



ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador establece en el numeral 9 del artículo 264 que los Gobiernos Municipales tendrán la competencia exclusiva de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. En concordancia con lo expuesto, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados de forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales.

Con lo expuesto, es preciso señalar que dichos predios urbanos y rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código mencionado en líneas anteriores, por lo que, el Concejo Metropolitano, deberá aprobar mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Es importante recalcar que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala en su artículo 100 que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

En este sentido, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de órgano rector, 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 Catastro, las cuales deben ser implementadas por todos los GADs municipales o metropolitanos para la formación y actualización de los catastros y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción.


Por otro lado, la Disposición Transitoria de la Ordenanza Metropolitana No. 196 de valoración del suelo, dispone que para su eficaz aplicación, en el plazo de un año a partir

ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

de la sanción de dicha 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.

Cabe recalcar que el Código Municipal en su Disposición Derogatoria estableció que se deroguen todas las ordenanzas detalladas en el anexo de derogatorias, con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas. En este sentido, es preciso señalar que con el fin de acatar lo establecido en los artículos 502 y 516 del COOTAD, los cuales establecen que el Concejo aprobará mediante Ordenanza el Plano del Valor de la Tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno, así como los factores para la valoración de las edificaciones, se requiere que el Concejo Metropolitano, conforme a sus facultades, derogue la Disposición Transitoria Sexta de la precitada ordenanza.

La valoración de Bienes Inmuebles es la base para el cálculo del impuesto predial, el cual depende del patrimonio con que cuenta el contribuyente como lo determina el COOTAD, por lo que ésta debe responder al principio de progresividad, es decir el que más tiene más paga, para evitar las distorsiones que suceden el catastro del DMQ debido a una valoración de éstos alejada de la realidad específica, por lo que se debe realizar estudios técnicos e investigaciones para los casos especiales definiendo una metodología clara por los mismos con el fin de valorar de manera adecuada los bienes inmuebles.

Con lo expuesto, es necesario que el Concejo Metropolitano apruebe los factores de aumento y reducción del valor del inmueble, los cuales permitirán obtener el factor de corrección del suelo el cual se complementa con cuatro nuevos factores para suelo urbano que son: factor de localización en la manzana, factor de forma, factor de acceso al lote y factor de acceso a servicios básicos de infraestructura; dos nuevos factores para suelo rural que son: factor de accesibilidad al lote y titularidad; y dos factores para edificación que son el factor de corrección por número de pisos y factor índice de reforma, los cuales son el resultado de estudios e investigaciones realizadas por la Dirección Metropolitana de Catastro en concordancia con las normas técnicas nacionales de Catastro y Valoración. 




ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador 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 Constitución, 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 numeral 9 del artículo 264 de la Constitución, menciona que los Gobiernos Municipales tendrán la competencia exclusiva de: *“9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”*
- Que,** el artículo 266 de la Constitución, indica que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”*;
- Que,** los literales a) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*.
- Que,** el artículo 139 del COOTAD menciona 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;

ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

- Que,** el artículo 494 del COOTAD indica 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. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad (...).”*
- Que,** los artículos 502 y 516 del COOTAD, 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; 



ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

Que, en el artículo 100, ibídem, 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 del artículo 100 de la Ley precitada, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en su calidad de órgano rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Georreferenciado 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 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, el Acuerdo Ministerial No. 29 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda contempla en su artículo 68 respecto a la valoración del suelo urbano que: *“(...)e. Valor individual del suelo o individualización del Predio. Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, frente, forma, proporción, instalaciones, infraestructura y otros factores establecidos en el marco legal vigente. Además se considerará los deméritos por afectaciones (borde de quebrada, ubicación de riesgo geológico, volcánico, entre otros) al predio.”*

Que, el Acuerdo Ministerial en mención señala en su artículo 70 respecto a la valoración del suelo rural que: *“(...)e. Valor individual del suelo o individualización del Predio.- Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base*

ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, acceso a riego, pendientes y otros factores establecidos en el marco legal vigente. Además se considerará los deméritos por afectaciones (torres de tendido eléctrico de alta tensión, gasoductos, oleoductos y otros) al predio.”

- 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 Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 196, misma que fue incorporada en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la ordenanza 001, de 29 de marzo de 2019, 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,** el artículo III.5.49. y III.5.56 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito señala respecto al valor Base del AIVA, valor base de la construcción y valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales lo siguiente: “*La información registrada en esta normativa sobre valores en AIVA’s, valores en tipologías constructivas, valores de adicionales constructivos e instalaciones especiales, pesos en acabados exteriores e información de otras tablas; se generarán y/o actualizarán a petición de parte o de oficio, con base a los estudios e investigaciones que actualicen el sistema valorativo urbano, producto de los cambios físicos espaciales, legales y económicos que se dan en las Áreas Urbanas o Urbanas Parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito. Dicha actualización estará a cargo la Unidad correspondiente de la Dirección Metropolitana de Catastro”* 



ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

- Que,** el numeral 5 del artículo IV.1.186 del Código Municipal, establece: *“Emitir las normas técnicas, especificaciones y principios homogéneos referentes a la localización, identificación, registro, cartografía y demás actividades catastrales de bienes inmuebles, y remitirlos para su aplicación a las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales y demás direcciones metropolitanas relacionadas con el catastro inmobiliario;”*
- Que,** la Disposición Derogatoria del Código ibídem señala: *“Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas; y, sin perjuicio de la continuación de los procedimientos iniciados al amparo de las normas descritas en el anexo derogatorias, hasta su culminación conforme la norma vigente al momento de su inicio.”*
- 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,** mediante oficio Nr. GADDMQ-DMC-2019-11886-O de fecha 05 de diciembre de 2019, el Ingeniero Tomás Neacato, Director Metropolitano de Catastro, remitió el informe con el criterio técnico para aplicar los factores de corrección de aumento o reducción del valor del terreno urbano o rural, construcción de los bienes inmuebles del DMQ.
- Que,** mediante oficio Nr. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0147-O de fecha 05 de diciembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Sub procurador de suelos, remitió el informe con el criterio legal respecto al presente proyecto de ordenanza.
- Que,** es necesario mantener actualizados los catastros y la 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 que el Concejo Metropolitano apruebe los factores de aumento o reducción del valor del terreno así como los factores para la valoración de las edificaciones; mismos que servirán de base para establecer el plano del valor de la tierra.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; artículo 87 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO I DE “VALORACIÓN INMOBILIARIA” DEL TÍTULO III “DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS” DEL LIBRO III.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 1.- A continuación del Capítulo I de Valoración Inmobiliaria del Título III, de las normas para el pago de impuestos del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, inclúyase los siguientes artículos:

Artículo (...) Factores de Corrección. - Apruébense los Factores de Corrección de aumento o reducción del valor del terreno urbano, rural y edificaciones de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito que se detallan a continuación:

Factores de corrección masiva de suelo urbano:


1. Factor frente (FFM)

Corresponde al ajuste aplicable a la dimensión del o los frentes de un terreno con relación al frente del lote tipo del AIVA

2. Factor fondo (FPM)

Para aplicar este factor se basa en el Criterio Harper, en que se tiene la premisa que a mayor profundidad del lote el valor unitario disminuye, este factor de ajuste se determina entre el fondo relativo del lote a valorar y el fondo del lote tipo del AIVA

3. Factor tamaño (FTAM)

La corrección por efectos del tamaño del lote, tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre el área del lote y el área del lote tipo del AIVA 



ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

4. Factor localización en la manzana (FLMM):

Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica.

5. Factor de demérito por la forma (FFM)

El factor de demérito por la forma ajusta la valoración de todos los predios irregulares ya que carecen de potencial para hacer cualquier tipo de intervención urbanística.

6. Factor acceso al lote (FACM)

Este factor caracteriza económicamente al predio de acuerdo al tipo de acceso (vial), es decir, mientras más fácil es el acceso al predio, más demanda sobre éste existirá y, por ende, mayor será su valor económico.

7. Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura

El acceso a servicios básicos e infraestructura que individualmente disponga cada predio muy a pesar de la disponibilidad de los mismos en su zona homogénea influye en el valor comercial final, ya que se relaciona con obras de servicios básicos y acometidas que incrementan el valor del mismo.

Factores de corrección puntual de suelo urbano:

1. Factor de demérito por topografía

El factor de demérito por Topografía se aplica para corregir el valor del suelo por la diferencia de nivel en relación a la vía de acceso.

2. Factor uso de suelo del sector

Este factor se aplica para determinar el valor del m² de terreno de una muestra inmobiliaria a partir de un uso diferente al del sector.

3. Factor de demérito por no aprovechamiento del coeficiente de edificabilidad del suelo

Este factor se aplica cuando no se aprovecha al máximo el coeficiente de edificabilidad y se aplica en zonas donde la Normativa exija más de 4 pisos, solo se aplicará para la conformación de las Áreas de Intervención Valorativa.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

4. Factor de demérito por una muestra en propiedad horizontal a un sector en unipropiedad

Este factor se aplica para determinar el valor del m² de terreno de una muestra inmobiliaria en un sector en donde los predios son de unipropiedad a partir de una muestra inmobiliaria de un predio declarado en propiedad horizontal.

5. Factor de demérito de suelo no aprovechado en donde se ubica un bien inmueble patrimonial

Este factor de demérito de suelo se aplica cuando no se aprovecha al máximo el coeficiente de edificabilidad por las restricciones que tiene el predio para construir por ser un bien inmueble patrimonial.

6. Factor de potencialidad de actualización del valor del área de intervención valorativa


Es el factor de corrección que solo se aplica cuando se enajenen inmuebles de propiedad municipal, que permite actualizar el valor del Área de Intervención Valorativa urbana de dicho inmueble cuando dentro de un bienio se compruebe un incremento el valor comercial, mismo que no podrán ser inferiores al avalúo catastral.

7. Factor de demérito de valoración de fajas de terreno - adjudicaciones

Es el factor que se aplica para valorar las fajas de terreno, en suelo firme o quebradas rellenas y son las siguientes:

- 7.1 Valoración de fajas de terreno o remanente vial en suelo firme
- 7.2 Valoración de fajas de terreno hacia una nueva vía
- 7.3 Valoración de fajas hacia el lado del terreno
- 7.4 Valoración de faja de terreno sobre relleno de quebrada
- 7.5 Valoración de fajas de terreno sobre quebrada abierta (se denomina quebrada abierta cuando la quebrada está abierta menos de 1/3 de la quebrada)
- 7.5 Valoración de fajas de terreno con colector o similares

8. Factor de demérito por relleno de quebrada

Factor que se aplica en los lotes que se encuentran total o parcialmente sobre una quebrada y han sido rellenas 



ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

9. Factor de demérito por franjas de protección, riesgo mitigable y no mitigable

Área o parte de un terreno con restricciones para construir, o expuestos a amenazas hidroclimáticas o deslizamientos, estas pueden ser: Fajas de protección por quebradas, ríos, laguna, embalses, cuencas hidrográficas, acueductos, oleoductos red de alta tensión, canales, colectores, línea férrea, zonas de riesgos mitigables, no mitigables entre otros.

Factores de corrección masiva de suelo rural:

1. Factor tamaño

La corrección por efectos del tamaño del lote, tiene la función de ofrecer un factor de ajuste de acuerdo al tamaño del lote, a mayor área menor factor de corrección.

2. Factor accesibilidad al riego (fr)

Para la valoración de los predios rurales se estiman 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 mismo.

3. Factor de accesibilidad al lote rural (Falr)

La accesibilidad está dada fundamentalmente desde cualquier punto del área rural del Área de Intervención Valorativa-AIVA, hasta los centros poblados que es donde se localizan los principales servicios que atienden a la población, y hacia las vías de primer orden que son las que permiten llegar a los mismos a través de servicios complementarios (transporte).

4. Factor titularidad (Fti)

Este factor realiza un ajuste al valor, dependiendo si el lote tiene o no documentación legal del registro de la propiedad que le acredite la titularidad del mismo.

5. Factor de clases agrológicas del suelo

Factor que se aplica para determinar los valores de las clases agrológicas del suelo a partir del área especial o clase de tierra I, de acuerdo a la norma técnica a expedirse

ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

Factores de corrección puntual de suelo rural:

1. Factor topografía para predios de áreas especiales

Factor de demérito que se aplica para corregir el valor del suelo por la diferencia de nivel en relación a la vía de acceso para lotes rurales de hasta 2.500 m².

2. Factor de demérito por franjas de protección en predios de áreas especiales

Área o parte de un terreno rural con área hasta 2.500 m² con restricciones para construir, o expuestos a amenazas hidroclimáticas o deslizamientos, estas pueden ser: Fajas de protección por quebradas, ríos, laguna, embalses, cuencas hidrográficas, acueductos, oleoductos red de alta tensión, canales, colectores, línea férrea, zonas de riesgos mitigables, no mitigables entre otros.

3. Factor de demérito de lote interior en predios de áreas especiales


Este factor se aplica en un terreno rural con área hasta 2.500 m² que no tienen ingreso directo por una calle, pasaje, etc., es decir es un lote mediterráneo

4. Factor de demérito de valoración de fajas de terreno – Adjudicaciones

Es el factor que se aplica para valorar las fajas de terreno rural, en suelo firme o quebradas rellenas y son las siguientes:

- 4.1 Valoración de fajas de terreno o remanente vial en suelo firme
- 4.2 Valoración de fajas de terreno hacia una nueva vía
- 4.3 Valoración de fajas hacia el lado del terreno
- 4.4 Valoración de faja de terreno sobre relleno de quebrada
- 4.5 Valoración de fajas de terreno sobre quebrada abierta (se denomina quebrada abierta cuando la quebrada está abierta menos de 1/3 de la quebrada)
- 4.6 Valoración de fajas de terreno con colector o similares

5. Factor de potencialidad de actualización del valor del Área de Intervención Valorativa

Es el factor de corrección que solo se aplica cuando se enajenen inmuebles de propiedad municipal, que permite actualizar el valor del Área de Intervención Valorativa rural de dicho inmueble cuando dentro de un bienio se compruebe un incremento el valor comercial, mismo que no podrán ser inferiores al avalúo catastral. 



ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

Factores para valoración de las edificaciones urbanas y rurales:

1. Factor uso constructivo

Es el factor que se establece entre el uso para el cual fue diseñado una edificación y el uso constructivo vivienda.

2. Factor etapa de la construcción

Es la fase constructiva en la cual una construcción puede encontrarse como: cimentación, estructura, obra gris, en acabados.

3. Factor de corrección por número de pisos

Es el factor que se aplica a los valores de las tipologías constructivas para establecer el valor de la construcción de acuerdo al número de pisos.

4. Factor estado de conservación

Es la etapa de mantenimiento en el que se encuentra un bien inmueble

5. Factor coeficiente por estado de mantenimiento y porcentaje de edad (Factor D)

Es el término que relaciona el porcentaje de la edad y el estado de conservación de la construcción.

6. Factor de demérito por índice de reforma

Índice que demerita el valor de la construcción, que depende del tipo de reforma realizado en el bien patrimonial.

7. Factor por el grado de protección de los bienes inmuebles patrimoniales

Grado de protección que tenga la edificación según se han asignado factores de corrección del valor en función de los puntajes establecidos en cada ficha de inventario de bienes inmuebles patrimoniales y los pesos resultantes de las variables.

Artículo (...) Aplicación de los factores de corrección y métodos de valoración. - La valoración masiva con fines catastrales tiene como finalidad estimar el valor venal de los bienes inmuebles, lo que debe ser entendido como el valor de mercado de dichos bienes, como se indica en la norma nacional, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad, la justicia social y fiscal.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

Los factores de corrección se aplican para corregir las distorsiones que suceden en la valoración masiva.


La aplicación de los factores y su metodología de valoración deben tener una base técnica, ejemplificada mediante simulaciones que demuestren que su aplicación corrige las distorsiones, por lo que no se puede utilizar factores arbitrarios que no cumplan con este requerimiento.

Disposiciones Generales:

Primera. - La presente ordenanza se aprueba en base a los informes y exposiciones técnicas, que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan, por tanto, la implementación de los factores constantes en la presente ordenanza y la norma técnica de valoración será de responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastro, que presentaron los informes que sustentan la presente ordenanza.

Segunda. - Conforme al numeral 5 del artículo IV.1.186 del Código Municipal, el Director Metropolitano de Catastro emitirá bajo su responsabilidad, en el plazo de dos días contados desde la sanción de la presente ordenanza, emitirá mediante resolución administrativa la Norma Técnica de Valoración para los bienes inmuebles urbanos, rurales y edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito.

Tercera. - El informe sobre la implementación de la Norma Técnica de Valoración para los bienes inmuebles urbanos, rurales y edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito deberá ser conocida en el seno del Concejo Metropolitano en el plazo 15 días a partir del 01 de enero del 2020, la cual, a su vez, deberá contar con el desglose de la metodología y/o procedimientos de aplicación de los siguientes casos específicos:

1. Valoración para predios especiales
2. Valoración de bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
3. Valoración de enajenaciones de bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
4. Valoración de adjudicación sobre quebrada abierta
5. Valoración adjudicación sobre faja con colector o similares 



ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

6. Valoración de predios con varias AIVAS
7. Valoración de predios que tiene varias áreas urbanas o varias áreas rurales
8. Valoración de predios que tienen áreas urbanas y rurales diferentes
9. Valoración de Asentamientos de Hecho
10. Valoración de áreas urbanas de protección ecológica
11. Valoración Expropiaciones
12. Valoración de bienes destinados a vivienda de interés social
13. Actualización del valor unitario en concordancia con la Ordenanza de Valoración vigente
14. Valoración para expropiaciones especiales de asentamientos humanos.
15. Valoración para servidumbre de paso
16. Valoración del suelo donde se ubica un bien inmueble patrimonial.
17. Valoración de la construcción de bienes inmuebles patrimoniales y monumentales.
18. Valoración del suelo de un predio en años anteriores cuando la zonificación del AIVA es diferente a la clasificación del suelo emitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
19. Flujo y procedimiento de los reclamos e impugnaciones de los avalúos de predios urbanos y rurales del DMQ
20. Aplicación de valoración a predios rurales sin base grafica de clases agrologicas de suelo
21. Valoración por afectación vial
22. Servidumbre
23. Afectación a casos especiales en la ruralidad
24. Afectación por equipamiento o uso constructivo
25. Valoración de instalaciones especiales
26. Cálculo de la pendiente referencial del lote expresada en porcentaje
27. Valoración de Centros Comerciales
28. Valoración de Centros Comerciales Populares
29. De la renta

Cuarta. - La Norma Técnica de Valoración respetará y considerará fichas técnicas, metodología, o cualquier otro instrumento emitido por la entidad nacional, con la finalidad de no contraponerse a esta.

Quinta. - En el caso de necesitar incorporar nuevos factores, la Dirección Metropolitana de Catastro realizará la propuesta en base a un análisis técnico debidamente sustentado

ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

y probado, el mismo que deberá ser presentado para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano a través de una reforma a la presente ordenanza.


Sexta. - El Director Metropolitano de Catastro, en el plazo de seis meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, deberá presentar un análisis técnico debidamente sustentado y probado, a fin de establecer la viabilidad de incorporar el factor de obsolescencia funcional, mismo que deberá cumplir con lo establecido en la Disposición General Cuarta de la presente ordenanza.

Séptima. – La Dirección Metropolitana de Catastro deberá constituir el observatorio local de valor del suelo y edificaciones, de conformidad con el Acuerdo Ministerial No. 029, con el fin de monitorear de forma constante el mercado inmobiliario, a través de la recolección de muestras (puntos de investigación inmobiliaria) de los valores del suelo y las construcciones en el Distrito Metropolitano de Quito. La información generada por dicho observatorio deberá ser puesta a disposición de la ciudadanía a través del portal institucional de gobierno abierto en un sistema gráfico y en formatos reutilizables, bajo los principios definidos en la normativa metropolitana de gobierno abierto.”

Octava. - Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, la remuneración de todos los artículos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, observando la inclusión de esta Ordenanza y otras anteriores.

Disposiciones Transitorias:

Primera. - Conforme al numeral 5 del artículo IV.1.186 del Código Municipal, El Director Metropolitano de Catastro emitirá bajo su responsabilidad, en el plazo de dos días contados desde la sanción de la presente ordenanza, emitirá mediante resolución administrativa la Norma Técnica de Valoración para los bienes inmuebles urbanos rurales y edificables del Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda. - Encárguese al Director Metropolitano de Catastro, en coordinación con el Director Metropolitano de Informática, hasta el 31 de diciembre de 2019, la implementación de los Factores de aumento o reducción del valor del terreno urbano o rural de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito en el Sistema Integrado de Registro Catastral. 



ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

Tercera. - Encárguese al Director Metropolitano de Catastro, hasta el 31 de diciembre de 2019, el desarrollo de las respectivas fórmulas, porcentajes y factores de corrección, señalados en la presente Ordenanza, en la Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuarta. - En el plazo de seis meses el Instituto de Capacitación Municipal deberá impartir un curso de valoración de suelo y construcciones a todos los funcionarios Municipales del Área de Catastro y Valoración.

Disposiciones Derogatorias:

Primera. - Deróguese la Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 196.

Segunda. - Deróguese todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

Disposición Final: Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, página Web institucional del GAD del Distrito Metropolitano de Quito y Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 12 de diciembre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 26 de noviembre de 2019, reinstalada el 09 de diciembre de 2019; y, 12 de diciembre de 2019.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 – 2019

Lo Certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 12 de diciembre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito,
16 de diciembre de 2019.

EJECÚTESE:



Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 16 de diciembre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)