



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1676-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2019

Dunker Morales Vela  
**Procurador Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Por disposición del concejal René Bedón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicito a usted en un **plazo de cinco (5) días**, remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la Propuesta Técnica de Valoración remitida por la Dirección Metropolitana de Catastros.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-DMC-2019-11542-O

Anexos:

- INFORME DE FACTIBILIDAD NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN.pdf
- Resolución Norma Técnica Norma Valorativa 05-10-2019.docx
- NORMA\_TÉCNICA\_VALORACION\_2019\_DMQ\_05-10\_2019\_Pág.1 a 91.pdf
- NORMA\_TÉCNICA\_VALORACION\_2019\_DMQ\_05-10\_2019\_Pág.92-182.pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodríguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1676-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2019

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

Señorita Abogada  
Evelyn Soledad Zurita Cajas  
**Secretaria de Comisión**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yopez Vinueza  
**Sub Procurador de Suelos**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Evelyn Soledad Zurita Cajas	ez	SGCM	2019-10-17	
Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2019-10-17	
Revisado por: Isaac Samuel Byun Olivo	ib	SGCM	2019-10-17	
Aprobado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2019-10-17	

*Sordelyu*  
*-25-*

**Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11542-O**

**Quito, D.M., 07 de octubre de 2019**

**Asunto:** APROBACIÓN PROPUESTA NORMA TECNICA DE VALORACIÓN

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al pedido realizado, de manera verbal, por la Asesora del señor Concejal Rene Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, a fin de que se viabilice la aprobación de la **Propuesta de la Norma Técnica de Valoración**, para los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, se adjunta el Informe de Factibilidad y el Proyecto de Resolución.

Se envía en físico un CD con la Propuesta de la Norma Técnica actualizada (tabla 22, norma 40.3, 40,6 y anexo 29).

Es necesario indicar, que una vez aprobada la Norma Técnica esta servirá de base para emitir la Propuesta de la Ordenanza de Valoración a regir para el bienio 2020-2021.

Atentamente,



Ing. Freddy Hermosa Acosta  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

Anexos:

- INFORME DE FACTIBILIDAD NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN.pdf
- Resolución Norma Técnica Norma Valorativa 05-10-2019.docx
- NORMA\_TÉCNICA\_VALORACION\_2019\_DMQ\_05-10\_2019\_Pág.1 a 91.pdf
- NORMA\_TÉCNICA\_VALORACION\_2019\_DMQ\_05-10\_2019\_Pág.92-182.pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **16 OCT 2019** HORA: **15:44**

Nº HOJA: **-1086-182**

Recibido por: **D. OROBE**

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11542-O

Quito, D.M., 07 de octubre de 2019

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Yonela Pilar Tufiño Tufiño	yptt	DMC-PCV	2019-10-05	
Aprobado por: Freddy Hermosa Acosta	fh	DMC	2019-10-07	
Aprobado por: Marco Vinicio Espinosa Paredes	mvep	DMC-PCV	2019-10-05	

---

---

## **INFORME DE FACTIBILIDAD DE LA NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

### Contenido

1. BASE LEGAL.....	2
2. OBJETIVO.....	2
3. ALCANCE.....	2
4. GESTIÓN EFECTUADA.....	3
4.1. Valoración del suelo urbano.....	3
4.2. Valoración del suelo rural.....	4
4.3. Construcción.....	5
4.3.1 Tablas de Tipologías constructivas.....	6
4.3.2 Factores.....	6
4.3.3 Usos Constructivos.....	7
4.3.4 Costos indirectos.....	7
4.4. PREDIOS PATRIMONIALES.....	8
4.5. EXPROPIACIONES.....	8
4.6. ENAJENACIONES.....	8
4.7. PROPIEDADES HORIZONTALES.....	8
4.8. MUESTRAS INMOBILIARIAS.....	9
5. SOSTENIBILIDAD.....	9
6. RESULTADOS.....	9
7. CONCLUSIONES.....	11
8. RECOMENDACIONES.....	12



## 1. BASE LEGAL

Según el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización –COOTAD señala:

*“Artículo 495.- Avalúo de los predios. - El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.”*

Artículo 496, indica que la *“Actualización del avalúo y de los catastros. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.”*

Basados en la Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 196 vigente para el bienio 2018-2019, que indica que “ Para su eficaz aplicación, en el plazo de un año, a partir de la sanción de la mencionada ordenanza, el Director Metropolitano de Catastro, presentara al Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación, el proyecto de adecuación de la Norma Técnica de Valoración, a las disposiciones constantes en el Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el registro publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el catastro de bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros” y a nuevos estudios, se procede a actualizar la Norma Técnica de Valoración Vigente para los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

## 2. OBJETIVO

Establecer una Norma Técnica de Valoración que contenga procedimientos técnicos para valorar los bienes inmuebles de Distrito Metropolitano de Quito acorde a las disposiciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Normas Técnicas Nacionales para la Valoración y mercado inmobiliario.

## 3. ALCANCE

Valorar los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a través de procedimiento técnicos.

En el caso del terreno se establece un valor en las áreas de intervención valorativas relacionadas a un lote tipo o modal y se aplicará los factores de corrección propuestos.

La construcción valorará a través de Tipologías constructivas y se aplicará factores de corrección por el número de pisos, usos constructivos, etapa de la construcción.

Los adicionales constructivos e instalaciones especiales se valorará mediante valores del m2 de construcción corregidos por el estado de conservación.

#### 4. GESTIÓN EFECTUADA

Se analizó la Norma Técnica Nacional, la Norma Técnica de Valoración vigente para la valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, Factores de Corrección establecidos por el Instituto Brasileño de Peritos- IBAPE, Norma Técnica de Valoración para los bienes Inmuebles del Estado Ecuatoriano emitido por la Secretaría de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - INMOBILIAR, se realizó estudios puntuales y sus valores se establecieron previa simulaciones puntuales a fin de determinar que su aplicación corrija el avalúo en base a la realidad física de los bienes inmuebles y características del Sector.

##### 4.1. Valoración del suelo urbano

Actualmente en la Valoración del suelo urbano de los bienes Inmuebles del DMQ. a nivel masivo se aplica los factores de corrección del suelo frente, fondo y tamaño, en concordancia a los Artículo 48 y literal e) del artículo 68 del Acuerdo Ministerial No. 029-16 se aumenta a la Norma Técnica de Valoración para el DMQ los factores forma, ubicación del predio, accesibilidad, infraestructura.

##### VIGENTE

$$Fcsu = Ff \times Fp \times Fta$$

Donde:

Fcsu =Factor de corrección del valor del suelo urbano

Ff=Factor frente

Fp= Factor fondo

Fta = Factor tamaño o superficie

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0,85 ni mayor a 1,20 del valor base del AIVAU.

##### PROPUESTA

$$Fcsmu = Ff * Fp * fTM * fLM * fFM * fAC * fsi$$

Donde:

Fcsmu = factor de correccion masivo del valor del suelo urbano

Ff = factor frente

Fp = factor fondo

fTM = factor tamaño

fLM = factor localización en la manzana

fFM = factor forma

fAC = factor acceso al lote

fsi = factor de acceso a servicios básicos e infraestructura

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0.50 ni mayor a 1.20 del valor base del AIVAU.

En base a los reclamos y revisión de las AIVAS de Nayón se identifica que el factor tamaño que se viene aplicando no corrige adecuadamente el valor para predios urbanos grandes, por lo que se cambia la fórmula del factor tamaño a factores por rangos de

tamaño relacionados al lote tipo.

La actual norma indica que el factor mínimo de corrección para la Valoración del suelo urbano es de 0.85 y máximo 1.20, considerando que los factores de corrección propuestos van desde el 0.5 hasta el 1.20, por las características individuales de cada predio y las características del Área de Intervención Valorativa relacionados al lote tipo se señala que el factor mínimo es 0.5 y máximo 1.20.

Los factores de corrección sirven para determinar el avalúo de un predio a nivel puntual acorde a las características que este tenga.

#### 4.2. Valoración del suelo rural

En concordancia al literal e) del artículo 70 del Acuerdo Ministerial No. 029-16 se aumenta el **factor accesibilidad**, para la valoración del suelo rural

Se incluye el factor Titularidad basada en la propuesta 2018 de la Norma Nacional Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), y al análisis del mercado inmobiliario en donde los valores de los bienes inmuebles que no dispones de escrituras son difíciles de vender y cuando lo hacen estos son a menor valor.

Se realiza el análisis de los avalúos de los terrenos rurales producto de las simulaciones y se ve la necesidad de modificar los rangos para determinar el factor tamaño.

Se corrige el tamaño del lote de área especial de 5000 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup>., en razón que los valores investigados para las AIVAS de predios rurales la mayoría son de tamaños inferiores de 2500 m<sup>2</sup>. y con esta aplicación se corrige la distorsión en el valor del lote.

#### VIGENTE

$$Fcs = Fta * Fr$$

Donde:

Fcs = Factor total de  
corrección del suelo

Fta = factor tamaño

Fr = factor riego

#### PROPUESTA

$$Fcsr = Fta * Fr * Falr * fti$$

Donde:

Fcsr = factor de corrección del valor  
del suelo rural

Fta = factor tamaño

Fr = factor riego

Falr = factor accesibilidad

Fti = factor titularidad

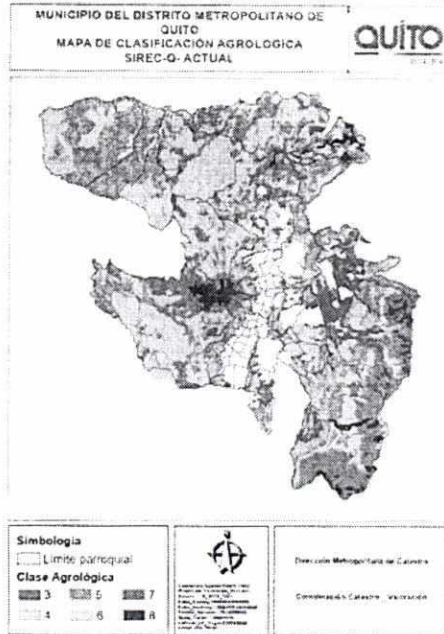
#### Clases Agrológicas

Una vez que la Dirección Metropolitana de Catastro generó el Plano de pendientes, y al ser este un insumo importante en la clasificación agrológica y por otro lado conociendo que la información que se tiene es desde el año 1998 generadas en base a una cartografía a escalas 1-25.000 , se procede a actualizar las clases agrológicas a través

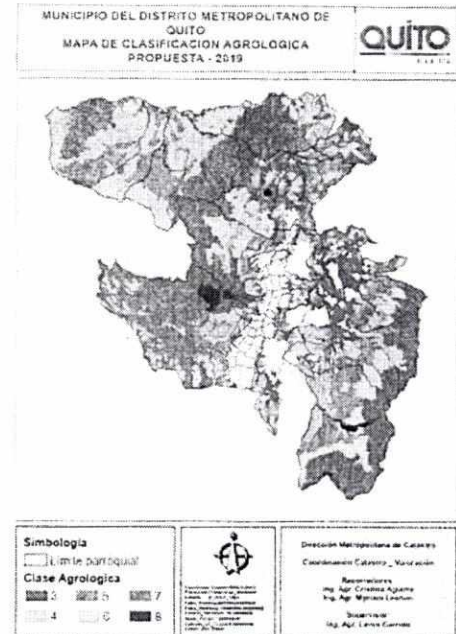


del plano de pendientes, inspección de campo y base cartográfica a escala 1-5000 lo que permite corregir distorsiones que se venían dando.

**VIGENTE**



**PROPUESTA**



**4.3. Construcción**

En base a los artículos 42 y 49 de la Ordenanza Metropolitana No. 196, se ha procedido a generar estudios e investigaciones que actualicen el sistema Valorativo.

En concordancia con los artículos expuestos se realiza el estudio de 9 usos constructivos, (Aula, auditorio, clínica, dispensario médico-centro de salud, hospital, hotel 1-2 estrellas, hotel 3 estrellas, hotel 4-5 estrellas y oficina, edificio de oficinas/mezzanine), se incorpora 10 adicionales constructivos producto de la gestión diaria, se actualiza los puntajes de las categorías de acabados exteriores, se revisa y actualiza los porcentajes de los costos indirectos de acuerdo al tipo de propiedad unipropiedad y/o propiedad horizontal y categoría de acabados, para lo cual se ha considerado:

- Ajustes a de precios unitarios de estudios anteriores según índice de inflación
- Ajustes de precios unitarios establecidos por la Cámara de la Construcción de Quito e índices de precio al consumidor
- Ajustes en el costo unitario de peritajes según las condiciones reales de la construcción
- Análisis y ajustes de las características de las categorías de acabados.
- Se elimina las tipologías constructivas de más de 3 pisos por cuanto para su actualización no se dispone de la información base que sustente sus valores, en su reemplazo se genera factores de corrección por rango de número de pisos en base al estudio de valores de la construcción en el mercado inmobiliario.
- Se elimina la categoría de acabados especiales, por cuanto esta se generaba a partir de la categoría de acabados de lujo más al menos 3 instalaciones especiales, lo que en muchos casos sobrevalora al predio.

- Se establece valores de las instalaciones especiales y se suma al avalúo del bien inmueble.

### 4.3.1 Tablas de Tipologías constructivas

#### VIGENTE

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS									
	ACABADOS									
	A		B		C		D		E	
	UP	PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH
HORMIGON ARMADO			288	288	420	432	603	640	780	814
ACERO/METÁLICO			270	270	437	449	641	680	849	885
LADRILLO/BLOQUE	141	223	223	394	405	621	659	798	847	
ADOBE/TAPIAL	139	210	210	317	326	471	500			
MADERA	141	230	230	403	413	556	590	778	811	
PIEDRA		219	219	273	281					
CAÑA GUADUA	134	176	176	243	250					
CERCHA PORTICADA		186	186	258	265	375	398			

#### PROPUESTA

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS									
	ACABADOS									
	A		B		C		D		E	
	UP	PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH
HORMIGON ARMADO			288	288	420	432	603	640	780	814
ACERO/METÁLICO			270	270	437	449	641	680	849	885
LADRILLO/BLOQUE	141	223	223	394	405	621	659	798	847	
ADOBE/TAPIAL	139	210	210	317	326	471	500			
MADERA	141	230	230	403	413	556	590	778	811	
PIEDRA		219	219	273	281					
CAÑA GUADUA	134	176	176	243	250					
CERCHA PORTICADA		186	186	258	265	375	398			

### 4.3.2 Factores

TIPO DE ESTRUCTURA	Factor Número de Pisos		
	4-5 Pisos	6-9 Pisos	Más de 10 Pisos
HORMIGON ARMADO	1,10	1,17	1,27
ACERO/METÁLICO	1,1	1,17	1,27
LADRILLO/BLOQUE	1,04	-	-
ADOBE/TAPIAL	1,04	-	-
MADERA	-	-	-
PIEDRA	-	-	-
CAÑA GUADUA	-	-	-
CERCHA PORTICADA	-	-	-

### 4.3.3 Usos Constructivos

CATEGORIA PRINCIPAL	USO CONSTRUCTIVO	FACTOR ORD.196	FACTOR PROPUESTO SEGÚN ESTUDIO
EDUCACIÓN	Aula	1,58	1,30
	Auditorio	2,04	1,67
SALUD	Clinica	2,04	1,61
	Dispensario médico-centro de salud	2,03	1,50
	Hospital	2,46	1,98
HOSPEDAJE	Hotel 1-2 estrellas	2,07	1,00
	Hotel 3 estrellas	2,07	1,52
	Hotel 4-5 estrellas	2,07	1,76
SERVICIO PÚBLICO ADMINISTRATIVO Y GESTION	Oficina-edificio de oficina/ mezzanine	1,72	1,41

### 4.3.4 Costos indirectos

#### VIGENTE

PORCENTAJE DE COSTOS INDIRECTOS DE ACUERDO A LOS ACABADOS- VIGENTE			
CATEGORIA	TIPO	PORCENTAJE	RUBROS
B	UNIPROPIEDAD Y P.H	4,00%	PLANIFICACION (3,08%)+EJECUCION DE OBRA(0,92%)
C	UNIPROPIEDAD	13,88%	PLANIFICACION (5%)+EJECUCION DE OBRA (5%)+TASAS E IMPUESTOS(3,88%)
	P.H.	15,58%	PLANIFICACION (5%)+EJECUCION DE OBRA(5%)+TASAS E IMPUESTOS(5,58%)*
D	UNIPROPIEDAD	14,01%	PLANIFICACION (5%)+EJECUCION DE OBRA (5%)+TASAS E IMPUESTOS(4,01%)
	P.H.	26,15%	PLANIFICACION (5%)+EJECUCION DE OBRA(5%)+OPERACION Y MANTENIMIENTO DE OBRA(5%)+TASAS E IMPUESTOS(5,58%)-COSTOS GENERALES Y FINANCIEROS(5,57%)
E	UNIPROPIEDAD	17,49%	PLANIFICACION (7,12%)+EJECUCION DE OBRA(5%)+TASAS E IMPUESTOS(5,37%)
	P.H.	29,03%	PLANIFICACION (7,12%)+EJECUCION DE OBRA(5%)+OPERACION Y MANTENIMIENTO DE OBRA(5%)+TASAS E IMPUESTOS(5,41%)-COSTOS GENERALES Y FINANCIEROS(6,59%)
F	UNIPROPIEDAD	23,36%	PLANIFICACION (8,27%)+EJECUCION DE OBRA(5%)+OPERACION Y MANTENIMIENTO DE OBRA(5%)+TASAS E IMPUESTOS(5,09%)

	P.H.	35,00%	PLANIFICACION (8,27%)+EJECUCION DE OBRA(7%)+OPERACION Y MANTENIMIENTO DE OBRA(8%)+TASAS E IMPUESTOS(5,13%)+COSTOS GENERALES Y FINANCIEROS(6,60%)
--	------	--------	--

## PROPUESTO

PORCENTAJES DE COSTOS INDIRECTOS		
CATEGORÍA DE ACABADOS	DETALLE DE PORCENTAJES	PORCENTAJE
CATEGORIA A	Construcciones sin planificación	0%
CATEGORIA B	Construcciones con poca planificación para unipropiedad y propiedad horizontal	3%
CATEGORIA C UNIPROPIEDAD	Planificación (5%)+ construcción de la obra (5%) + derechos de agua, energía eléctrica (0.11)	11%
CATEGORIA C P.H.	Planificación (5%)+ construcción de la obra (5%) +tasas e impuestos (4,08)	14%
CATEGORIA D UNIPROPIEDAD	Planificación (5%)+ construcción de la obra (5%) +tasas e impuestos (4,03)	14%
CATEGORIA D P.H.	Planificación (5%)+ construcción de la obra (5%) + administración de la obra (5%) + tasas e impuestos aprobación (5,58%)	21%
CATEGORIA E UNIPROPIEDAD	Planificación (7,12%)+ construcción de la obra (5%) + tasas e impuestos aprobación (3,87%)	16%
CATEGORIA E P.H.	Planificación (7,12%)+ construcción de la obra (5%) + administración de la obra (5%) + tasas e impuestos aprobación (3,91%)	21%

### 4.4. PREDIOS PATRIMONIALES

En cumplimiento a la Primera disposición transitoria de la Ordenanza de Valoración vigente del DMQ. Se incorpora las Normas para valorar los predios patrimoniales para el Distrito Metropolitano de Quito tanto del terreno como de la construcción.

### 4.5. EXPROPIACIONES

En razón que existe Disposiciones y procedimientos en la Norma Nacional para determinar el avalúo de expropiación y la metodología y procedimientos para el cálculo de la plusvalía que genera las obras públicas por declaratoria de utilidad pública se retira las Normas sobre Expropiaciones, señalando que se debe valorar acorde a lo dispuesto por la Norma Nacional.

### 4.6. ENAJENACIONES

Considerando que el Municipio se encuentra en un proceso de enajenación de los bienes inmuebles de su propiedad se genera las normas al respecto, es necesario generar un factor de actualización al AIVA que influye en la valoración del suelo, estos factores también servirán cuando se requiera actualizar las AIVAS a nivel general.

### 4.7. PROPIEDADES HORIZONTALES

En base a los pedidos de revisión de avalúo de los predios de Propiedad Horizontal que tienen grandes áreas de terreno comunal se realiza un análisis a los valores de estas

áreas y por su uso se determina un factor a aplicar para el área proporcional a la alícuota de terreno comunal.

A fin de corregir mejor el valor de los terrenos declarados en Propiedad Horizontal y que presentan pendientes, se aumenta el factor topografía al predio de la PH.

#### 4.8. MUESTRAS INMOBILIARIAS

En la actual Norma Técnica de Valoración no se dispone de las Normas que regulen la captura y procesamiento de las muestras inmobiliarias por lo que se propone un capítulo relacionado a las muestras inmobiliarias, incorporando los nuevos factores.

### 5. SOSTENIBILIDAD

Los factores de corrección que se ha incrementado en la propuesta de la Norma Técnica son factores que se aplica para la valoración del terreno y construcción en muchos municipios e instituciones e entidades que se dedican a valuar las propiedades tanto a nivel nacional como internacional, además de cumplir con la Normativa Nacional.

La información que se utiliza para aplicar estos factores se encuentra en parte implementada en el sistema catastral, otra parte se incorporará o homologará a nivel masivo una vez aprobada la propuesta de la Norma, y los datos que no se disponga para la actual valoración ingresará con el factor 1, mientras la Dirección Metropolitana de Catastro ingrese, actualice o de mantenimiento al dato catastral y quien deberá contar con una partida presupuestaria para generar estos proyectos y garantizar la calidad del dato.

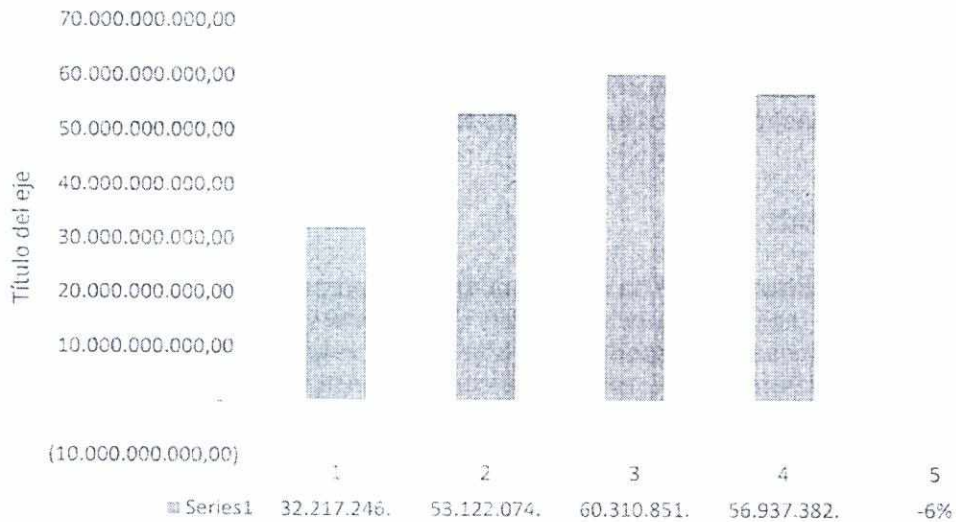
### 6. RESULTADOS

Se obtendrá la valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito acorde a la Normativa Nacional, a parámetros técnicos que permita llegar a la valoración individual de manera más justa y acorde al mercado inmobiliario.

#### Resultado de la valoración del suelo aplicado la propuesta de la Norma Técnica de Valoración y base de datos del catastro de junio 2019

ZONIFICACIÓN	SUMA AVALUO_TERRENO_2017 EN USD	SUMA AVALUO_TERRENO_2018 EN USD	SUMA AVALUO_TERRENO_ACTUAL EN USD	SUMA AVALUO_TERRENO_SIMULACION EN USD	PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE AVALÚO DE TERRENO ACTUAL Y SIMULACIÓN	DIFERENCIA EN USD
CIUDAD	574.430.545,84	829.868.248,44	783.215.330,61	746.673.467,15	-5%	36.541.863,46
PARROQUIA	53.614.936,77	67.418.490,44	79.639.824,53	58.103.908,93	-27%	21.535.915,60
RURAL	3.159.547.978,22	5.355.527.032,58	12.378.214.387,85	13.320.841.037,47	8%	942.626.649,62
URBANO	28.429.653.027,68	46.869.261.001,96	47.059.781.960,88	42.811.763.960,30	-9%	4.258.018.000,58
Total general	32.217.246.488,51	53.122.074.773,42	60.310.851.503,87	56.937.382.373,85	-6%	3.373.469.130,02

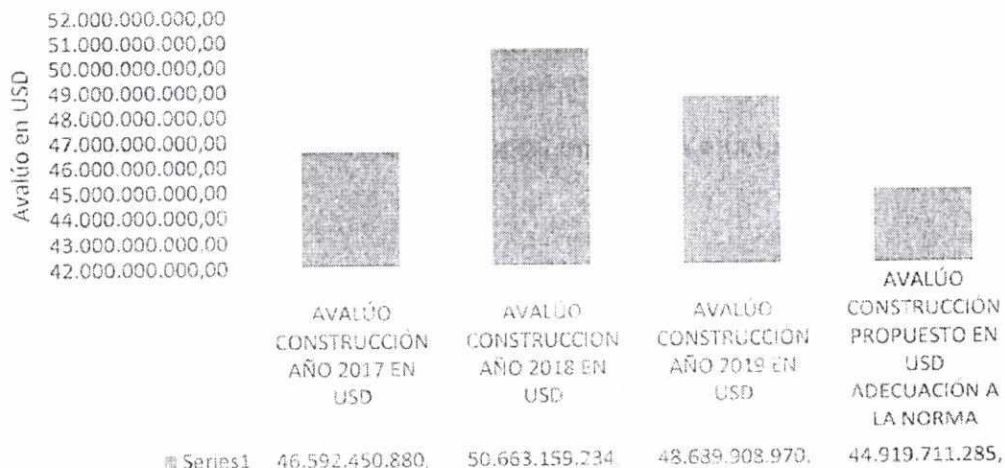
SUMA DE AVALÚO DE TERRENO POR AÑOS



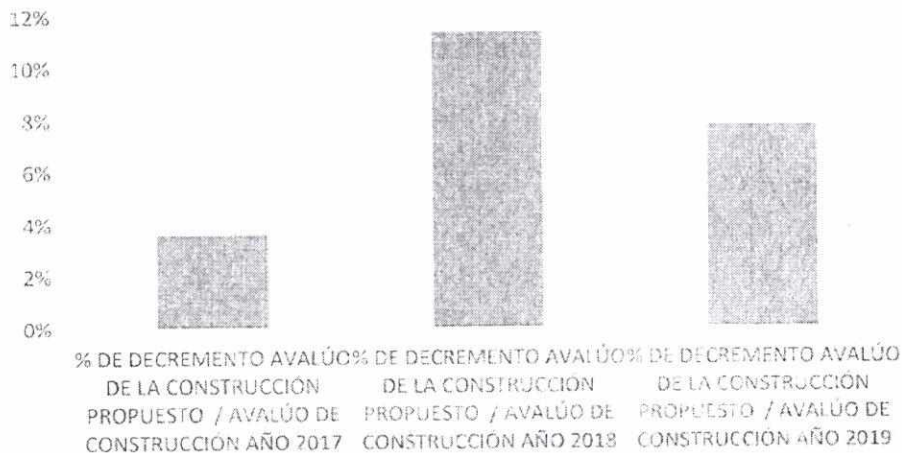
Resultado de la valoración de la construcción aplicado la propuesta de la Norma Técnica de Valoración y base de datos del catastro de junio 2019

AVALÚO CONSTRUCCIÓN AÑO 2017 EN USD	AVALÚO CONSTRUCCIÓN AÑO 2018 EN USD	AVALÚO CONSTRUCCIÓN AÑO 2019 EN USD	AVALÚO CONSTRUCCIÓN PROPUESTO EN USD ADECUACIÓN A LA NORMA	% DE DECREMENTO AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTO ADECUACIÓN A LA NORMA / AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2017	% DE DECREMENTO AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTO ADECUACIÓN A LA NORMA / AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2018	% DE DECREMENTO AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTO ADECUACIÓN A LA NORMA / AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2019
46.592.450.880,05	50.663.159.234,27	48.689.908.970,00	44.919.711.285,50	4%	11%	8%

Avalúo 2017-2018-2019 y propuesta



% de decremento del Avalúo



En general baja en un 6% del avalúo del terreno actual, este se refleja especialmente en los predios que tienen mayor área.

El avalúo de la construcción tiene tendencia a la baja en un 8% y está relacionado a las construcciones con usos constructivos de Hoteles, educación, salud y de la eliminación de la categoría de acabados especiales.

**7. CONCLUSIONES**

Es necesario aplicar los factores de corrección del terreno a fin de llegar a una valoración puntual a partir de la valoración masiva y de las características físicas que presente el predio.

Se disminuye la cantidad de Tipologías constructivas a fin de garantizar el respaldo base de la información y que permita una actualización en un menor tiempo,

Al aplicar los factores de corrección del terreno urbano y rural se cumple con los requerimientos establecidos en la Norma Nacional de Catastro y Valoración.

Es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito disponga de una

## 8. RECOMENDACIONES

Una vez analizado los factores, realizadas las pruebas de simulación, es factible aplicar la propuesta de la Norma Técnica de Valoración, en la valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a fin de obtener avalúos puntuales acorde a la realidad física de cada predio.


Es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito disponga de una Norma Técnica que regule la Valoración de los bienes inmuebles que se encuentra en el Distrito.

Se recomienda aprobar lo más pronto posible por cuanto el contenido de la adecuación de la Norma debe parametrizarse en el Sistema Catastral a fin de que se aplique en la valoración del nuevo bienio.

Atentamente,



Ing. Marco Espinosa  
COORDINADOR DEL PROCESO CATASTRO Y VALORACIÓN

Acción	Responsable	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Pilar Tufiño	05-10-2019	
Revisado por:	Ing. Marco Espinosa	05-10-2019	



# RESOLUCIÓN No. ....

## EL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana."*;
- Que,** el artículo 240 de la Norma Suprema dispone que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales"*;
- Que,** el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD–, establece que, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; así como la obligación de actualizar cada dos años la valoración de la propiedad urbana y rural;
- Que,** el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estipula que: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado..."*;
- Que,** el referido Código en su artículo 495, 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 las reglas para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales, respectivamente, disponen que el Concejo aprobará mediante Ordenanza el Plano del Valor de la Tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios como agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación y calidad del suelo, así como los factores para la valoración de las edificaciones;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 5 de julio de 2016, fija los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su ámbito de aplicación a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial planeamiento y actuación urbanística, realizada por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias;
- Que,** en la Ley antes referida, el Capítulo V se refiere al Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, definiéndolo como un sistema de Información Territorial generado por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado, a través de una base de datos nacional, que tiene que actualizarse de una manera continua y permanente y que es administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual se encarga de regular la conformación y funciones del sistema, y establece las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales;
- Que,** para la aplicación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de órgano rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Georeferenciado de Hábitat y Vivienda, emitió mediante Acuerdo Ministerial No. 029, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros y que deben ser implementadas por todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos para la formación y actualización de los catastros y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción;

- Que,** mediante resolución administrativa No. 0003 de 23 de marzo de 2016, el Director Metropolitano de Catastro, expidió la actualización de la Norma Técnica de Valoración que establece los procedimientos aplicarse para la actualización de los valores de terreno y construcciones para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** con fecha 22 de diciembre del 2017, se sanciona la Ordenanza Metropolitana No. 196 de aprobación del plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que rige para el bienio 2018-2019;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 196 en sus artículos 42 y 49 respecto del valor Base del AIVA urbano y rural, valor base de las construcciones y valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales establece que: *“La información registrada en esta Ordenanza sobre valores de AIVAS, valores en tipologías constructivas, valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales, pesos en acabos exteriores e información de otras tablas; se generarán y/o actualizarán a petición de parte o de oficio, con base en los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo, producto de los cambios físicos, espaciales, legales y económicos que se da en las áreas urbanas, rurales y urbano parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito. Dicha actualización estará a cargo de la unidad correspondiente de la Dirección Metropolitana de Catastro”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Sexta de la “Ordenanza Metropolitana No. 196 “ dispone que: *“ Para su eficaz aplicación, en el plazo de un año a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Director Metropolitano de Catastro, presentará al Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación, el proyecto de adecuación de la Norma Técnica de Valoración, a las disposiciones constantes en el Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros”;*
- Que,** es necesario mantener actualizados los catastros y valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito; así como de los procedimientos y manuales para la aplicabilidad de la Norma Técnica de Valoración, para lo cual es indispensable adecuarla, a las Normas Técnicas emitidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda como órgano rector del catastro y valoración, y que servirá para establecer los estudios, investigaciones, estándares, protocolos y procedimientos para el levantamiento de la información valorativa de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

**En virtud del ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 57 literal y 87 literal a), del Código**

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 196 vigente, el Concejo Metropolitano de Quito:

**RESUELVE:**

**EXPEDIR LA NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN PARA LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo Único.** – Aprobar la Norma Técnica de Valoración para los bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

**Disposiciones Transitorias:**

**Primera.** - Encárguese al Director/a Metropolitano/a de Catastro y al Director Metropolitano de Informática para que, en un plazo máximo de 2 meses contados a partir de la aprobación de la presente Resolución, se proceda a la implementación de la presente Norma Técnica de Valoración del Distrito Metropolitano de Quito en el sistema catastral.

**Segunda.** – Aplicar la Norma Técnica de Valoración que se aprueba en esta resolución en la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, para la emisión catastral a regir para el año 2020.

**Disposición Derogatoria.**- Deróguense las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Resolución.

**Disposición Final.**- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y página Web institucional del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el \_\_\_\_\_ de 2019.

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el \_\_\_\_\_ de 2019; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el

**Lo Certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Carlos Alomoto  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

