

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-00060-O

Quito, D.M., 14 de enero de 2020

**Asunto:** Cumplimiento a la Disposición General Tercera de la ORDENANZA METROPOLITANA No. 007 â 2019

Señora Doctora  
Natalia Maribel Recalde Estrella  
**Administradora General**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En cumplimiento a la Disposición General Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 007-2019, que dispone: "**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.
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.

**Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-00060-O**

**Quito, D.M., 14 de enero de 2020**

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 gráfica de clases agrológicas 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.

Al respecto se informa y se adjunta el respaldo de la información, que contiene las Metodologías y/o Procedimientos, de los casos específicos solicitados de la Ordenanza Metropolitana No. 007-2019, Disposición General Tercera, a fin de que se envíe al Concejo Metropolitano, los cuales se detalla a continuación:

**1. En relación a la implementación de la Norma Técnica de Valoración para los bienes inmuebles urbanos, rurales y edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito se informa lo siguiente:**

- Con Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11976-O del 16 de diciembre de 2019, se envía al Director Metropolitano de Informática el Requerimiento Funcional RSW-SIREC-Q-2019-020, que contiene la Metodología Software de la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se aplique en el Sistema Integrado de Registro Catastral Quito - SIREC\_Q, además se envió como anexo los valores de las edificaciones y valor de las AIVAS a regir para el bienio 2020-2021, se adjunta oficio y Requerimiento funcional (**Anexo 1**)
- Desde el 21 al 26 de diciembre del 2019, se realizaron las pruebas de funcionalidad y se validaron cada uno de los puntos de los informes de cambio Requerimiento Funcional RSW-SIREC-Q-2019-020, en el ambiente de test, se adjunta Informe (**Anexo 2**)
- Desde el 25 de octubre al 29 de diciembre, se realiza pruebas y valida el

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-00060-O

Quito, D.M., 14 de enero de 2020

funcionamiento de los lineamientos generales del Requerimiento Funcional RSW-SIREC-Q-2019-020, se adjunta informe (**Anexo 3**)

- El 29 de diciembre se realizaron las últimas validaciones, en el ambiente de desarrollo, se adjunta ejemplos en donde consta las pantallas del Sistema y las pantallas de las hojas electrónicas de Valoración (**Anexo 4**)

En base a las pruebas y validaciones realizadas se indica que en el sistema catastral se encuentra implementado el Requerimiento Funcional RSW-SIREC-Q-2019-020, con el contenido de la Norma Técnica para la Valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, factores de corrección masiva y puntual del valor del suelo, construcción y tablas de los valores de la AIVAS urbanas y rurales.

1. **En base al desglose y aplicación de la Metodología y/o procedimientos de los casos específicos solicitados, se adjunta la siguiente información:**

**Anexo 5**

1. Valoración para predios especiales.
23. Afectación a casos especiales en la ruralidad.
21. Valoración por afectación vial.
26. Cálculo de la pendiente referencial del lote expresado en porcentaje.

**Anexo 6**

2. Valoración de bienes inmuebles de propiedad el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
3. Valoración de enajenaciones bienes inmuebles de propiedad el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Anexo 7**

4. Valoración sobre adjudicación de quebrada abierta
5. Valoración adjudicación sobre faja con colector o similares

**Anexo 8**

6. Valoración de predios con varias AIVAS.
7. Valoración de predios que tienen varias áreas urbanas o varias áreas rurales.
8. Valoración de predios que tienen área urbanas y rurales diferentes.

**Anexo 9**

9. Valoración de asentamientos de Hecho.
14. Valoración para expropiaciones especiales de asentamiento de humano.

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-00060-O

Quito, D.M., 14 de enero de 2020

**Anexo 10**

10. Valoración de áreas urbanas de protección ecológica.

**Anexo 11**

11. Valoración expropiaciones.

**Anexo 12**

12. Valoración de bienes destinados a vivienda de interés social

**Anexo 13 y 14**

13. Actualización del Valor Unitario en concordancia con la Ordenanza de valoración vigente.

Se adjunta

Anexo 13 Metodología para determinar el valor del m<sup>2</sup> de terreno en las Áreas de Intervención Valorativas Urbanas y Rurales - AIVA

Anexo 14 Metodología para determinar el valor unitario de las construcciones

**Anexo 15**

15. Valoración para servidumbre de paso

22. Servidumbre

**Anexo 16 y 16.1**

16. Valoración de suelo en donde se ubica un bien patrimonial

Se adjunta:

Anexo 16 Procedimiento de valoración del suelo donde se ubica un bien inmueble patrimonial.

Anexo 16.1 Metodología (Análisis de los factores de demérito por potencialidad del suelo y factor por potencialidad de uso de suelo, a través del potencial de desarrollo.

**Anexo 17 Y 17.1**

17. En relación a Valoración de la construcción de bienes inmuebles patrimonial y monumentales

Se adjunta:

Anexo 17. Procedimiento de Valoración de la construcción de bienes inmuebles patrimonial y monumentales

**Anexo 17.1**

Metodología valoración la Construcción de bienes patrimoniales páginas 1 a la 61

Metodología valoración la Construcción de bienes patrimoniales páginas 62 a la 122

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-00060-O

Quito, D.M., 14 de enero de 2020

**Anexo 18**

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 Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda

**Anexo 19**

19. Flujo y procedimientos de los reclamos e impugnaciones de los avalúos de predios urbanos y rurales del DMQ.

Se adjunta:

Anexo 19 Procedimiento de Reclamos administrativo de avalúo y actualización de predios sin ubicación geográfica del inmueble

Anexo 19.1 Flujo de trámite (manual)

Anexo 19.2 Flujo de trámite vía web

**Anexo 20**

20. Aplicación de valoración a predios rurales sin base gráfica, de clases agrológicas de suelo

**Anexo 21**

24. Afectación por equipamiento o uso constructivo

**Anexo 22**

25. Valoración de instalaciones especiales

**Anexo 23**

27. Valoración de Centros Comerciales

28. Valoración de Centros Comerciales populares

**Anexo 24**

29. De la renta

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-00060-O

Quito, D.M., 14 de enero de 2020

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Tomás Braulio Neacato Linzano  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

Referencias:

- GADDMQ-DMC-2020-0003-M

Anexos:

- ANEXO 5.pdf
- ANEXO 6.pdf
- ANEXO 7.pdf
- ANEXO 8.pdf
- ANEXO 9.pdf
- ANEXO 10.pdf
- ANEXO 11.pdf
- ANEXO 12.pdf
- ANEXO 13.pdf
- ANEXO 14.pdf
- ANEXO 15.pdf
- ANEXO 16.pdf
- ANEXO 16.1.pdf
- ANEXO 17.pdf
- ANEXO 18.pdf
- ANEXO 19.pdf
- ANEXO 20.pdf
- ANEXO 21.pdf
- ANEXO 23.pdf
- ANEXO 24.pdf
- ANEXO 4 PREDIO 642190.pdf
- ANEXO 4 PREDIO 5794535.pdf
- ANEXO 4 PREDIO 101843.pdf
- ANEXO 4 PREDIO 106106.pdf
- ANEXO 4 PREDIO 106742.pdf
- ANEXO 4 PREDIO 115175.pdf
- ANEXO 4 PREDIO 265023.pdf
- ANEXO PREDIO No 130570.pdf
- Informe de pruebas en Ambiente TEST (anexo 2).pdf
- 17.1 pág 1-61.pdf
- 17.1 pág. 62-122.pdf
- INFORME DE PRUEBAS AMBIENTE DE TEST TABLAS Y PANTALLAS (Anexo 3) 1-66.pdf
- INFORME DE PRUEBAS AMBIENTE DE TEST TABLAS Y PANTALLAS (Anexo 3) 67-132.pdf
- Requerimiento funcional RSW\_SIR\_2019\_020. (anexo 1) 1-40.pdf
- Requerimiento funcional RSW\_SIR\_2019\_020. (anexo 1) 41-80.pdf
- ANEXO 22.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-00060-O

Quito, D.M., 14 de enero de 2020

Copia:

Señor Ingeniero  
Marco Vinicio Espinosa Paredes  
**Coordinador del Proceso Catastro y Valoración**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Yonela Pilar Tufiño Tufiño	yptt	DMC-PCV	2020-01-14	
Revisado por: Marco Vinicio Espinosa Paredes	mvep	DMC-PCV	2020-01-14	
Aprobado por: Tomás Braulio Neacato Linzano	tn	DMC	2020-01-14	