

Oficio Nro. STHV-2022-1813-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2022

**Asunto:** Informe Alfa e Índices de Revalorización

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, mediante ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, conteniendo como anexos El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito; y, sus respectivos apéndices.

En relación al factor “*alfa*”, la Disposición General Décimo Séptima de la Ordenanza antes referida establece que: “*El factor "alfa" de la fórmula para el cálculo del valor de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser revisado cada año; y, de ser el caso, ajustado de acuerdo a variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe con el análisis y revisión de dicho valor, sustentando debidamente con análisis técnicos y considerando los parámetros mencionados, para consideración y aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, mediante resolución.*” (Énfasis agregado)

La disposición transitoria Décimo Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 establece: “*En el término de diez (10) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Concejo Metropolitano aprobará el factor “alfa” de la fórmula de la concesión onerosa de derechos, conforme lo establecido en la normativa vigente.*”.

El Anexo No. 01 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 define a “*alfa*” como el “*Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Entiéndase como proyecto a toda edificación existente, nueva y modificaciones o ampliaciones a esta, en relación al costo de la construcción*”; y determina que: “*Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, mismo que será revisado cada año una vez se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. De ser el caso, el*

**Oficio Nro. STHV-2022-1813-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2022**

*factor alfa será actualizado de acuerdo a los “lineamientos para la revisión y actualización de alfa” establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.”*

Para ello, el referido Anexo también establece que: *“El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda”.*

En ese sentido, esta Secretaría mediante Oficio Nro. STHV-2022-0696-O de 11 de mayo de 2022, remitió el Informe No. DMDU-UIMH-2022-02 de 10 de mayo de 2022 para la respectiva aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, mismo que ha sido actualizado mediante Informe No. IT-STHV-DMDU-2022-027 de 18 de noviembre de 2022

Por su parte, en lo que corresponde al índice de revalorización del suelo, el Capítulo IV, Parágrafo I, Subparágrafo II, del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece: *“IR: Índice de revalorización del suelo. Se determina a partir de la combinación de las bases cartográficas del Plan de Uso y Gestión del Suelo y de las Áreas de Intervención Valorativas (“AIVA”). Resulta de dividir el valor promedio de las AIVA de llegada (nueva clasificación o uso de suelo asignado por el instrumento complementario de planificación propuesto) para el valor promedio de las AIVA de partida (clasificación o uso de suelo vigente en el presente documento normativo). El índice de revalorización del suelo será calculado por Administración Zonal y se actualizará con la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.”.*

Mediante la Ordenanza Metropolitana No. 027-2021 de 14 de diciembre de 2021, se modificó el 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, con la cual se aprobó el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.

En función de lo antes expuesto, se remite para conocimiento y consideración de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito:

- a) El Informe actualizado No. IT-STHV-DMDU-2022-027 de 18 de noviembre de 2022 para que, de considerarlo pertinente, se remita al Concejo Metropolitano de Quito para la aprobación del valor del factor alfa, vía resolución.
- b) El Informe No. IT-STHV-DMDU-2022-028 de 18 de noviembre de 2022 para que, de considerarlo pertinente, se remita al Concejo Metropolitano de Quito para la aprobación de los valores de los “Índice de Revalorización (IR)” de la fórmula de la

**Oficio Nro. STHV-2022-1813-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2022**

concesión onerosa de derechos para el Distrito Metropolitano de Quito para cada Administración Zonal, vía resolución.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - FUNCIONARIO  
DIRECTIVO 3  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Anexos:

- INFORME TÉCNICO ALFA\_DMDU-STHV\_signed.pdf
- INFORME TÉCNICO IR\_DMDU-STHV\_signed.pdf
- APÉNDICE C4.\_4.4\_01\_Índice de Revalorización IR\_IR(i).pdf

Copia:

Señora Abogada  
Monica Sandoval Campoverde  
**Concejala Metropolitana  
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN**

Señor  
Michael Romeo Aulestia Salazar  
**Concejal Metropolitano  
DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO**

Señor Magíster  
Fernando Mauricio Morales Enriquez  
**Concejal Metropolitano  
DESPACHO CONCEJAL MORALES ENRÍQUEZ FERNANDO**

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.  
**Concejal Metropolitano  
DESPACHO CONCEJAL BEDÓN GARZÓN RENÉ**

Señor Magíster  
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos  
**Concejal Metropolitano  
DESPACHO CONCEJAL FIALLO COBOS JUAN CARLOS**

**Oficio Nro. STHV-2022-1813-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2022**

Señora

Evelyn Alexandra Román Caicedo

**Servidor Municipal 6**

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN  
METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO**

Señor Economista

Pedro Agustín Cando Cando

**Servidor Municipal 13**

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN  
METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO**

Señora Arquitecta

Adriana Lucía Ávila Santacruz

**Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico - Funcionaria Directiva 5**

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN  
METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Mizraim Enrique Tufiño Loza	mt	STHV-DMDU	2022-11-18	
Aprobado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MEME	STHV	2022-11-18	

