

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito 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.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que 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”*, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito debe emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2018-2019, con corte al cierre del Sistema de Integrado de Registro Catastral de Quito-SIREC-Q, cada año.

En este contexto, la presente Ordenanza permitirá determinar el mecanismo para el bienio expuesto, considerando la tipología constructiva, valoración de suelo urbano, valoración de suelo rural, valoración de la construcción, cubierta abierta especial e instalaciones especiales, con la inclusión de factores de corrección.

## ORDENANZA No.

### EL 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, mismos que se deben regir por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana;
- Que,** el artículo 240 de la Norma Suprema dispone que, *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*
- Que,** el artículo 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 (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales...”;*
- 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,** el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, establece que, corresponde a los gobiernos

## ORDENANZA No.

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 estipula que, *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado...”*;

**Que,** el referido Código en su artículo 495, 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 evaluada, 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, 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

## ORDENANZA No.

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 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,** la mencionada Ley en el artículo 17 determina: “*Clases de suelo. 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,** los artículos 18 y 19 de la ley indicada especifica los conceptos y subclasificación tanto para el suelo urbano como para el suelo rural de la siguiente forma:

**Artículo 18.- Suelos Urbano.** “*El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:*” 1. Suelo urbano consolidado; 2. Suelo urbano no consolidado; 3. Suelo urbano de protección.

**Artículo 19.- Suelo Rural.** “*El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el uso rural se establece la siguiente subclasificación:*” 1. Suelo rural de producción; 2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo; 3. Suelo rural de expansión urbana; y, 4. Suelo rural de protección.

**Que,** En la Ley antes referida, en el Capítulo IV establece 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, el cual se encarga de regular la conformación y funciones del sistema, y establece las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos

## ORDENANZA No.

para el levantamiento de la información catastral y **valorativa de los bienes inmuebles urbanos y rurales.**

Que, para la aplicación de la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de órgano rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, emitió mediante 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**, y que deben ser implementadas por todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para la formación y actualización de los catastros y **la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción.**

**Que,** la Ley Orgánica para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos en el artículo 561.18 dispone: *“Artículo 561.18.- Responsabilidad administrativa y civil. Las autoridades competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria directa por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo o cualquier otro perjuicio que se pudo haber generado a los ciudadanos de su circunscripción por dicha omisión. Estas responsabilidades serán determinadas, calculadas y cobradas, a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que sufrió el perjuicio, por la Contraloría General del Estado, quien podrá solicitar apoyo de otras instituciones públicas relacionadas con la materia.”*

*“De igual manera, se considerará como falta administrativa grave si las autoridades competentes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos no cumplen con la elaboración, tecnificación y desarrollo de los catastros de los predios, así como con la actualización del catastro nacional integrado georreferenciado, conforme lo dispone la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y constituirá causal de destitución de sus cargos, determinada por la Contraloría General del Estado, previo informe de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.”*

**Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 0222, publicada en el Registro Oficial No. 195 del 22 de octubre del 2007, corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro enviar al Concejo Metropolitano de Quito para su estudio y aprobación, el plano de valores del suelo urbano y rural, tablas de valoración de las tipologías constructivas y demás elementos valorizables; y,

## **ORDENANZA No.**

**Que**, para el bienio 2016-2017 el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 093, el 23 de diciembre del 2015, la misma que fue publicada en el Registro Oficial N° 438 del 31 de diciembre del 2015.

**En ejercicio de las atribuciones que le confieren los Artículos 55 literal i), inciso primero del artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;**

### **EXPIDE:**

**LA ORDENANZA METROPOLITANA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, MEDIANTE LA APLICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE VALOR DE SUELO, VALOR DE LAS EDIFICACIONES Y VALOR DE REPOSICIÓN Y QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019.**

**Artículo (...1).-** Sustitúyase la Ordenanza Metropolitana No. 093, aprobada el 23 de diciembre del 2015, por el Concejo Metropolitano, publicada en el Registro Oficial N° 438 del 31 de diciembre del 2015, por la siguiente:

### **CAPÍTULO I**

#### **VALORACIÓN INMOBILIARIA**

**Artículo (...2).- Definición de Valoración Inmobiliaria.-** Se entenderá, al proceso de cálculo masivo para la determinación de los avalúos del suelo, construcción y adicionales constructivos del inmobiliario del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a la metodología y técnicas de valuación, en el marco de lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD y otras Códigos o Normas establecidas para efectos valorativos.

### **SECCION I**

#### **VALORACIÓN DEL SUELO URBANO**

## **ORDENANZA No.**

**Artículo (...3).-** Para efectos de la valoración inmobiliaria del suelo urbano, se establecen los siguientes criterios:

**a) Valor en Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU).-** Es el valor básico referencial del m<sup>2</sup> del suelo en zonas homogéneas que se aplicará al lote tipo, dentro de cada zona valorativa.

El AIVAU, según sus características homogéneas físicas y económicas, puede estar conformado por un sector, un barrio, conjunto habitacional, urbanización o por ejes viales.

**b) 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 m<sup>2</sup> de suelo.

**c) Valor en lote.-** Es el valor del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU) multiplicado por los factores de corrección descritos en esta Ordenanza, de acuerdo a las características físicas o 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.

**Artículo (...4).-** Los planos de los valores del m<sup>2</sup> de terreno urbano son los que constan en el Anexo 1 y los listados de las AIVAU, constan en el Anexo 2 de la presente Ordenanza.

**Artículo (...5).-** Todo cambio de valor de las Áreas Intervención Valorativa Urbana (AIVAU) en el Distrito Metropolitano de Quito tendrá que acogerse a lo dispuesto en la "Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito" y en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS vigente y/o otras ordenanzas que puedan afectar el valor.

**Artículo (...6).-** El incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo anterior ocasionará que el valor m<sup>2</sup> de suelo del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU) realizado en contravención con esta Ordenanza, no tendrá valor alguno para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y será considerada como excepción en sede judicial perentoria.

## ORDENANZA No.

### Parágrafo I

#### Factores de Corrección del Valor del Suelo Urbano

**Artículo (...7).**- Para corregir el valor unitario de m<sup>2</sup> de terreno de un predio en el AIVAU, se tomarán en cuenta los siguientes factores físicos (predominantes) o de configuración de cada lote:

- a. Frente Total
- b. Fondo o profundidad
- c. Tamaño o superficie

**a) Factor Frente.**- La expresión matemática para determinar la influencia del frente será:

$$Ff = (Fa/Ft)^{0,25}$$

Donde:

**Ff** = Factor frente

**Fa** = Frente total del lote a evaluarse

**Ft** = Frente del lote tipo

**0,25** = Exponente que equivale a sacar raíz cuarta (ó sacar dos veces la raíz cuadrada)

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de  $Fa/2$  o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de  $2 Ft$  o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

**b) Factor Fondo.**- La ecuación matemática para determinar la influencia del fondo o profundidad será:

$$Fp = (Fot/Fx)^{0,5}$$

Donde:

**Fp** = Factor fondo

**Fot** = Fondo del lote tipo o fondo equivalente.



### ORDENANZA No.

**F<sub>x</sub>** = Fondo del lote a avaluar

**0,5** = Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80

Para los lotes irregulares en su forma, el fondo equivalente o ficticio se calculará con la siguiente fórmula:

$$P_e = \frac{S}{F}$$

Donde:

**P<sub>e</sub>** = Profundidad o fondo equivalente o ficticio

**S** = Superficie o área del lote

**F** = Frente total del lote

Con el dato de profundidad o fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula señalada en este literal.

**c) Factor Tamaño.**- La variación por efectos del tamaño del lote se calculará con la siguiente fórmula:

$$F_{ta} = \frac{0,25 \times St}{Sa} + 0,75$$

Donde:

**F<sub>ta</sub>** = Factor tamaño

**St** = Área del lote tipo

**Sa** = Área del lote a avaluar

El factor mínimo será 0,75 y el máximo por variación de tamaño o superficie será 1,20.

**Artículo (...8).**- El Factor de Corrección del suelo (urbano) (F<sub>csu</sub>) será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno dentro del AIVAU, de acuerdo a las características físicas particulares que presenta cada lote.

La ecuación matemática para este factor total será:

$$F_{csu} = F_f \times F_p \times F_{ta}$$

## ORDENANZA No.

Donde:

**Fcsu** = Factor de corrección del valor del suelo (urbano)

**Ff** = Factor frente

**Fp** = Factor fondo o profundidad

**Fta** = Factor tamaño o superficie

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

### Parágrafo II

#### Determinación del Valor de Terreno de un Lote Urbano

**Artículo (...9).**- La fórmula general para obtener el valor del terreno o suelo será:

$$V_{tu} = V_a \times S_a \times F_{csu}$$

Donde:

**V<sub>tu</sub>** = Valor del terreno de un lote urbano

**V<sub>a</sub>** = Valor por m<sup>2</sup> de terreno del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU)

**S<sub>a</sub>** = Área en m<sup>2</sup> del lote

**F<sub>csu</sub>** = Factor de corrección del valor del suelo

**Artículo (...10).**- **Casos especiales.**-

**a) Lotes interiores o mediterráneos.**- Para la determinación del valor de terreno para lotes interiores o mediterráneos con o sin servidumbre de paso, no se aplicarán los factores previstos en la Sección I Parágrafo I de esta Ordenanza sino el factor resultante de 0,50, conforme lo establecido en la "Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito", sobre lotes interiores.

La ecuación matemática para el cálculo de estos lotes será:

## ORDENANZA No.

$$V_{tu} = V_a \times S_a \times 0,5$$

Donde:

<b>V<sub>tu</sub></b>	=	Valor del terreno de un lote urbano
<b>V<sub>a</sub></b>	=	Valor por m <sup>2</sup> de terreno del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU)
<b>S<sub>a</sub></b>	=	Área en m <sup>2</sup> del lote (área gráfica o área de AIVA)
<b>0,5</b>	=	Constante

**b) Lotes con varias AIVAS.-** Para aquellos predios urbanos con dos o más AIVAU y/o predios rurales con dos o más AIVAR, se realizará la valoración por separado y se sumarán sus resultados; mientras que, para aquellos predios con dos o más AIVA's entre urbanas y rurales se regirán según lo establece la "Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito".

## SECCIÓN II

### VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

**Artículo (...11).**- Los planos de los valores del m<sup>2</sup> de terreno rural son los que constan en el Anexo 1 y los listados de las Áreas de Intervención Valorativas Rurales (AIVAR), son los que constan en el Anexo 3 de la presente Ordenanza.

Las Áreas de Intervención Valorativas Rurales (AIVAR's) del Distrito Metropolitano de Quito se valorarán conforme a las clases agrológicas de suelo.

**Artículo (...12).**- Todo cambio de valor de las Áreas de Intervención Valorativa Rural (AIVAR) en el Distrito Metropolitano de Quito tendrá que acogerse a lo dispuesto en la "Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito" y en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS vigente y/o otras ordenanzas que puedan afectar el valor.

**Artículo (...13).**- El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior ocasionará que el valor m<sup>2</sup> de suelo del AIVAR rural realizado en contravención con esta

## ORDENANZA No.

Ordenanza, no tendrá valor alguno para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y será considerado como excepción en sede judicial perentoria.

### Parágrafo I

#### Factores de Corrección del Valor del Suelo Rural

**Artículo (...14).**- Se aplicarán los siguientes factores predominantes para corregir el valor del suelo rural:

- a) Tamaño
- b) Riego

a) **Factor tamaño.**- Para el cálculo del Factor tamaño se utilizarán los siguientes rangos contenidos en la Tabla No. 1:

TABLA No. 1		
RANGOS DE TAMAÑO PREDIAL RURAL		
Rango	Superficie (m <sup>2</sup> )	Factor (Fta)
1	Hasta 2.500	1,2000
2	2.500,01-10.000	1,0000
3	10.000,01-500.000	0,8000
4	500.000,01 en adelante	0,6000

Para el cálculo del Factor tamaño se entenderá que la unidad de inventario es el lote.

b) **Factor Accesibilidad al Riego (Far).**- Los coeficientes a utilizarse son los que constan en la Tabla No. 2

TABLA No. 2	
FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO	
Riego	Factor (Far)
Tiene	1,0280
No tiene	1,0000

*Los coeficientes de corrección por concepto de riego se aplicarán cuando se disponga de información actualizada; mientras tanto, se empleará el factor de corrección 1.*

## ORDENANZA No.

**Artículo (...15).**- El Factor de Corrección del suelo rural (Fcsr), será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno dentro del AIVAR, de acuerdo a las características particulares (tamaño y riego) que presenta cada lote.

La ecuación matemática para este factor total será:

$$\mathbf{Fcsr = Fta \times Far}$$

Donde:

**Fcsr** = Factor de corrección del valor del suelo rural

**Fta** = Factor tamaño

**Far** = Factor accesibilidad al riego

El Factor de corrección total no podrá ser mayor a 1,20.

### Parágrafo II

#### Determinación del Valor del Terreno de un Lote Rural

**Artículo (...16).**- **Valor del Suelo.**- Para la valoración del terreno o suelo rural se aplicará la siguiente fórmula general:

$$\mathbf{Vtr = Va \times Sa \times Fcsr}$$

Donde:

**Vtr** = Valor del terreno de un lote rural

**Va** = Valor por m<sup>2</sup> de suelo del Área de Intervención Valorativa de acuerdo a la clase agrológica o área especial

**Sa** = Área en m<sup>2</sup> del lote

**Fcsr** = Factor de corrección del suelo rural (tamaño y riego)

A la superficie del lote se la relaciona con el valor por la clase agrológica del AIVAR y los coeficientes de tamaño y accesibilidad de riego.

## ORDENANZA No.

Cuando el predio tenga dos o más clases agrológicas de suelo, cada área se valorará por separado. En consecuencia, el valor del suelo del inmueble, será igual a la sumatoria de los valores de cada una de las áreas valoradas separadamente, de acuerdo con las distintas clases de suelo que integran el predio, multiplicado por el factor resultante de tamaño y riego.

Las clases agrológicas de suelo con sus respectivos coeficientes se definen en el Anexo No. 4.

Para las clases de tierra VII y VIII de las AIVAR's con uso habitacional y para las clases de tierra VI, VII y VIII de las AIVAR's con uso agrícola, se procederá a aplicar los valores de las respectivas clases de tierra de las AIVAR's con uso protección, siempre y cuando el valor del área especial supere el valor de 2,00 USD.

### SECCIÓN III

#### VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y ADICIONALES Y/O ESPECIALES PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES

**Artículo (...17).- Ámbito de Aplicación.-** Los valores de la construcción, adicionales al predio y/o especiales, se aplicarán en los bienes inmuebles tanto urbanos como rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

#### Parágrafo I

##### Método de Valoración de las Construcciones

**Artículo (...18).-** Para efectos de la valoración inmobiliaria de la construcción urbana y rural, se establecen los siguientes criterios:

- a) **Construcciones Cubiertas.-** Son aquellas unidades constructivas que contienen llenos y vanos y que se enmarcan dentro de una tipología constructiva como: hormigón armado, ladrillo/bloque y otros tipos de estructura. Para los efectos

## ORDENANZA No.

valorativos se considera como "estructura" los elementos: columnas, vigas, entresijos y cubierta.

- b) Construcciones Abiertas.-** Son aquellas unidades constructivas que por sus características contrarias a las cubiertas, se las ubica en los exteriores de los bloques construidos. Ejemplos tenemos: canchas, piscinas, patios y otras similares.
- c) Construcciones Especiales.-** Son aquellas unidades constructivas cubiertas que siendo parte del bloque principal, constan como un bloque independiente y corresponden a circulaciones verticales y/o horizontales, ductos de ascensores, entre otras equivalentes.
- d) Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales.-** Son aquellos elementos complementarios a la construcción como: cerramientos, muros, circulación, lavandería, gradas, ascensores, canchas cubiertas y todos los detallados en la Tabla No. 12 de esta Ordenanza.

## Parágrafo II

### Construcciones Cubiertas

#### Valores Unitarios del m<sup>2</sup> de Construcción por Tipologías Factores de Corrección del Valor de la Construcción

**Artículo (...19).-** Para valorar la construcción cubierta, se utilizará el Método de Costo de Reposición tal y como lo estipula el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva depreciada en forma proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

Al valor depreciado se lo corregirá por los factores de uso y etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que posee el lote o predio.

**Artículo (...20).-** El valor del m<sup>2</sup> de construcción unitario se determina en función del tipo de estructura, número de pisos, categoría de acabados y condición de la propiedad, es decir, si es uni-propiedad o propiedad horizontal.

## ORDENANZA No.

A cada tipología constructiva determinada se asigna un valor unitario por m<sup>2</sup> de construcción, de acuerdo a la Tabla No. 3 de esta Ordenanza.

Los valores descritos en la Tabla No. 3 son los determinados para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como los comerciales, de salud, recreación, hoteles, entre otros servicios.

Las categorías de acabados exteriores (A, B, C, D, E y F, de la Tabla No. 3) o de recubrimiento, se definen por el cruce de las siguientes variables: Paredes, Cubiertas, Ventanas, Vidrios y Puertas.

Para definir la participación de cada una de las variables de acabados en la valoración de la construcción, se establecen pesos por cada una de las variables de la Tabla de Acabados, Anexo 5, para encontrar su correspondencia en la Tabla No. 3.

**Artículo (...21).-** Para el caso de las propiedades horizontales el valor será según el número de pisos del bloque al que pertenece o se ubica geográficamente.

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS										4-5 PISOS									
	ACABADOS										ACABADOS									
	A	B		C		D		E		F		B	C		D		E		F	
	UP/PH	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD Y PROPIEDAD	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL
HORMIGON ARMADO	174	274	300	418	455	575	638	769	830	855	921	317	428	465	649	721	860	929	1115	1201
ACERO/METÁLICO	164	285	312	415	451	641	711	831	898	926	997	302	421	458	673	747	898	969	1104	1189
LADRILLO/BLOQUE	141	218	239	390	424	604	671	798	861			230	415	451	636	706	994	1073		
ADOBE/TAPIAL	133	195	213	315	342	569	631	761	822	848	913	211	309	336	595	660	789	852	1030	1109
MADERA	138	228	249	406	441	584	648	783	845											
PIEDRA		200	219	268	291	506	562													
CAÑA GUADUA	128	169	184	211	229															
CERCHA PORTICADA		162	177	218	237	312	346	548	591											



## ORDENANZA No.

TIPO DE ESTRUCTURA	6-9 PISOS								MAS DE 9 PISOS							
	ACABADOS								ACABADOS							
	C		D		E		F		C		D		E		F	
	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL
HORMIGON ARMADO	472	513	679	753	1030	1112	1368	1473	527	573	730	811	1169	1262	1593	1715
ACERO METÁLICO	446	485	708	786	1034	1116	1357	1462	510	554	733	814	1216	1314	1658	1785

*Fuente de Actualización de APU's: Cámara de la Construcción, 2017*

**Artículo (...22).**- Para efectos de corrección del valor de la construcción cubierta se aplicarán los siguientes criterios:

**a) Factor uso constructivo.**- Se considerará, para la valoración, el uso predominante generado en el catastro del bloque constructivo.

**b) Factor depreciación.**- Para la depreciación se considerará al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material (estructura) y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

**c) Factor según etapa de construcción.**- Para la valoración se considerará el estado de ejecución de una obra, es decir desde cimientos hasta que se encuentre totalmente terminada, relacionándolo también con sectores geoeconómicos.

**Artículo (...23).**- a) **Factor Uso**

De acuerdo al uso generado en el catastro de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores que constan en la Tabla No. 4.

## ORDENANZA No.

TABLA N° 4		
USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS		
CATEGORÍA PRINCIPAL	USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
	Caballeriza	0,5
	Establo / Sala de Ordeño	0,58
	Plantel Avícola	0,5
	Porqueriza	0,59
HABITACIONAL	Balcón	0,65
	Barbecue	1,46
	Bodega	0,71
	Casa	1
	Casa Barrial	1
	Cuarto de Basura	0,98
	Cuarto de Máquinas	1,46
	Departamento	1
	Garita / Guardianía	0,89
	Lavandería / Secadero Cubierto	0,56
	Parqueadero Cubierto	0,75
	Porche	0,75
	Sala de Uso Múltiple	1,38
Vestidor	1,3	
SERVICIO PÚBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	Aeropuerto Internacional	2,84
	Banco / Financiera	1,94
	Batería Sanitaria	1,24
	Centro de Asistencia Social	1,51
	Edificio de Parqueaderos	1,05
	Oficina /Edificio de oficina/ Mezzanine	1,72
	Planta de Bombas de Agua	0,55
	Planta de Tratamiento de Agua	1,29
	Terminal Aérea de Pasajeros	5,66
	Terminal Terrestre	1,79
	Torre de Control Aérea	7,55
EDUCACIÓN	Auditorio	2,04
	Aula	1,58
	Centro Cultural	1,16

**ORDENANZA No.**

SEGURIDAD	Estación de Bomberos	3,4
	Reclusorio	1,54
	Retén Policial / UPC	1,27
SALUD	Clínica	2,04
	Dispensario Médico / Centro de Salud	2,03
	Hospital	2,46
RELIGIOSO	Convento	1,35
	Iglesia	1,51
	Sala de Culto/capilla	1,01
SERVICIOS FUNERARIOS	Campo Santo	1,3
	Cementerio	1,43
	Funeraria	1,24
INDUSTRIAL	Galpón comercial / Bodega comercial / Bodega industrial (cercha porticada)	1,95
	Galpón comercial / Bodega comercial / Bodega industrial (otras estructuras)	0,79
	Nave Industrial bajo impacto	1,54
	Nave Industrial mediano impacto	2,68
DEPORTIVO	Escenario Deportivo Cubierto/Club Social	1,5
	Piscina Cubierta	2,04
RECREATIVO	Sala de Cine / Teatro	2,04
	Sauna / Turco / Hidromasaje / Jacuzzi	0,82
HOSPEDAJE	Hostal	1
	Hostería	1,55
	Hotel	2,07
	Motel	1,19
COMERCIO	Almacén / Comercio Menor / Local	1
	Centro Comercial A (Popular, Económico y Normal)	1,37
	Centro Comercial B (Primera, Lujo y Especial)	1,72
	Comercio Especializado	1,41
	Gasolinera	3,67
	Lavadora de Autos	0,94
	Mercado	1,26
Restaurante	1,29	

### ORDENANZA No.

Para el caso de: ALMACEN/COMERCIO MENOR/LOCAL en propiedad horizontal se aplicará, por servicios o adicionales comunales, el factor 1.41 de comercio especializado.

En caso de existir unidades constructivas cuyos usos sean similares a los existentes en la Tabla No. 4, se asimilarán a la misma, en base a la "Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito".

Si el uso difiere a los ya establecidos, se realizarán los estudios u homologaciones correspondientes.

#### Artículo (...24).- b) Depreciación

La depreciación se establece mediante la siguiente fórmula:

$$Vd = Vn (R + (1 - R) (1 - D))$$

Donde:

**Vd** = Valor de la construcción depreciada o usada.

**Vn** = Valor como nuevo o costo de reposición (Tabla No.3).

**R** = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla No. 6)

**1** = Constante

**D** = Factor (determinado en la Tabla No. 5) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción.

Para la aplicación de la anterior fórmula, los valores de los elementos D y R se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

**b.1) Determinación del Factor D.-** Es el término que relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

**D=** % de la edad combinada con el estado de conservación

$$\% \text{ de la edad} = \frac{EC}{Vu} \times 100$$

Donde:

## ORDENANZA No.

**D** = % de la Edad

**EC** = Edad de la Construcción (año de construcción o remodelación)

**Vu** = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla No. 7.

<b>TABLA No. 5</b>				
<b>TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>				
<b>RANGO DE % DE EDAD</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>			
	<b>1,00</b>	<b>2,00</b>	<b>3,00</b>	<b>4,00</b>
<b>% EDAD (x)</b>	<b>MUY BUENO</b>	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
x=0	0,00	2,50	18,10	51,60
0<x≤5	2,62	5,08	20,25	53,94
5<x≤10	5,50	7,88	22,60	55,21
10<x≤15	8,62	10,93	25,16	56,69
15<x≤20	12,00	14,22	27,93	58,29
20<x≤25	15,62	17,75	30,89	60,00
25<x≤30	19,50	21,53	34,07	61,84
30<x≤35	23,62	25,55	37,45	63,80
35<x≤40	28,00	29,81	41,03	65,87
40<x≤45	32,62	34,32	44,82	68,06
45<x≤50	37,50	39,07	48,81	70,37
50<x≤55	42,62	44,07	53,01	72,80
55<x≤60	48,00	49,32	57,41	75,35
60<x≤65	53,62	54,80	62,02	78,02
65<x≤70	59,50	60,52	66,83	80,80
70<x≤75	65,62	66,49	71,85	83,71
75<x≤80	72,00	72,71	77,07	86,73
80<x≤85	78,62	79,16	82,49	89,87
x>85	85,50	85,87	88,12	93,13

*Fuente: Tabla FITTO CORVINI (adaptada por la DMC)*

La depreciación se aplicará cuando se disponga de información actualizada sobre el año de la construcción, reconstrucción y estado de conservación producto de actualizaciones catastrales; mientras tanto, se considerará (para algunos casos) el estado de conservación como BUENO. En ningún caso el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas, considerando que a cierta edad se realizan ciertas reparaciones.

**b.2) Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones.-** Serán las que constan en la Tabla No. 6, de acuerdo al tipo de construcción y estructura:

## ORDENANZA No.

<b>TABLA No. 6</b>			
<b>VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES</b>			
<b>ESTRUCTURA</b>	<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VIDA ÚTIL</b>	<b>% RESIDUAL</b>
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Acero/Metálico	Edificios	70	10
Acero/Metálico	Casas	55	9
Ladrillo/Bloque	Edificios	45	6
Ladrillo/Bloque	Casas	40	5
Adobe/Tapial	Casas	30	2
Adobe/Tapial	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

**b.3) Estado de Conservación:** De acuerdo al estado de conservación que presentan las construcciones, se utilizarán los siguientes coeficientes:

<b>TABLA No. 7</b>		
<b>TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>		
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>FACTOR</b>	<b>ESTADO DEL INMUEBLE</b>
MUY BUENO	1,00	Nuevo, sin reparaciones sin rastros de uso.
BUENO	2,00	Usado, o nuevo con signos de deterioro.
REGULAR	3,00	Usado, o nuevo, con requerimiento de reparaciones entre el 10% y el 50%.
MALO	4,00	Usado, o nuevo, requiere reparaciones de + del 50%.

*Fuente: Tabla de HEIDECKE (adaptada por la DMC)*

## ORDENANZA No.

### Artículo (...25).- c) Coeficiente según la Etapa de Construcción (Ec)

Para efectos de la valoración, se deberá considerar la etapa de construcción generada en el catastro.

Se han determinado las siguientes etapas en la construcción: en cimentación, en estructura, en obra gris, en acabados y terminada.

Para establecer el factor a ser aplicado para la corrección del valor se manejan las tipologías constructivas con su respectiva categoría de acabados. Para la asignación de la categoría de acabados a los predios se considera los rangos de valores de suelo establecidos en la Tabla No. 8, es decir, de acuerdo a su ubicación geoeconómica y según los valores de mercado determinados en los estudios masivos.

<b>TABLA NO. 8</b>	
<b>CATEGORÍAS DE ACABADOS SEGÚN ZONA GEO-ECONÓMICA EN EL DMQ</b>	
<b>CATEGORÍA DE ACABADOS</b>	<b>RANGOS DE VALOR DEL AIVA (USD/m<sup>2</sup>)</b>
Categoría A - Popular	$0,19 \leq x \leq 15$
Categoría B - Económica	$15 < x \leq 70$
Categoría C - Normal	$70 < x \leq 180$
Categoría D - De Primera	$180 < x \leq 300$
Categoría E - De Lujo	$300 < x \leq 730$
Categoría F - Especial	$x > 730$

$$x = \text{rango de valor del AIVA}$$

Ubicada la categoría de acabado según la zona geoeconómica, se verifica el factor a ser aplicado según Tabla No. 9.

<b>TABLA No. 9</b>						
<b>FACTOR DE AVANCE DE LA OBRA SEGÚN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN</b>						
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA</b>	<b>CATEGORÍA A POPULAR</b>	<b>CATEGORÍA B ECONÓMICO</b>	<b>CATEGORÍA C NORMAL</b>	<b>CATEGORÍA D PRIMERA</b>	<b>CATEGORÍA E DE LUJO</b>	<b>CATEGORÍA F ESPECIAL</b>
<b>HORMIGÓN ARMADO</b>						
En cimentación	0,11	0,07	0,03	0,08	0,06	0,06
En estructura	0,54	0,45	0,31	0,26	0,26	0,24
En obra gris	0,82	0,59	0,46	0,39	0,44	0,41
En acabados	0,96	0,95	0,87	0,90	0,93	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

## ORDENANZA No.

<b>ACERO/METÁLICO</b>						
En cimentación	0,12	0,08	0,03	0,08	0,06	0,05
En estructura	0,53	0,42	0,25	0,31	0,29	0,27
En obra gris	0,82	0,56	0,40	0,43	0,46	0,43
En acabados	0,96	0,95	0,86	0,91	0,93	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>LADRILLO/BLOQUE</b>						
En cimentación	0,15	0,04	0,03	0,07	0,06	-
En estructura	0,60	0,31	0,24	0,35	0,36	-
En obra gris	0,78	0,49	0,35	0,43	0,46	-
En acabados	0,95	0,89	0,83	0,91	0,93	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
<b>ADOBE/TAPIAL</b>						
En cimentación	0,13	0,07	0,06	0,09	0,07	0,06
En estructura	0,55	0,37	0,19	0,29	0,25	0,23
En obra gris	0,75	0,49	0,31	0,38	0,38	0,35
En acabados	0,95	0,92	0,81	0,89	0,92	0,92
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>MADERA</b>						
En cimentación	0,12	0,11	0,05	0,09	0,06	-
En estructura	0,40	0,32	0,26	0,25	0,19	-
En obra gris	0,77	0,50	0,44	0,43	0,44	-
En acabados	0,95	0,93	0,72	0,89	0,92	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
<b>PIEDRA</b>						
En cimentación	0,05	0,05	0,04	0,09	-	-
En estructura	0,43	0,43	0,39	0,39	-	-
En obra gris	0,53	0,53	0,52	0,49	-	-
En acabados	0,91	0,91	0,80	0,89	-	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
<b>CAÑA GUADUA</b>						
En cimentación	0,12	0,08	0,04	-	-	-
En estructura	0,39	0,26	0,27	-	-	-
En obra gris	0,77	0,45	0,45	-	-	-
En acabados	0,95	0,91	0,74	-	-	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	-	-	-
<b>CERCHA PORTICADA</b>						
En cimentación	0,12	0,08	0,03	0,08	0,06	0,05
En estructura	0,53	0,42	0,25	0,31	0,29	0,27
En obra gris	0,82	0,56	0,40	0,43	0,46	0,43
En acabados	0,96	0,95	0,86	0,91	0,93	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



## ORDENANZA No.

### Parágrafo III

#### Construcciones Abiertas y Especiales

#### Valores Unitarios del m<sup>2</sup> de Construcción y Factores de Corrección del Valor

**Artículo (...26).- b) Áreas Abiertas y Especiales.-** Para su valoración se considerará valores unitarios según la Tabla No. 10; y, no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación.

TABLA No. 10		
COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES		
USO CONSTRUCTIVO O INSTALACIÓN ESPECIAL	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD
Campo de Golf	m <sup>2</sup>	25
Cancha de arcilla	m <sup>2</sup>	45
Cancha de césped sintético	m <sup>2</sup>	40
Cancha encementada	m <sup>2</sup>	65
Cancha engramada	m <sup>2</sup>	22
Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m <sup>2</sup>	425
Circulación vehicular cubierta	m <sup>2</sup>	470
Cisterna	m <sup>2</sup>	290
Escenario deportivo abierto	m <sup>2</sup>	660
Fuentes de Agua / Espejo de agua	m <sup>2</sup>	193
Invernadero de tubo	m <sup>2</sup>	11
Lavandería / Secadero abierto	m <sup>2</sup>	105
Mirador	m <sup>2</sup>	175
Parqueadero descubierto con acabados	m <sup>2</sup>	78
Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m <sup>2</sup>	290
Patio – jardín abierto tierra	m <sup>2</sup>	10
Patio jardín abierto adoquín	m <sup>2</sup>	50
Patio jardín abierto césped	m <sup>2</sup>	20
Patio jardín abierto hormigón armado	m <sup>2</sup>	82
Patio jardín abierto pavimento	m <sup>2</sup>	45
Piscina descubierta	m <sup>2</sup>	390
Terraza con acabados	m <sup>2</sup>	165

## ORDENANZA No.

**Artículo (...27).**- Para efectos de corrección del valor de las construcciones abiertas-especiales se aplicará únicamente el factor de “estado de conservación” descrito en la Tabla No. 11.

TABLA No. 11	
ESTADO DE CONSERVACIÓN PARA USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS-ESPECIALES, ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES	
ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1,0000
BUENO	0,8500
REGULAR	0,7000
MALO	0,5000
EN DETERIORO	0,3000

*El estado de conservación para aquellos predios que se encuentran en proceso de actualización catastral se considerará el estado de conservación como MUY BUENO.*

## Parágrafo IV

### Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales Valores Unitarios y Factores de Corrección del Valor

**Artículo (...28).**- Para la determinación de los valores de adicionales constructivos adicionales e instalaciones especiales al predio, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla No. 12.

TABLA No. 12		
ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES		
ADICIONALES CONSTRUCTIVOS	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD.
Área verde comunal	m <sup>2</sup>	18
Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	u	39.200,00
Ascensor de 4 paradas (4 pisos) capacidad 6 personas	u	40.300,00
Ascensor de 5-6 paradas (6 pisos) capacidad 8 personas	u	43.600,00
Ascensor de 7-9 paradas (9 pisos) capacidad 8 personas	u	48.200,00

### ORDENANZA No.

Ascensor más de 10 paradas (10 pisos) capacidad 10 personas	u	51.000,00
Canchas de césped sin drenaje	m <sup>2</sup>	3
Cerramiento frontal de hierro	m <sup>2</sup>	75
Cerramiento bloque/ladrillo, estructura hormigón, sin acabados o blanqueado	m <sup>2</sup>	45
Cerramiento de bloque con columnas de bloque trabado, enlucido y pintado	m <sup>2</sup>	59
Cerramiento de bloque, estructura hormigón, enlucido y pintado	m <sup>2</sup>	83
Cerramiento de bloque/ladrillo con columnas de hormigón armado, sin acabados	m <sup>2</sup>	44
Cerramiento de Hierro decorativo	m <sup>2</sup>	130
Cerramiento de ladrillo con columnas de ladrillo trabado, enlucido y pintado	m <sup>2</sup>	65
Cerramiento de ladrillo con columnas de ladrillo trabado, sin acabados	m <sup>2</sup>	38
Cerramiento de ladrillo/bloque columnas de hormigón armado, con recubrimiento de piedra vista	m <sup>2</sup>	121
Cerramiento frontal de piedra	m <sup>2</sup>	45
Cerramiento frontal de adobe /tapial	m <sup>2</sup>	40
Cerramiento frontal de malla sobre mampostería	m <sup>2</sup>	50
Cerramiento frontal hierro sobre mampostería	m <sup>2</sup>	78
Cerramiento frontal ladrillo / bloque enlucido y pintado	m <sup>2</sup>	56
Cerramiento frontal ladrillo / bloque sin acabados	m <sup>2</sup>	32
Cerramiento ladrillo trabado, columna, ladrillo, cimientos o zócalo de piedra, pintado	m <sup>2</sup>	55
Cerramiento ladrillo, estructura hormigón, barnizado o semirecubierto con acabados	m <sup>2</sup>	70
Circulación peatonal descubierta adoquín/asfalto	m <sup>2</sup>	30
Circulación peatonal descubierta cerámica o gress	m <sup>2</sup>	60
Circulación peatonal descubierta de hormigón	m <sup>2</sup>	40

### ORDENANZA No.

Circulación peatonal descubierta piedra	m <sup>2</sup>	25
Circulación retiro peatonal descubierto encementada	m <sup>2</sup>	35
Circulación vehicular descubierta adoquín	m <sup>2</sup>	36
Circulación vehicular descubierta cerámica o gress	m <sup>2</sup>	75
Circulación vehicular descubierta de asfalto	m <sup>2</sup>	30
Circulación vehicular descubierta de hormigón armado	m <sup>2</sup>	47
Circulación vehicular descubierta piedra	m <sup>2</sup>	15
Circulación vehicular lastrada	m <sup>2</sup>	15
Cisterna de hormigón armado	m <sup>2</sup>	290
Colector de hormigón armado S= 1,20x1,80	u	365
Conformación de talud	m <sup>3</sup>	11
Cunetas bordillo HS 180 V=0,128 (m <sup>3</sup> ) encofrado desarrollo 0,50 m h libre 0,40 encofrado espolvoreado (ml)	ml	32
Escalera eléctrica para centros comerciales para 3 pisos	u	67.600,00
Gradas descubiertas con estructura de hierro	m <sup>2</sup>	123
Gradas descubiertas de ladrillo masilladas	m <sup>2</sup>	124
Graderío de escenarios conformado con ladrillo trabado masillado y alisado	m <sup>2</sup>	85
Lavandería (piedra de lavar y tanque)	u	300
Lavandería dos piedras enlucida con instalaciones	u	505
Montacoches de 2 a 3 paradas (3 pisos)	u	54.000,00
Muro de contención hormigón armado	m <sup>3</sup>	370
Muro de gaviones	m <sup>3</sup>	78
Muro de Geomalla	m <sup>3</sup>	53

### ORDENANZA No.

Muro de hormigón (M3)	m <sup>3</sup>	370
Muro de hormigón, ciclópeo (piedra basílica unida con hormigón, simple)	m <sup>3</sup>	158
Muro inclinado de piedra	m <sup>3</sup>	92
Muros de hormigón armado	m <sup>3</sup>	370
Muros de hormigón ciclópeo	m <sup>3</sup>	158
Pasamanos fe tubo redondo pintados en caminaria y miradores	ml	65
Pavimentos resistentes armados que soportan pesos considerables	m <sup>2</sup>	100
Pavimentos simples contrapiso de piedra bola y carpeta de hormigón, y alisado	m <sup>2</sup>	30
Pista aeropuerto calles de rodaje y plataformas de aeronaves	m <sup>2</sup>	156
Pista aeropuerto internacional	m <sup>2</sup>	353
Portón de acceso a conjuntos, hormigón, acabados de lujo	m <sup>2</sup>	550
Portón de acceso a conjuntos, hormigón, acabados de primera	m <sup>2</sup>	400
Portón de acceso a conjuntos, hormigón, acabados económico,	m <sup>2</sup>	175
Portón de acceso a conjuntos, ladrillo/bloque - madera acabados(mix) acabados normales	m <sup>2</sup>	240
Portón de acceso a conjuntos: estructura de hormigón armado acabados normales	m <sup>2</sup>	290
Pozo y tubería de alcantarillado	ml	152
Rejilla de perfil de hierro estructura suelda instalada 6,00 m x 0,30m de 45,72 kg (ml)	ml	35
Reservorio	m <sup>3</sup>	375
Retiros descubiertos pisos hormigón	m <sup>2</sup>	45
Torres de equilibrio	m <sup>3</sup>	306
Tubería de riego 200 mm	ml	40

## **ORDENANZA No.**

**Artículo (...29).**- Para efectos de corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación descritos anteriormente en la Tabla No. 11.

### **Parágrafo V**

#### **Determinación del Avalúo de la Construcción Abierta-Especial, Cubierta y de los Adicionales Constructivos**

**Artículo (...30).**- **Determinación del Avalúo de las Construcciones Cubiertas.**- Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Avcc = Ac \times Vu \times Fcc$$

Donde:

- Avcc** = Avalúo de la construcción cubierta
- Ac** = Área de la construcción en m<sup>2</sup>
- Vu** = Valor unitario en USD/m<sup>2</sup> de construcción (Tabla No. 3)
- Fcc** = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso, etapa de construcción y depreciación)

El valor unitario del m<sup>2</sup> de construcción se considerará de acuerdo a las tipologías establecidas en el Artículo (...20), Tabla No. 3 de la presente Ordenanza.

**Artículo (...31).**- **Determinación del Avalúo de las Construcciones Abiertas-Especiales.**- Para la valoración de las construcciones abiertas y/o especiales se utilizará la siguiente fórmula:

$$Avcae = Ac \times Vu \times Fca$$

Donde:

- Avcae** = Avalúo de la construcción abierta-especial
- Ac** = Área de la construcción en m<sup>2</sup>
- Vu** = Valor unitario en USD/m<sup>2</sup> de construcción (Tabla No. 10)
- Fca** = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales (Tabla No. 11)

### ORDENANZA No.

El valor unitario en USD/m<sup>2</sup> para áreas abiertas-especiales será el que consta en el Artículo (...), Tabla No. 10 de la presente Ordenanza.

**Artículo (...32).- Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales.-** Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Avaci} = \text{Vac} \times \text{Ca} \times \text{Fca}$$

Donde:

- Avaci** = Avalúo del adicional constructivo
- Vac** = Valor del adicional constructivo (Tabla No. 12)
- Ca** = Cantidad del adicional según su unidad de medida,
- Fca** = Factor de corrección de abiertas/adicionales–especiales y áreas comunales (Tabla No. 11)

El valor del adicional constructivo será el que consta en el Artículo (...26), Tabla No. 12 de la presente Ordenanza.

### SECCIÓN IV

#### DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

**Artículo (...33).-** Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del lote, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales o especiales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$\text{Apu} = \text{Vt} + \text{Vc} + \text{Va}$$

Donde:

- Apu** = Avalúo del predio urbano
- Vt** = Valor del terreno
- Vc** = Valor de la construcción (abierta- especial, cubierta y comunales para propiedades horizontales)
- Va** = Valor de los adicionales constructivos al predio o especiales

## ORDENANZA No.

### Parágrafo I

#### Valoración en Propiedad Horizontal

**Artículo (...34).**- En las propiedades horizontales urbanas, para las áreas de terreno exclusivas o de uso privado y uso comunal, el valor de terreno no será modificado por los factores de aumento o disminución mencionados en la Sección I, Parágrafo I de esta Ordenanza.

Las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

Para los casos de propiedades horizontales declaradas en zonas determinadas por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda-STHV, como Rurales, se acogerán a lo establecido en la "Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito".

**Artículo (...35).**- **Áreas abiertas y cubiertas comunales.**- Para el caso de áreas abiertas y cubiertas comunales dentro de bloques constructivos, se aplicarán directamente los valores según la Tabla No. 13 y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla No. 11.

TABLA N°13		
COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA ÁREAS ABIERTAS/CUBIERTAS COMUNALES (m2)		
USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD
Área recreativa cubierta	m <sup>2</sup>	783
Área recreativa exterior	m <sup>2</sup>	18
Circulación peatonal cubierta, halls de ingreso, gradas, corredores	m <sup>2</sup>	425
Circulación Peatonal descubierta cerámica gress	m <sup>2</sup>	60
Circulación vehicular cubierta	m <sup>2</sup>	470
Circulación vehicular descubierta cerámica o gress	m <sup>2</sup>	75
Circulación vehicular descubierta de asfalto m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	30
Circulación/retiro peatonal descubierta encementada	m <sup>2</sup>	35
Ductos de ascensores / basura / cuarto de máquinas	m <sup>2</sup>	630
Jardines / patios / retiros exteriores	m <sup>2</sup>	45
Piscina / baños sauna / turco / hidromasaje	m <sup>2</sup>	530
Sala comunal / juegos / gimnasio	m <sup>2</sup>	783
Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m <sup>2</sup>	180



## **ORDENANZA No.**

**Artículo (...36).- Avalúo de Propiedades Horizontales.-** La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal, ya sea en desarrollo horizontal o en vertical es:

$$\mathbf{Aph = Vt + Vc + Va}$$

Donde:

**Aph** = Avalúo del predio en propiedad horizontal

**Vt** = Valor del terreno (privado + terreno comunal proporcional a la alícuota)

**Vc** = Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales para propiedades horizontales)

**Va** = Valor de los adicionales constructivos al predio o especiales

**Artículo (...37).- Avalúo de Casos Especiales en Propiedades Horizontales.-** Para casos especiales en propiedad horizontal como: topografía, fajas de protección, entre otros; se aplicarán los factores de corrección del avalúo de la propiedad inmueble establecidos en la “Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito”.

### **Parágrafo II**

#### **Avalúo de Predios Especiales**

**Artículo (...38).-** En casos especiales, es decir, aquellos lotes o construcciones urbanas o rurales que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por: topografía, fajas de protección, servicios e infraestructura, condición histórica, predios con AIVA's urbano-rural, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y, otros relacionados; se podrán valorar de acuerdo con los factores y metodologías determinadas dentro de la “Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito”.

**Artículo (...39).- Avalúo para Expropiaciones y Asentamientos de Hecho.-** Para los casos de expropiaciones por proyectos de intervención pública y regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados; que efectúe el MDMQ o las Empresas

## **ORDENANZA No.**

Públicas Municipales; el proceso para determinar el avalúo de afectación del inmueble será según las Normas Nacionales generadas para el efecto.

**Artículo (...40).- Avalúo para Adjudicaciones.-** Para los casos de adjudicaciones se procederá según la “Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito”.

### **Parágrafo III**

#### **Revisión del Avalúo, Valor base del AIVAU, Valores Bases de la Construcción y Valores de Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales en Áreas Urbanas**

**Artículo (...41).- Del avalúo.-** En los casos en que el avalúo constante en el catastro no refleje la situación real del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de sus unidades desconcentradas en las Administraciones Zonales, realizará la actualización de la información catastral, de ser necesario y bajo petición de parte u oficio.

Cuando en el catastro, un predio no conste con los datos relacionados a las características físicas y de ubicación, el avalúo mínimo será de 25 salarios básicos unificados del trabajador en general vigentes, más un dólar, Estos valores se actualizarán en el sistema catastral, en función de los ajustes que realice el Ministerio de Relaciones Laborales.

**Artículo (...42).- Del Valor Base del AIVA, Valor Base de la Construcción y Valores de Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales.-** La información registrada en esta Ordenanza 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 No.

### SECCIÓN V

#### DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES

**Artículo (...43),-** Para efectos del avalúo catastral sólo se tomará en cuenta el valor del suelo, más el de las construcciones.

$$\text{Apr} = \text{Vt} + \text{Vc} + \text{Va}$$

**Donde:**

**Apr** = Avalúo del predio rural

**Vt** = Valor del terreno

**Vc** = Valor de la construcción (abierta-especial y cubierta)

**Va** = Valor de los adicionales constructivos al predio o especiales (Tabla No. 12)

**Artículo (...44),-** Para la valoración rural, cuando no sea posible relacionar la parte gráfica de las clases agrológicas de suelo con la ubicación de los predios y su área, se tomará como base la clase de tierra predominante de cada AIVAR, establecida en la presente Ordenanza.

#### Parágrafo I

#### Valoración de las Construcciones y Adicionales al Predio en el Área Rural

**Artículo (...45),-** **Valoración de las construcciones y adicionales constructivos e instalaciones especiales en el área rural.-** Para valorar las construcciones en las áreas rurales del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicará lo descrito en la Sección III, parágrafos I, II, III y IV de la presente Ordenanza.

## ORDENANZA No.

### Parágrafo II

#### Casos Especiales de Avalúos Rurales

**Artículo (...46).- Áreas Especiales.-** Se considerará como áreas especiales a los predios que tengan una cabida de hasta 5.000 m<sup>2</sup> en concordancia con el uso establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS de las Áreas de Intervención Valorativas Rurales (AIVAR), que corresponda, Exceptuando los casos que se hayan identificado *in situ*, que difieran del PUOS.

**Artículo (...47).-** En casos especiales, se aplicarán los factores de corrección del avalúo de la propiedad inmueble establecidos en la “Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito”, especialmente lo referido a expropiaciones, adjudicaciones y asentamientos de hecho.

### Parágrafo III

#### Revisión del Avalúo, Valor Base del AIVAR, Valores Bases de la Construcción y Valores de Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales en Área Rural

**Artículo (...48).- Del avalúo.-** En los casos en que el avalúo constante en el catastro no refleje la situación real del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de sus unidades desconcentradas en las Administraciones Zonales, realizará la actualización de la información catastral, de ser necesario y bajo petición de parte u oficio.

Cuando en el catastro, un predio no conste con los datos relacionados a las características físicas y de ubicación, el avalúo mínimo será de 15 salarios básicos unificados del trabajador en general vigentes, más un dólar, Estos valores se actualizarán en el sistema catastral, en función de los ajustes que realice el Ministerio de Relaciones Laborales.

## **ORDENANZA No.**

Los predios que consten catastrados en una parroquia, geoclave y/u hoja catastral y no se conozca su ubicación, el avalúo para el impuesto predial se calculará en base a la clase de suelo predominante de cada AIVAR.

**Artículo (...49).- Del Valor Base del AIVAR, Valor Base de la Construcción y Valores de Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales.-** La información registrada en esta Ordenanza 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.

## **SECCIÓN VI**

### **IMPUGNACIONES Y RECLAMOS DE LOS AVALÚOS URBANOS O RURALES**

**Artículo (...50).-** En caso de que el contribuyente solicite la actualización de los avalúos prediales urbano o rural, se aplicarán los procedimientos que constan en la "Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito".

En caso de impugnación al avalúo predial, el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro, acompañando los justificativos pertinentes que se establecen en el "Catálogo de Trámites y Servicios de la Dirección Metropolitana de Catastro" vigente; para el efecto se establecerá en la "Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito", el procedimiento para formular el correspondiente reclamo administrativo.

**Artículo (...51).- Notificaciones.-** Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro, se las realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD.

## ORDENANZA No.

### DISPOSICIONES GENERALES.-

**Primera.-** La Dirección Metropolitana de Catastro, en forma obligatoria, realizará estudios, investigaciones u homologaciones que permitan la actualización de la información del sistema valorativo urbano y rural.

**Segunda.-** Para el caso de ingresos al catastro de años anteriores, los datos valorativos de suelo y construcción serán los que estuvieron vigentes en la ordenanza correspondiente a dichos años.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

**Primera.-** Los procedimientos de valoración para casos de predios declarados como patrimoniales por el Concejo Metropolitano del MDMQ, se establecerán en la “Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito”, una vez que se realicen los estudios técnicos correspondientes en coordinación con las diferentes entidades competentes.

Los procedimientos de valoración para casos de predios ubicados en zonas de riesgos se establecerán en la “Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito”, una vez que se realicen los estudios técnicos correspondientes en coordinación con las diferentes entidades competentes.

A partir de la sanción de la presente Ordenanza la Dirección Metropolitana de Catastro tendrá 90 días de plazo para actualizar la Normativa Técnica de Valoración que establezca los procedimientos a aplicarse para la actualización de los valores del terreno y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Segunda.-** Para los casos de Centros Comerciales Populares, Viviendas de la Ciudad Bicentenario y Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados en los cuales se produjeron transacciones con una determinada valoración catastral, se mantendrán con dicho valor catastral, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independiente que se actualice el catastro y su valoración.

## ORDENANZA No.

**Tercera.-** A fin de mantener la base de valoración depurada y actualizada, para aquellos predios o unidades constructivas que se encuentren en estado: egresados, afectados, mantenimiento, entre otros, se procederá a homologar sus valores con otros de similares características, hasta la actualización catastral correspondiente.

**Cuarta.-** Para aquellos predios que consten en el sistema de información catastral y no posean ubicación geográfica, se asignará el valor más alto de la parroquia, sea esta urbana o rural; la cual estará definida por la hoja catastral referencial que consta en los archivos históricos de Catastro, hasta la actualización catastral correspondiente.

**Quinta.-** Se realizará la actualización de las clases de tierra y de sus valores, en función del plano de clases agrológicas determinado por el Órgano competente o por los estudios especiales realizados por la Unidad de Valoración de la Dirección Metropolitana de Catastro, validados por el Órgano determinado para el efecto.

**Sexta.-** Para su eficaz aplicación, en el plazo de un año a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Director Metropolitano de Catastro, adecuará la Norma Técnica de Valoración, a la normativa nacional vigente.

**Séptima.-** En plazo de tres meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, las Direcciones Metropolitanas de: Catastro, Tributaria e Informática conjuntamente con el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, presentarán ante el Concejo Metropolitano para su aprobación en resolución, el mecanismo adecuado para transferir al responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, el registro completo de las transferencias de dominio totales o parciales de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, así como de la actualización de sus avalúos.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

**Única.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, queda derogada la Ordenanza Metropolitana No.093, sancionada el 23 de diciembre de 2015, publicada en el Registro Oficial No. 438 del 31 de diciembre de 2015, que aprobó el plano del valor del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, para el bienio 2016-2017.

## **ORDENANZA No.**

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de la fecha de su publicación en el Registro oficial y se aplicará para el bienio 2018-2019.