19	Ducha	U	1.00	20.86	18.00	2.72	0.14	20.86
<b>MUEBLES EMPOTRADOS</b>								
4.20	Mueble de cocina alto	ML	2.00	80.00	38.80	41.60	1.60	160.00
4.21	Mueble de cocina bajo	ML	3.25	70.00	32.20	36.40	1.40	227.50

**TOTAL P.A. 18,127.29**  
 Area (m<sup>2</sup>) 82.00

**ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS (PLANTA BAJA) - VIVIENDA CATEGORIA DE ACABADOS C**

**APORTICADO: HORMIGÓN**  
**ESTRUCTURA: CONTRAPISO: HORMIGÓN/ENTREPISO: HORMIGÓN/CUBIERTA: HORMIGÓN**  
**INSTALACIONES: SANITARIAS / ELÉCTRICAS**  
**ACABADOS: NORMAL**

ITEM	1.- PRELIMINARES	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO				PRECIO TOTAL
				C. DIRECTO	MATERIAL	M. OBRA	EQUIPO	
1.1	Limpeza de terreno	M <sup>2</sup>	200.00	0.82	0.00	0.76	0.04	164.00
1.2	Replanteo	M <sup>2</sup>	158.00	1.45	0.00	0.71	0.74	229.10
1.3	Excavación de cimientos	M <sup>3</sup>	29.93	8.63	0.00	8.22	0.41	258.30
1.4	Desabio	M <sup>3</sup>	18.63	5.42	0.00	3.16	2.26	100.97
1.5	Replanteo de H. Simple	M <sup>3</sup>	0.51	96.03	65.02	25.96	5.05	48.98
1.6	Relleno compactado suelo natural	M <sup>3</sup>	11.30	5.88	0.00	4.64	1.24	66.45
1.7	Cimientos de piedra	M <sup>3</sup>	15.60	64.60	39.33	24.77	0.50	1,007.76
<b>2.- ESTRUCTURA</b>								
<b>CONTRAPISO</b>								
2.1	Contrapiso HS 180 y empedrado	M <sup>2</sup>	83.20	14.52	7.43	6.53	0.56	1,208.06
2.2	Alisado de pisos (mortero 1:3, e = 1.5 cm)	m <sup>2</sup>	83.20	5.60	1.73	3.69	0.18	465.92
<b>PAREDES</b>								
2.3	Mampostería bloque/adirillo	M <sup>2</sup>	182.00	11.27	6.79	4.08	0.40	2,051.14
<b>HORMIGÓN</b>								
2.4	Columna 0.20x0.30, fc=210 kg/cm <sup>2</sup> Equipo	M <sup>3</sup>	2.87	178.88	108.12	61.38	9.48	513.67
2.5	Vigas 0.20x0.30, fc=210 kg/cm <sup>2</sup> Equipo	M <sup>3</sup>	4.15	297.09	228.80	58.83	9.36	1,232.52
2.6	Escaleras, fc=210 kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	1.40	278.99	218.44	51.56	8.99	390.59
2.7	Plintos H. simple 180 Kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	1.92	121.76	72.60	40.71	8.45	233.78
2.8	Plintos H. Ciclopeo 180 Kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	3.07	86.41	45.19	33.15	8.07	265.45
2.9	Cadenas fc=210 kg/cm <sup>2</sup> + Equipo + Encofrado	M <sup>3</sup>	4.15	238.31	168.66	58.32	9.33	981.16
<b>ACERO</b>								
2.10	Acero de refuerzo 8-12 mm, Equipo, cizalla	kg	1,200.00	1.54	1.39	0.14	0.01	1,848.00
<b>3.- INSTALACIONES</b>								
<b>SANITARIAS</b>								
3.1	Canalización aguas servidas (accesorios)	PTS	1.00	22.15	14.01	7.75	0.39	22.15
3.2	Canalización de aguas servidas 50 mm	PTS	5.00	15.17	7.03	7.75	0.39	75.85
3.3	Canalización exterior	ML	58.66	7.99	5.74	2.14	0.11	452.71
3.4	Botante aguas servidas y agua lluvia	ML	5.00	6.57	5.54	0.98	0.05	32.85
3.5	Salidas aguas servidas TC 100 mm	ML	15.00	6.57	5.54	0.98	0.05	98.55
3.6	Salidas aguas lluvias PVC 75 mm Unión	pto	2.00	22.15	14.01	7.75	0.39	44.30
3.7	Caías de revisión y tapa	U	2.00	31.42	10.82	19.73	1.07	62.84
3.8	Puntos de ventilación TUBERIA DE 75 mm	M	8.00	5.34	4.05	1.23	0.06	32.04
3.9	Tapa sanitaria, hierro, hormigón, formaleta	U	4.00	32.14	25.60	6.23	0.31	128.56
<b>AGUA POTABLE</b>								
3.10	Acometida y medidor	global	1.00	72.89	60.00	12.28	0.61	72.89
3.11	Salida medidores HG, Llave de paso	pto	1.00	42.50	29.61	12.28	0.61	42.50
3.12	Tubería PVC 1/2" pld. (incluye accesorios)	ML	10.00	4.42	1.84	2.46	0.12	44.20
3.13	Punto de agua fría PVC 1/2"	PTS	4.00	35.21	24.89	9.83	0.49	140.84
3.14	Montante agua potable (PVC)	ML	5.00	6.37	3.79	2.46	0.12	31.85
<b>ELECTRICAS</b>								
3.15	Puntos de iluminación	PTS	9.00	26.00	12.73	12.64	0.63	234.00
3.16	Puntos de tomacorriente	U	12.00	31.18	16.97	13.53	0.68	374.16
3.17	Acometida principal	U	1.00	15.14	2.25	12.28	0.61	15.14
3.18	Acometida teléfono flex. 35mm	m	10.00	4.65	2.07	2.46	0.12	46.50
3.19	Tablero de medidores	U	1.00	88.60	70.00	17.00	1.80	88.60
3.20	Salida para teléfono 2p	PTS	1.00	18.25	7.97	9.79	0.49	18.25
3.21	Accesorios tomacorrientes e interrupt	U	23.00	3.98	2.39	1.20	0.40	91.77
3.22	Instalación para timbre	u	1.00	19.21	11.45	7.39	0.37	19.21
<b>4.- ACABADOS</b>								
<b>PISOS</b>								
4.1	Vinil 1.6 mm	m <sup>2</sup>	60.00	11.77	9.70	1.97	0.10	706.20
4.2	Cerámica nacional baño y cocina	M <sup>2</sup>	13.00	14.73	10.72	3.82	0.19	191.49
<b>ESCALERAS</b>								
4.3	Vinil 1.6 mm	m <sup>2</sup>	6.20	11.99	10.50	1.42	0.07	74.34
4.4	Pasamanos de mampostería en grada	ML	4.20	44.36	34.05	9.82	0.49	186.31
<b>PAREDES-TUMBADOS</b>								
4.5	Enlucido exterior	M <sup>2</sup>	364.00	5.11	1.77	3.10	0.24	1,860.04
4.6	Enlucido interior	M <sup>2</sup>	253.00	6.76	1.47	4.80	0.49	1,710.28
4.7	Enlucido horizontal	M <sup>2</sup>	87.00	7.44	1.55	5.32	0.57	610.08
4.8	Enlucido de falsas	ml	80.00	1.99	0.84	1.29	0.12	159.20
4.9	Pintura interior (económica)	M <sup>2</sup>	253.00	2.30	0.54	1.63	0.13	581.90
4.10	Pintura exterior (económica)	M <sup>2</sup>	82.00	2.61	0.76	1.71	0.14	214.02
4.11	Pintura horizontal económica	M <sup>2</sup>	82.00	3.29	1.38	1.71	0.20	269.78
4.12	Cerámica 20"20 en baños y cocinas	M <sup>2</sup>	17.00	15.67	11.66	3.82	0.19	266.39
4.13	Listelos (baño y cocina)	ml	15.00	16.82	15.00	1.50	0.12	249.30
4.14	BARRERERA DE CAUCHO	ML	140.00	2.10	1.32	0.74	0.04	294.00
<b>PUERTAS</b>								
4.15	Puertas tamboradas y marcos sin lacar	U	5.00	161.47	148.88	11.59	1.00	807.35
4.16	Puerta principal sin lacar y cerradura	U	1.00	261.46	240.13	20.31	1.02	261.46
4.17	Puerta tool a terraza	U	1.00	81.59	62.80	17.80	0.99	81.59
<b>VENTANAS</b>								
4.18	Ventana de hierro con rejilla, con protección	M <sup>2</sup>	14.85	89.61	77.31	11.24	1.06	1,330.71
4.19	Vidrio claro de 3 mm incluye mesilla	M <sup>2</sup>	14.70	11.68	10.39	1.23	0.06	171.71
<b>CERRAJERIA</b>								
4.20	Cerradura puerta principal	U	1.00	41.64	37.00	4.42	0.22	41.64
4.21	Cerradura puertas interiores	U	5.00	21.46	17.00	4.42	0.04	107.30
4.22	Cerradura en contra puerta Principal	U	1.00	26.15	23.30	2.72	0.14	26.15
<b>PIEZAS SANITARIAS</b>								
4.23	Inodoros de color	U	1.00	85.00	66.34	5.30	6.62	85.00
4.24	Lavamanos de color	U	1.00	46.00	35.00	9.08	0.45	46.00
4.25	Lavaplatos de acero inoxidable	U	1.00	85.47	70.00	14.73	0.74	85.47
4.26	accesorio de baño	qco	1.00	14.80	12.00	2.67	0.13	14.80
<b>GRIFERIA</b>								
4.27	Grifería para cocina	U	1.00	28.11	27.00	1.06	0.05	28.11
4.28	Grifería para baños	U	2.00	26.11	25.00	1.06	0.05	52.22
4.29	Ducha sencilla cromada FV	U	1.00	27.86	25.00	2.72	0.14	27.86
4.30	Accesorio de baño	qco	1.00	14.80	15.00	2.67	0.13	14.80
<b>MUEBLES EMPOTRADOS</b>								
4.31	Closet para dormitorio	M <sup>2</sup>	9.00	111.14	51.85	56.47	2.82	1,000.26
4.32	Mueble de cocina alto	M <sup>2</sup>	3.00	148.69	70.06	72.98	3.65	440.07
4.33	Mueble de cocina bajo	ML	3.00	114.00	52.32	58.74	2.94	342.00
4.34	Mesón de cocina (loseta)	m	3.00	27.74	16.76	10.46	0.52	83.22
<b>OBRA EXTERIORES</b>								
4.35	Recubrimiento Pavimento exterior acera	M <sup>2</sup>	8.00	13.62	7.70	5.42	0.50	108.96
4.36	TÉRAJEADO (incluye andamios)	M <sup>2</sup>	9.70	2.75	0.60	1.97	0.18	26.68
4.37	Desabio de desperdicios	Viales	2.00	70.00	-	-	-	140.00
4.38	Limpeza general (incluido fallas)	M <sup>2</sup>	88.03	1.41	0.00	1.34	0.07	124.13

TOTAL P.B 26,067.62  
 Area (m<sup>2</sup>) 82.00  
 USD/m<sup>2</sup> 317.78  
 26,172.91

A COSTO DIRECTO TOTAL USD/m<sup>2</sup> 319.18  
 Promedio P. B y P. A

B COSTO INDIRECTO (12%) 38.30  
 TOTAL A+B 367.48

## ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS (PLANTA ALTA) - VIVIENDA CATEGORIA ACABADOS C

**APORTICADO:** HORMIGÓN  
**ESTRUCTURA:** CONTRAPISO: HORMIGÓN/ENTREPISO: HORMIGÓN/CUBIERTA: HORMIGÓN  
**INSTALACIONES:** SANITARIAS / ELÉCTRICAS  
**ACABADOS:** NORMAL

ITEM	2.- ESTRUCTURA	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO				PRECIO TOTAL
				C. DIRECTO	MATERIAL	M. OBRA	EQUIPO	
<b>ENTREPISOS</b>								
2.1	Hormigón losa 0.20, f'c= 210 kg/cm <sup>2</sup>	M <sup>3</sup>	9.00	334.85	259.80	65.12	9.93	3,013.65
2.2	Bloque 20x20x40 timbrado+estibaje	U	480.00	0.72	0.48	0.24	0.00	345.60
2.3	ALISADO DE PISOS(MORTERO 1:3, E = 1.5 CM)	m <sup>2</sup>	88	5.60	1.73	3.69	0.18	492.80
<b>PAREDES</b>								
2.4	Mamp bloque 20cm mortl 1:6,e=3cm	M <sup>2</sup>	130.00	12.01	7.53	4.08	0.40	1,561.30
<b>CUBIERTAS</b>								
2.5	Hormigón losa 0.20, f'c= 210 kg/cm <sup>2</sup>	M <sup>3</sup>	11.89	334.85	259.80	65.12	9.93	3,981.37
2.6	Bloque 20x20x40 timbrado+estibaje	U	480.00	0.72	0.48	0.24	-	345.60
2.7	Masillado Losa- + Impermeabi, SIKA 1 , e=3cm, MORTERO 1:3	m <sup>2</sup>	92.00	6.59	2.98	3.44	0.17	606.28
<b>HORMIGÓN</b>								
2.8	Columna f'c=210 kg/cm <sup>2</sup> +Equipo	M <sup>3</sup>	1.90	239.55	108.12	61.38	9.48	455.16
2.9	Vigas 0.20x0.30,f'c=210 kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	4.15	297.09	228.80	58.93	9.36	1,233.52
2.10	Escaleras f'c=210 kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	1.36	300.83	218.44	51.56	8.99	410.45
<b>ACERO</b>								
2.11	Acero estructural Doblado+armado+soldadora	kg	984.00	1.54	1.39	0.14	0.01	1,515.36
<b>ITEM 3.- INSTALACIONES</b>								
<b>SANITARIAS</b>								
3.1	Canalización aguas servidas(accesorios)	PTS	2.00	22.15	14.01	7.75	0.39	44.30
3.2	Canalización de aguas servidas 75 mm	PTS	5.00	15.17	7.03	7.75	0.39	75.85
3.3	Bajante agua servidas y agua lluvia	ML	7.50	6.57	5.54	0.98	0.05	49.28
3.4	Salidas aguas servidas TC 100 mm	pto.	2.00	38.42	30.00	8.02	0.40	76.84
3.5	Salidas aguas lluvias PVC 75 mm. Unión	pto.	2.00	22.48	14.06	8.02	0.40	44.96
3.6	Puntos de aguas ventilacion	U	2.00	3.74	2.45	1.23	0.06	7.48
3.7	Canal de aguas lluvias	pto.	2.00	26.30	12.00	13.62	0.68	52.60
3.8	Rejilla interior de piso 50 mm	U	4.00	6.31	4.77	1.47	0.07	25.24
3.9	Rejilla aluminio 75 mm	U	1.00	6.53	4.81	1.47	0.25	6.53
<b>AGUA POTABLE</b>								
3.10	Acometida y medidor	global	1.00	72.89	60.00	12.28	0.61	72.89
3.11	Salida medidores HG. Llave de paso	pto.	1.00	40.02	30.67	8.90	0.45	40.02
3.12	Tubería PVC 1/2 plg. (incluye accesorios)	ML	10.00	4.04	2.92	1.07	0.05	40.40
3.13	Punto de agua fría PVC 1/2"	PTS	4.00	35.21	24.89	9.83	0.49	140.84
3.14	Montante agua potable (PVC)	ML	5.00	6.37	3.79	2.46	0.12	31.85
3.15	Salida lavadoras, accesorios	pts	1.00	37.78	24.89	12.28	0.61	37.78
3.16	Tubería PVC 1/2 plg. )	ML	22.00	4.04	2.92	1.07	0.05	88.88
<b>ELECTRICAS</b>								
3.17	Puntos de iluminación	PTS	9.00	26.00	12.73	12.64	0.63	234.00
3.18	Puntos de tomacorriente	U	12.00	31.18	16.97	13.53	0.68	374.16
3.19	Acometida principal	U	1.00	15.14	2.25	12.28	0.61	15.14
3.20	Acometida teléfono flex. 35mm	m	10.00	4.65	2.07	2.46	0.12	46.50
3.21	Caja de breakers	U	1.00	83.13	65.84	16.47	0.82	83.13
3.22	Tablero de medidores	PTS	1.00	45.00	45.00	-	-	45.00
3.23	Salida para teléfono	PTS	1.00	18.25	7.97	9.79	0.49	18.25
3.24	Instalación para timbre o portero elect.	PTS	1.00	19.21	11.45	7.39	0.37	19.21
3.25	Accesorios(boquillas,interrup, tomas)	global	36.00	3.00	-	-	-	108.00
<b>ITEM 4.- ACABADOS</b>								
<b>PISOS</b>								
4.1	Vinil 1.6 mm	m <sup>2</sup>	60.00	11.77	9.70	1.97	0.10	706.20
4.2	Cerámica nacional baño y cocina	M <sup>2</sup>	13.00	14.73	10.72	3.82	0.19	191.49
<b>PAREDES-TUMBADOS</b>								
4.3	Enlucido exterior	M <sup>2</sup>	82.00	5.11	1.77	3.10	0.24	419.02
4.4	Enlucido interior	M <sup>2</sup>	253.00	6.76	1.47	4.80	0.49	1,710.28
4.5	Enlucido horizontal	M <sup>2</sup>	82.00	7.44	1.55	5.32	0.57	610.08
4.6	Enlucido de fajas	ml	80.00	1.99	0.64	1.23	0.12	159.20
4.7	Pintura interior (económica)	M <sup>2</sup>	253.00	2.30	0.54	1.63	0.13	581.90
4.8	Pintura exterior(económica)	M <sup>2</sup>	82.00	2.61	0.76	1.71	0.14	214.02
4.9	Pintura horizontal económica	M <sup>2</sup>	82.00	3.29	1.38	1.71	0.20	269.78
4.10	Cerámica 20"20 en baños y cocinas	M <sup>2</sup>	17.00	15.67	11.66	3.82	0.19	266.39
4.11	Listelos(baño y cocina)	ml	15.00	16.62	15.00	1.50	0.12	249.30
4.12	Barredera de caucho	ML	140.00	2.10	1.32	0.74	0.04	294.00
<b>PUERTAS</b>								
4.13	Puertas tamboradas y marcos sin lacar	U	5.00	161.47	148.88	11.59	1.00	807.35
4.14	Puerta principal sin lacar y cerradura	U	1.00	261.46	240.13	20.31	1.02	261.46
4.15	Puerta tool a terraza	U	1.00	81.59	62.80	17.80	0.99	81.59
<b>VENTANAS</b>								
4.16	Ventana de hierro sin rejilla,	M <sup>2</sup>	14.85	67.12	64.54	2.46	0.12	996.73
4.17	Vidrio claro de 3 mm incluye masilla	M <sup>2</sup>	14.70	11.68	10.39	1.23	0.06	171.71
<b>CERRAJERIA</b>								
4.18	Cerradura puerta principal	U	1.00	41.64	37.00	4.42	0.22	41.64
4.19	Cerradura puertas interiores	U	5.00	29.46	25.00	4.42	0.04	147.30
4.20	Cerradura puerta proteccion Principal	U	1.00	26.15	23.30	2.72	0.14	26.15
<b>PIEZAS SANITARIAS</b>								
4.21	Inodoros de color	U	1.00	85.00	66.34	5.30	6.62	85.00
4.22	Lavamanos de color	U	1.00	46.00	35.00	9.06	0.45	46.00
4.23	Lavaplatos de acero inoxidable	U	1.00	85.47	70.00	14.73	0.74	85.47
4.24	accesorio de baño	iqo.	1.00	14.80	12.00	2.67	0.13	14.80
<b>GRIFERIA</b>								
4.25	Grifería para cocina	U	1.00	28.11	27.00	1.06	0.05	28.11
4.26	Grifería para baños	U	2.00	26.11	25.00	1.06	0.05	52.22
4.27	Ducha senilla cromada FV	U	1.00	27.86	25.00	2.72	0.14	27.86
4.28	Accesorio de baño	iqo.	1.00	14.80	15.00	2.67	0.13	14.80
<b>MUEBLES EMPOTRADOS</b>								
4.29	Closet para dormitorio	M <sup>2</sup>	9.00	111.14	51.85	56.47	2.82	1,000.26
4.30	Mueble de cocina alto	ML	3.00	146.69	70.06	72.98	3.65	440.07
4.31	Mueble de cocina bajo	ML	3.00	114.00	52.32	58.74	2.94	342.00
4.32	Mesón de cocina (loseña)	m	3.00	27.74	16.76	10.46	0.52	83.22
<b>OBRAS EXTERIORES</b>								
4.33	Pavimento exterior terraza	M <sup>2</sup>	9.00	13.62	7.70	5.42	0.50	122.58
							<b>TOTAL PA</b>	<b>26,284.26</b>
							<b>Area (m<sup>2</sup>)</b>	<b>82.00</b>

**ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS (PLANTA BAJA) - VIVIENDA CATEGORIA DE ACABADOS D**

ITEM	1.- PRELIMINARES	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO			PRECIO TOTAL	
				C. DIRECTO	MATERIAL	M. OBRA EQUIPO		
1.1	Limpeza de terreno	M²	200.00	0.82	0.00	0.78	0.04	164.00
1.2	Replanteo	M²	158.00	1.45	0.00	0.71	0.74	229.10
1.3	Excavación de cimientos	M³	29.93	8.63	0.00	8.22	0.41	258.30
1.4	Desajolo	M²	15.51	5.42	0.00	3.16	2.26	84.06
1.5	Replanteo de H. Simple	M³	0.51	96.03	65.02	25.96	5.05	48.98
1.6	Relleno compactado suelo natural	M³	14.42	5.88	0.00	4.64	1.24	84.80
1.7	Cimientos de piedra	M³	18.00	64.60	39.33	24.77	0.50	1,162.80
<b>ITEM 2.- ESTRUCTURA</b>								
<b>CONTRAPISO</b>								
2.1	Contrapiaso HS 180 y empedrado	M²	83.20	14.52	7.43	6.53	0.56	1,206.06
2.2	Alisado de pisos (mortero 1:3, e = 1.5 cm)	m2	83.20	5.60	1.73	3.89	0.18	465.92
<b>PAREDES</b>								
2.3	Mampostería bloque/adrillo	M²	145.00	11.27	6.79	4.08	0.40	1,634.15
<b>HORMIGÓN</b>								
2.4	Columna 0.20x0.30, f <sub>c</sub> =210 kg/cm² + Equipo	M³	2.87	178.98	108.12	61.38	9.48	513.67
2.5	Vigas 0.20x0.30, f <sub>c</sub> =210 kg/cm² + Equipo	M³	4.15	297.00	228.80	58.93	9.36	1,233.52
2.6	Escaleras f <sub>c</sub> =210 kg/cm² + Equipo	M³	1.36	276.99	218.44	51.56	8.99	380.65
2.7	Pintos H. simple 180 Kg/cm² + Equipo	M³	1.92	121.76	72.60	40.71	8.45	233.78
2.8	Pintos H. Ciclopeo 180 Kg/cm² + Equipo	M³	3.07	86.41	45.19	33.15	8.07	265.45
2.9	Cadenas f <sub>c</sub> =210 kg/cm² + Equipo + Encofrado	M³	4.15	236.31	168.66	58.32	9.33	981.16
2.10	Dintel D. 1x0.20x1.1 m, f <sub>c</sub> =180 kg/cm²	u	0.50	189.84	132.79	51.56	5.49	94.92
<b>ACERO</b>								
2.11	Acero de refuerzo 8-12 mm, Equipo, cizalla	kg	1,200.00	1.54	1.39	0.14	0.01	1,848.00
<b>ITEM 3.- INSTALACIONES</b>								
<b>SANITARIAS</b>								
3.1	Canalización aguas servidas (accesorios)	PTS	2.00	22.15	14.01	7.75	0.39	44.30
3.2	Canalización de aguas servidas 50 mm	PTS	6.00	15.17	7.03	7.75	0.39	91.02
3.3	Canalización exterior	ML	56.66	7.99	5.74	2.14	0.11	452.71
3.4	Rejilla agua servidas y agua fría	ML	10.00	6.57	5.54	0.86	0.05	65.70
3.5	Salidas aguas servidas TC 100 mm	gto	2.00	8.57	5.54	0.86	0.05	13.14
3.6	Salidas aguas frías PVC 75 mm Unión	gto	2.00	22.15	14.01	7.75	0.39	44.30
3.7	Cajas de revisión y tapa	U	4.00	31.42	10.62	19.73	1.07	125.68
3.8	Punto de ventilación TUBERIA DE 75 mm	U	2.00	5.34	4.05	1.23	0.06	10.68
3.9	Rejilla interior de piso 50 mm	U	4.00	6.31	4.77	1.47	0.07	25.24
3.10	Rejilla aluminio 75 mm	U	4.00	7.34	4.76	2.46	0.12	29.36
<b>AGUA POTABLE</b>								
3.11	Acumelada y medidor	global	1.00	72.89	60.00	12.28	0.61	72.89
3.12	Salida medidora HG. Llave de paso	gto	1.00	42.50	29.61	12.28	0.61	42.50
3.13	Tubería PVC 1/2" (incluye accesorios)	ML	25.00	4.42	1.84	2.45	0.12	110.50
3.14	Punto de agua fría PVC 1/2"	PTS	4.00	35.21	24.89	9.83	0.49	140.84
3.15	Punto de agua caliente PVC 1/2"	PTS	4.00	35.21	24.89	9.83	0.49	140.84
3.16	SALIDA para LAVADORAS, LLAVE DE CONTROL Y ACC	PTS	2.00	37.78	24.89	12.28	0.61	75.56
3.17	Montaje agua potable (PVC)	ML	5.00	6.37	3.79	2.46	0.12	31.85
3.18	Calefón	U	1.00	301.34	295.00	6.04	0.30	301.34
<b>ELECTRICAS</b>								
3.19	Punto de iluminación	PTS	15.00	26.00	12.73	12.84	0.63	390.00
3.20	Punto de tomacorriente	U	14.00	31.18	16.97	13.53	0.68	436.52
3.21	Termacorriente especial 220v	U	1.00	32.17	18.90	12.64	0.63	32.17
3.22	Acumelada principal	M	1.00	15.14	2.25	12.28	0.61	15.14
3.23	Accesorios tomacorrientes e interrup	U	30.00	8.60	7.00	1.20	0.40	258.00
3.24	Portero eléctrico	U	1.00	140.40	125.00	15.00	0.40	140.40
3.25	Taladro de medidores	U	1.00	88.90	70.00	17.00	1.80	88.90
3.26	Acumelada teléfono 4p	m	10.00	5.08	2.50	2.46	0.12	50.92
3.27	Salida para teléfono	PTS	2.00	17.52	8.82	10.19	0.51	35.04
3.28	Instalación para timbre	U	1.00	61.85	51.15	10.19	0.51	61.85
3.29	Salidas antenas TV	u	1.00	17.13	6.82	9.82	0.49	17.13
<b>ITEM 4.- ACABADOS</b>								
<b>PISOS</b>								
4.1	Duela de Chabal Nueva-Piso	M²	54.00	50.82	44.97	4.91	0.94	2,744.28
4.2	Lacado 2 manos (sellador-laca	m2	30.42	14.35	9.67	4.32	0.36	436.53
4.3	Cerámicas nacional baño y cocina	M²	13.00	20.01	16.00	3.82	0.19	260.13
<b>ESCALERAS</b>								
4.4	Porcelanato Top 40x40	M²	6.20	32.84	27.72	5.00	0.12	203.61
4.5	Pasamanos hierro, mangón de madera	ML	4.20	52.89	42.58	9.82	0.49	222.14
<b>PAREDES-TUMBADOS</b>								
4.6	Enlucido exterior	M²	82.00	5.11	1.77	3.10	0.24	419.02
4.7	Enlucido interior	M²	253.00	6.76	1.47	4.80	0.49	1,710.28
4.8	Enlucido horizontal	M²	82.00	7.44	1.55	5.32	0.57	610.08
4.9	Enlucido de fajas	ml	80.00	1.99	0.64	1.23	0.12	159.20
4.10	Pintura interior (económica)	M²	253.00	2.30	0.54	1.63	0.13	581.90
4.11	Pintura exterior (económica)	M²	82.00	2.61	0.76	1.71	0.14	214.02
4.12	Pintura horizontal económica	M²	82.00	3.29	1.38	1.71	0.20	269.78
4.13	Cerámica 20'20 en baños	M²	17.00	15.67	11.66	3.82	0.19	268.39
4.14	Porcelanato en cocina	M²	12.00	32.84	27.72	5.00	0.12	394.08
4.15	Isotelos(baño y cocina)	ml	15.00	23.82	22.00	1.50	0.12	354.30
4.16	Balnearios de lauril	ML	140.00	3.35	2.24	1.06	0.05	468.00
<b>PUERTAS</b>								
4.17	Puerta sólida 2 pan. Seyka / Color	U	5.00	206.33	185.00	20.31	1.02	1,031.65
4.18	Puerta principal lacada sin cerradura	U	1.00	261.46	240.13	20.31	1.02	261.46
4.19	Puerta de tool vidrio, a patio servicio	U	1.00	83.82	57.41	24.91	1.50	83.82
<b>VENTANAS</b>								
4.20	Ventana corrediza aluminio	M²	12.00	78.09	62.62	14.73	0.74	937.08
4.21	Rejas en ventana planta baja	M²	12.00	23.77	12.77	10.00	1.00	285.24
4.22	Vidrio claro de 4 mm incluye masilla	M²	11.88	11.68	10.39	1.23	0.06	138.76
<b>CERRAJERIA</b>								
4.23	Cerradura para contra puerta de hierro	U	2.00	27.18	25.31	1.78	0.09	54.36
4.24	Cerradura de seguridad puerta principal	U	1.00	185.15	160.00	25.00	0.15	185.15
4.25	Cerradura puerta principal	U	1.00	90.15	85.00	5.00	0.15	90.15
4.26	Cerradura puerta patio	U	1.00	25.76	25.00	3.20	0.16	25.76
4.27	Cerradura puertas interiores	U	4.00	23.33	25.00	1.20	0.04	93.32
<b>PIEZAS SANITARIAS</b>								
4.28	Inodoros tanque bajo Galaxie importado	U	1.00	261.99	252.48	9.06	0.45	261.99
4.29	Lavabo Galaxie importado	U	1.00	86.39	76.88	9.06	0.45	86.39
4.30	Lavaplatos de acero inoxidable	U	1.00	117.88	106.67	10.68	0.53	117.88
4.31	Accesorios de baño tipo FV	U	1.00	14.80	12.00	2.67	0.13	14.80
<b>GRIFERIA</b>								
4.32	Grifería para cocina fría y caliente mezcladora	U	1.00	77.15	72.00	5.00	0.15	77.15
4.33	Grifería para baños mezcladora	U	2.00	61.15	56.00	5.00	0.15	122.30
4.34	Ducha sencilla cromada - INCL. Mezcladora y grifería	U	1.00	148.95	138.64	9.82	0.49	148.95
4.35	Accesorios de baño	Juego	1.00	21.17	18.00	3.02	0.15	21.17
<b>MUEBLES EMPOTRADOS</b>								
4.36	Closet para dormitorio	M²	12.54	111.14	51.85	56.47	2.82	1,393.70
4.37	Mueble de cocina alto	ML	3.50	178.38	77.39	100.74	0.25	624.33
4.38	Mueble de cocina bajo	ML	3.50	143.08	57.92	81.10	4.08	520.78
4.39	Mueble de baño (MDF)	U	9.80	167.70	105.00	59.80	2.90	134.16
<b>OBRAS EXTERIORES</b>								
4.40	Porcelanato 40x40 patio	M²	9.00	30.18	27.72	2.34	0.12	271.62
4.41	Recubrimiento acera	M²	28.00	31.59	26.69	4.67	0.23	884.52
4.42	Lavandería	U	1.00	145.24	82.04	60.19	3.01	
4.43	Desajolo de desperdicios	Viales	2.00	70.00	-	-	-	140.00
4.44	Limpeza general (incluido fallas)	M²	110.00	1.41	0.00	1.34	0.07	155.10
<b>EQUIPAMIENTO</b>								
4.45	Tanque cisterna	M³	3.40	190.10	164.81	20.39	4.90	646.34
4.46	Bomba Hidroneumática	U	1.00	294.38	210.27	63.08	21.03	294.38
							TOTAL P.B	32,434.44
							Area (m²)	82.00
							USD/m²	397.98
							33,590.97	

A COSTO DIRECTO

Promedio P.B y P.A

B COSTO INDIRECTO (20%)

6,711.88

TOTAL A+B

40,302.85

**ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS (PLANTA ALTA) - VIVIENDA CATEGORIA DE ACABADOS D**

ITEM	2.- ESTRUCTURA	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO				PRECIO TOTAL
				C. DIRECTO	MATERIAL	M. OBRA	EQUIPO	
<b>ENTREPOSOS</b>								
2.1	Hormigón losa 0.20, f <sub>c</sub> = 210 kg/cm <sup>2</sup>	M <sup>3</sup>	9.00	334.85	259.80	65.12	9.93	3,013.65
2.2	Bloque 20x20x40 timbrado+estibaje	U	480.00	0.72	0.48	0.24	0.00	345.60
2.3	Alisado de pisos (mortero 1:3, e = 1.5 cm)	m <sup>2</sup>	72	5.90	1.73	3.69	0.18	403.20
<b>PAREDES</b>								
2.4	Mampostería bloque/adnito	M <sup>2</sup>	130.00	12.01	7.53	4.08	0.40	1,561.30
<b>CUBIERTAS</b>								
2.5	Hormigón losa 0.20, f <sub>c</sub> = 210 kg/cm <sup>2</sup>	M <sup>3</sup>	10.00	334.85	259.80	65.12	9.93	3,348.50
2.6	Bloque 20x20x40 timbrado+estibaje	U	480.00	0.72	0.48	0.24	0.00	345.60
2.7	Mastillado losa + impermeab. - e=3cm	m <sup>2</sup>	92.00	5.60	1.73	3.69	0.18	515.20
<b>HORMIGÓN</b>								
2.8	Columna f <sub>c</sub> =210 kg/cm <sup>2</sup> +Equipo	M <sup>3</sup>	2.40	239.55	108.12	61.38	9.48	574.92
2.9	Vigas 0.20x0.30, f <sub>c</sub> =210 kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	6.00	297.09	228.80	58.93	9.36	1,782.54
2.10	Escaleras f <sub>c</sub> =210 kg/cm <sup>2</sup> + Equipo	M <sup>3</sup>	1.40	300.83	218.44	51.56	8.99	421.16
<b>ACERO</b>								
2.11	Acero estructural.Doblado+armado+soldadora	kg	984.00	1.54	1.39	0.14	0.01	1,515.38
<b>ITEM 3.- INSTALACIONES</b>								
<b>SANITARIAS</b>								
3.1	Puntos de aguas servidas 110 mm	PTS	2.00	19.41	5.11	13.62	0.68	38.82
3.2	Puntos de aguas servidas 50 mm	PTS	5.00	12.22	3.53	8.28	0.41	61.10
3.3	Tubería PVC 110 desagüe	ML	13.00	5.77	4.28	1.42	0.07	75.01
3.4	Salida de aguas servidas	PTS	2.00	15.50	9.42	5.79	0.29	31.00
3.5	Salida de agua lluvias	PTS	8.00	18.96	12.88	5.79	0.29	113.76
3.6	Rejilla interior de piso 50 mm	u	2.00	6.31	4.77	1.47	0.07	12.62
3.7	Rejilla aluminio 3 plg.	u	2.00	6.54	4.81	1.47	0.25	13.08
3.8	Rejilla exterior de piso 100mm	u	2.00	7.34	4.78	2.46	0.12	14.68
3.9	Tubería PVC 75 mm (Ventilación)	ML	5.00	5.64	5.07	0.54	0.03	28.20
3.10	Canal de aguas lluvias	pto.	20.00	26.30	12.00	13.62	0.68	526.00
<b>AGUA POTABLE</b>								
3.11	Acometida y medidor	global	1.00	72.89	60.00	12.28	0.61	72.89
3.12	Salida medidores HG. Llave de paso	pto.	1.00	40.02	30.67	8.90	0.45	40.02
3.13	Tubería PVC 1/2 plg. (incluye accesorios)	ML	10.00	4.04	2.92	1.07	0.05	40.40
3.14	Punto de agua fría PVC 1/2"	PTS	4.00	35.21	24.89	9.83	0.49	140.84
3.15	Punto de agua caliente PVC 1/2"	PTS	4.00	35.21	24.89	9.83	0.49	140.84
3.16	Montante agua potable (PVC)	ML	5.00	6.37	3.79	2.46	0.12	31.85
3.17	Salidas para lavadoras. Llave de control	pto.	2.00	37.78	24.89	12.28	0.61	75.58
3.18	Calefón	U	1.00	301.34	295.00	6.04	0.30	301.34
<b>ELECTRICAS</b>								
3.19	Puntos de iluminación	PTS	12.00	26.00	12.73	12.64	0.63	312.00
3.20	Puntos de tomacorriente	U	14.00	26.90	17.27	9.17	0.46	376.60
3.21	Tomacorriente especial 220v	U	1.00	32.17	18.80	12.64	0.63	32.17
3.22	Acometida principal	M	1.00	15.14	2.25	12.28	0.61	15.14
3.23	Accesorios tomacorrientes e interrup	U	27.00	8.60	7.00	1.20	0.40	232.20
3.24	Portero eléctrico	U	1.00	140.40	125.00	15.00	0.40	140.40
3.25	Tablero de medidores	U	1.00	88.80	70.00	17.00	1.80	88.80
3.26	Acometida teléfono 4p	m	10.00	5.08	2.50	2.46	0.12	50.80
3.27	Salida para teléfono	PTS	2.00	17.52	6.82	10.19	0.51	35.04
3.28	Instalación para timbre	U	1.00	61.85	51.15	10.19	0.51	61.85
3.29	Salidas antenas TV	u	1.00	17.13	6.82	9.82	0.49	17.13
<b>ITEM 4.- ACABADOS</b>								
<b>PISOS</b>								
4.1	Duela de chanul. Equipo: pulidora	M <sup>2</sup>	69.00	56.59	50.74	4.91	0.94	3,904.71
4.2	Lacado 2 manos (laca-sellador)	m <sup>2</sup>	30.42	14.35	9.87	4.32	0.36	436.53
4.3	Cerámica nacional baño y cocina	M <sup>2</sup>	13.00	20.01	16.00	3.82	0.19	260.13
<b>PAREDES-TUMBADOS</b>								
4.4	Enlucido exterior	M <sup>2</sup>	82.00	5.11	1.77	3.10	0.24	419.02
4.5	Enlucido interior	M <sup>2</sup>	253.00	6.76	1.47	4.80	0.49	1,710.28
4.6	Enlucido horizontal	M <sup>2</sup>	82.00	7.44	1.55	5.32	0.57	610.08
4.7	Enlucido de fajas	ml	80.00	1.99	0.64	1.23	0.12	159.20
4.8	Pintura interior (económica)	M <sup>2</sup>	253.00	2.30	0.54	1.63	0.13	581.90
4.9	Pintura exterior (económica)	M <sup>2</sup>	82.00	2.61	0.76	1.71	0.14	214.02
4.10	Pintura horizontal económica	M <sup>2</sup>	82.00	3.29	1.38	1.71	0.20	269.78
4.11	Cerámica 20*20 en baños	M <sup>2</sup>	17.00	15.67	11.66	3.82	0.19	266.39
4.12	Porcelanato en cocina	M <sup>2</sup>	12.00	32.84	27.72	5.00	0.12	394.08
4.13	Barrederas de laurel	ML	140.00	3.35	2.24	1.06	0.05	469.00
<b>PUERTAS</b>								
4.14	Contrpuerta de hierro para puerta principal	U	1.00	74.22	70.00	4.02	0.20	74.22
4.15	Puertas solida en laurel y marcos	U	5.00	211.33	190.00	20.31	1.02	1,056.65
4.18	Puerta principal con diseño	U	1.00	261.46	240.13	20.31	1.02	261.46
4.17	Puerta de tool vidrio, a patio servicio	U	1.00	63.82	57.41	24.91	1.50	63.82
<b>VENTANAS</b>								
4.18	Ventana corrediza aluminio	M <sup>2</sup>	12.00	78.09	62.82	14.73	0.74	937.08
4.19	Vidrio claro de 4 mm incluye masilla	M <sup>2</sup>	11.88	11.88	10.39	1.23	0.06	138.76
<b>CERRAJERIA</b>								
4.20	Puerta principal (contrpuerta de hierro)	U	1.00	74.22	70.00	4.02	0.20	74.22
4.21	Puerta de servicio tool	U	1.00	81.59	62.80	17.80	0.99	81.59
4.22	cerradura puerta principal	U	1.00	27.18	25.31	1.78	0.09	27.18
4.23	Cerradura puerta patio	U	1.00	25.76	22.40	3.20	0.16	25.76
4.24	Cerradura puertas interiores	U	4.00	23.33	22.40	0.89	0.04	93.32
<b>PIEZAS SANITARIAS</b>								
4.25	Inodoros tanque bajo nacional	U	1.00	222.99	213.48	9.06	0.45	222.99
4.26	Lavamanos Kingsley Línea Spazio	U	1.00	136.33	128.82	9.06	0.45	136.33
4.27	Fregadero simple Línea Plasmade	U	1.00	121.34	115.00	6.04	0.30	121.34
4.28	Accesorios de baño	Juego	1.00	21.17	18.00	3.02	0.15	21.17
<b>GRIFERIA</b>								
4.29	Grifería para cocina fría y caliente mezcladora	U	1.00	77.15	72.00	5.00	0.15	77.15
4.30	Grifería para baños mezcladora	U	2.00	61.15	56.00	5.00	0.15	122.30
4.31	Ducha sencilla cromada - INCL. Mezcladora y grifería	U	1.00	148.95	138.84	9.82	0.49	148.95
4.32	Accesorios de baño	Juego	1.00	21.17	18.00	3.02	0.15	21.17
<b>MUEBLES EMPOTRADOS</b>								
4.33	Closet para dormitorio	M <sup>2</sup>	12.54	111.14	51.85	56.47	2.82	1,393.70
4.34	Mueble de cocina año	ML	3.50	178.38	77.39	100.74	0.25	624.33
4.35	Mueble de cocina bajo	ML	3.50	143.08	57.92	81.10	4.06	500.78
4.36	Mueble de baño	U	0.80	167.70	105.00	59.80	2.90	134.16
<b>OBRAS EXTERIORES</b>								
4.37	Porcelanato 40x40	M <sup>2</sup>	9.70	30.18	27.72	2.34	0.12	292.75
4.38	Lavandería	U	1.00	145.24	82.04	60.19	3.01	
4.39	Desalajo de desperdicios	Viajes	2.00	70.00	-	-	-	140.00
4.40	Limpieza general (incluido fallas)	M <sup>2</sup>	110.00	1.41	0.00	1.34	0.07	155.10
<b>EQUIPAMIENTO</b>								
4.41	Tanque cisterna	M <sup>3</sup>	3.40	190.10	164.81	20.39	4.90	646.34
4.42	Bomba Hidroneumática	U	1.00	294.38	210.27	63.08	21.03	294.38
<b>TOTAL P.A.</b>							<b>34,648.89</b>	
<b>Area (m<sup>2</sup>)</b>							<b>82.00</b>	

**ANEXO 30**  
**Tipologías Constructivas por estructura y acabados**

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS				
	ACABADOS				
	A	B	C	D	E
H.ARMADO					
METAL / ACERO					
LAD / BLOQ					
ADOB / TAPIAL					
MADERA					
PIEDRA					
CAÑA GUADUA					
NO TIENE					

Tipología

**ANEXO 31**  
**Tipologías Constructivas por estructura, acabados y No. de pisos**

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	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	F	A	B	C	D	E	F						
H.ARMADO																												
METAL / ACERO																												
LAD / BLOQ																												
ADOB / TAPIAL																												
MADERA																												
PIEDRA																												
CAÑA GUADUA																												
NO TIENE																												

Tipología constructiva

## ANEXO 32

### Valores unitarios por m2 de construcción según tipología constructiva

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	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	F	A	B	C	D	E	F
ARMADO 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/ TAFAL	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				40	130				40	130				40	130					

## ANEXO 33

### Valores unitarios/ m2 de los Adicionales constructivos

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD.
<b>MUROS</b>		
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
<b>CERRAMIENTOS</b>		



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
<b>CIRCULACIONES COMUNALES ABIERTAS</b>		
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
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
<b>OTROS</b>		
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

## ANEXO 34

### Compatibilidad de los usos constructivos

Dentro de los usos generales podemos encontrar diversos usos que se agrupado de acuerdo a su afinidad y valor unitario así:

**Habitacional.-** Son edificaciones que fueron construidas para cumplir la función de ser habitadas por el ser humano, dentro de este uso también se registrara el comercio menor, almacenes, locales y producción menor, talleres, lavanderías públicas, garitas, BBQ, casa barrial, oficina en vivienda, edificios de parqueaderos, piletas, espejos de agua, cisternas, guarderías, baterías sanitarias, comedores rurales, casa de hacienda, laboratorios rurales, salas comunales.

**Industrial.-** Son edificaciones que se han realizado para conseguir un determinado producto de consumo, dentro de este uso se puede considerar la industria baja, mediana y alta, bodega comercial, industrial, galpón silos cuartos fríos, usos agroindustriales

**Comercial.-** Son edificaciones planificadas y en donde se desarrollan actividades de intercambio y consumo de bienes y servicios, aquí se encontrarán comercios agrupados desde 1000 hasta 5000 m2, restaurantes, lavadora de autos, centros comerciales populares, centros comerciales, mercados gasolineras, locales comerciales declarados en propiedad horizontal.

**Bancario- Financiero.-** son los edificios diseñados para que funcionen instituciones de carácter financiero- económico, dedicadas al mercado de dinero y capitales como bancos, sucursales, cajas de ahorro, cooperativas de ahorro , casas financieras, bolsa de valores, monte de piedad.

**Hospedaje, Hotelería.-** Construcciones especializadas en actividad de alojamiento temporal de personas. Se calificará en este uso a todas las edificaciones destinadas a este fin como moteles, hostales, hosterías, pensiones, residenciales, complejos hoteleros

**Educativo.-** Son edificaciones con diseños destinados a actividades educacionales, de instrucción y formación; se inscriben en esta clasificación, aulas, preescolar, escuelas, colegios, institutos técnicos, tecnológicos, ocupacionales, universidades, escuelas superiores, politécnicas, casas de cultura, auditorios, bibliotecas, centros culturales, etc.

**Salud.-** Edificaciones construidas para desarrollar actividades dedicadas al servicio de la salud, prevención, curación y rehabilitación tipificados como subcentros, centros de salud, unidades de emergencia, banco de sangre, dispensarios médicos, clínicas, hospitales, dispensarios médicos, edificios de consultorios, centros de rehabilitación y reposo, centros de tratamiento especializado, etc.

**Deportivo cubierto .-** Son elementos constructivos diseñados para la realización de actividades de esparcimiento recreativo y deportivo cubierto, para el que se han habilitado espacios específicos como polideportivos, coliseos, fútbol de salón, salas de billar, piscinas cubierta, en si escenarios deportivos cubiertos.

**Deportivo abierto .-** Son elementos constructivos abiertos diseñados para la realización de actividades de esparcimiento recreativo y deportivo , para el que se han habilitado espacios específicos como escenario deportivos abiertos, piscina descubierta, polideportivos abiertos, pistas de atletismos, karting, estadios, plaza de toros entre otros.

**Deportivo Abierto-canchas.-** Son elementos constructivos abiertos de recreación y deportivo en donde se encontraran, canchas de fútbol, básquet, tenis, etc.

**Recreativo abierto.-** Construcciones abiertas diseñadas para realizar acciones de esparcimiento y entretenimiento como graderíos, tribunas, conchas acústicas, zoológicos, parques miradores, fuentes de agua, lagunas.

**Recreativo Cubierto.-** Edificaciones cubiertas diseñadas para entrenamiento, diversión, distracción tales como bares, karaoque, Gimnasio, turco, , sauna, turco, hidromasajes, pistas de baile, casinos, discotecas, casa de lenocinio, galerías, teatros, cines hemerotecas, vivariums, galleras, salas de masajes, billar, etc.

**Asistencia social.-** Inmuebles creados con fines de ayuda y apoyo al bienestar social, centros infantiles, casa cuna, guardería, dormitorios públicos, rehabilitación social.

**Centrales y Plantas.-** Son edificaciones e instalaciones especializadas de almacenamiento y distribución como estaciones de bombeo, cisternas,

potabilizadoras, planta de tratamiento de agua, , reservorios, antenas de comunicación, , subestaciones eléctricas, centrales de transmisión , casas de maquinas torres de equilibrio.

**Seguridad** .- Edificios diseñados con fines de control, entre las que tenemos, unidad de vigilancia, PAE, bomberos, cuartel de policía, detención provisional, penitenciarias, cárceles, reclusorios.

**Servicios Funerarios**.- Edificaciones creadas para dar servicios mortuorios, salas de velaciones, cementerios, crematorios, etc.

**Culto, Religioso**.- Construcciones majestuosas, en proporción y volumen destinadas con el culto, ritos y formación espiritual como capillas, templos, conventos, salas de culto, catedrales, sinagogas, iglesias

**Anden Terminales**.- Instalaciones abiertas y semi-cubiertas que permite a las personas esperar y tomar el servicio de algún transporte de ferrocarriles, taxis, transporte público, terminal terrestre, parada cubierta de buses, angares, etc.

**Parqueaderos cubiertos, servicios**.- Edificaciones destinadas a parqueaderos cubiertos, bodegas, lavandería secadero cubiertos , cuarto de basura, cuarto de maquinas, terraza-balcón, circulaciones peatonales y vehicular cubiertas, hall, corredores, gradas en Propiedad horizontal.

**Parqueaderos descubiertos**.- Espacios destinados para parqueaderos, jardines declarados en propiedad horizontal o en uni propiedad .

Servicios abiertos.- En esta tipología constructiva se registrara a las lavanderías/ secaderos descubiertos.

**Agropecuario**.- Construcciones elaboradas para el descanso y alimentación de los ganados, generalmente las encontramos en el área rural del distrito entre ellas tenemos a la caballeriza, establo, porquerizas, avícola, cuyeras, salas de ordeño, y otros de usos productivos.

**Agrícola**.- Construcción que cumplen con la función de proteger y mejorar las condiciones del cultivos estos pueden ser invernaderos metálicos, de madera, rústicos, hongales, etc.



Alcaldía  
Metropolitana

No. TRÁMITE:.....10252.....

FECHA DE INGRESO: 08 NOV 2011.....

TELÉFONO DE CONTACTO:.....

No. TRÁMITE:.....2011-88304.....

Azhos

Oficio con  
expediente  
original e íntegro



118 F

2011-1889

Administración  
General

Oficio N° 04149  
Quito,  
- 8 NOV 2011

Doctor  
Augusto Barrera Guarderas  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

11 - 11/11/2011  
11 NOV 2011  
15:20

De mi consideración:

En cumplimiento a los Artículos 139 y 496 del COOTAD, que indican la obligación ineludible de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, de realizar actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad inmueble urbana y rural cada dos años, la Dirección Metropolitana de Catastro, acorde a sus competencias, realizó el correspondiente estudio valorativo del suelo y de las construcciones en el Distrito Metropolitano de Quito, a fin de actualizar los avalúos de los inmuebles.

Cabe señalar, Señor Alcalde, que una actualización masiva de avalúos en el Distrito Metropolitano de Quito, no se ha propuesto desde el año 2005, razón por la cual en el catastro constan avalúos actualizados en un 20% del territorio, actualizaciones realizadas por gestión de la Dirección Metropolitana de Catastro, por lo que la propuesta actual constituye una actualización del 100% del territorio del DMQ, a aplicarse en el bienio 2012 – 2013. Situación que es recogida en el informe de Auditoría realizado por la Contraloría General del Estado, al señalar dentro de las conclusiones la falta de una gestión tendiente a actualizar los avalúos y que correspondientemente, genera recomendaciones que conllevan la imperiosa necesidad de desarrollar dicho procedimiento para el bienio antes mencionado.

Los resultados del estudio llevado a cabo, están plasmados en el proyecto de Ordenanza de Valoración Urbana y Rural y sus anexos, que se propone aplicarse en el bienio 2012-2013, y que adjunto al presente, con la correspondiente ayuda memoria, para su revisión y aprobación previo al envío al Concejo Metropolitano para su aprobación definitiva en cumplimiento de lo establecido en los Artículos 495, 502 y 516 del COOTAD, que señalan que las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos para determinar el valor de la propiedad, considerando las particularidades de cada localidad, así como el plano del valor



Administración  
**General**

01119

8 NOV 2011

de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno así como los factores para la valoración de edificaciones.

Es necesario señalar que esta propuesta de ordenanza fue presentada en reunión de trabajo a la Secretaria de Coordinación Territorial y Participación y al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, y es importante recalcar que la mencionada actualización de avalúos genera beneficios a la municipalidad en todos los temas relativos al catastro municipal, sean estos de expropiaciones, impositivos, y de control en cada una de las competencias que cada área tiene asignadas conforme al marco legal vigente.

Atentamente,

Rubén Flores Agreda

**ADMINISTRADOR GENERAL**

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

DHV

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



UNIDAD DE VALORACION

**PROPUESTA DE ORDENANZA METROPOLITANA DE APROBACIÓN  
DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, 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.**

**(AYUDA MEMORIA)**

OCTUBRE DEL 2011



## ORDENANZA DE VALORACION EN EL DMQ –BIENIO 2012-2013

### **BASE LEGAL**

COOTAD, Art 139.- Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

COOTAD, Art 496.- 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.

## ORDENANZA DE VALORACION EN EL DMQ –BIENIO 2012-2013

### **VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL**

El precio de mercado del suelo es un componente fundamental en la determinación del avalúo predial

#### **SITUACIÓN ACTUAL:**

**AIVAS ACTUALES :**

**2744 URBANAS Y 211 RURALES**

**80% DE LAS AIVAS CONSTAN EN EL CATASTRO CON VALORES INVESTIGADOS EN EL AÑO 2005 Y 20% CONSTAN CON VALORES ACTUALIZADOS A VALOR COMERCIAL POR GESTIÓN DE LA DMC**

#### **SITUACIÓN PROPUESTA PARA EL BIENIO 2012-2013:**

**AIVAS PROPUESTAS:**

**2180 URBANAS Y 274 RURALES**

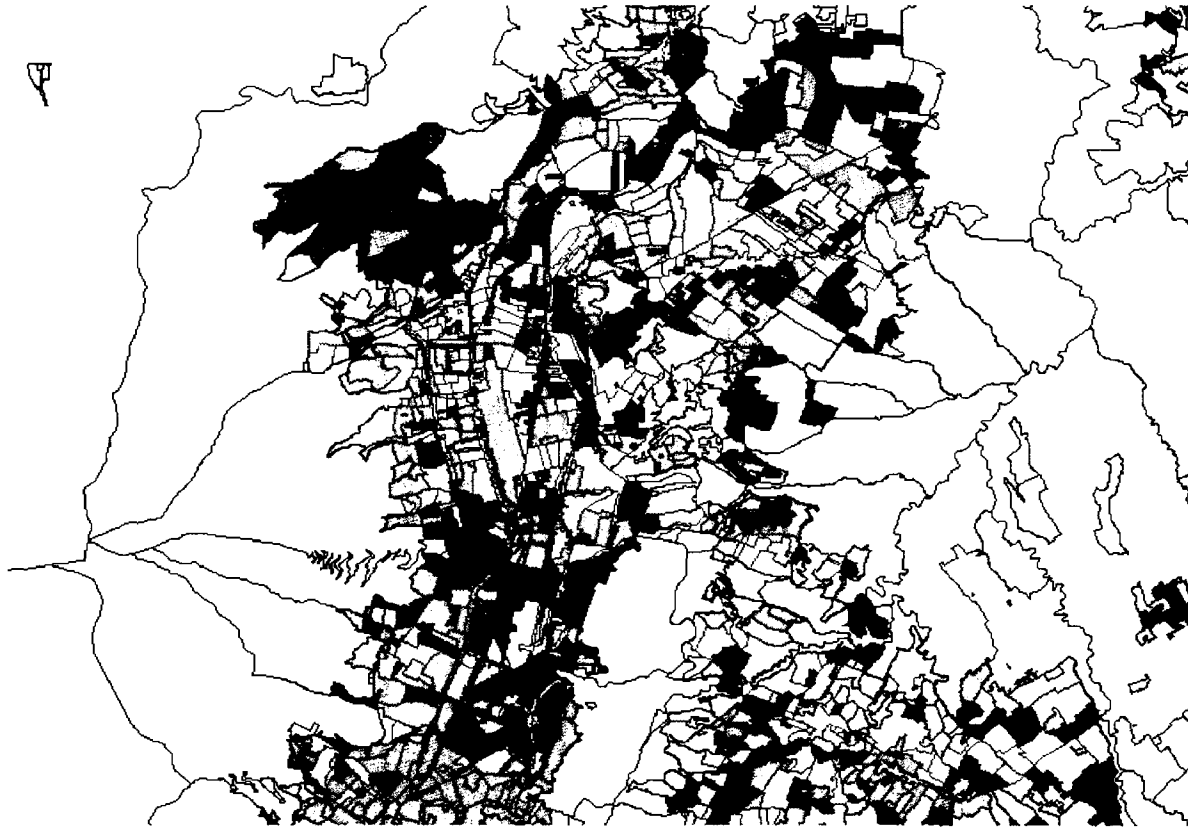
**SE PROPONE EL 100% DE LAS AIVAS CONSTEN EN EL CATASTRO CON VALORES ACTUALIZADOS, EN BASE AL RECORRIDO MASIVO REALIZADO POR LA DMC Y AL MODELO DE VALORACION ESTUDIADO, QUE ESTABLECE NIVEL DE PRECIOS DEL SUELO EN EL FUTURO**

## Variación de precios en el Centro – Sur de Quito



- ⦿ El color rojo más intenso señala niveles de Tasas más elevados
  - El valor más alto en la escala es 197.69 correspondiente a las zonas en proceso de consolidación urbana
- ⦿ El color verde más intenso señala niveles de Tasas más bajos
  - El valor más bajo en la escala es 13.53 correspondiente a zonas consolidadas
- ⦿ El color amarillo muestra niveles de Tasas promedios

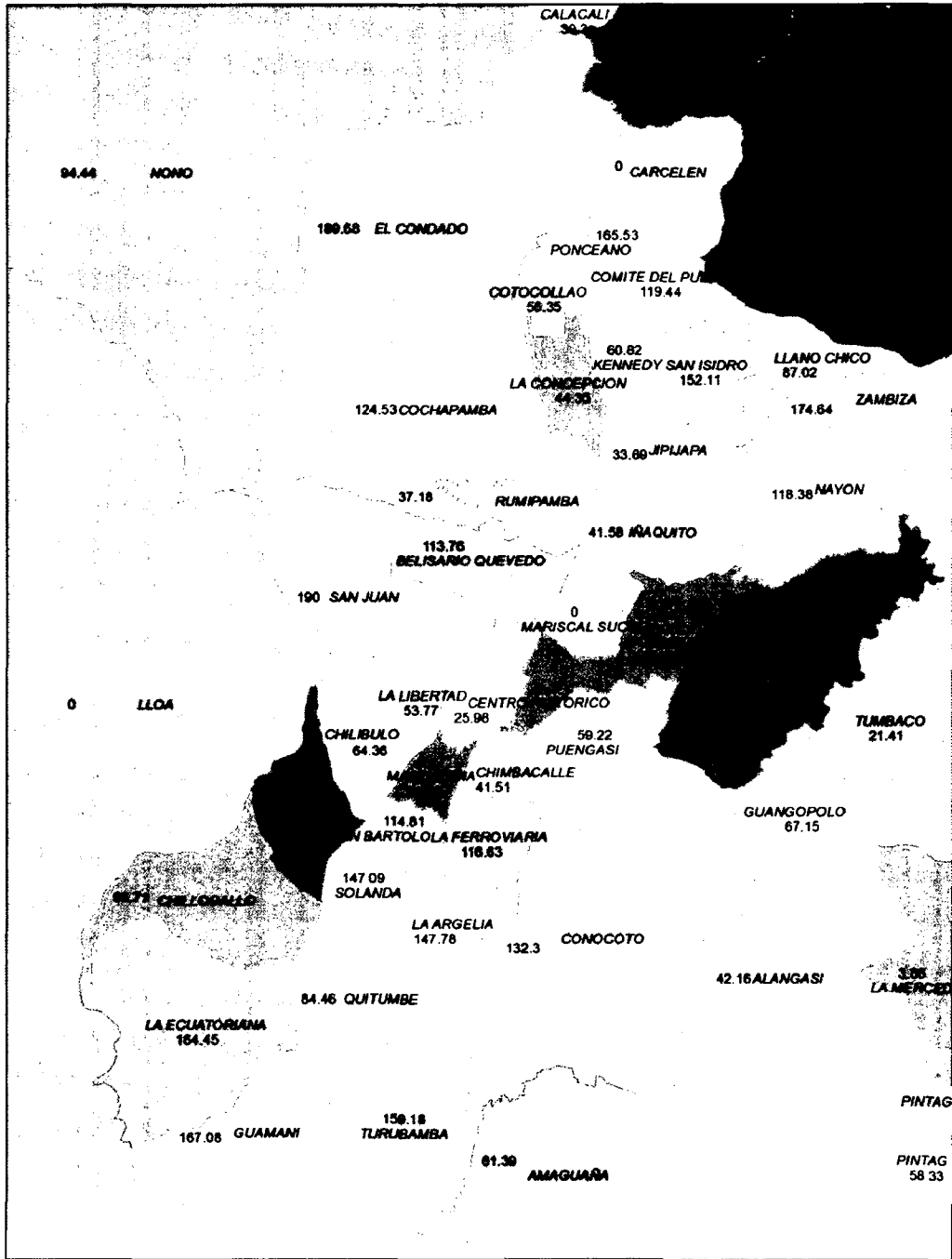
# Variación de precios en el Norte de Quito



- ⦿ El color rojo más intenso señala niveles de Tasas más elevados
  - El valor más alto en la escala es 197.69 correspondiente a las zonas en proceso de consolidación urbana
- ⦿ El color verde más intenso señala niveles de Tasas más bajos
  - El valor más bajo en la escala es 13.53 correspondiente a zonas consolidadas
- ⦿ El color amarillo muestra niveles de Tasas promedios

Parroquia	Valores Promedio vigentes (por metro cuadrado de terreno)	Valores Promedio propuestos para el bienio 2012-2013	Porcentaje de variación
GUAMANI	20.89	55.81	167.09
TURUBAMBA	16.49	42.73	159.19
LA ECUATORIANA	22.93	60.64	164.45
QUITUMBE	34.10	62.91	84.46
CHILLOGALLO	26.81	52.75	96.72
LA MENA	53.83	54.67	1.56
SOLANDA	42.86	105.92	147.09
LA ARGELIA	24.38	60.42	147.79
SAN BARTOLO	47.33	101.68	114.81
LA FERROVIARIA	24.62	53.33	116.63
CHILIBULO	38.11	62.64	64.37
MAGDALENA	56.80	104.96	84.77
CHIMBACALLE	42.00	59.44	41.52
LLOA	8.50	8.50	0.00
PUENGASI	29.17	46.45	59.22
LA LIBERTAD	26.78	41.18	53.77
CENTRO HISTORICO	66.72	84.06	25.99
ITCHIMBIA	38.55	95.25	147.08
SAN JUAN	28.22	82.00	190.55
BELISARIO QUEVEDO	74.85	160.00	113.77
MARISCAL SUCRE	332.42	331.25	0.00
IÑAQUITO	209.29	296.33	41.59
RUMIPAMBA	146.23	200.61	37.19
JIPIJAPA	168.75	225.61	33.70
COCHAPAMBA	37.44	84.07	124.54
LA CONCEPCION	115.56	166.82	44.36
KENNEDY	90.96	146.28	60.83
SAN ISIDRO	45.68	115.16	152.11
NAYON	45.23	98.77	118.39
ZAMBIZA	17.75	48.75	174.65
COTACALLAO	72.38	113.17	56.36

Parroquia	Valores Promedio vigentes (por metro cuadrado de terreno)	Valores Promedio propuestos para el bienio 2012-2013	Porcentaje de variación
PONCEANO	51.32	136.26	165.54
COMITE DEL PUEBLO	32.09	70.41	119.45
EL CONDADO	20.89	60.51	189.69
CARCELEN	63.44	74.31	17.14
NONO	6.00	11.67	94.44
POMASQUI	28.46	41.78	46.82
SAN ANTONIO	32.51	55.03	69.24
CALACALI	8.38	11.67	39.30
NANEGALITO	9.40	9.40	0.00
NANEGAL	6.25	8.75	40.00
GUALEA	5.00	8.75	75.00
PACTO	6.80	10.00	47.06
PUELLARO	13.43	22.50	67.55
PERUCHO	9.00	15.00	66.67
CHAVEZPAMBA	8.00	13.33	66.67
ATAHUALPA	10.80	20.00	85.19
SAN JOSE DE MINAS	9.56	23.89	150.00
CALDERON	47.24	62.44	32.17
LLANO CHICO	15.42	28.83	87.03
CUMBAYA	84.50	107.57	27.30
TUMBACO	53.86	65.39	21.41
AMAGUAÑA	16.38	26.43	61.39
CONOCOTO	19.63	45.60	132.30
GUANGOPOLO	10.82	18.08	67.16
ALANGASI	24.62	35.00	42.16
LA MERCED	19.29	20.04	3.89
PINTAG	10.00	15.83	58.33
PUEMBO	18.59	38.68	108.11
PIFO	23.00	33.42	45.31
TABABELA	16.93	28.56	68.72
YARUQUI	16.00	23.17	44.81
CHECA	11.00	20.83	89.39
EL QUINCHE	35.00	29.18	-16.62
GUAYLLABAMBA	28.13	39.25	39.56



### Porcentaje de diferencia entre ordenanzas

#### Parroquias

<all other values>

ALANGASI

AMAGUAÑA

ATAHUALPA

BELISARIO QUEVEDO

CALACALI

CALDERON

CARCELEN

CENTRO HISTORICO

CHAVEZPAMBA

CHECA

CHILIBULO

CHILLOGALLO

CHIMBACALLE

COCHAPAMBA

COMITE DEL PUEBLO

CONOCOTO

COTOCOLLAO

CUMBAYA

EL CONDADO

EL QUINCHE

GUALEA

GUAMANI

GUANGOPOLO

GUAYLLABAMBA

ITCHIMBIA

IÑAQUITO

JIPIJAPA

KENNEDY

LA ARGELIA

LA CONCEPCION

LA ECUATORIANA

LA FERROVIARIA

LA LIBERTAD

LA MENA

LA MERCED

LLANO CHICO

LLOA

MAGDALENA

MARISCAL SUCRE

NANEGAL

NANEGALITO

NAYON

NONO

PACTO

PERUCHO

PIFO

PINTAG

POMASQUI

PONCEANO

PUELLARO

PUEMBO

PUENGASI

QUITUMBE

RUMIPAMBA

SAN ANTONIO

SAN BARTOLO

SAN ISIDRO

SAN JOSE DE MINAS

SAN JUAN

SOLANDA

TABABELA

TUMBACO

TURUBAMBA

YARUQUI

ZAMBIZA



# PLANOS DE VALORES POR AIVA, ACTUALIZADOS



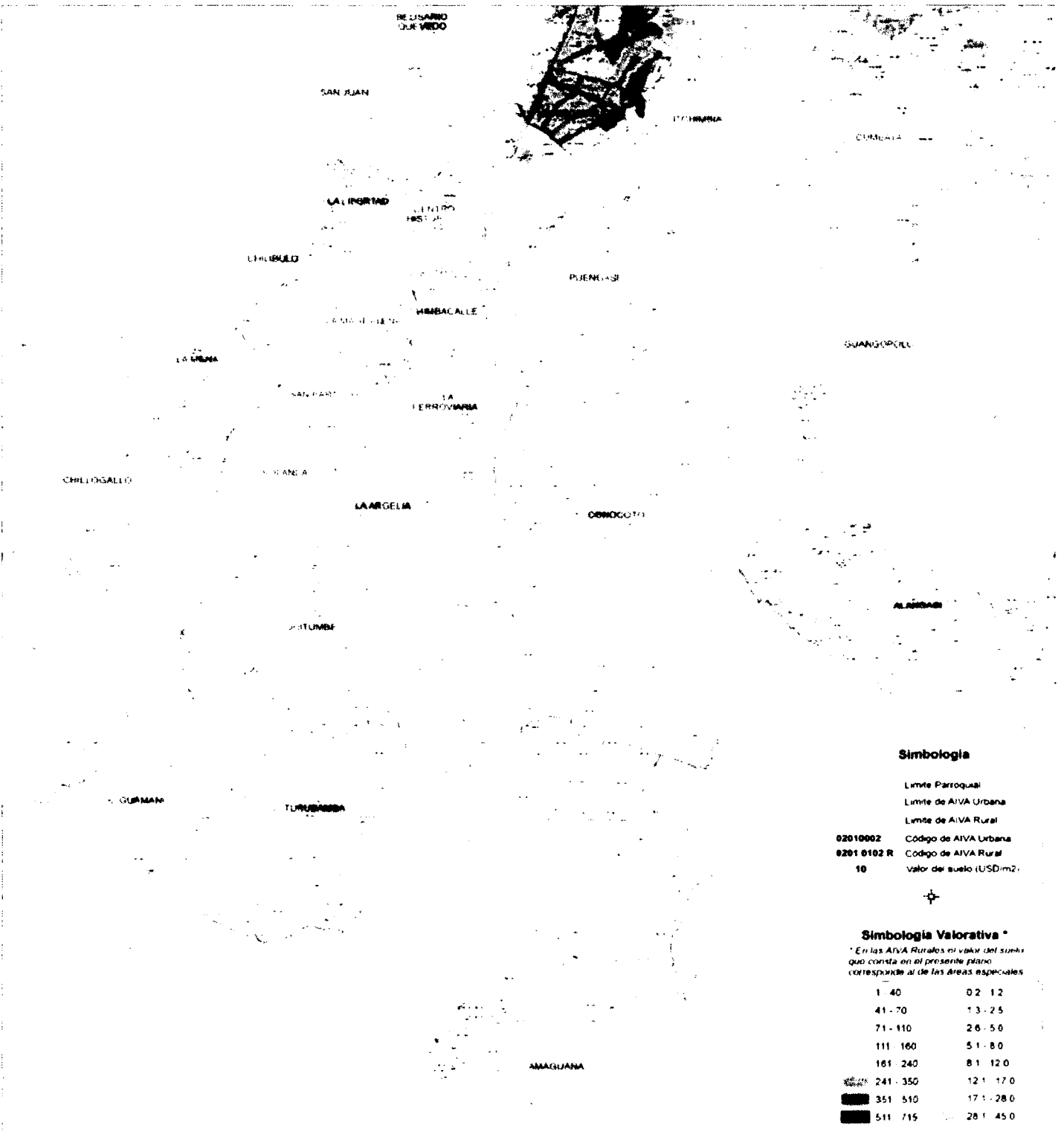
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
 Dirección Metropolitana de Catastro  
 Unidad de Valoración



Dirección  
 Metropolitana de  
 Catastro

Plano del valor del suelo Urbano y Rural para el bienio 2012 - 2013

Plano 2/3



Fecha de Elaboración: Octubre del 2011



## ORDENANZA DE VALORACION EN EL DMQ –BIENIO 2012-2013

### VALOR DE LA CONSTRUCCION

LA ORDENANZA VIGENTE CONSIDERA SOLO COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN, DE ACUERDO A PRECIOS UNITARIOS 2005

LA PROPUESTA CONSIDERA COSTOS DIRECTOS MÁS COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN, DE ACUERDO A PRECIOS UNITARIOS ACTUALIZADOS AL AÑO 2011

#### TABLA DE PRECIOS TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS PROPUESTA

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS					4-5 PISOS				6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
	ACABADOS					ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
	E	D	C	B	A	E	D	C	B	F	E	D	C	F	E	D	C
H.ARMADO	720	490	355	225		795	540	390	250	1,005	875	595	425	1,105	960	655	470
METAL / ACERO	700	485	335	205		770	535	370	225	980	850	590	405	1,075	860	645	445
LAD / BLOQ	625	440	280	175	90	685	480	310	190			530	340				
ADOB / TAPIAL	525	335	245	130	65	535	370	270	145								
MADERA	610	470	250	180	75		515	275	195								

ESTOS VALORES SE CORRIGEN DE ACUERDO CON FACTORES ESTUDIADOS, DE ACUERDO CON EL USO DE LA CONSTRUCCIÓN, Y SE PROPONE DEPRECIARLOS DE ACUERDO A LA EDAD Y AL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



Administración  
General

Dirección <sup>1</sup>  
Metropolitana  
de Catastro

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO**

**UNIDAD DE VALORACION**

**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.**

## EL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

### CONSIDERANDO:

Que de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 494 establece: "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 en la referida Ley en su Art. 495, 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. "

Que el Art. 496 de la misma Ley, determina que las municipalidades deberán realizar, para cada bienio, las actualizaciones del Catastro y de la Valoración predial;

Que el Art. 502 y Art 516 del COOTAD, referidos a la normativa 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 mediante Ordenanza Metropolitana del Catastro Inmobiliario Ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, 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;

Que mediante Ordenanza Metropolitana No.303, del 23 de diciembre del 2009, el Concejo Metropolitano aprobó La 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 Arts. Nos 55 literal i, 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8, No. 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.**

**Art.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:

**a)** Valor en Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU).- En cada área se establece un valor básico referencial del m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de terreno urbano y los listados alfanuméricos de las AIVAU, constan en el **Anexo 1** de la presente Ordenanza.

#### **Parágrafo I**

##### **Factores de Corrección del Valor del Suelo Urbano**

**Art. III.... (3).-** Para corregir el valor unitario de m<sup>2</sup> de terreno de un predio en el AIVAU, se tomará en cuenta los siguientes factores físicos o de configuración de cada lote:

- a. Frente
- b. Fondo o profundidad
- c. 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:

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

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 evaluar

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

**Art. III. ... (4).**- 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 1.15 del valor base del AIVAU.

### **Parágrafo II**

#### **Determinación del Avalúo del Lote Urbano**

**Art. III.... (5).**- La fórmula general para obtener el avalúo del lote será:

$$AI = Pa \times Sa \times Fc$$

Donde:

**AI** = Avalúo del lote

**Pa** = Valor por m<sup>2</sup> de terreno del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU).

**Sa** = Área en m<sup>2</sup> del lote

**Fc** = Factor de corrección total

## **SECCION II**

### **VALOR DEL SUELO RURAL**

**Art. III... (6).**- 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.

### **Parágrafo I**

#### **Factores de Corrección del Valor del Suelo Rural**

**Art. III. ... (7).**- 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**

Rango	Superficie (ha)	Factor
1	0.0001 a 0.5	1.2
2	0.5001 a 1	1
3	1.001 a 50	0.8
4	50.001 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.-** De acuerdo a la Tabla No. 2, los coeficientes a utilizarse por este factor serán Los siguientes:

**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... (8).- VALOR DEL SUELO.-** Para la valoración del suelo del rural se aplicará la siguiente fórmula general:

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

Donde:

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

Los valores de la AIVAS habitacionales y agrícolas de las clases agrológicas VI, VII y VIII se ajustarán con los de las áreas de las AIVAR de protección ecológica.

## SECCIÓN III

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

**Art. III... (9).- 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

**Art. III... (10).**- 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...(11).**- 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			
	E	D	C	B	A	E	D	C	B	F	E	D	C	F	E	D	C
H.ARMADO	720	490	355	225		795	540	390	250	1,005	875	595	425	1,105	960	655	470
METAL / ACERO	700	485	335	205		770	535	370	225	980	850	590	405	1,075	860	645	445
LAD / BLOQ	625	440	280	175	90	685	480	310	190			530	340				
ADOB / TAPIAL	525	335	245	130	65	535	370	270	145								
MADERA	610	470	250	180	75		515	275	195								

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... (12).**- 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.
<b>MUROS</b>		
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
<b>CERRAMIENTOS</b>		
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
<b>CIRCULACIONES COMUNALES ABIERTAS</b>		
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
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
<b>OTROS ( No se puede graficar o ingresar como bloque constructivo)</b>		
Piscinas	m2	315.00
Cisterna de Hormigón armado.	m2	195,00
Pozo y tubería de alcantarillado	ml	32,00
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... (13).-** 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:

**TABLA No. 5**

USOS CONSTRUCTIVOS			
CODG	FACTOR	USOS	DESCRIPCION Y COMPATIBILIDAD
1	1.00	HABITACIONAL	UNIF. PROPIEDAD, MULTIFAMILIAR, COMERCIO MENOR, ALMACEN, LOCAL (ferreterías, tiendas, carnicerías, bazar, comedores, vestuarios, verduras, heladerías, boticas, accesorios automotrices, etc) PRODUCCION MENOR (confeccion, artesanías, caramelos, confites, dulces chocolates, heladerías etc) TALLERES Y COMPOSTURA (confeccion sastrens, zapaterías, electrodomesticos) 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 AGROINDUSTRIALES.
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 100M2 HASTA 5000m2, Y DE 5000m2 EN ADELANTE, RESTAURANTE, LAVADORA/AUTOS CENTRO COMERCIAL POPULAR, CENTROS COMERCIALES, MERCADOS, GASOLINERA, LOCAL COMERCIAL EN PH
5	1.53	BANCAERO 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, +5 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	0.28	DEPORTIVO ABIERTO (CANCHAS)	CANCHAS DEPORTIVAS (cesped, arcilla sintetica, hormigon)
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, SAUNA, HIDROMASAJE, PISTAS DE BAILE, CASINOS, DISCOTECAS, CASA DE LENOSINIO 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 PROVISIONAL, 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	ANDE-TERMINALES	ANDEN DEL FERROCARRIL, PARADA TAXI, TRANSFERENCIAS DE TRANSPORTE, ANDENES TRANSPORTE PUBLICO TERMINAL TERRESTRE, PARADA CUBIERTA DE BUSES, PISTA AEROPUERTO, 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	0.11	PARQUEADERO DESCUBIERTO/SERVICIOS	PARQUEADERO DESCUBIERTO Y PH, LAVANDERIA/ SECADERO ABIERTO, TERRAZA / BALCON
22	0.45	AGROPECUARIO	CABALLERIZA, ESTABLO, PORQUERIZAS, AVICOLAS, CUYERAS, SALA DE ORDENO Y OTROS DE USO PRODUCTIVO.
23	0.09	AGRICOLA	INVERNADEROS METALICOS DESMONTABLES, INVERNADEROS DE MADERA, INVERNADEROS RUSTICOS, HONGALES

**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 = Porcentaje que se aplica por depreciación.

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 termino que agrupa 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**

<b>VIDA UTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA</b>			
<b>ESTRUCTURA</b>	<b>CONSTRUC</b>	<b>VIDA UTIL</b>	<b>%RESIDUAL</b>
ACERO/ METALICA	EDIFICIOS	70	10
METALICA	CASAS	55	9
HORMIGON ARMADO	EDIFICIOS	65	10
HORMIGON ARMADO	CASAS	55	8
MIXTA	CASAS	40	5
MADERA	CASAS	30	3
ADOBE	CASAS	30	2

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

**TABLA No. 7**

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

**b.4) Combinación Estado de Conservación y Porcentaje de la edad**

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
3 a 8	4.320	7.880	22.600	55.210
9 a 15	8.625	10.930	25.160	56.690
16 a 20	12.000	14.220	27.930	58.290
21 a 25	15.625	17.750	30.890	60.000
26 a 30	19.500	21.530	34.070	61.840
31 a 35	23.625	25.550	37.450	63.800
36 a 40	28.000	29.810	41.030	65.870
41 a 45	32.625	34.320	44.820	68.060
46 a 50	37.500	39.070	48.810	70.370
51 a 55	42.625	44.070	53.010	72.800
56 a 60	48.000	49.320	57.410	75.350
61 a 65	53.625	54.800	62.020	78.020
66 a 70	59.500	60.520	66.830	80.800
71 a 75	65.625	66.490	71.850	83.710
76 a 80	72.000	72.710	77.070	86.730
81 a 85	78.625	79.160	82.490	89.870
86 a 90	85.500	85.870	88.120	93.130
91 a 95	92.625	92.810	93.960	96.500
96- 99	98.505	98.540	98.780	99.290

**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 aplicara análisis de precios unitarios.

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

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

**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 , parágrafo III de esta Ordenanza.

**Art. III... (14).- 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**

<b>ESTADO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
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**

**Art. III...(15).- Determinación del Avalúo de la Construcción.-** Para la valoración de las construcciones de los predios urbanos y rurales del DMQ, se aplicará la siguiente fórmula:

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

Donde:

**Vc** = Valor de la construcción  
**Ac** = Área de la construcción en m<sup>2</sup>  
**Vu** = Valor unitario en USD/por m<sup>2</sup> de construcción (Tabla 3)  
**Fc** = Factor de corrección

El valor unitario del m2 de construcción se considera de acuerdo a las tipologías establecidas en el artículo 11, tabla 3 de la presente Ordenanza .

**Art. III... (16).- 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  
**Sa** = Superficie o volumen del adicional constructivo  
**Fc** = Factor de corrección

El valor del adicional constructivo será el que consta en el Art. 13, Tabla 5 de la presente Ordenanza.

## SECCIÓN IV

### DETERMINACION DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

**Art. III. .. (17).**- 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... (18).**- 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 las áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alicuotas respectivas.

#### Parágrafo II

##### Avalúo de Predios Especiales

**Art. III... (19).**- 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 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 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.



**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:

**TABLA No. 12**

<b>ESTRUCTURA PREDOMINANTE</b>	<b>OTRA ESTRUCTURA</b>	<b>% OTRA ESTRUCTURA</b>	<b>FACTOR DE CORRECCIÓN</b>
HORMIGON ARMADO	METAL/ACERO - MADERA	HASTA 40%	0.98
HORMIGON ARMADO	LADRILLO BLOQUE		0.94
METAL/ACERO-MADERA	LADRILLO BLOQUE		0.96

**Parágrafo III**

**Corrección del Avalúo**

**Art. III... (20).- DEL AVALUO.-**

- 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... (21).-** 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:

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

Los adicionales Prediales son:

<b>B</b>	= Bosques
<b>P</b>	= Pastos
<b>Cu</b>	= Cultivos
<b>Ip</b>	= 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:

<b>Av</b>	= Avalúo de la Propiedad
<b>Asr</b>	= Avalúo del suelo
<b>Vc</b>	= 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**

**Art. III... (22).- 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... (23).-** 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... (24).-** 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.

**Clasificación y codificación de los cultivos.-** 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... (25).- Áreas Especiales.-** Se considerará como áreas especiales a los predios de uso habitacional, agrícola y protección que tengan áreas hasta 5.000 m<sup>2</sup>, en el caso de una expropiación se considera el tamaño del área **afectada**.

### **Parágrafo IV**

#### **Corrección del Avalúo**

**Art. III... (26).- 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/o 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... (27).**- 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.

c) El área total del terreno puede estar distribuida entre áreas urbanas y áreas rústicas que presentan diferentes regulaciones o zonificaciones, obras de infraestructura, servicios.

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... (28).**- En caso de impugnaciones, observaciones, reclamos y apelaciones por el avalúo predial urbano y rural, se aplicará lo dispuesto en el Código Tributario y 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 y/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

**Art. III... (29).**- **NOTIFICACIONES.**- Las notificaciones relacionada con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, se lo realizará de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo y tercero del Art. 496 del COOTAD.

## DISPOSICION TRANSITORIA

**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 grafica 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 se tendrá 2 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.

## DISPOSICIÓN GENERAL

**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 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.-** 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 la disposición transitoria tercera de esta Ordenanza.

**Art. 2o.- DISPOSICION FINAL.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio 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

Dado en Quito,



Administración  
General

Dirección  
Metropolitana  
de Catastro

# **ANEXO 1**

# **PLANO DE VALORES DEL M2 DE TERRENO URBANO**



PLANO 1

ORD: 152

PLANO 2

ORO : 152

PLANO 3

ORD : 152

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**  
**UNIDAD DE VALORACIÓN**

<b>VALORACION TERRENO URBANO</b>	
<b>ZONA:</b>	<b>QUITUMBE</b>
<b>NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:</b>	<b>GUAMANI</b>
<b>CODIGO:</b>	<b>0101</b>

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m <sup>2</sup> )
01010001	CIUDADELA LAS ARCADEAS/AV PEDRO VICENTE MALDONADO	32508	110	10	30	300
01010002	MUNICIPIO DE QUITO	32508	40	10	30	200
01010003	COOP DE VIV EJERCITO II ETAPA/AV EL TABLON	32408	95	13	27	351
01010004	COOP DE VIVI EJERCITO NACIONAL II ETAPA	32508	90	10	20	200
01010005	AGROPECUARIA SA	32409	30	12	33	400
01010006	AGROPECUARIA SA "EL MANANTIAL"	32609	40	10	20	200
01010007	TURUBAMBA DE MONJAS BEV	32610	50	10	30	300
01010008	URBANIZACION TURUBAMBA DE MONJAS DE LOS EMPLEADOS MUNICIPALES	32611	70	8	15	113
01010009	CAMAL METROPOLITANO	33011	35	10	20	200
01010010	TURUBAMBA DE MONJAS	32710	70	10	18	180
01010011	EL ROBLE/ESMERALDA	32810	40	10	20	200
01010012	VERTIENTES DEL SUR	32809	50	10	19	190
01010013	NUEVA AURORA	32808	95	10	20	200
01010014	FERIA DE VEHICULOS	33309	35	13	22	275
01010015	BALCONES DEL SUR	33511	20	10	20	200
01010016	AV PEDRO VICENTE MALDONADO/COOP DE VIVI EJERCITO NACIONAL II	32708	145	12	33	400
01010017	LA PERLA	32908	75	10	30	300
01010018	GUAMANI ALTO	33009	35	12	33	400
01010019	CONJUNTO HABITACIONAL/ALTOS DE GUAMANI/BALCONES DE GUAMANI	32910	65	10	19	180
01010020	SAN VICENTE CORNEJO	32910	60	10	20	200
01010021	HEMISFERIO SUR	32912	55	10	20	200
01010022	SIERRA HERMOSA	33110	60	10	25	250
01010023	SAN FERNANDO DE GUAMANI/JOSE PERALTA	33110	65	12	20	240
01010024	EL ROCIO DE GUAMANI	33210	65	15	30	450
01010025	MATILDE ALVAREZ	33208	70	10	30	300
01010026	AV PANAMERICANA SUR/MATILDE ALVAREZ	33108	90	20	40	800
01010027	VICTORIA CENTRAL	33408	80	10	30	300
01010028	TRINIDAD DE GUAMANI	33309	50	10	20	200
01010029	CEDOC	33310	45	13	20	260
01010030	HEROES DE PAQUISHA	33411	60	12	20	240
01010031	SANTOSPAMBA	33212	45	16	28	448
01010032	SANTA ANITA DEL SUR	33112	30	10	20	200
01010033	QUEBRADA SANTA ANITA DEL SUR	33011	2	125	400	50,000
01010034	COOP LA COMPAÑIA	33411	20	10	20	200
01010035	PLAN VICTORIA	33410	60	13	20	260
01010036	LA FLORENCIA	33508	45	10	20	200
01010037	VICTORIA CENTRAL SUR	33608	45	10	20	200
01010038	LIMITE URB LA VICTORIA	33708	30	10	20	200
01010039	VICTORIA CENTRAL II	33608	10	10	20	200

**VALORACION TERRENO URBANO**

**ZONA:**  
**NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:**  
**CODIGO:**

**QUITUMBE**  
**TURUBAMBA**  
**0102**

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m <sup>2</sup> )
01020001	MULTIFAMILIARES VERSALLES	32807	75	10	30	300
01020002	LA BRETANIA	32507	95	6	15	90
01020003	CONJUNTO RESIDENCIAL BELLA TERRA	32807	120	10	30	300
01020004	FRANCISCO MENDEZ/ARGENTINA	32707	55	20	25	500
01020005	BODEGAS ANDINATEL	32606	40	15	40	600
01020006	PETROCOMERCIAL	32806	35	10	18	180
01020007	EL DORADO DEL SUR/E. MARIS	32807	50	10	30	300
01020008	QUEBRADA DE SAN BLAS 1	32805	1	10	30	300
01020009	SAN JOSE DE GUAMANI	32808	50	25	40	1,000
01020010	TEXTILES GUALILAGUA S.A.	32907	85	20	40	800
01020011	EL CONDE 1	32805	50	10	20	200
01020012	MUSCULOS Y RIELES	32805	55	8	14	112
01020013	NUEVA LOJA	32606	45	10	20	200
01020014	VENCEREMOS 1	32705	45	10	20	200
01020015	SANTA ISABEL	32805	30	10	20	200
01020016	SAN BLAS	32805	35	10	20	200
01020017	SAN ANTONIO	32907	75	9	20	180
01020018	GUAMANI	33008	45	10	22	220
01020019	SANTO TOMAS 1A	33108	45	15	40	600
01020020	SANTO TOMAS 1B	33107	80	12	20	240
01020021	PARQUE INDUSTRIAL	33406	85	20	40	800
01020022	CRISTOBAL COLON	33307	45	15	40	600
01020023	SIN NOMBRE 28	33707	45	10	16	155
01020024	SIN NOMBRE 28 B	33507	45	10	30	300
01020025	SAN PABLO DE TURUBAMBA	33707	30	10	30	300
01020026	EJE COMERCIAL	32606	105	20	40	800
01020027	CAUPICHO	33006	50	10	20	200
01020028	VENECIA 1	33106	55	10	20	200
01020029	SIN NOMBRE 16	33406	20	50	400	20,000
01020030	SIN NOMBRE 17	33405	30	40	125	5,000
01020031	CAUPICHO 3	33005	55	10	18	180
01020032	EL GARROCHAL	33105	40	10	20	198
01020033	NUEVA JERUSALEN	33205	30	10	20	200
01020034	EL CISNE	33605	20	10	20	200
01020035	TERRANOVA	33305	45	10	20	200
01020036	CAMPO ALEGRE	32604	30	10	20	200
01020037	CAMPO LAEGRE 2	32704	25	10	200	200
01020038	EL CONDE 4	32703	9	10	200	200
01020039	MUSCULOS	32704	7	10	200	200
01020040	COOP. MUSCULOS Y RIELES	32903	40	10	200	200
01020041	SANTA GLORIA	32604	15	10	200	200
01020042	BELLAVISTA DEL SUR	33104	35	10	200	200
01020043	BELLAVISTA DEL SUR II ETAPA	33103	25	6	12	72
01020044	FERROINMOBILIARIA S.A.	33304	40	10	200	200
01020045	VIDA NUEVA	33404	20	10	200	200
01020046	SAN JUAN DE TURUBAMBA	33705	30	10	200	200
01020047	SIN NOMBRE 30	33606	16	50	40	20,000
01020048	SIN NOMBRE S/N	33705	8	125	400	50,000

**VALORACION TERRENO URBANO**

<b>ZONA:</b>	<b>QUITUMBE</b>
<b>NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:</b>	<b>LA ECUATORIANA</b>
<b>CODIGO:</b>	<b>0103</b>

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
01030001	SANTA CLARA 3	31815	30	10	20	200
01030002	SANTA CLARA 1	31914	40	10	20	200
01030003	COLINAS DEL SUR	31913	40	10	20	200
01030004	SAN FRANCISCO HUARCAY	32013	30	10	20	200
01030005	SAN FRANCISCO HUARCAY ENTRADA	32112	60	9	20	180
01030006	2 DE FEBRERO	32011	85	9	20	180
01030007	EJE COMERCIAL MARTHA BUCARAM	31910	100	10	30	300
01030008	LAS ORQUIDEAS	32010	80	9	20	180
01030009	LAS ORQUIDEAS AV MARISCAL SUCRE	32010	120	12	33	400
01030009	LAS ORQUIDEAS AV MARISCAL SUCRE	32310	180	12	33	400
01030010	EJE COMERCIAL CALLE 10	32111	90	9	20	180
01030011	LA INDEPENDENCIA	32212	70	8	20	160
01030012	LA MERCED PLANTA ELECTRICA	32312	30	10	20	200
01030013	LA MERCED	32412	65	10	22	220
01030014	LAS ORQUIDEAS CERCA QUEBRADA	32310	70	10	20	200
01030015	SAN FRANCISCO SUR	32411	75	9	20	180
01030016	QUEBRADA LAS ORQUIDEAS	32411	2	125	400	50,000
01030017	LA ECUATORIANA	32410	80	14	32	450
01030018	EJE COMERCIAL LA ECUATORIANA	32511	100	10	30	300
01030019	LOS CONDORES	32512	70	10	20	200
01030020	NUEVOS HORIZONTES	32712	75	10	20	200
01030021	TURUBAMBA DE MONJAS	32811	75	10	20	200
01030022	LA ECUATORIANA CERCA QUEBRADA	32510	65	10	20	200
01030023	QUEBRADA NUEVOS HORIZONTES	32511	2	125	400	50,000
01030024	SAN ALFONSO AREA DE PROTECCION	32813	25	12	29	350
01030025	SAN ALFONSO	32813	50	12	29	350
01030026	QUEBRADA MANUELA SAENZ	32812	1	125	400	50,000
01030027	MANUELITA SAENZ NORTE CERCA DE LA QUEBRADA	32812	30	10	20	200
01030028	MANUELITA SAENZ NORTE	32913	45	12	29	350
01030029	MANUELITA SAENZ	33013	50	10	30	300
01030030	MANUELITA SAENZ OESTE	33014	45	10	30	300

**VALORACION TERRENO URBANO**

ZONA: QUITUMBE  
 NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR: QUITUMBE  
 CODIGO: 0104

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
01040001	CIUDADELA DEL EJERCITO 1a ETAPA	32409	80	10	30	300
01040002	QUILLALLACTA (TERRANOVA)	32208	80	10	20	200
01040003	PUEBLO SOLO PUEBLO	32308	75	10	20	200
01040004	AYMESA	32106	75	10	12	120
01040005	SIN NOMBRE	32306	70	10	15	150
01040006	TAMBOLLACTA	31907	70	7	15	105
01040007	PACARILLACTA	32007	75	7	15	105
01040008	MUYULLACTA	32207	85	10	30	300
01040009	MUYULLACTA (INDUSTRIAL)	32207	85	15	40	600
01040010	QUILLALLACTA	32208	75	10	30	300
01040011	ASISTENCIA SOCIAL	32006	70	10	30	300
01040012	GUAJALO (INDUSTRIAL)	31806	100	20	40	800
01040013	INTILLACTA	32007	100	10	20	200
01040014	TAMIALLACTA	31908	90	10	20	200
01040015	NINALLACTA	32209	65	10	30	300
01040016	SUCRE FUNDEPORTE	31809	65	10	20	200
01040017	EDESA	31707	75	15	40	600
01040018	CHILLOGALLO	31608	75	10	20	200
01040019	QUEBRADA LAS CUADRAS	31807	2	125	400	50,000
01040020	QUEBRADA ASISTENCIA SOCIAL	32005	2	125	400	50,000
01040021	QUEBRADA RUCCULLACTA	32008	3	125	400	50,000
01040022	QUEBRADA CAUSAYLLACTA	32008	3	125	400	50,000
01040023	QUEBRADA HUAYRALLACTA 1	32009	3	125	400	50,000
01040024	QUEBRADA HUAYRALLACTA 2	32109	3	125	400	50,000
01040025	QUEBRADA NINALLACTA	32309	2	125	400	50,000
01040026	UNIVERSIDAD SALESIANA	31708	135	10	20	200
01040027	NINALLACTA QUITUMBE BEV	32209	180	20	20	400
01040028	VALLE DEL SUR	32105	60	10	20	200
01040029	PUEBLO UNIDO BAJO	32004	60	10	20	200
01040030	PUEBLO UNIDO ALTO	32104	45	12	25	300
01040031	SAN MARTIN PORRAS	32103	50	12	24	288
01040032	LOS PINOS / TAMBO DEL INCA	32002	50	10	20	200
01040033	SAN BLAS	32303	50	10	20	200
01040034	NUEVOS HORIZONTES DEL SUR	32304	50	10	20	200
01040035	VISTA HERMOSA DEL SUR / QUITUS COLONIAL	32304	50	10	20	200
01040036	PANAMERICANA SUR	32305	60	10	20	200
01040037	PANAMERICANA CONDOMINIOS EL CONDE	32405	65	10	20	200
01040038	SALVADOR ALLENDE	32406	70	10	30	300
01040039	TREBOLES DEL SUR BAJO	32405	55	10	20	200
01040040	TREBOLES DEL SUR ALTO / LA COCHA	32504	45	10	20	200
01040041	CIUDAD FUTURA	32503	60	10	20	200
01040042	CAMPO ALEGRE	32603	50	10	20	200
01040043	QUICENTRO SHOPPING SUR	31806	145	20	50	1,000

**VALORACION TERRENO URBANO**

**ZONA:** QUITUMBE  
**NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:** CHILLOGALLO  
**CODIGO:** 0105

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
01050001	CELAUR	31310	16	125	400	50,000
01050002	SANTA MARTHA I	31510	45	9	21	200
01050003	VISTA HERMOSA	31311	35	10	20	200
01050004	SANTA ROSA TERCERA ETAPA	31410	40	12	24	280
01050005	CHILLOGALLO	31609	100	14	28	380
01050006	PARQUE	31509	100	10	20	200
01050007	CABALLITO	31508	140	12	33	400
01050008	UNIDADES EDUCATIVAS	31609	100	10	30	300
01050009	CUADRAS - GIRON	31810	90	10	27	280
01050010	EL TRIANGULO	31809	105	10	30	300
01050011	EJE VIAL EL TRANSITO	31912	75	10	20	200
01050012	ANTENA	31913	35	11	22	250
01050013	CULTI	31812	16	10	20	200
01050014	LIBER/BUENA VENTURA	31614	45	12	24	330
01050015	CULTI 2	31714	16	10	20	200
01050016	SIN NOMBRE	31712	20	11	25	250
01050017	PARADA DE BUSES EL TRANSITO	31611	16	10	20	200
01050018	EL TRANSITO	31811	30	11	20	210
01050019	QUEBRADA	31811	1	125	400	50,000
01050020	ANTENA LUIS GARCIA	32012	30	10	20	200



**VALORACION TERRENO URBANO**

**ZONA:** ELOY ALFARO  
**NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:** LA MENA  
**CÓDIGO:** 0201

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
02010001	CONJUNTO SANTA INES III	31409	85	11	24	265
02010002	SANTA BARBARA SEGUNDA ETAPA	31310	45	12	26	310
02010003	SANTA BARBARA PRIMERA ETAPA	31409	75	10	30	300
02010004	MARISCAL DE AYACUCHO	31409	90	11	22	240
02010005	CRISTO REY	31210	55	10	25	250
02010006	LADERAS NACIONAL CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	31210	45	10	20	200
02010007	COOPERATIVA CIUDAD DE QUITO	31309	60	10	20	200
02010008	CONJUNTO RIVERA	31309	50	10	20	200
02010009	MINISTERIO DE RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES	31309	35	10	30	300
02010010	EUGENIO ESPEJO	31210	60	10	20	200
02010011	19 DE MAYO	31309	25	10	20	200
02010012	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ISIDRO	31209	65	10	20	200
02010013	SANTA BARBARA BAJA B	31209	65	11	24	265
02010014	CAMINOS DEL SUR	31308	60	13	22	300
02010015	SANTA BARBARA ALTA (INVASION)	31110	20	125	400	50,000
02010016	SANTA BARBARA ALTA	31109	60	10	23	230
02010017	SANTA BARBARA MEDIA	31108	60	10	20	200
02010018	URBANIZACION TACO	31208	60	10	30	300
02010019	POTREROS	31009	13	10	20	200
02010020	BOSQUE	31009	10	10	20	200
02010021	MIRADOR DEL SUR	31109	50	10	20	200
02010022	SAN FERNANDO HUASI MENA	30810	18	10	20	200
02010024	BARRIO AMAZONAS	31009	50	10	20	200
02010025	VENCEDORES PICHINCHA BANCO BEV	31009	60	6	13	80
02010026	VERACRUZ (HUASIPUNGEROS)	31108	50	10	30	300
02010027	COOPERATIVA MUNICIPAL HACIENDA MENA	31108	70	10	23	230
02010028	COLEGIO MUNICIPAL	30909	25	10	20	200
02010029	COLEGIO JORGE ICAZA	30809	30	10	20	200
02010030	LOS CAMINANTES	30809	40	9	18	160
02010031	HONOR Y SACRIFICIO	30809	55	9	18	160
02010032	MENA 3 TARQUI	31008	70	9	18	160
02010033	EQUIPAMIENTO ALDEA DE NIÑOS ASIL	30908	50	15	40	600
02010034	VENCEDORES DE PICHINCHA ASOCIACION TRABAJADORES ALTA	30807	60	10	22	220
02010035	LA BILOXI	30907	80	10	22	220
02010036	TERRAZAS DEL PICHINCHA ASOCIACION TRABAJADORES ALTA	30808	60	10	20	200
02010037	SANTA BARBARA PRIMERA ETAPA	31409	40	10	27	270
02010038	PRIMERO DE MAYO	31309	30	10	20	200
02010039	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPERANZA	31309	50	10	30	300
02010040	SANTA BARBARA BAJA A	31309	65	14	35	490
02010041	REINO DE QUITO	31009	45	10	23	230
02010043	VENCEDORES PICHINCHA MEDIA	30808	65	10	20	200
02010044	VENCEDORES DEL PICHINCHA BAJA	30907	70	10	20	200
02010045	EJE AVENIDA MARISCAL SUCRE	31208	180	12	33	400

**VALORACION TERRENO URBANO**

**ZONA:** ELOY ALFARO  
**NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:** SOLANDA  
**CODIGO:** 0202

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
02020001	EJE AV AJAVI TRAMO I	31205	115	6	13	80
02020002	EJE AV AJAVI TRAMO 2	31205	115	6	13	80
02020003	EL COMERCIO	31304	100	20	40	800
02020004	EJE AV AJAVI TRAMO I	31305	115	6	13	80
02020005	MAYORISTA	31405	65	11	30	33
02020006	CALLE EL TABLON	31404	100	9	18	160
02020007	EJE AV PEDRO VICENTE MALDONADO TRAMO I	31404	120	12	33	400
02020008	CALLE JOSE MARIA ALEMAN	31306	150	6	13	80
02020009	SANTA RITA	31307	85	20	47	940
02020010	EJE AV SOLANDA	31406	90	11	30	33
02020011	EJE AV TNTE HUGO ORTIZ TRAMO I	31506	135	11	30	330
02020012	ALVARO PEREZ INDEPENDIENTE	31505	90	11	30	330
02020013	EJE AV PEDRO VICENTE MALDONADO TRAMO II	31504	120	12	33	400
02020014	TURUBAMBA ALTO	31507	95	12	33	400
02020015	TURUBAMBA BAJO	31606	115	6	14	85
02020016	UNION POPULAR	31605	100	6	12	70
02020017	EJE AV MORAN VALVERDE	31607	85	20	40	800
02020018	EJE AV TNTE HUGO ORTIZ TRAMO II	31607	120	10	25	250
02020019	CALLE RIO ZABALETA	31706	100	20	50	1,000
02020020	EJE AV PEDRO VICENTE MALDONADO TRAMO III	31705	120	12	25	300
02020021	CONJUNTO CHILLOGALLO	31508	80	17	50	850
02020022	SUPERMAXI	31806	145	20	50	1,000
02020023	RIO MACHANGARA	31405	2	12	33	400
02020024	EJE AV MARISCAL SUCRE - SOLANDA	31308	180	13	33	400

<b>VALORACION TERRENO URBANO</b>	
<b>ZONA:</b>	<b>ELOY ALFARO</b>
<b>NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:</b>	<b>LA ARGELIA</b>
<b>CODIGO:</b>	<b>0203</b>

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
02030001	GUAJALO I	31806	80	10	18	180
02030002	EJE AV MALDONADO	31705	100	12	33	400
02030003	ARGELIA SAN CRISTOBAL I	31905	40	9	25	225
02030004	LUCHA DE LOS POBRES I	31704	55	10	23	230
02030005	EL MIRADOR	31603	40	20	49	980
02030006	AIDA LEON	31401	50	11	35	385
02030007	ARGELIA ALTA	31501	40	20	50	1,000
02030008	LOTIZACION MIRAVALLE	31601	50	10	20	200
02030009	LUCHA DE LOS POBRES II	32003	60	10	18	180
02030010	AV ORIENTAL	31903	30	10	20	200
02030011	GUAJALO II	31806	80	20	40	800
02030012	ARGELIA BAJA	31504	100	20	40	800

**VALORACION TERRENO URBANO**

**ZONA:** ELOY ALFARO  
**NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:** SAN BARTOLO  
**CODIGO:** 0204

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
02040001	EJE COMERCIAL AV MARISCAL SUCRE	30906	180	16	32	510
02040002	EL CALZADO	30904	115	7	17	120
02040003	SAN BARTOLO VIEJO	31003	90	12	33	400
02040004	EJE AV MALDONADO	31003	135	15	40	600
02040005	EJE AV MALDONADO INDUSTRIA LA GUITIG	31003	115	15	40	600
02040006	COOP LA INTERNACIONAL Y GERMAN AVILA	31104	90	10	30	300
02040007	URB TENIENTE HUGO ORTIZ	31205	90	12	25	300
02040008	RIO MACHANGARA T1	31105	2	125	400	50,000
02040009	EQUIPAMIENTO UNIDAD EDUCATIVA DEL SUR CPP	31205	70	10	30	300
02040010	CIUDADELA QUITO SUR	31105	115	9	15	130
02040011	EJE AV CARDENAL DE LA TORRE	31005	120	9	18	180
02040012	EJE COMERCIAL AV AJAVI T1	31006	130	7	16	100
02040013	EQUIPAMIENTO CANCHAS DEPORTIVAS	31004	80	10	30	3,000
02040014	CDLA GATAZO	31107	90	12	25	300
02040015	FRENTE POPULAR	31106	120	7	16	110
02040016	UNION Y JUSTICIA (COOP MUNICIPALES)	31005	90	10	21	210
02040017	COOP IESS DEL FUT	31006	120	7	16	110
02040018	EL CALZADO 1	30905	110	7	16	110
02040019	SANTA ANITA	30805	125	6	15	90
02040020	SANTA ANITA 1	30805	120	9	20	180
02040021	CIUDADELA ATAHUALPA OFICIALES II	30804	80	15	30	450
02040022	SAN AGUSTIN	31103	125	15	40	600
02040023	EJE AV MALDONADO T3	31304	100	12	33	400
02040024	JOSE PERALTA PH	31205	130	10	30	300
02040025	EJE AV TENIENTE HUGO ORTIZ	31004	130	10	30	300
02040026	EQUIPAMIENTO PARQUE LA RAYA	30804	50	10	20	200
02040027	RIO MACHANGARA T2	30903	30	10	30	300
02040028	SAN BARTOLO VIEJO 1	30903	95	6	20	120

VALORACION TERRENO URBANO	
ZONA:	ELOY ALFARO
NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:	LA FERROVIARIA
CODIGO:	0205

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m <sup>2</sup> )	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m <sup>2</sup> )
02050001	EJE VIAL AV MALDONADO	31103	155	12	33	400
02050002	RECROO CLEMENCIA	31202	55	12	25	300
02050003	EPLICACHIMA	21301	50	10	30	300
02050004	SECTOR AV ORIENTAL	21401	25	10	20	200
02050005	PROTECCION FERROVIARIA	21201	25	10	20	200
02050006	LOTIZACION QUINGAIZA	21201	30	7	14	100
02050007	S FAZ CONOCOTO	21002	25	10	20	200
02050008	VERTIENTES UN AB	21001	40	20	46	920
02050009	FORESTAL MEDIA	20801	50	10	30	300
02050010	FERROVIARIA MEDIA	31001	60	9	28	250
02050011	EJE JOSE PERALTA	30802	75	12	33	400
02050012	DOSCIENTAS CASAS	30802	55	11	20	220
02050013	EJE VIAL AV ANA PAREDES DE ALFARO	30801	65	12	33	400
02050014	FORESTAL ALTA	20801	40	10	21	210
02050015	SAN PATRICIO ETAPA 2	20902	30	12	25	300
02050016	PIO XII ETAPA I	20602	40	10	30	300
02050017	PIO XII ETAPA II	20701	60	10	25	250
02050018	EJE AV JUANBAUTISTA AGUIRRE	20501	80	10	33	400

VALORACION TERRENO URBANO	
ZONA:	ELOY ALFARO
NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:	CHILIBULO
CODIGO:	0206

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m <sup>2</sup> )	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m <sup>2</sup> )
02060001	VIRGEN PATA	30507	30	10	20	200
02060002	MAGDALENA ALTA TRAMO I	30406	30	11	25	275
02060003	MAGDALENA ALTA TRAMO II	30406	40	12	23	275
02060004	JESUS DEL GRAN PODER TRAMO I	30205	25	10	20	200
02060005	JESUS DEL GRAN PODER TRAMO II	30305	65	10	22	220
02060006	SAN JOSE DE CHILIBULO	30506	45	10	20	200
02060007	LOS LIBERTADORES	30304	80	12	25	300
02060008	SANTIAGO ALTO	30707	40	11	27	300
02060009	SANTIAGO BAJO	30806	65	10	21	230
02060010	CUARTEL MARISCAL SUCRE	30706	100	12	33	300
02060011	EJE AV MARISCAL SUCRE TRAMO I	30906	145	12	33	400
02060012	EJE AVENIDA MARISCAL SUCRE TRAMO II	30404	145	12	33	400
02060013	MARCOPAMBA	30607	55	10	20	400
0206 0501 UR	JESUS DEL GRAN PODER ALTO	30205	12	10	20	200

**VALORACION TERRENO URBANO**

**ZONA:** ELOY ALFARO  
**NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:** MAGDALENA  
**CODIGO:** 0207

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
02070001	CENTRO COMERCIAL EL RECREO	30803	195	15	40	600
02070002	EJE AV PEDRO VICENTE MALDONADO	30702	145	12	33	400
02070003	VILLAFLORA I	30803	95	10	20	200
02070004	SECTOR CARLOS MARIA DE LA TORRE	30502	40	10	30	300
02070005	CHIMBACALLE	30402	85	10	28	280
02070006	EJE AV RODRIGO DE CHAVEZ TRAMO I	30602	165	11	20	220
02070007	EJE AV RODRIGO DE CHAVEZ TRAMO II	30403	165	12	33	400
02070008	CERVECERIA NACIONAL	30403	100	10	30	300
02070009	LOS DOS PUENTES	30303	85	10	25	250
02070010	SANTA ANA	30502	95	10	20	200
02070011	VILLAFLORA II	30703	95	7	20	140
02070012	EJE AV ALONSO DE ANGULO TRAMO I	30703	165	12	33	400
02070013	EJE AV ALONSO DE ANGULO TRAMO II	30805	145	12	33	400
02070014	RIO MACHANGARA TRAMO I	30703	2	15	40	600
02070015	RIO MACHANGARA TRAMO II	30803	2	15	40	600
02070016	CIUDADELA ATAHUALPA OFICIALES II	30804	80	10	27	270
02070017	CIUDADELA ATAHUALPA OFICIALES I	30704	80	10	35	350
02070018	CIUDADELA HERMANOS CRISTIANOS	30604	75	10	21	210
02070019	EJE AV MARISCAL SUCRE	30705	145	10	21	210
02070020	EJE AV TNTE HUGO ORTIZ TRAMO I	30704	135	12	33	400
02070021	LA MAGDALENA I	30503	90	12	25	300
02070022	CIUDADELA ATAHUALPA TROPA I	30705	95	10	25	250
02070023	CIUDADELA ATAHUALPA TROPA II	30705	95	10	25	250
02070024	EJE AV MICHELENA	30705	145	10	31	310

VALORACION TERRENO URBANO	
ZONA:	ELOY ALFARO
NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:	CHIMBACALLE
CODIGO:	0208

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
02080001	EQUIPAMIENTO ESTACION TROLEBUS	30501	150	10	30	300
02080002	MUSCULOS Y RIELES	20501	80	11	19	210
02080003	EQUIPAMIENTO ANTIGUO CAMAL	20301	75	15	20	300
02080004	CONJUNTO HABITACIONAL CHIRIYACU	30802	40	12	33	400
02080005	NAPO GANGOTENA	30401	45	10	22	220
02080006	CHIRIYACU ORIENTAL NAPO	20401	80	15	25	370
02080007	CIUDADELA M M JARAMILLO ARTEAGA	30301	80	10	21	210
02080008	COOPERATIVA PIO XII	20501	80	9	19	170
02080009	COOPERATIVA MARIANA DE JESUS	30301	105	11	23	250
02080010	CHIRIYACU OCCIDENTAL	20801	70	14	27	380
02080011	LOS ANDES	30602	75	9	17	150
02080012	COOPERATIVA PROFESORES COLEGIO MONTUFAR	30802	85	13	18	230
02080013	JARDINES DEL SUR	20501	90	9	17	150
02080014	EQUIPAMIENTO COLEGIO MONTUFAR	30401	95	10	30	300
02080015	CIUDADELA MEXICO	20301	105	9	17	150
02080016	EQUIPAMIENTO FERROCARRILES	30501	60	13	23	300
02080017	EMAUS	30801	70	10	20	200
02080018	CONJUNTO HABITACIONAL LULUNCOTO	30401	95	12	33	400
02080019	PASTEURIZADORA QUITO	30702	95	10	30	300
02080020	TEXTILES SAN PEDRO	30702	85	12	33	400
02080021	CONJUNTO HABITACIONAL PIERRE HETTI	30702	100	12	33	400
02080022	TORRES ARANJUES	30701	100	12	33	400
02080023	RELLENO COCHAS AZULES	20701	70	10	20	200
02080024	EQUIPAMIENTO CONVENTO INMACULADA CONCEPCION	20801	85	10	30	300
02080025	LA COLINA	20801	75	10	30	300
02080026	URBANIZACION FEDERICO PAEZ	20401	80	8	22	180
02080027	AV ANA PAREDES ALFARO	30401	80	11	21	230
02080028	AV ALPAHUASI	20401	80	12	19	230
02080029	AV BARTOLOME ALVES	20401	85	10	20	200
02080030	FJE AV PEDRO VICENTE MALDONADO	30602	110	13	28	360
02080031	EJE AV NAPO	20401	115	10	17	170
02080032	CASALES SAN PEDRO	30601	105	12	19	400

VALORACION TERRENO URBANO	
ZONA:	ELOY ALFARO
NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:	LLOA
CODIGO:	0209

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
02090001	SECTOR IGNACIO COLLAGUAZO	30715	7	10	20	200
02090002	CENTRO DE LLOA	30714	10	10	20	200

**VALORACION TERRENO URBANO**

ZONA: CENTRO  
 NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR: PUENGASI  
 CODIGO: 0301

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
03010001	PALUCO	20104	35	125	400	50,000
03010002	BOLIVAR RODRIGUEZ	20104	50	12	28	330
03010003	ORQUIDEAS	20004	60	11	21	220
03010004	PROTECCION TERRENO	21105	35	125	400	50,000
03010005	GUABO Y MARIA	20006	25	10	30	290
03010006	ANTENA RADAR 1	21107	25	16	46	800
03010007	JARDIN DEL VALLE	20206	90	10	21	200
03010008	CUSCUNGO	20305	30	125	400	50,000
03010009	MADRIGAL	20205	90	9	23	210
03010010	MONJAS BAJO	20205	55	12	22	270
03010011	MONJAS MEDIO	20204	35	10	21	200
03010012	MONJAS ALTO	20303	50	13	17	220
03010013	PROTECCION TEBOL	20203	25	125	400	50,000
03010014	AV RUMBAHUI	20203	25	10	20	200
03010015	BOSQUE SAN JOSE DE MONJAS - IESS	20402	20	10	20	200
03010016	PASTEURIZADORA	20401	55	11	23	250
03010017	PATRIMONIO FAMILIAR	20304	60	12	19	220
03010018	CONJUNTO CADIZ	20305	95	10	20	200
03010019	ALMA LOJANA BAJA	20305	55	23	45	800
03010020	ALMA LOJANA ALTA	20306	30	22	44	800
03010021	BELEN	20406	35	10	20	200
03010022	MARIA GUADALUPE	20507	15	10	20	200
03010023	INTERCAMBIADOR	20405	25	10	20	200
03010024	PH 4 CASA	20506	40	10	20	200
03010025	URB 14 DE DICIEMBRE	20505	60	10	30	300
03010026	URB CAROLINA	20505	65	10	30	300
03010027	EDEN DEL VALLE	20504	70	8	15	130
03010028	COOP ELOY ALFARO	20604	50	11	20	220
03010029	PEAJE	20605	35	10	30	300
03010030	OBRAERO INDEPENDIENTE	20705	40	17	25	400
03010031	LA LOMA	20703	50	16	25	400
03010032	ANTIGUA VIA	20803	35	10	30	300
03010033	PALMERAS	20804	50	15	22	250
03010034	MIRAVALLE	20805	95	10	20	200
03010035	TERRENOS	20805	25	10	20	200
03010036	PUENTE UNO	20706	35	10	20	300
03010037	SAUCES DEL VALLE	20805	40	13	26	350
03010038	BALCON DEL VALLE	20904	55	10	19	200



**VALORACION TERRENO URBANO**

<b>ZONA:</b>	<b>CENTRO</b>
<b>NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:</b>	<b>LA LIBERTAD</b>
<b>CODIGO:</b>	<b>0302</b>

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
03020001	CIUDADELA BERMEO	30303	50	10	24	240
03020002	URBANIZACION LOS LIBERTADORES	30304	95	10	23	230
03020003	NUEVA AURORA BAJA	30205	55	11	23	250
03020004	URBANIZACION JOSEFINA ENRIQUEZ	30304	65	14	34	480
03020005	AREA INVADIDA DEL IESS	30204	20	10	30	300
03020006	MULTIFAMILIARES SANTA LUCIA	30204	60	10	20	200
03020007	LA COLMENA A	30103	50	10	20	200
03020008	NUEVA AURORA ALTA	30205	30	16	31	500
03020009	SANTA LUCIA ALTA	30104	25	9	15	130
03020010	LA COLMENA ALTA	30104	35	10	30	300
03020011	LA LIBERTAD ALTA	40003	25	10	20	200
03020012	LA LIBERTAD MEDIA	30003	40	10	31	330
03020014	LA CANTERA	40103	30	11	22	230
03020015	BARRIO VELASCO SANTA LUCIA UNION	40104	30	13	31	380
03020016	LA MERCED I	40003	20	12	27	320
03020017	LA MERCED II	40103	15	10	30	300
03020018	LA COLMENA B	30303	55	11	35	380

**VALORACION TERRENO URBANO**

<b>ZONA:</b>	<b>CENTRO</b>
<b>NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:</b>	<b>CENTRO HISTORICO</b>
<b>CODIGO:</b>	<b>0303</b>

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
03030001	NECOCHEA	30303	90	11	30	330
03030002	PANECILLO	30202	50	10	30	300
03030003	SECTOR 5 DE JUNIO	30302	60	10	30	300
03030004	LADERA RIO MACHANGARA	30502	15	10	30	300
03030005	LA RECOLETA	30201	75	10	20	200
03030006	EQUIPAMIENTO ESCUELA DE LA POLICIA	30301	75	10	20	200
03030007	SECTOR BAHIA	30102	50	10	30	300
03030008	SECTOR HOSPICIO SAN LAZARO	30102	65	10	20	200
03030009	SAN SEBASTIAN	30201	65	10	21	210
03030010	SECTOR PORTILLA	30201	55	10	20	200
03030011	EQUIPAMIENTO TERMINAL TERRESTRE	30101	60	10	20	200
03030012	LA LOMA PLAZA SANTO DOMINGO	20201	75	10	22	220
03030013	EQUIPAMIENTO FF.AA. CONVENTO	30301	80	10	20	200
03030014	SECTOR CEMENTERIO Y CONVENTO SAN DIEGO	30103	65	10	26	260
03030015	SECTOR LA LOJA	30101	55	10	26	260
03030016	LA RONDA	30101	105	10	20	200
03030017	CONJUNTO HABITACIONAL SAN BLAS	10002	145	10	20	200
03030018	SAN MARCOS	20101	65	10	26	260
03030019	LA TOLA	20001	60	10	26	260
03030020	LA LIBERTAD BAJA	30003	60	10	20	200
03030021	LA VICTORIA	30002	80	10	20	200
03030022	CENTRO HISTORICO I	30001	170	15	33	500
03030023	SAN BLAS	10002	85	12	32	385
03030024	SECTOR CHIMBORAZO-CEBOLLAR	40002	55	13	31	405
03030025	LA CHILENA	40101	55	10	20	200
03030026	SANTA BARBARA	40001	60	10	20	200
03030027	SECTOR VARGAS, GUAYAQUIL, MON	10001	105	12	28	335
03030028	CENTRO HISTORICO II	10001	145	16	39	625
03030029	CENTRO HISTORICO III	40001	85	14	36	504
03030030	EJE AV. PICHINCHA	20001	195	9	25	225
03030031	CENTRO COMERCIAL MIRES	40101	195	10	20	200
03030032	SAN FRANCISCO	40001	90	10	20	200

**VALORACION TERRENO URBANO**

ZONA: CENTRO  
 NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR: ITCHIMBÍA  
 CODIGO: 0304

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
03040001	LA TOLA	20202	85	10	27	270
03040002	CALLE MANUEL SAMANIEGO	10002	75	10	20	200
03040003	PARQUE ITCHIMBIA	20002	60	10	27	270
03040004	EJE AV VELASCO IBARRA	10003	95	10	30	300
03040005	EJE AV GRAN COLOMBIA TRAMO I	10102	185	10	20	200
03040006	EJE AV GRAN COLOMBIA TRAMO II	10103	90	10	30	300
03040007	EJE AV 6 DE DICIEMBRE TRAMO I	10203	200	14	32	450
03040008	EJIDO	10303	140	15	32	415
03040009	EJE AV VELASCO IBARRA TRAMO I	10104	90	10	30	300
03040010	PALUCO B	20103	65	10	27	270
03040011	EJE AV LOS CONQUISTADORES TRAMO I	10106	45	10	30	300
03040012	EJE AV LOS CONQUISTADORES TRAMO II	10307	25	20	50	1,000
03040013	CALLE FRANCISCO COMPTE	10607	25	40	125	5,000
03040014	HACIENDA GUAPULO	10608	25	40	125	5,000
03040015	CALLE NINAGUALPA	10507	55	20	50	1,000
03040016	EJE AV VELASCO IBARRA TRAMO II	20103	2	125	400	50,000
03040017	EJE AV INTEROCEANICA	10812	55	15	40	600
03040018	CASA DE LA CULTURA	10203	170	13	32	415
03040019	LA VICENTINA	10004	80	10	30	300
03040020	CALLE LOS RIOS	10002	105	10	20	200
03040021	EJE AV 6 DE DICIEMBRE TRAMO II	10203	300	13	32	415
03040022	EJE AV 6 DE DICIEMBRE TRAMO III	10102	260	15	40	600
03040023	PARQUE LA ALAMEDA	10102	90	10	20	200
03040024	EJE AV VELASCO IBARRA TRAMO IV	20103	60	10	30	300
03040025	EJE AV VELASCO IBARRA TRAMO III	20003	50	10	30	300
03040026	RIO MACHANGARA	10006	35	40	125	5,000

**VALORACION TERRENO URBANO**

<b>ZONA:</b>	<b>CENTRO</b>
<b>NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:</b>	<b>SAN JUAN</b>
<b>CODIGO:</b>	<b>0305</b>

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
03050001	LARREA	10202	180	12	30	360
03050002	MIRAFLORES	10201	150	10	25	250
03050003	EQUIPAMIENTO COL MEJIA HOSPITAL MILITAR	10101	100	10	30	300
03050004	LA INDEPENDENCIA	40301	90	10	25	250
03050005	SAN JUAN I	10101	110	10	23	230
03050005	SAN JUAN I	40201	110	10	23	230
03050006	LA CHILENA	40101	70	10	30	300
03050007	CENTRO HISTORICO I	10101	95	10	20	200
03050008	AREA INTERCAMBIADOR	40301	30	10	30	300
03050009	SAN JUAN II	40201	80	10	31	310
03050010	EL TEJAR	40102	95	10	23	230
03050011	CENTRO HISTORICO II	40101	110	10	20	200
03050012	MIRAFLORES ALTO I	40302	65	10	21	210
03050013	TOCTIUCO I	40203	75	10	24	240
03050014	EL PLACER	40202	80	11	22	242
03050015	MIRAFLORES ALTO II	40403	45	10	20	200
03050016	TOCTIUCO II	40303	50	10	21	210
03050017	EL PINAR ALTO	40403	35	10	30	300
03050018	TOCTIUCO III	40103	45	10	30	300
03050019	TANQUES DEL PLACER	40002	30	10	30	300
03050020	ATACAZO I	40105	20	12	30	360
03050021	ATACAZO II	40104	8	10	30	300
03050022	EJE DE VIA AV UNIVERSITARIA	10401	185	12	33	400
03050023	EJE DE VIA AV AMERICA	10302	245	12	33	400
03050024	EJE DE VIA AV PEREZ GUERRERO	10402	340	15	40	600
03050025	SANTA BARBARA	10202	290	10	20	200
03050040	CENTRO COMERCIAL IPIALES	40101	115	10	20	200

**VALORACION TERRENO URBANO**

<b>ZONA:</b>	<b>NORTE</b>
<b>NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:</b>	<b>BELISARIO QUEVEDO</b>
<b>CODIGO:</b>	<b>0401</b>

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
04010001	SAN VICENTE	41101	50	10	22	220
04010002	LA PRIMAVERA	41001	45	10	20	200
04010003	LA COMUNA	40901	40	10	20	200
04010004	ARMERO	40802	40	10	20	200
04010005	HOSPITAL METROPOLITANO	10902	130	15	40	600
04010006	LAS CASAS TRAMO I	10701	95	12	25	300
04010007	LA GASCA	10601	110	12	25	300
04010008	AV LA GASCA	10602	140	10	25	250
04010009	UNIVERSIDAD CENTRAL	10501	110	12	25	300
04010010	MIRAFLORES	10401	120	12	25	300
04010011	AV UNIVERSITARIA	10401	160	12	33	400
04010012	LA GRANJA	10903	140	10	22	220
04010013	LAS CASAS TRAMO II	10702	120	12	25	300
04010014	AV AMERICA	10803	245	12	33	400
04010015	RUMIPAMBA	10904	210	12	33	400
04010016	AV MARIANA DE JESUS	10903	250	15	40	600
04010017	MARIANA DE JESUS	10603	185	13	26	338
04010018	SANTA CLARA	10703	205	12	33	400
04010019	AV 10 DE AGOSTO T I	10904	375	15	40	600
04010020	AV 10 DE AGOSTO T II	10503	430	15	40	600

**VALORACION TERRENO URBANO**

<b>ZONA:</b>	<b>NORTE</b>
<b>NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:</b>	<b>MARISCAL SUCRE</b>
<b>CODIGO:</b>	<b>0402</b>

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
04020001	EQUIPAMIENTO - UNIVERSIDAD CATOLICA	10204	210	15	40	600
04020002	COOPERATIVA UNIDAD NAVAL	10205	100	12	25	300
04020003	LA FLORESTA II	10206	90	10	30	300
04020004	LA MARISCAL SECTOR MARISTAS	10403	290	15	40	600
04020005	LA MARISCAL SECTOR JEFATURA DE	10504	250	16	22	350
04020006	LA MARISCAL II	10304	320	19	25	450
04020007	LA MARISCAL I	10404	295	15	23	350
04020008	EL GIRON	10305	390	12	23	300
04020009	LA FLORESTA I	10306	100	10	30	300
04020010	LA FLORESTA III	10306	140	13	23	300
04020011	LA MARISCAL III	10604	300	15	40	600
04020012	CIUDADELA FRANCO	10604	280	11	32	350
04020013	LA MARISCAL III	10505	290	19	36	650
04020014	EJE AV. AMAZONAS TRAMO I	10504	535	15	40	600
04020015	EJE AV. 10 DE AGOSTO TRAMO II	10603	380	15	40	600
04020016	EJE AV 10 DE AGOSTO TRAMO I	10503	430	15	40	600
04020017	EJE AV. 6 DE DICIEMBRE	10405	365	15	40	600
04020018	EJE AV. AMAZONAS TRAMO II	10504	520	15	40	600
04020019	EJE AV. COLON TRAMO II	10504	530	20	40	800
04020020	EJE AV. LA CORUNA	10306	355	12	33	400
04020021	EJE LADRON DE GUEVARA	10205	190	12	33	400
04020022	EJE AV. FRANCISCO DE ORELLANA	10604	360	15	40	600
04020023	EJE AV. MADRID	10305	290	12	33	400
04020024	EJE AV.PATRIA	10303	590	20	50	1,000
04020025	EJE AV 12 DE OCTUBRE TRAMO I	10304	540	20	50	1,000
04020026	EJE AV 12 DE OCTUBRE TRAMO II	10406	540	15	40	600
04020027	EJE AV. COLON TRAMO I	10405	530	15	40	600
04020028	EJE AV. TOLEDO TRAMO I	10205	200	12	33	400
04020029	LA MARISCAL SECTOR MERCADO	10404	290	15	40	600
04020030	EJE AV. TOLEDO TRAMO II	10305	290	12	33	400
04020031	EJE CALLE REINA VICTORIA	10505	320	15	40	600
04020032	SECTOR EMBAJADA DE ESPANA	10504	290	15	40	600

## VALORACION TERRENO URBANO

ZONA: NORTE  
 NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR: IÑAQUITO  
 CODIGO: 0403

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
04030001	SECTOR MERCADO DE IÑAQUITO	11305	250	15	30	485
04030002	EJE AV AMAZONAS TRAMO I	11205	536	15	40	600
04030003	LA CONDAMINE	11306	265	15	30	400
04030004	BATAN	11306	300	15	25	375
04030005	EJE AV SHYRIS TRAMO I	11206	325	17	28	475
04030006	EL MERCURIO	11206	270	15	40	600
04030007	CONCERVATORIO NACIONAL DE MUSICA	11307	200	15	40	600
04030008	EJE AV GASPAR DE VILLAROEEL TRAMO II	11307	300	15	40	600
04030009	BATAN	11307	285	21	28	320
04030010	EJE AV ELOY ALFARO TRAMO II	11007	310	17	27	460
04030011	BATAN SECTOR GUANGUITAGUA	11308	285	15	25	350
04030012	EJE AV ELOY ALFARO TRAMO I	11308	280	15	40	600
04030013	MEGAMAXI	11107	480	15	40	600
04030014	EJE AV NACIONES UNIDAS	11205	685	20	50	1,000
04030015	EJE AV DIEZ DE AGOSTO TRAMO I	11405	330	15	40	600
04030016	EJE AV DIEZ DE AGOSTO TRAMO II	10804	330	15	40	600
04030017	SECTOR COLEGIOS PROFESIONALES	11105	505	15	40	600
04030018	EJE AV AMAZONAS TRAMO II	11105	715	15	40	600
04030019	CENTRO COMERCIAL CCI	11105	715	15	40	600
04030020	SECTOR CORREOS DEL ECUADOR	11105	250	15	25	350
04030021	PARQUE LA CAROLINA	11005	230	15	40	600
04030022	EJE AV SHYRIS TRAMO II	11106	590	15	30	480
04030023	BENALCAZAR	11106	375	15	40	600
04030024	EJE AV REPUBLICA DEL SALVADOR	11006	580	20	50	1,000
04030025	EJE AV SEIS DE DICIEMBRE TRAMO II	10806	405	15	40	600
04030026	EJE AV PORTUGAL TRAMO II	11007	320	51	40	600
04030027	EJE AV ELOY ALFARO TRAMO III	11007	365	15	40	600
04030028	BELLAVISTA CANAL OCHO	10807	320	15	40	600
04030029	BELLAVISTA ALTA	10808	150	10	20	200
04030030	CAPILLA DEL HOMBRE	10808	180	10	20	200
04030031	SECTOR BOSMEDIANO	10807	410	15	40	600
04030032	SECTOR BOSSANO	10806	400	15	30	420
04030033	CIRCULO MILITAR	10605	190	15	40	600
04030034	PRADERA	10705	200	15	25	350
04030035	HOTEL MARRIOT	10804	305	15	40	600
04030036	EJE AV REPUBLICA	10705	425	15	40	600
04030037	CENTROS MEDICOS	10704	325	15	40	600
04030038	SECTOR AV ELOY ALFARO	10604	275	15	40	600
04030039	SECTOR CASA HUMBOLT	10804	280	15	30	405
04030040	SECTOR AV AMAZONAS	10805	275	15	40	600
04030041	CENTRO COMERCIAL EL JARDIN	10805	425	15	40	600

04030042	EJE AV ELOY ALFARO TRAMO V	10704	425	15	40	600
04030043	EJE AV MARIANA DE JESUS	10904	370	15	40	600
04030044	SECTOR MARIANA DE JESUS	10904	280	15	25	400
04030045	SECTOR AV ATAHUALPA	11005	475	15	40	600
04030046	SECTOR MUNICIPAL TENNIS CLUB	11005	330	15	25	400
04030047	EJE AV GASPAR DE VILLARROEL TRAMO II	11405	250	15	30	450
04030048	EJE AV SEIS DE DICIEMBRE TRAMO I	11307	360	15	30	450
04030049	SECTOR ELOY ALFARO	11007	335	15	30	450
04030050	SECTOR ALIANZA FRANCESA	10806	275	15	40	600
04030051	SECTOR EMBAJADA DE MALTA	10708	285	15	40	600
04030052	SECTOR SENESYT	10806	390	18	30	540
04030053	EJE AV ELOY ALFARO TRAMO II	10806	510	15	30	450
04030054	SECTOR DIEGO DE ALMAGRO	10805	315	15	40	600
04030055	COLEGIO LA DOLOROSA	10706	365	15	40	600
04030056	SECTOR ORELLANA Y CORUÑA	10808	310	15	40	600
04030057	SECTOR WHYMPER	10506	375	20	35	720
04030058	EJE AV GONZALEZ SUAREZ	10707	450	20	35	720
04030059	SECTOR GONZALEZ SUAREZ BAJO	10707	35	15	40	600
04030060	COLINAS DE GUAPULO	10807	140	15	40	600
04030061	LOS CONQUISTADORES	10807	55	20	50	1,000
04030062	SECTOR HOTEL QUITO	10506	235	15	40	600
04030063	LADERAS DE GUAPULO	10807	45	10	30	300
04030064	SECTOR AV DOCE DE OCTUBRE	10506	315	15	40	600
04030065	SECTOR BACA ORTIZ	10706	340	20	35	630
04030066	EJE AV COLON	10505	315	15	40	600
04030067	SECTOR ORELLANA Y WHYMPER	10506	435	15	40	600
04030068	BALCONES DE BELLAVISTA	10808	180	10	20	200
04030069	SECTOR SUPERCINES	11006	385	20	36	520
04030070	SECTOR LUXEMBURGO	11006	385	21	32	630
04030071	SECTOR MOSCU	10906	390	20	30	600
04030072	SECTOR DE LOS MOTILONES	11510	255	12	30	380
04030073	SECTOR AV GRANADOS (CICLISTA)	11509	200	15	40	600
04030074	SECTOR AV GRANADOS I	11408	170	10	20	200
04030075	SECTOR JOSE QUERI	11408	195	15	40	600
04030076	SECTOR ORIENTAL I	11811	20	100	250	25,000
04030077	SECTOR MONTE OLIVO	11512	40	30	84	2,500
04030078	LICEO INTERNACIONAL	11413	45	20	50	1,000
04030079	SECTOR LICEO	11413	95	15	40	600
04030080	SECTOR BARRIO SAN VICENTE	11313	45	20	50	1,000
04030081	SECTOR BARRIO SAN VICENTE II	11313	50	15	40	600
04030082	SECTOR CALLE LEONIDAS PROAÑO	11113	45	20	50	1,000
04030083	COMUNA BELLAVISTA	11411	20	15	40	600
04030084	PARQUE METROPOLITANO	11510	6	15	40	600
04030084	ZONA CERCAN A PARQUE METROPOLITANO	10707	6	15	40	600



**VALORACION TERRENO URBANO**

ZONA: NORTE  
 NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR: RUMIPAMBA  
 CODIGO: 0404

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
04040001	LA CONCEPCION	11703	215	15	40	600
04040002	CALLE ZAMORA	11704	145	12	25	300
04040003	CALLE JOSE PAREDES	11703	185	15	40	600
04040004	CALLE EL CONDOR	11704	140	15	40	600
04040005	EJE AV EL PARQUE	11802	220	25	45	1000
04040006	EL BOSQUE	11603	250	15	40	600
04040007	CALLE MANUEL ECHEVERRIA	11504	270	15	40	600
04040008	CALLE BRAZIL	11504	280	15	40	600
04040009	EJE AV LA PRENSA	11505	210	12	33	400
04040010	EJE AV 10 DE AGOSTO TRAMO 1	11505	250	15	40	600
04040011	EJE AV MARISCAL SUCRE TRAMO 1	11503	300	15	40	600
04040012	EJE AV MARISCAL SUCRE TRAMO 2	11403	280	20	45	900
04040013	COLINAS DEL PICHINCHA	11302	200	15	40	600
04040014	CALLE ALCABALAS	11404	280	15	40	600
04040015	CALLE ESCOBAR	11303	180	15	30	450
04040016	GRANDA CENTENO	11203	190	15	40	600
04040017	EJE AV NACIONES UNIDAS	11204	340	15	40	600
04040018	VOZ DE LOS ANDES	11304	185	15	40	600
04040019	LA CHORRERA	11101	50	10	20	200
04040020	LA UTE	11101	140	15	40	600
04040021	ALTAMIRA	11102	120	15	40	600
04040022	SAN GABRIEL	11103	200	15	40	600
04040023	EJE AV AMERICA	11104	250	12	33	400
04040024	EJE AV REPUBLICA	11104	230	15	40	600
04040025	CALLE VERACRUZ	11104	220	15	40	600
04040026	EJE AV MARIANA DE JESUS TRAMO	11002	185	15	40	600
04040027	CALLE RUMIPAMBA	10903	225	15	40	600
04040028	CALLE ANTONIO DE ULLOA	11004	150	15	40	600
04040029	CALLE ATAHUALPA	10904	205	15	40	600
04040030	EJE AV 10 DE AGOSTO TRAMO 2	11204	330	15	40	600

**VALORACION TERRENO URBANO**

ZONA: NORTE  
 NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR: JIPIJAPA  
 CODIGO: 0405

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
04050001	CIUDADELA JIPIJAPA SECTOR LA Y	11405	225	15	30	450
04050002	CIUDADELA JIPIJAPA I	11406	235	12	30	360
04050003	CIUDADELA JIPIJAPA II	11406	235	18	32	576
04050004	SECTOR LOS SAUCES	11406	365	15	30	450
04050005	EL BATAN	11407	230	15	40	600
04050006	MOTRANSA	11505	285	15	40	600
04050007	CONDominio CIUDADELA JARRIN LA Y	11505	170	15	40	600
04050008	EQUIPAMIENTO ESTACION TROLE	11505	575	15	40	600
04050009	CIUDADELA JIPIJAPA III	11506	225	12	32	384
04050010	URBANIZACION 6 DE DICIEMBRE II	11507	320	12	25	300
04050011	EL BATANCITO - IESS	11608	110	10	30	300
04050012	EQUIPAMIENTO CEMENTERIO EL BATAN	11508	160	10	30	300
04050013	LOS NARANJOS	11509	175	15	40	600
04050014	URBANIZACION ZALDUMBIDE I	11605	150	13	27	350
04050015	URBANIZACION DRASH	11606	185	12	20	240
04050016	URBANIZACION ALTOS OFICIALES POLICIA NACIONAL	11606	185	14	34	475
04050017	URBANIZACION ZALDUMBIDE II	11606	200	15	30	450
04050018	SAN JOSE DE EL INCA	11607	150	15	40	600
04050019	URBANIZACION LAS BROMELIAS	11610	225	16	31	496
04050020	URBANIZACION COVALMS	11610	200	10	20	200
04050021	SECTOR COLEGIO COTOPAXI	11712	120	20	40	800
04050022	URBANIZACION ASTRA	11706	150	16	36	575
04050023	URBANIZACION MANUELA CANIZARES	11706	130	12	25	300
04050024	URBANIZACION LOS LAURELES III	11706	190	9	18	160
04050025	URBANIZACION MONTESERRIN III	11709	150	20	40	800
04050026	URBANIZACION CAMPO ALEGRE	11711	200	35	74	2,590
04050027	SAN ISIDRO DEL INCA II	11609	50	10	30	300
04050028	MONTESERRIN - HUASHIPUNGO	11610	40	15	40	600
04050031	EJE AV. AMAZONAS	11606	425	17	35	595
04050032	EJE AV. EL INCA TRAMO I	11605	175	15	40	600
04050033	EJE AV. EL INCA TRAMO II	11706	175	12	33	400
04050034	EJE AV. EL INCA TRAMO III	11608	185	12	33	400
04050035	EJE AV. DE LOS SHYRIS	11607	535	15	40	600
04050036	EJE AV 10 DE AGOSTO	11605	425	15	40	600
04050037	EJE TOMAS DE VERLANGA	11506	225	15	40	600
04050038	EJE AV ELOY ALFARO	11609	335	15	40	600
04050039	EJE AV. RIO COCA	11508	315	15	40	600
04050040	EJE AV. 6 DE DICIEMBRE	11407	310	15	40	600
04050041	SECTOR RIO COCA - ECOVIA	11507	385	15	40	600
04050042	CONJUNTO HABITACIONAL REAL	11307	320	15	40	600
04050043	EL ARBOLITO SECTOR AV ELOY ALFARO	11609	350	12	30	360
04050044	RELLENO SANITARIO	11611	2	100	250	25,000
04050045	SECTOR PUENTE ELOY ALFARO VIA A ZAMBIZA	11609	25	15	40	600
0405 0401 UR	BOSQUES DE CAMPO ALEGRE	11610	95	15	40	600

**VALORACION TERRENO URBANO**

ZONA: NORTE  
 NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR: COCHAPAMBA  
 CODIGO: 0406

No. AFAU	IDENTIFICACION DEL AFAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA		VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
		HOJA CATASTRAL			FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
04060001	EL BOSQUE	11703		220	15	40	600
04060002	UNION NACIONAL / JARDINES DEL BOSQUE	11603		185	15	40	600
04060003	COCHAPAMBA SUR BAJO	11802		90	10	30	300
04060004	COCHAPAMBA SUR ALTO	11601		50	10	30	300
04060005	COCHAPAMBA NORTE ALTO	11702		65	20	40	800
04060006	COCHAPAMBA NORTE BAJO	11703		110	15	30	450
04060007	PINAR	11902		130	15	30	450
04060008	RAMADA DEL PINAR	11802		70	10	20	200
04060009	PINAR ALTO	11902		45	10	40	400
04060010	SAN LORENZO	11901		40	10	25	250
04060011	SAN VICENTE DE LA FLORIDA	12001		60	10	25	250
04060012	SAN FERNANDO	12002		130	15	40	600
04060013	ANA MARIA BAJA	12102		70	10	20	200
04060014	ANA MARIA	12101		35	10	20	200
04060015	LA PULIDA ALTA	42101		40	10	30	300
04060016	LA PULIDA	12201		70	15	30	450
04060017	LA PULIDA BAJA	12201		65	15	40	600
04060018	EL PEDREGAL	12202		140	10	25	250
04060019	SAN CARLOS	12302		140	10	20	200
04060020	LIGA SAN CARLOS Y COLEGIO ANDRADE MARIN	12502		85	10	20	200
04060021	EL PORVENIR	12502		135	10	20	200
04060022	EL TRIUNFO	12601		60	10	25	250
04060023	ATUCUCHO I	42501		40	8	15	120
04060024	ATUCUCHO II	42401		30	8	15	120
04060025	SANTA ANITA	42601		50	10	25	250
04060026	BELLAVISTA I	42701		65	10	25	250
04060027	BELLAVISTA II	12701		60	15	40	600
04060028	EJE COMERCIAL OCCIDENTAL	12801		175	15	40	600
04060029	CONTRY CLUB SANTA FE	11502		42	15	40	600
04060030	COOP PABLO ARTURO	12501		25	10	20	200

**VALORACION TERRENO URBANO**

<b>ZONA:</b>	<b>NORTE</b>
<b>NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:</b>	<b>LA CONCEPCION</b>
<b>CÓDIGO:</b>	<b>0407</b>

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
04070001	URBANIZACION MALDONADO	11805	170	10	30	300
04070002	EJE AV. AMAZONAS TRAMO 1	11705	375	18	31	550
04070003	EJE AV. EMPERADOR CARLOS V	12303	165	12	33	396
04070004	CHAUPICRUZ	11705	175	13	27	351
04070005	EJE AV. FLORIDA	12103	160	12	33	396
04070006	EJE AV. FERNANDEZ SALVADOR	12303	185	12	33	396
04070007	COLEGIO LOS PINOS	11803	190	15	40	600
04070008	URANIZACION EL PINAR BAJO	11803	190	19	26	494
04070009	LA CONCEPCION	11804	210	20	25	500
04070010	AMAZONAS AEROPUERTO	11705	175	18	31	558
04070010	AMAZONAS AEROPUERTO	12004	175	18	31	558
04070011	INDUSTRIA COMERCIO - AEROPUERTO	11805	175	15	40	600
04070012	URBANIZACION MEXTERIOR	11903	200	20	25	500
04070013	COLEGIO ECUATORIANO SUIZO	12004	170	15	40	600
04070014	JEFATURA DE TRANSITO	12103	135	15	40	600
04070015	LA FLORIDA ALTA I	12003	120	15	27	405
04070016	LA FLORIDA I	12004	135	12	21	252
04070017	BARRIO AEROPUERTO II	12104	200	15	27	405
04070018	AEROPUERTO MARISCAL SUCRE	12204	180	10	30	300
04070019	MERCADO DE ANDALUCIA	12202	90	15	42	630
04070020	URBANIZACION ANDALUCIA	12203	115	11	36	396
04070021	URBANIZACION ANDALUCIA BAJA	12203	185	12	29	348
04070022	CONDOMINIO HAMMILL	12204	220	10	30	300
04070023	BARRIO AEROPUERTO I	12304	225	10	30	300
04070024	URBANIZACION SAN CARLOS I	12202	130	10	15	150
04070026	MULTIFAMILIARES DE LOS MILITARES	12203	180	10	30	300
04070027	SAN PEDRO CLAVER I	12303	135	10	15	150
04070028	INDUSTRIAL PINTO	12303	225	10	30	300
04070029	MULTIFAMILIARES SAN CARLOS I	12502	155	15	40	600
04070030	PARQUE INGLES	12403	110	10	30	300
04070031	BLOQUES PARQUE INGLES	12303	200	12	33	396
04070032	CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA DEL NORTE	12303	200	12	33	396
04070033	CONDOMINIOS EL PRADO	12404	105	10	30	300
04070034	SAN PEDRO CLAVER I	12403	135	11	23	253
04070035	URBANIZACION LA BETANIA I	12404	120	14	25	350
04070036	MULTIFAMILIARES SAN CARLOS II	12502	180	15	40	600
04070036	MULTIFAMILIARES SAN CARLOS II	12502	180	15	40	600
04070038	URBANIZACION SAN CARLOS II	12402	110	9	22	198
04070039	MULTIFAMILIARES SAN PEDRO CLAVER II	12403	110	11	23	253
04070040	ASILO CORAZON DE MARIA	12504	155	10	30	300
04070041	URBANIZACION EL ROSARIO	12604	100	8	25	200
04070042	CONDOMINIOS VILLAS DEL OESTE	12604	110	10	30	300

04070043	AREA DE PROTECCION DEL AEROPUERTO	12804	80	10	30	300
04070044	SECTOR CALLE RIO BLANCO	11904	120	14	18	250
04070045	SECTOR CALLE HOLGUIN	12004	185	7	29	203
04070046	LA FLORIDA ALTA II	12103	210	13	23	299
04070047	LA FLORIDA II	12104	125	10	30	300
04070048	BARRIO AEROPUERTO II	12304	145	10	30	300
04070048	BARRIO AEROPUERTO II	12504	145	10	30	300
04070049	BARRIO AEROPUERTO III	12304	185	15	40	600
04070050	URBANIZACION SAN CARLOS III	12302	210	10	20	200
04070051	CONJUNTO RESIDENCIAL MABEREY I	12504	115	15	20	300
04070052	CONJUNTO LUIS CALDERON	12504	110	10	30	300
04070053	URBANIZACION LA BETANIA II	12504	100	10	30	300
04070054	EJE AV. GALO PLAZA TRAMO III	11805	225	15	40	600
04070055	EJE AV. MACHALA TRAMO I	12203	350	10	30	300
04070056	EJE AV. MACHALA TRAMO II	12203	125	10	30	300
04070056	EJE AV. MACHALA TRAMO II	12203	125	10	30	300
04070057	EJE AV. MARISCAL SUCRE TRAMO I	11803	200	15	40	600
04070058	EJE AV. DE LA PRENSA TRAMO III	11805	270	12	33	398
04070061	EJE AV. VACA DE CASTRO	12503	270	10	30	300
04070062	EJE AV. ZAMORA	11704	140	15	40	600
04070063	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FELIPE DEL PINAR	12003	230	14	40	580
04070064	EJE AV. GALO PLAZA	11805	115	10	30	300
04070065	BARRIO AEROPUERTO III	12104	130	15	30	450
04070066	SUBTENIENTE DAVALOS	12003	140	15	20	300