**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Los numerales 1 y 2 e inciso final del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador establecen que es obligación del Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual debe: generar la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; y, mantener un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito forma y administra los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, enmarcado en los principios constitucionales de la República del Ecuador, respecto a garantizar y facilitar a los ciudadanos el ejercicio de los derechos al hábitat, a una vivienda adecuada y digna, al desarrollo sostenible y el buen vivir, de la ciudad, en concordancia con la obligatoriedad de la construcción de un desarrollo justo, equilibrado y equitativo del territorio, en ejercicio de las competencias exclusivas.

Para ello, en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, debe mantener actualizado en forma permanente el catastro de predios urbanos y rurales con el valor de la propiedad.

Así mismo, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales; y, que es obligación de estos el actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Adicionalmente, el artículo 495 ibídem señala que las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza, establecerán los parámetros específicos requeridos para aplicar los elementos del valor de la propiedad, considerando las particularidades de cada localidad.

Los artículos 502 y 516 del mismo cuerpo legal disponen que los concejos respectivos serán los competentes para 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.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinan de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, la cual tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

En este sentido, la presente propuesta de ordenanza contiene la regulación de los valores de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito para el bienio 2024-2025. Estos valores se han se establecido en función de las características físicas, urbanísticas y económicas de cada propiedad. Por tanto, la exactitud y actualización del catastro es fundamental para establecer la base imponible del impuesto predial.

En estricto cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano deberá aprobar la ordenanza que regula la valoración de los inmuebles urbanos y rurales del cantón Quito, para el bienio 2024-2025, acoplándose a la “Norma Técnica Nacional de Catastros”, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional integrado georreferenciado.

**CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

##### CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, los cuales se deben regir por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana;

**Que,** el artículo 240 de la Norma Suprema dispone quelos 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 264 de la Constitución de la República determina las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, dentro de las cuales, en el numeral 9, se encuentra la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que,** el artículo 266 de la Constitución de la República, señala 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 (…)”;*

**Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD preceptúa dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (…) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

**Que,** los literales a) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define como competencias de los concejos metropolitanos: “*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno 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 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, sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa;

**Que,** el artículo 494 del mencionado Código establece 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, puntualiza 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 avaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil”;*

**Que*,*** el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone que: “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. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades (…)”;*

**Que**, los artículos 502 y 516 del mismo Código se refieren a las reglas para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales, y establecen 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 fija los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano 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,** el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respecto a las clases de suelo, determina que: ***“****En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político- administrativa de la parroquia como urbana o rural”;*

**Que,** en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se instituye el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, definiéndolo como un Sistema de Información Territorial, generado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado, a través de una base de datos nacional, que tiene que actualizarse de manera continua y permanente y que es administrado por el ente rector de hábitat y vivienda;

**Que,** el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado, establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos”;*

**Que**, el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de órgano rector del Sistema Nacional del Catastro Integral Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 20 de 14 de marzo de 2022, formuló la Norma Técnica Nacional de Catastros, la cual debe ser implementada por todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción;

**Que**, el literal e) del artículo 38 de la Norma Técnica Nacional de Catastros, dispone a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos aprobar mediante ordenanza el plano o mapa de valor del suelo y los valores de las construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción;

**Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que: *“Le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano decidir mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito*”;

**Que**, el numeral 10 del artículo 2697 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones, enviar al Concejo Metropolitano de Quito, para su estudio y aprobación, el plano del valor del suelo urbano y rural, tablas de valoración de las tipologías constructivas y demás elementos valorizables;

**Que,** mediante Resolución Administrativa No. 01 de 16 de diciembre de 2019, el Director Metropolitano de Catastro aprobó la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, instrumento con el cual se han realizado los estudios e investigación para la valoración de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito;

**Que,** mediante Resolución Administrativa No. 03 -2022 de 02 de diciembre de 2022, el Director Metropolitano de Catastro aprobó la Reforma a la Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito;

**Que**, la Ordenanza Metropolitana No. 027-2021 de 14 de diciembre de 2021, publicada en la edición especial No. 1820 del Registro Oficial de 28 de diciembre de 2021, incorporada al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aprobó la valoración del bienio 2022-2023 para el Distrito Metropolitano de Quito; y,

##### En ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 7 y literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, en concordancia con el artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Concejo Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

**ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO I "VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025.**

**Artículo Único. -** Sustitúyase el CAPÍTULO I "VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, por el siguiente:

**CAPÍTULO I**

**VALORACIÓN INMOBILIARIA**

**SECCIÓN I**

**VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

**Artículo 1478. Clasificación. -** Los bienes inmuebles, a fin de que puedan ser valorados catastralmente, se clasifican en: inmuebles urbanos e inmuebles rurales.

**Artículo 1479. Valor de los inmuebles. -** El valor de los inmuebles se define a partir del proceso de cálculo masivo para la determinación de los avalúos del suelo y construcción, adicionales constructivos, usos constructivos abiertos, áreas abiertas y cubiertas comunales para predios declarados en Propiedad Horizontal y de las instalaciones especiales, en base a la metodología y técnicas de valuación en el marco de lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras normas establecidas para el efecto.

**SECCIÓN II**

**VALORACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 1480. Valoración del suelo. -** La valoración del suelo se realizará conforme lo dispuesto en el presente capítulo; en la Norma técnica de valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito vigentes, emitidas por el Director Metropolitano de Catastro; y, en el acuerdo ministerial emitido por el ente rector del catastro inmobiliario, que contiene las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos - Rurales y Avalúos de Bienes, Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

**Artículo 1481. Plano del valor de la tierra. –** Apruébese el plano del valor de la tierra, y sus respectivas tablas complementarias (tablas de las áreas de intervención valorativas urbanas; y, tablas de las áreas de intervención valorativas rurales), que constan como anexos de la presente ordenanza.

**PARÁGRAFO I**

**VALORACIÓN DEL SUELO URBANO**

**Artículo 1482. Criterios para la valoración. -** Para efectos de la valoración inmobiliaria del suelo urbano, se establecen los siguientes criterios:

1. **Valor en Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU). -** Es el valor básico referencial del metro cuadrado del suelo en cada zona homogénea que se aplicará al lote tipo. El AIVAU, según sus características homogéneas físicas y económicas, puede estar conformado por sectores, barrios, conjuntos habitacionales, urbanizaciones, ejes viales, accidentes geográficos, entre otros;
2. **Lote Tipo. -** Es el lote que más se repite en sus características físicas (frente, fondo y tamaño), dentro de cada zona homogénea y sobre el cual se aplicará el valor unitario del metro cuadrado de suelo; y,
3. **Valor en lote. -** Es el valor del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU) multiplicado por los factores de corrección descritos en las ordenanzas correspondientes y en la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo con las características intrínsecas de cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado del lote, en función de su área de terreno o de su equivalente para el caso de propiedades horizontales y derechos y acciones.

**Artículo 1483. Planos y listados de las Áreas de Intervención Valorativas Urbanas AIVAU**.- Los planos de los valores del metro cuadrado de suelo urbano son los que constan en el Anexo 1 y los listados de las Áreas de Intervención Valorativas Urbanas AIVAU, constan en el Anexo 2 de la presente ordenanza.

**Artículo 1484. Metodología y fórmulas para aplicar los factores de corrección**. - La metodología, fórmulas para aplicar los factores de corrección, fórmulas para la valoración de los predios urbanos del Distrito Metropolitano de Quito, se establecen en la Norma técnica de valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 1485. Avalúo de bienes inmuebles urbanos. -** En los casos en que el avalúo constante en el sistema catastral no refleje la situación real del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Catastro, junto con las áreas desconcentradas en las Administraciones Zonales, realizarán la actualización de la información catastral, a petición del administrado o de oficio.

En el caso de que un predio urbano no tenga registrada su superficie en el catastro, este tendrá un avalúo provisional mínimo de 25 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general vigentes, más un dólar de los Estados Unidos de América. Estos valores se actualizarán en el sistema catastral, en función de los ajustes salariales que realice el Ministerio del Trabajo cada año, en caso de haberlos. Una vez que se registre el área en el sistema catastral SIREC-Q, se actualizará su avalúo desde el año 2023, para los fines tributarios correspondientes. El nuevo avalúo será considerado para los fines legales y administrativos pertinentes.

Si un lote en el sistema catastral SIREC\_Q tiene registrado una clasificación de suelo diferente a la clasificación del suelo asignada al AIVA, se mantendrá la clasificación del suelo del lote asignado en el sistema catastral SIREC\_Q alfanumérico y se asignará el AIVA más próximo que coincida con dicha clasificación.

Para la valoración de inmuebles urbanos que constan registrados alfanuméricamente en el sistema catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará provisionalmente el Área de Intervención Valorativa Urbana – AIVAU inmediatamente inferior al valor promedio de las AIVAU de la hoja catastral referencial, de la clave catastral en la cual consta identificado el inmueble. Una vez que se registre correctamente el polígono a través del correspondiente trámite para ubicación gráfica del predio, el cual modifica su valoración en el sistema catastral SIREC-Q, se actualizará su avalúo en los años pertinentes para los fines tributarios correspondientes. Este nuevo avalúo será considerado para los fines legales y administrativos pertinentes.

Si un predio sin ubicación geográfica según la clave catastral asignada se encuentra en una hoja catastral con AIVAS urbanas y rurales mantendrá la zonificación (urbana o rural) registrada en el sistema catastral SIREC\_Q, y se deberá aplicar las consideraciones del párrafo anterior.

**PARÁGRAFO II**

**VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL**

**Artículo 1486. Planos y listados de las Áreas de Intervención Valorativas Rurales AIVAR. -** Los planos de los valores del metro cuadrado de terreno rural son los que constan en el Anexo 3; y, los listados de las Áreas de Intervención Valorativas Rurales (AIVAR) son los que constan en el Anexo 4 de la presente Ordenanza.

**Artículo 1487. Metodología y fórmulas para aplicar los factores de corrección. -** La metodología, fórmulas para aplicar los factores de corrección, clases agrológicas para la valoración de los predios rurales del Distrito Metropolitano de Quito, se establecen en la Norma técnica de valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, aprobada por la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 1488. Avalúo de bienes inmuebles rurales. -** En los casos en que el avalúo constante en el sistema catastral no refleje la situación real del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Catastro, junto con las áreas desconcentradas en las Administraciones Zonales, realizarán la actualización de la información catastral, a petición del administrado o de oficio.

En el caso de que un predio rural no tenga registrada su superficie en el catastro, este tendrá un avalúo provisional mínimo de 15 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general vigentes, más un dólar de los Estados Unidos de América. Estos valores se actualizarán en el sistema catastral, en función de los ajustes salariales que realice el Ministerio del Trabajo cada año, en caso de haberlos. Una vez que se registre el área en el sistema catastral SIREC-Q, se actualizará su avalúo desde el año 2023, para los fines tributarios correspondientes. El nuevo avalúo será considerado para los fines legales y administrativos pertinentes.

Para la valoración de inmuebles rurales que constan registrados alfanuméricamente en el sistema catastral y que se encuentran sin ubicación geográfica, se asignará provisionalmente el Área de Intervención Valorativa Rural AIVAR ubicada en la hoja catastral de la clave catastral referencial asignada con la clase de tierra predominante, en caso de existir más de un AIVAR, se asignará el de menor valor y la clase de tierra predominante. Una vez que se registre correctamente el polígono a través del correspondiente trámite para ubicación gráfica del predio, el cual modifica su valoración en el sistema catastral SIREC-Q, se actualizará su avalúo desde el 2023, para los fines tributarios correspondientes.

Si un lote en el sistema catastral SIREC\_Q, tiene registrado una clasificación de suelo diferente a la clasificación del suelo asignada al AIVA, se mantendrá la clasificación del suelo del lote asignado en el sistema catastral SIREC\_Q alfanumérico y se asignará el AIVA más próximo que coincida con dicha clasificación.

Si un predio sin ubicación geográfica según la clave catastral asignada se encuentra en una hoja catastral con AIVAS urbanas y rurales mantendrá la zonificación (urbana o rural) registrada en el sistema catastral SIREC-Q, y se deberá aplicar las consideraciones del párrafo anterior.

**SECCIÓN III**

**VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

**Artículo 1489. Valoración de edificaciones y valores de reposición**. - La valoración de las edificaciones, los valores de reposición y la depreciación, se aplicarán conforme lo dispuesto en la presente sección y en la metodología establecida en la Norma técnica de valoración para los bienes Inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito vigente.

Para la valoración de las edificaciones se considerarán los valores de las tipologías constructivas, adicionales constructivos, usos constructivos abiertos, áreas abiertas y cubiertas comunales para predios declarados en propiedad horizontal e instalaciones especiales.

**Artículo 1490. Valores de las tipologías constructivas. -** Los valores de las tipologías constructivas son los valores unitarios por metro cuadrado definidos para los tipos de construcción calculados con base en su estructura, número de pisos, categoría de acabados y tipo de propiedad.

Estos valores se aplicarán para la valoración de las construcciones cerradas y son los que constan en la Tabla 1.

**Tabla 1:** **Valores de tipologías constructivas**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TIPO DE ESTRUCTURA** | **1 a 3 PISOS** | | | | | | | | |
| **CATEGORÍA DE ACABADOS** | | | | | | | | |
| A | B | | C | | D | | E | |
| UP-PH | UP | PH | UNI | PH | UNI | PH | UNI | PH |
| HORMIGÓN ARMADO |  | 298 | 318 | 442 | 466 | 650 | 695 | 844 | 900 |
| ACERO METÁLICO |  | 367 | 392 | 465 | 490 | 678 | 725 | 914 | 975 |
| STEEL FRAMING |  |  |  | 517 | 545 | 683 | 730 |  |  |
| LADRILLO/ BLOQUE | 152 | 232 | 248 | 421 | 444 | 568 | 607 | 741 | 790 |
| ADOBE/TAPIAL | 148 | 231 | 246 | 339 | 357 | 492 | 526 |  |  |
| MADERA | 155 | 251 | 268 | 425 | 448 | 579 | 619 | 747 | 796 |
| PIEDRA |  | 228 | 244 | 284 | 299 |  |  |  |  |
| CAÑA GUADÚA | 148 | 199 | 212 | 266 | 281 |  |  |  |  |
| CERCHA PORTICADA |  | 224 | 239 | 312 | 329 | 451 | 482 |  |  |

*Tabla 1: Valores tipologías constructivas Bienio 2024-2025. Fuente: DMC.*

**Artículo 1491. Valores de adicionales constructivos. -** Los valores de adicionales constructivos son los valores unitarios que se aplicarán para la valoración de aquellos elementos complementarios a la construcción o al lote y que se detallan en la Tabla 2.

**Tabla 2: Valores de adicionales constructivos**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| CODIGO | ID | ADICIONAL\_CONSTRUCTIVO | VALOR USD. |
| 1 | 70 | CERRAMIENTO LADRILLO, ESTRUCTURA HORMIGÓN, BARNIZADO O SEMIRECUBIERTO CON ACABADOS | 60,00 |
| 2 | 71 | CERRAMIENTO DE BLOQUE, ESTRUCTURA HORMIGÓN, ENLUCIDO Y PINTADO | 82,00 |
| 3 | 72 | CERRAMIENTO BLOQUE, LADRILLO, ESTRUCTURA HORMIGÓN, SIN ACABADOS O BLANQUEADO | 46,00 |
| 4 | 73 | CERRAMIENTO LADRILLO TRABADO, COLUMNA LADRILLO, CIMIENTOS O ZOCALO DE PIEDRA, PINTADO | 58,00 |
| 7 | 76 | MURO DE HORMIGÓN CICLOPEO (PIEDRA BASÍLICA UNIDO CON HORMIGÓN SIMPLE) | 158,00 |
| 10 | 79 | CISTERNA DE HORMIGÓN ARMADO | 344,00 |
| 11 | 80 | PAVIMENTOS RESISTENTES ARMADOS QUE SOPORTAN PESOS CONSIDERABLES | 96,00 |
| 12 | 81 | PAVIMENTOS SIMPLES CONTRAPISO DE PIEDRA BOLA Y CARPETA DE HORMIGÓN Y ALISADO | 30,00 |
| 16 | 85 | LAGUNA ARTIFICIAL CONTRAPISO PIEDRA, CARPETA HORMIGÓN Y MASILLADO CON PRODUCTOS QUÍMICOS | 56,00 |
| 29 | 98 | CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE HORMIGÓN ARMADO | 49,00 |
| 31 | 100 | CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA PIEDRA BOLA | 21,00 |
| 32 | 101 | CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA DE HORMIGÓN | 42,00 |
| 33 | 102 | CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA ADOQUÍN, ASFALTO | 34,00 |
| 34 | 103 | CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA PIEDRA | 31,00 |
| 39 | 108 | RETIROS DESCUBIERTOS PISOS HORMIGÓN | 45,00 |
| 45 | 114 | CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA CERÁMICA O GRESS | 65,00 |
| 47 | 116 | PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, HORMIGÓN. ACABADOS ECONÓMICOS | 171,00 |
| 49 | 118 | PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, HORMIGÓN. ACABADOS DE PRIMERA | 400,00 |
| 50 | 119 | PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, HORMIGÓN ACABADOS DE LUJO | 560,00 |
| 56 | 125 | PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, LADRILLO/BLOQUE - MADERA ACABADOS(MIX) ACABADOS NORMALES | 230,00 |
| 60 | 129 | ASCENSOR DE 2 A 3 PARADAS (3 PISOS) CAPACIDAD 6 PERSONAS | 44.138,00 |
| 61 | 130 | ASCENSOR DE 4 PARADAS (4 PISOS) CAPACIDAD 6 PERSONAS | 45.535,00 |
| 62 | 131 | ASCENSOR DE 5-6 PARADAS (6 PISOS) CAPACIDAD 8 PERSONAS | 47.104,00 |
| 63 | 132 | ASCENSOR DE 7-9 PARADAS (9 PISOS) CAPACIDAD 8 PERSONAS | 52.694,00 |
| 64 | 133 | ASCENSOR MÁS DE 10 PARADAS (10 PISOS) CAPACIDAD 10 PERSONAS | 54.275,00 |
| 67 | 136 | LAVANDERÍA (PIEDRA DE LAVAR Y TANQUE) | 285,00 |
| 72 | 141 | CONFORMACIÓN DE TALUD | 12,00 |
| 73 | 142 | RESERVORIO | 395,00 |
| 74 | 143 | TORRES DE EQUILIBRIO | 388,00 |
| 75 | 144 | MUROS DE HORMIGÓN ARMADO | 421,00 |
| 76 | 145 | MUROS DE HORMIGÓN CICLÓPEO | 135,00 |
| 77 | 146 | MURO INCLINADO DE PIEDRA | 88,00 |
| 78 | 147 | MURO DE GAVIONES | 81,00 |
| 79 | 148 | CERRAMIENTO FRONTAL LADRILLO, BLOQUE SIN ACABADOS | 30,00 |
| 80 | 149 | CERRAMIENTO FRONTAL LADRILLO, BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO | 55,00 |
| 81 | 150 | CERRAMIENTO FRONTAL DE ADOBE, TAPIAL | 27,00 |
| 82 | 151 | CERRAMIENTO FRONTAL DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA | 49,00 |
| 83 | 152 | CERRAMIENTO FRONTAL HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA | 94,00 |
| 84 | 153 | CERRAMIENTO FRONTAL DE PIEDRA | 41,00 |
| 85 | 154 | CERRAMIENTO FRONTAL DE HIERRO | 117,00 |
| 86 | 371 | TUBERIA DE RIEGO 200MM | 40,00 |
| 87 | 372 | GRADAS DESCUBIERTAS CON ESTRUCTURA DE HIERRO | 127,00 |
| 88 | 373 | GRADAS DESCUBIERTAS DE LADRILLO MASILLADAS | 124,00 |
| 89 | 374 | AREA VERDE COMUNAL | 21,00 |
| 90 | 375 | POZO Y TUBERIA DE ALCANTARILLADO | 147,00 |
| 91 | 376 | CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA ADOQUÍN | 37,00 |
| 92 | 377 | MURO DE CONTENCIÓN HORMIGÓN ARMADO | 372,00 |
| 98 | 571 | PASAMANOS DE TUBO REDONDO PINTADOS EN CAMINERÍA Y MIRADORES | 65,00 |
| 99 | 572 | REJILLA DE PERFIL DE HIERRO ESTRUCTURA SUELDA INSTALADA 6M\*030M DE 45.72 KG (ML) | 35,00 |
| 100 | 671 | CUNETAS BORDILLO HS 180 V=0.128M3 ENCOFRADO DESARROLLO 050M H LIBRE 0.40 ENCOFRADO ESPOLVOREADO (ML) | 57,00 |
| 101 | 672 | COLECTOR DE HORMIGÓN ARMADO S= 1.20X1.80 | 375,00 |
| 102 | 673 | PISTA AEROPUERTO INTERNACIONAL | 353,00 |
| 103 | 771 | PISTA AEROPUERTO CALLES DE RODAJE Y PLATAFORMAS DE AERONAVES | 156,00 |
| 104 | 972 | PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS: ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO ACABADOS NORMALES | 288,00 |
| 105 | 973 | CIRCULACION VEHICULAR LASTRADA | 18,00 |
| 107 | 1171 | CERRAMIENTO DE LADRILLO, BLOQUE COLUMNAS DE HORMIGÓN ARMADO CON RECUBRIMIENTO DE PIEDRA VISTA | 98,00 |
| 108 | 1271 | MONTACOCHES DE 2 A 3 PARADAS (3 PISOS) | 64.848,00 |
| 109 | 1274 | CANCHAS DE CESPED SIN DRENAJE | 3,00 |
| 110 | 1374 | MURO DE HORMIGON (M3) | 421,00 |
| 111 | 1375 | CERRAMIENTO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE LADRILLO TRABADO, SIN ACABADOS | 38,00 |
| 113 | 1377 | CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE ASFALTO | 33,00 |
| 115 | 1479 | CERRAMIENTO DE BLOQUE, LADRILLO CON COLUMNAS DE HORMIGÓN ARMADO, SIN ACABADOS | 46,00 |
| 119 | 1483 | LAVANDERÍA DOS PIEDRAS ENLUCIDA CON INSTALACIONES | 530,00 |
| 128 | 1492 | CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA CERÁMICA O GRESS | 82,00 |
| 129 | 1493 | GRADERIO DE ESCENARIOS CONFORMADO CON LADRILLO TRABADO MASILLADO Y ALISADO | 84,00 |
| 130 | 1494 | ESCALERA ELECTRICA PARA CENTROS COMERCIALES.PARA 3 PISOS | 69.619,00 |
| 135 | 1975 | CIRCULACIÓN RETIRO PEATONAL DESCUBIERTO ENCEMENTADA | 39,00 |
| 136 | 1476 | CERRAMIENTO DE BLOQUE CON COLUMNAS DE BLOQUE TRABADO, ENLUCIDO Y PINTADO | 72,00 |
| 137 | 1477 | CERRAMIENTO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE LADRILLO TRABADO, ENLUCIDO Y PINTADO | 67,00 |
| 138 | 1497 | MURO DE GEOMALLA | 45,00 |
| 139 | 1498 | CERRAMIENTO DE HIERRO DECORATIVO | 115,00 |
| 1592 | 1592 | CANAL DE CONDUCCIÓN | 210,00 |
| 1593 | 1593 | TANQUE DE FILTROS | 505,00 |
| 1594 | 1594 | GAVIÓN DE ARENA | 70,00 |
| 1595 | 1595 | PUENTE METALICO PEATONAL | 475,00 |
| 1596 | 1596 | TANQUE RECOLECTOR | 449,00 |
| 1597 | 1597 | TUNEL EXCAVADO EN ROCA | 99,00 |
| 1598 | 1598 | AZUD Y CANALES DE LIMPIEZA | 210,00 |
| 1599 | 1599 | TANQUE DESARENADOR | 271,00 |
| 1600 | 1600 | DESARENADOR | 192,00 |
| 1601 | 2001 | CERRAMIENTO DE PIEDRA CON ESTRUCTURA DE HORMIGÓN | 100,00 |
| 1602 | 2002 | LAVANDERÍA PREFABRICADA DE HORMIGÓN | 221,00 |
| 1603 | 2003 | LAVANDERÍA PREFABRICADA DE FIBRA DE VIDRIO | 185,00 |
| 1604 | 2004 | CERRAMIENTO DE VIDRIO | 156,00 |
| 1605 | 1992 | cancha de arcilla | 50,00 |
| 1606 | 1993 | CANCHA DE CÉSPED SINTÉTICO | 43,00 |
| 1607 | 1994 | CANCHA ENCEMENTADA | 65,00 |
| 1608 | 1995 | CANCHA ENGRAMADA | 23,00 |
| 1609 | 1996 | LAVANDERÍA, SECADERO ABIERTO | 105,00 |
| 1610 | 1997 | PARQUEADERO DESCUBIERTO CON ACABADO | 81,00 |
| 1611 | 1998 | PARQUEADERO DESCUBIERTO SOBRE ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO | 294,00 |
| 1612 | 1999 | PATIO, JARDÍN ABIERTO ADOQUÍN | 42,00 |
| 1613 | 2005 | PATIO, JARDÍN ABIERTO CÉSPED | 20,00 |
| 1614 | 2006 | patio, jardín abierto hormigón armado | 84,00 |
| 1615 | 2007 | patio, jardín abierto pavimento | 46,00 |
| 1616 | 2008 | patio, jardín abierto tierra | 10,00 |
| 1617 | 2009 | PISCINA DESCUBIERTA | 383,00 |
| 2092 | 2092 | Bocatoma (Rejilla de Captación) ml | 375,00 |

*Tabla 2 de valores unitarios de los adicionales constructivos Fuente: actualización de APU´S realizados por la Unidad de Valoración Inmobiliaria considerando los precios unitarios de la Cámara de la Construcción 2021 y 2023.*

**Artículo 1492. Valores de la construcción de áreas abiertas. -** Los valores de la construcción de áreas abiertas son los valores unitarios que se aplicará para la valoración de aquellos elementos complementarios a la construcción cerrada y que se detallan en la Tabla 3.

**Tabla 3: Valores de usos constructivos abiertos**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| USO CONSTRUCTIVO ABIERTO | UNIDAD DE MEDIDA | VALOR USD |
| CAMPO DE GOLF | m2 | 26,00 |
| BALCON DESCUBIERTO | m2 | 288,00 |
| CANCHA DE ARCILLA | m2 | 50,00 |
| CANCHA DE CÉSPED SINTÉTICO | m2 | 43,00 |
| CANCHA ENCEMENTADA | m2 | 65,00 |
| CANCHA ENGRAMADA | m2 | 23,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA ADOQUIN | m2 | 40,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA ASFALTO | m2 | 33,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA CERAMICA O GRESS | m2 | 82,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA EMPEDRADO | m2 | 21,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA HORMIGÓN | m2 | 49,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA LASTRE | m2 | 18,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA TIERRA | m2 | 9,00 |
| CISTERNA | m2 | 344,00 |
| ESCENARIO DEPORTIVO ABIERTO | m2 | 660,00 |
| FUENTE DE AGUA, ESPEJO DE AGUA | m2 | 195,00 |
| INVERNADERO DE TUBO | m2 | 11,00 |
| LAVANDERÍA, SECADERO ABIERTO | m2 | 105,00 |
| LOSA EN VOLADO | m2 | 117,00 |
| MIRADOR | m2 | 164,00 |
| PARQUEADERO DESCUBIERTO CON ACABADO | m2 | 81,00 |
| PARQUEADERO DESCUBIERTO DE ADOQUIN | m2 | 40,00 |
| PARQUEADERO DESCUBIERTO DE TIERRA | m2 | 9,00 |
| PARQUEADERO DESCUBIERTO SOBRE ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO | m2 | 294,00 |
| PATIO, JARDÍN ABIERTO ADOQUÍN | m2 | 42,00 |
| PATIO, JARDÍN ABIERTO CÉSPED | m2 | 20,00 |
| PATIO, JARDÍN ABIERTO HORMIGÓN ARMADO | m2 | 84,00 |
| PATIO, JARDÍN ABIERTO PAVIMENTO | m2 | 46,00 |
| PATIO, JARDÍN ABIERTO TIERRA | m2 | 10,00 |
| PISCINA DESCUBIERTA | m2 | 383,00 |
| TERRAZA CON ACABADOS | m2 | 170,00 |

*Tabla 6. Tabla de valores del m2 de áreas abiertas comunales Fuente: actualización de APU´S realizados por la Unidad de Estudios y Valoración (ahora Unidad de Valoración Inmobiliaria) considerando los precios unitarios de la Cámara de la Construcción 2021.*

**Artículo 1493. Valores de la construcción de áreas abiertas comunales. -** Los valores de la construcción de áreas abiertas comunales son los valores unitarios que se aplicarán para la valoración de la construcción de las áreas abiertas comunales en predios declarados en propiedad horizontal y que se detalla en la Tabla 4.

**Tabla 4: Valores de la construcción de áreas abiertas comunales**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| VALORES DEL M2 DE LA CONSTRUCCIÓN PARA  ÁREAS ABIERTAS COMUNALES | | |
| USO CONSTRUCTIVO | **UNIDAD DE MEDIDA** | **VALOR USD** |
| AREA RECREATIVA EXTERIOR | m2 | 21,00 |
| CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA CERÁMICA GRESS | m2 | 65,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA ADOQUÍN | m2 | 40,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA CERÁMICA O GRESS | m2 | 82,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE ASFALTO M2 | m2 | 33,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE HORMIGÓN | m2 | 49,00 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA EMPEDRADA | m2 | 21,00 |
| CIRCULACION VEHICULAR LASTRADA | m2 | 18,00 |
| CIRCULACION VEHICULAR TIERRA | m2 | 9,00 |
| CIRCULACIÓN, RETIRO PEATONAL DESCUBIERTA ENCEMENTADA | m2 | 39,00 |
| ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO ADOQUIN | m2 | 40,00 |
| ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO CERÁMICA O GRES | m2 | 82,00 |
| ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO DE ASFALTO | m2 | 33,00 |
| ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO EMPEDRADO | m2 | 21,00 |
| ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO HORMIGON | m2 | 49,00 |
| ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO LASTRE | m2 | 18,00 |
| ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO TIERRA | m2 | 9,00 |
| JARDINES, PATIOS, RETIROS EXTERIORES | m2 | 15,00 |
| LOSA DESCUBIERTA | m2 | 177,00 |
| PISCINA DESCUBIERTA | m2 | 383,00 |
| PLATAFORMA DE BASURA | m2 | 131,00 |
| TERRAZA EXTERIOR DE CERÁMICA, GRESS, ENCEMENTADO | m2 | 163,00 |

*Tabla 4 Tabla de valores del m2 de áreas abiertas comunales Fuente: actualización de APU´S realizados por la Unidad de Valoración Inmobiliaria considerando los precios unitarios de la Cámara de la Construcción 2021.*

**Artículo 1494. Valores de la construcción de áreas cubiertas comunales. -** Los valores de la construcción de áreas cubiertas comunales son los valores unitarios que se aplicará para la valoración de la construcción cubierta de las áreas comunales en predios declarados en propiedad horizontal, que se detallan en la Tabla 5.

**Tabla 5: Valores de la construcción de áreas cubiertas comunales**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN PARA ÁREAS CUBIERTAS COMUNALES | | |
| USO CONSTRUCTIVO | **UNIDAD DE MEDIDA** | **VALOR USD** |
| ÁREA RECREATIVA CUBIERTA | m2 | 783 |
| CIRCULACIÓN PEATONAL CUBIERTA, HALLS DE INGRESO, GRADAS, CORREDORES | m2 | 397 |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR CUBIERTA | m2 | 405 |
| DUCTOS DE ASCENSORES, BASURA, CUARTO DE MÁQUINAS | m2 | 620 |
| PISCINA, BAÑOS SAUNA, TURCO, HIDROMASAJE | m2 | 584 |
| SALA COMUNAL, JUEGOS, GIMNASIO | m2 | 727 |

*Tabla 5 de valores del m2 de áreas cubiertas comunales, Fuente: actualización de APU´S realizados por la Unidad de Estudios y Valoración (ahora Unidad de Valoración Inmobiliaria) considerando los precios unitarios de la Cámara de la Construcción 2021.*

**Artículo 1495. Valores de instalaciones especiales de la construcción. -** Los valores de instalaciones especiales de la construcción son los valores unitarios que se aplicarán para la valoración de la construcción y que no se encuentran dentro de los valores establecidos en las tipologías constructivas. Estos se detallan en la Tabla 6.

**Tabla 6: Valores de instalaciones especiales**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INSTALACIONES ESPECIALES** | | |
| **INSTALACIONES ESPECIALES** | **UNIDAD DE MEDIDA** | **VALOR USD.** |
| BOMBA DE 1 HP | u | 500,00 |
| BOMBA DE 1,5 A 2 HP | u | 1.900,00 |
| BOMBA HIDRONEUMÁTICA 2.5 HP | u | 3.943,00 |
| BOMBA HIDRONEUMÁTICA > 2.5 HP | u | 6.096,00 |
| SISTEMA MÚSICA AMBIENTAL | u | 3.600,00 |
| SISTEMA DE ILUMINACIÓN FOTOVOLTAICA | u | 10.774,00 |
| SISTEMA CONTRAINCENDIOS | u | 5.202,00 |
| SISTEMA DE VIGILANCIA HASTA 3 PISOS | u | 9.191,00 |
| SISTEMA DE VIGILANCIA HASTA 5 PISOS | u | 14.468,00 |
| SISTEMA DE VIGILANCIA HASTA 9 PISOS | u | 24.648,00 |
| SISTEMA DE VIGILANCIA MÁS DE 9 PISOS | u | 43.235,00 |
| SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO | u | 44.567,00 |
| SISTEMA DE CALEFACCIÓN EN EDIFICIOS Y CENTROS COMERCIALES | u | 98.528,00 |
| SISTEMA DE VENTILACIÓN | u | 5.950,00 |
| SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE AIRE | u | 7.967,00 |
| GENERADOR 10 KV | u | 4.551,00 |
| GENERADOR 20 KV | u | 15.251,00 |
| GENERADOR 60 KV | u | 33.951,00 |
| GENERADOR 75 KV | u | 45.651,00 |
| GENERADOR 100 KV | u | 61.201,00 |

*Tabla 6 Tabla de valores de las instalaciones especiales. Fuente: actualización de APU´S realizados por la Unidad de Estudios y Valoración (ahora Unidad de Valoración Inmobiliaria) considerando los precios unitarios de la Cámara de la Construcción 2019.*

**SECCIÓN IV**

**RECLAMOS E IMPUGNACIONES DE LOS AVALÚOS URBANOS O RURALES**

**Artículo 1496. Actualización de avalúos de bienes inmuebles. –** En el caso de que el administrado solicite la actualización de los avalúos de bienes inmuebles urbanos o rurales, se aplicarán las metodologías y fórmulas de aplicación de factores que constan en la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito vigente.

Si un administrado, una vez notificado con el avalúo de su bien inmueble, se encuentra en desacuerdo con éste, podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo ante la Dirección Metropolitana de Catastro, en el término de 60 días contados a partir del día siguiente de la notificación con el respectivo avalúo.

##### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera. -** La Dirección Metropolitana de Catastro, en forma obligatoria**,** realizará estudios, investigaciones u homologaciones que permitan la generación o actualización de la información del sistema valorativo urbano y rural, y estos deberán implementarse en la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

**Segunda. -** A partir de la sanción de la presente Ordenanza, el órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, en el término de 15 días elaborará el Instructivo que regule el procedimiento de reclamo administrativo referente a la inconformidad del avalúo contenido en el primer inciso del artículo 1495 de la presente Ordenanza.

**Tercera. -** La Dirección Metropolitana de Catastro, y sus áreas desconcentradas, están facultadas para realizar, de oficio o a petición de parte interesada, la actualización del dato catastral y, por ende, la del avalúo de cualquier inmueble del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad con el procedimiento establecido para tal efecto.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad se notificará al administrado y a la Dirección Metropolitana Tributaria, a fin de que realice los recálculos correspondientes, de haberlos.

**Cuarta. -** Sepodrá realizar nuevos estudios de valor del suelo, en concordancia con el Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS vigente y/o en otras leyes, normas u ordenanzas que puedan afectar su valor. Los nuevos valores, producto de los estudios, deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano, de forma previa a la aplicación en el sistema catastral del Distrito Metropolitano de Quito.

**Quinta. -** En el caso de no coincidir la clasificación del suelo de las Áreas de Intervención Valorativas AIVAS con la clasificación del suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS vigente, se podrá modificar el límite del AIVA y actualizarlo en los predios, previa autorización de la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Sexta. -** Para los casos de predios localizados en Unidades de Actuación Urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de aprobarse la ordenanza que las delimita, conforme al siguiente listado:



##### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera. -** Para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito, para efecto de lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro coordinará con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, en el término de 30 días contados desde la sanción de la presente ordenanza.

No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del local comercial.

**Segunda. -** Una vez que se sancione la presente Ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastro, en el término de 90 días, notificará a los propietarios de los inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, que constan en el sistema catastral con un registro alfanumérico, pero sin ubicación geográfica, a fin de que procedan a la actualización catastral del predio. La notificación se realizará a través de los medios establecidos en el Código Orgánico Administrativo.

**Tercera. -** Encárguese a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro en coordinación con la Secretaría de Gobierno Digital y Tecnologías de la Información y Comunicaciones, la correcta aplicación, implementación y ejecución de la presente Ordenanza, hasta el 31 de diciembre de 2023, para su aplicación a partir del 01 de enero de 2024.

**Cuarta. -** Sin perjuicio del proceso de revalorización y de actualización catastral producto del presente capitulo, los valores de las transferencias de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito observarán los precios acordados por las partes, en la siguiente forma:

**a)** Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento, acreditado en el informe socio organizativo, legal y técnico, para lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio, remitirá la documentación necesaria a la Dirección Metropolitana de Catastro en un término no mayor a cinco días, a partir de la aprobación de la presente ordenanza; y,

**b)** Para los casos de proyectos de vivienda de interés social o destinados a la relocalización: Victoria del Sur, Ciudad Bicentenario, La Mena, Bellavista de Carretas y Pueblo Blanco, cuyo promotor sea el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los cuales se produjeron actos conducentes al traspaso de dominio con una determinada valoración, a través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compra venta o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la municipalidad o de los fidecomisos constituidos para la ejecución de estos proyectos, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes, plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento; o que se hayan emitido informes motivados con la nómina de personas que deben ser relocalizadas emitidos por autoridad competente con el traspaso o transferencia de bonos de incentivos de vivienda entregados por el Gobierno Central o esta municipalidad, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos entre las partes o establecidos al tiempo de los informes de calificación de beneficiarios dentro del Plan de Relocalización, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente que se actualice la valoración. La información de estos casos será entregada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a las instancias municipales correspondientes.

Para el cumplimiento de esta disposición la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda proporcionará a la Dirección Metropolitana de Catastro toda la información que se requiera para su incorporación en el sistema catastral, en un plazo de 30 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

##### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**Primera. -** A partir de la sanción de la presente ordenanza, queda derogada en su totalidad la Ordenanza Metropolitana No. 027-2021, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1820 de 28 de diciembre del 2021, que 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 y que fue incorporada al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

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

##### DISPOSICIÓN FINAL

**Única. -** La presente Ordenanza Sustitutiva entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de la fecha de su publicación tanto en la Gaceta Oficial Municipal como en el Registro Oficial; y, se aplicará a partir del 01 de enero de 2024.

ANEXO 1

PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

BIENIO 2024-2025

ANEXO 2

LISTADOS DEL VALOR DEL SUELO URBANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

BIENIO 2024-2025

ANEXO 3

PLANO DE VALOR DE LA TIERRA RURAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ANEXO 4

LISTADOS DEL VALOR DE LA TIERRA RURAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO