



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

## EDICIÓN ESPECIAL

**Año I - Nº 180**

**Quito, jueves 28 de  
diciembre de 2017**

**Valor: US\$ 2,50 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N23-99 y Wilson  
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:  
Telf. 3941-800  
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:

Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército  
esquina, Edificio del Colegio de Abogados  
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

64 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

**Al servicio del país  
desde el 1º de julio de 1895**

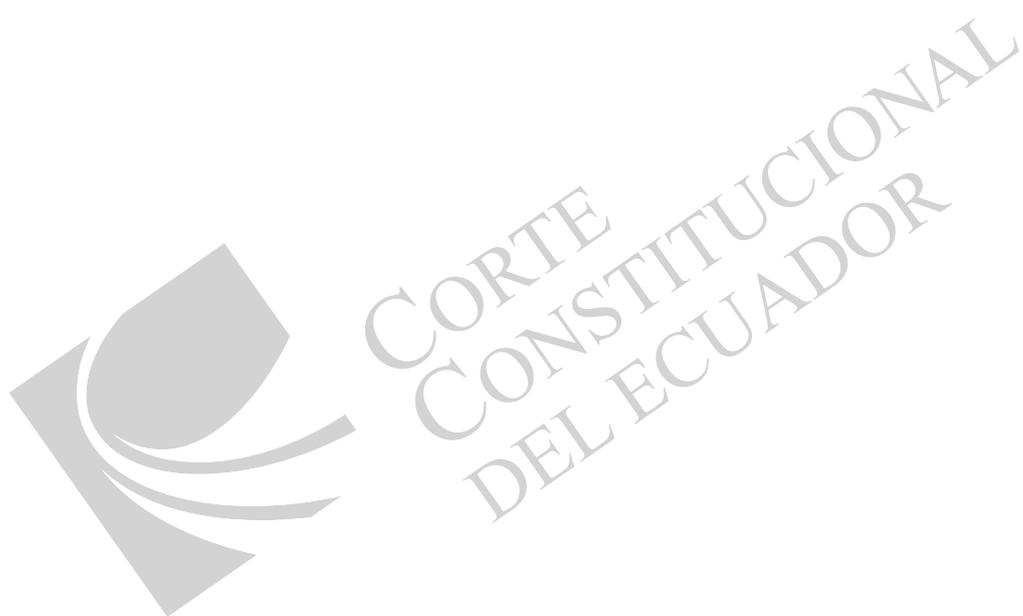
**QUITO**  
ALCALDÍA

Págs.

### CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### ORDENANZAS METROPOLITANAS:

- |     |  |    |
|-----|--|----|
| 196 | 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, que regirán para el bienio 2018 - 2019 ..... | 3  |
| 197 | Que regula el impuesto a los predios urbanos y rurales y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito .....   | 44 |
| 198 | Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 154 que regula la determinación y cobro de la contribución especial de mejoras por obras públicas de alcance distrital en el Distrito Metropolitano de Quito .....   | 56 |



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0196

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2017-282 e IC-O-2017-289, de 11 y 19 de diciembre de 2017, respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

## 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 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 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 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,** la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: *“Novena.- Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos*

*que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. (...) Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda. (...) Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.”;*

- 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,
- 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 No. 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 SIGUIENTE:**

**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 No. 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.

### SECCIÓN I

#### VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

**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.

### 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.  
**Fx** = Fondo del lote a avaluar o fondo equivalente  
**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:

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

Donde:

**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:

**Fta** = 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) (Fcsu) 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:

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

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:

- Vtu = Valor del terreno de un lote urbano
- Va = Valor por m<sup>2</sup> de terreno del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU)
- Sa = Área en m<sup>2</sup> del lote
- Fcsu = Factor de corrección del valor del suelo

Artículo (...10).- Casos especiales.-

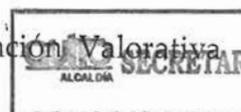
a) **Lotes interiores o mediterráneos.-** Para la determinación del valor de terreno para lotes interiores o mediterráneos con o sin servidumbre de paso, no se aplicarán los factores previstos en la Sección I Parágrafo I de esta Ordenanza sino el factor resultante de 0,50, conforme lo establecido en 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:

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

Donde:

- Vtu = Valor del terreno de un lote urbano
- Va = Valor por m<sup>2</sup> de terreno del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU)



Sa = Área en m<sup>2</sup> del lote (área gráfica o área de AIVA)

0,5 = 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 registrarán 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 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.*

**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:

$$Fcsr = Fta \times Far$$

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:

$$V_{tr} = V_a \times S_a \times F_{csr}$$

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.

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.

*Ced*

**CUADRO SECRETO**  
ALCALDÍA

## 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 valorativos se considera como “estructura” los elementos: columnas, vigas, entrepisos 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.

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 Y PROPIEDAD	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	882	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											

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						
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

SECRET

**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.

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
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

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

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

Vu

Donde:

**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.

TABLA No. 5				
TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO				
RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1,00	2,00	3,00	4,00
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
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:

TABLA No. 6			
VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
ESTRUCTURA	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
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:

TABLA No. 7		
TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
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)

### 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.

TABLA NO. 8	
CATEGORÍAS DE ACABADOS SEGÚN ZONA GEO-ECONÓMICA EN EL DMQ	
CATEGORÍA DE ACABADOS	RANGOS DE VALOR DEL AIVA (USD/m <sup>2</sup> )
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. *Cdf*

TABLA No. 9						
FACTOR DE AVANCE DE LA OBRA SEGÚN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN						
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CATEGORÍA A POPULAR	CATEGORÍA B ECONÓMICO	CATEGORÍA C NORMAL	CATEGORÍA D PRIMERA	CATEGORÍA E DE LUJO	CATEGORÍA F ESPECIAL
<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
<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

### 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. *col*

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

**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
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
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
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

**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:

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

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:

$$Avaci = Vac \times Ca \times Fca$$

Donde:

<b>Avaci</b>	=	Avalúo del adicional constructivo
<b>Vac</b>	=	Valor del adicional constructivo (Tabla No. 12)
<b>Ca</b>	=	Cantidad del adicional según su unidad de medida,
<b>Fca</b>	=	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:

$$Apu = Vt + Vc + Va$$

Donde:

<b>Apu</b>	=	Avalúo del predio urbano
<b>Vt</b>	=	Valor del terreno

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

$V_a$  = Valor de los adicionales constructivos al predio o especiales

### 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

**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:

$$A_{ph} = V_t + V_c + V_a$$

Donde:

**A<sub>ph</sub>** = Avalúo del predio en propiedad horizontal

**V<sub>t</sub>** = Valor del terreno (privado + terreno comunal proporcional a la alícuota)

**V<sub>c</sub>** = Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales para propiedades horizontales)

**V<sub>a</sub>** = 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 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.

## 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, párrafos I, II, III y IV de la presente Ordenanza.

## 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. *ad*

**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.

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.

**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.

**Tercera.-** Aquellas personas que se sientan afectadas respecto de la valoración de sus inmuebles como consecuencia de la implementación de la presente Ordenanza, podrán solicitar la revisión de dicha valoración ante la Dirección Metropolitana de Catastro, para lo cual dicha dependencia deberá coordinar la publicación del procedimiento correspondiente en la página web institucional de la Municipalidad.

**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. La Norma Técnica en referencia deberá contener el mapa y tabla de categorización de los riesgos existentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Segunda.-** Sin perjuicio del proceso de revalorización y de actualización catastral producto de la presente Ordenanza, los valores de las transferencias de bienes en el Distrito Metropolitano de Quito observarán los precios acordados por las partes.

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.

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.

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.

Para los casos de viviendas y parqueaderos del Proyecto de Vivienda Ciudad Bicentenario, en los cuales se produjeron transferencias o actos conducentes al traspaso de dominio, con una determinada valoración, a través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compraventa o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la municipalidad o de los fideicomisos constituidos para la ejecución de este proyecto, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes o los plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente que se actualice el catastro y su valoración. La información de

estos casos serán entregados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a las instancias municipales correspondientes.

**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. La Dirección Metropolitana de Catastro corregirá estas distorsiones existentes en el catastro, en un plazo de un año a partir de la sanción de la presente Ordenanza e informará al Concejo sobre los resultados de esta gestión.

**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, presentará al Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación, el proyecto de adecuación de la Norma Técnica de Valoración, a las disposiciones constantes en el Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

**Séptima.-** En el plazo de dos años a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastro adecuará el sistema de información con las características técnicas y de validación de la información establecidos en la 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.

En el plazo de dos meses, a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastro remitirá a los integrantes del Concejo, a través de la /

Secretaría General del Concejo, la planificación operativa para cumplir la presente Disposición.

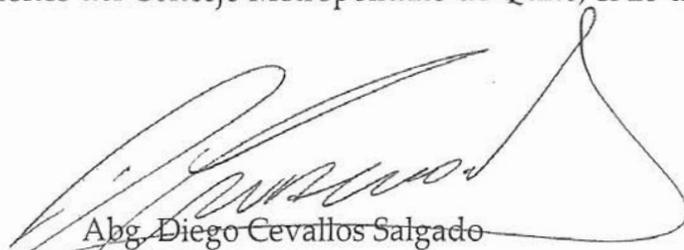
**Octava.-** En el plazo de tres meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, las Direcciones Metropolitanas de: Catastro, Tributaria e Informática, conjuntamente con el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, presentarán ante el Concejo Metropolitano para su aprobación mediante resolución, el mecanismo adecuado para transferir a la Dirección Metropolitana de Informática y a la Dirección Metropolitana de Catastro, 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.

**Novena.-** En el plazo de un año a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastro desarrollará un mecanismo para la valoración diferenciada de los predios ubicados dentro de los límites del Centro Histórico de Quito.

**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.

**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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 20 de diciembre de 2017.

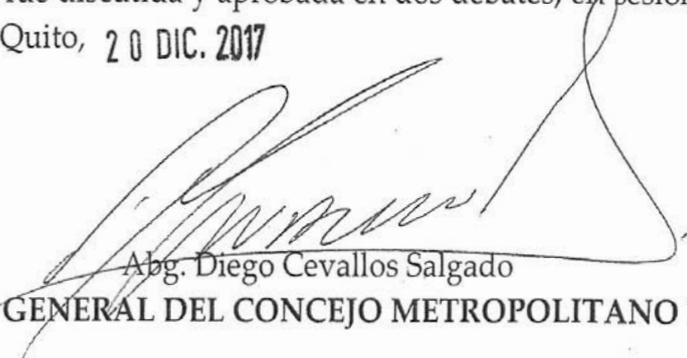


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 18 y 20 de diciembre de 2017.- Quito, **20 DIC. 2017**

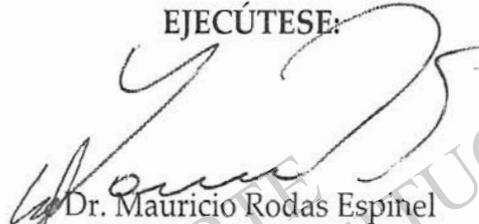


Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,  
**22 DIC. 2017**

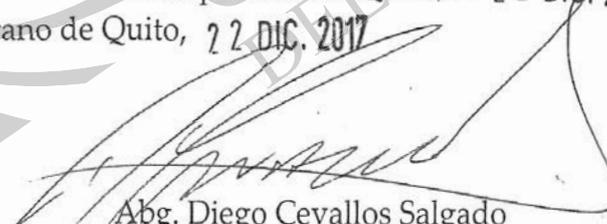
**EJECÚTESE:**



Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **22 DIC. 2017**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **22 DIC. 2017**



Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS

## ORDENANZA METROPOLITANA No. 157

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2017-283, de 11 de diciembre de 2017, emitido por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

## CONSIDERANDO:

- Que,** de acuerdo al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** el régimen tributario, de acuerdo a los principios recogidos en el artículo 300 de la Constitución de la República y el Código Tributario, se regirá entre otros, por los principios de generalidad, igualdad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que,** el principio de generalidad rige de manera general y abstracta sin ningún tipo de beneficio o imposición especial a cierto grupo de personas;
- Que,** en aplicación del principio de equidad, la obligación tributaria debe ser justa y equilibrada atendiendo la capacidad económica de los contribuyentes, en razón del valor catastral imponible;
- Que,** el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados, a otorgar beneficios tributarios, mediante ordenanza;
- Que,** el artículo 492 del cuerpo legal precedente faculta a los gobiernos autónomos descentralizados distritales y municipales a reglamentar mediante ordenanza, el cobro de tributos;
- Que,** conforme las disposiciones del artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, los Gobiernos Autónomos 4

Descentralizados deben revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio;

- Que,** el artículo 498, ibídem, dispone que con el fin de estimular nuevas inversiones en el desarrollo de la construcción y otras actividades productivas, los concejos metropolitanos podrán mediante ordenanza, disminuir hasta el cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos, estímulo que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza;
- Que,** el artículo 503 de cuerpo legal precedente establece que los propietarios de predios urbanos que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar a la administración, se les otorguen las deducciones del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;
- Que,** los artículos 505 y 518 del COOTAD establecen la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural;
- Que,** los artículos 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural, cuyo porcentaje oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5%), para el urbano, y un máximo de tres por mil (3%) para el rural, los que serán fijados mediante ordenanza por cada concejo municipal;
- Que,** los artículos 507 y siguientes, ibídem, regulan el Impuesto a los Inmuebles No Edificados;
- Que,** de conformidad con las disposiciones del artículo 511 y 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, se determinará el impuesto predial para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;
- Que,** el artículo 561.18 de la norma precedente advierte sobre la responsabilidad civil y pecuniaria directa de las autoridades competentes, 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;

- Que**, el artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito que se encuentra vigente desde el 29 de diciembre de 1995 (Suplemento del Registro Oficial No. 852), establece la facultad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para regular mediante ordenanza, la aplicación de las exenciones por Impuesto Predial por obras de conservación y mantenimiento de áreas históricas;
- Que**, en concordancia, los artículos 54, 66 y 68 de la Ley Orgánica de Cultura, establecen como bienes patrimoniales las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como templos, conventos y capillas de la época colonial y republicana construidos hasta 1940; así como promover, mediante incentivos, la intervención de quienes tienen bajo su cargo o responsabilidad estos bienes, y ya que siendo de relevancia histórica para el Distrito Metropolitano de Quito y eje del turismo, se regula la exención de estos bienes patrimoniales a cargo de entidades religiosas;
- Que**, la Ordenanza No. 0061 de 14 de mayo de 2015, regula los criterios y el procedimiento para la redeterminación de obligaciones tributarias del impuesto predial urbano de los asentamientos de hecho y consolidados para el ejercicio fiscal 2015, y confirmada en la Ordenanza Metropolitana No. 0094 de 23 de diciembre de 2015, que regula el Impuesto Predial para el bienio 2016 - 2017; y,
- Que**, bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia, y demás normativa vigente, es necesario regular el impuesto predial para el bienio 2018-2019, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito.

En uso de las facultades conferidas en el artículo 7 y literales a) y b) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1.-** Agregar las disposiciones contenidas en la presente ordenanza a continuación del Capítulo I del Título I del Libro III del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. 

**Artículo 2.- Unificación.-** Se consideran como tributos adicionales al valor del Impuesto a los Predios Urbanos definido en los artículos 501 y siguientes, que incluye el Impuesto a Inmuebles No Edificados, e Impuesto a los Predios Urbanos Rurales definido en los artículos 514 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, los siguientes: Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios y Tasa de Seguridad Ciudadana establecida en las Ordenanzas Metropolitanas No. 0079 de 12 de diciembre de 2002; 0091 de 10 de junio de 2003 y 158 de 23 de diciembre de 2011.

**Artículo 3.- Hecho Generador.-** El Impuesto Predial Urbano e Impuesto a los Inmuebles No Edificados, y los tributos adicionales, grava a la propiedad de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

El Impuesto Predial Rural y tributos adicionales, grava a la propiedad o posesión de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

El criterio para calificar el hecho generador del tributo, tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los sujetos pasivos, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen, cumpliendo los parámetros establecidos en el artículo 17 del Código Orgánico Tributario.

**Artículo 4.- Sujeto Pasivo.-** El sujeto pasivo del Impuesto Predial Urbano, Impuesto a los Inmuebles No Edificados, y de los tributos adicionales, es la persona natural o jurídica, propietaria de predios urbanos; y para el caso de Impuesto Predial Rural, los propietarios o poseedores de predios rurales, ubicados en la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de duda u oscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Orgánico Tributario.

**Artículo 5.- Valor Catastral Imponible.-** El valor catastral imponible es la suma del valor de la propiedad de los distintos predios que posea el mismo propietario, incluidos los derechos que posea en otro predio, en la misma zona, sea urbana o rural, acorde con la información actualizada en el catastro inmobiliario metropolitano.

El valor de la propiedad es aquel registrado en el catastro metropolitano, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, previa aprobación de la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 6.- Período impositivo.-** El Impuesto Predial Urbano, Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, es de periodicidad anual, y está comprendido en el período que va del 1° de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, la municipalidad determinará los impuestos y sus adicionales para el cobro, a partir del 1 de enero en el año siguiente.

**Artículo 7.- Pago de impuestos y tributos adicionales.-** Los Impuestos Prediales, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, deberán pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones.

La notificación del Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, se realizará mediante publicación en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consulta individual de obligaciones, puesta a disposición de los contribuyentes, o cuando corresponda, a través de la gaceta tributaria digital. El Impuesto Predial y sus adicionales, se podrán agrupar en una sola orden de cobro.

Vencido el año fiscal, las obligaciones tributarias generarán recargos e intereses de mora que serán cobrados por la vía coactiva, para lo cual no se requerirá la notificación de título de crédito.

En el Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, no se generarán recargos.

**Artículo 8.- Exenciones sobre bienes patrimoniales de carácter religioso.-** Estarán exentos del pago de Impuesto Predial Urbano o Rural, el que corresponda, las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como templos, conventos, capillas o similares que contengan un valor histórico calificados como bienes patrimoniales por el ente competente y que formen parte del inventario del Distrito Metropolitano de Quito, cuando sus propietarios sean entidades religiosas, siempre que éste bien no tenga fines lucrativos, y que los ingresos percibidos sean destinados principalmente a la conservación y mantenimiento del predio y/o a la subsistencia básica de la entidad religiosa.

La aplicación de esta exención se promoverá a petición de parte, debidamente justificada, por una sola vez.

**Artículo 9.- Exenciones.-** Para la aplicación de las exenciones sobre Impuesto Predial Urbano y Rural previstas en el COOTAD y en otras leyes orgánicas o especiales, se realizará previa solicitud del interesado, debiendo adjuntar los respectivos sustentos documentales que demuestren el cumplimiento de las condiciones que la norma establezca en cada caso.

En el caso de exenciones aplicables a adultos mayores, se considerará como patrimonio al valor catastral imponible registrado en el Distrito Metropolitano de Quito.

La Administración Metropolitana Tributaria verificará en cualquier momento que las condiciones que motivaron la aplicación de las exenciones no hayan variado. De verificarse que los sujetos exentos no cumplen con los requisitos o condiciones previstos legalmente en cada caso, deberán tributar sin exención alguna.

**Artículo 10.- Tarifas del Impuesto Predial.-** Se entiende por tarifa aquel factor aplicable sobre el valor catastral imponible, que oscila entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) para el caso de predios urbanos; y para propiedad rural, entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo de tres por mil (3 %), las cuales se actualizarán cada bienio conforme lo dispuesto en los artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

**Artículo 11.- Tarifa Impuesto Predial Urbano bienio 2018-2019.-** Conforme el artículo precedente, se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo a la siguiente tabla:



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente por mil
	Desde	Hasta		
1	0,00	40.000,00	0,00	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,66
7	400.000,01	500.000,00	0,66	0,96
8	500.000,01	750.000,00	0,96	1,26
9	750.000,01	1.000.000,00	1,26	1,56
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,56	1,86
11	1.250.000,01	1.500.000,00	1,86	2,60
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,60	2,90
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,90	3,20
14	2.000.000,01	2.500.000,00	3,20	3,50
15	2.500.000,01	3.000.000,00	3,50	3,80
16	3.000.000,01	3.500.000,00	3,80	4,10
17	3.500.000,01	4.000.000,00	4,10	4,50
18	4.000.000,01	5.000.000,00	4,50	5,00
19	5.000.000,01	en adelante	5,00	

Artículo 12.- Tarifa Impuesto Predial Rural bienio 2018-2019.- Se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza rural, de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente por mil
	Desde	Hasta		
1	0,00	40.000,00	0,00	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,66
7	400.000,01	500.000,00	0,66	0,96
8	500.000,01	750.000,00	0,96	1,26
9	750.000,01	1.000.000,00	1,26	1,56
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,56	1,86
11	1.250.000,01	1.500.000,00	1,86	2,20
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,20	2,90
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,90	3,00
14	2.000.000,01	en adelante		3,00

**Artículo 13.-** Todos los predios cuyo patrimonio ya sea urbano o rural, mantengan su valor o se incrementen en relación al patrimonio del año 2017, y que producto de la actualización catastral o de la aplicación de las tarifas definidas en esta Ordenanza, el impuesto predial del año 2018 disminuya con relación al impuesto predial emitido en el año 2017, pagarán el impuesto que se haya emitido en el año 2017, considerando además que el propietario a partir del año 2018, no sea beneficiario de una exención que le otorgue mayores beneficios a los que recibía en el año 2017.

Para el año 2019 se volverá a verificar que los datos catastrales y tributarios para el año 2019 con los datos del año 2017, y si se cumplen las mismas condiciones antes señaladas, el impuesto predial a emitir, no podrá ser menor al emitido en el año 2017. *Ced*

**Artículo 14.- Estímulos tributarios al sector de la construcción.-** Para el caso de proyectos inmobiliarios en desarrollo que se encuentren a nombre de personas jurídicas o de personas naturales cuya actividad permanente sea la de construcción, conforme el Registro Único de Contribuyentes, así como los proyectos constituidos en Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios, que hayan alcanzado el punto de equilibrio o finalizado los procesos constructivos, tendrán una rebaja del 50% del Impuesto Predial, hasta el año en el que se produzca la transferencia de dominio de los predios. Este estímulo no aplica sobre el impuesto predial de terrenos en los cuales no exista un proyecto de construcción en ejecución o terminado.

Para ello, deberán presentar una solicitud a la Dirección Metropolitana Tributaria, adjuntando los requisitos que para el efecto se establezcan mediante resolución, hasta el 30 de junio. De presentarse en el segundo semestre, la rebaja aplicará para el siguiente ejercicio fiscal.

**Artículo 15.- Beneficios tributarios para viviendas de interés social y de interés público.-** Para efectos del presente beneficio, se consideran viviendas de interés social y de interés público, las viviendas de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea urbano o rural, sea de hasta USD 70.000, Cuando se trate de propiedad horizontal, se incluirán los predios de vivienda secundarias o complementarias como bodegas, parqueaderos, secaderos o similares, siempre que la suma de esos avalúos no supere el monto señalado. Los propietarios de este tipo de viviendas tendrán una reducción del cien por ciento sobre el impuesto predial generado durante el bienio 2018-2019, siempre que posea una única vivienda, y que no corresponda a predios no edificados.

Este beneficio no aplicará para los casos establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 0061 de 14 de mayo de 2015.

**Artículo 16.- Deducciones tributarias para predios ubicados en zona urbana que soportan deudas hipotecarias.-** Los propietarios cuyos predios ubicados en zona urbana, soporten deudas hipotecarias conforme las disposiciones contenidas en el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, tendrán una rebaja del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio, aplicable luego de obtener el valor catastral imponible, de acuerdo a la siguiente tabla: 

AÑO PAGO PRESTAMO	PORCENTAJE A APLICAR
0 a 5	40
6 a 10	35
11 a 15	30
16 a 20	25
21 en adelante	20

Los propietarios deberán presentar su solicitud hasta el 30 de noviembre de cada año. La deducción se aplicará en el Impuesto Predial del año en el que se presenta la solicitud, cuando no haya efectuado el pago del impuesto. De haberse efectuado el pago del impuesto, la deducción será aplicada para el siguiente año.

La Dirección Metropolitana Tributaria podrá establecer, mediante resolución, requisitos adicionales o metodología de aplicación de las deducciones, conforme lo dispuesto en el artículo 503 del COOTAD.

**Disposiciones generales.-**

**Primera.-** Para efectos del cálculo del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural del bienio 2018-2019, y aplicación de las exenciones previstas en los artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, para el ejercicio fiscal 2018 se considerará el Salario Básico Unificado vigente al 31 de diciembre de 2017; y para el ejercicio fiscal 2019, el Salario Básico Unificado vigente al 31 de diciembre de 2018, según lo dispuesto por el ente rector del sector laboral nacional.

**Segunda.-** Para la determinación y liquidación del Impuesto Predial Urbano de asentamientos humanos de hecho consolidados y de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que hayan sido beneficiados por la ordenanza de regularización, así como también los asentamientos humanos de hecho consolidado que han requerido acceder al proceso de regularización y que han sido identificados por los órganos competentes, de conformidad con las disposiciones del COOTAD y demás normativa vigente, se aplicarán las fórmulas y demás criterios establecidos en la Ordenanza No. 0061 de 14 de mayo de 2015.

**Tercera.-** El cálculo de la Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, se realizará considerando el avalúo catastral vigente en el año 2016. *ced*

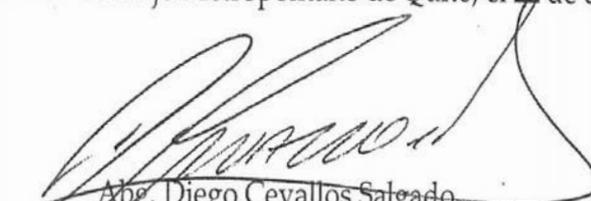
**Disposiciones derogatorias.-**

**Primera.-** Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 0094 que regula la Determinación y Cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2016-2017.

**Segunda.-** Se deroga la Ordenanza Metropolitana No. 0249 que regula incentivos para migrantes, al haber fenecido el plazo por el cual se otorgó el beneficio.

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

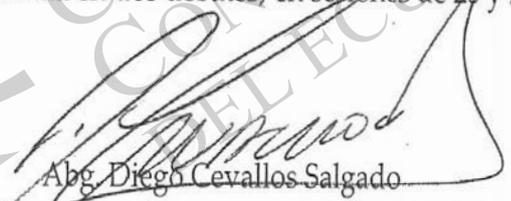
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 22 de diciembre de 2017 *ed*

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

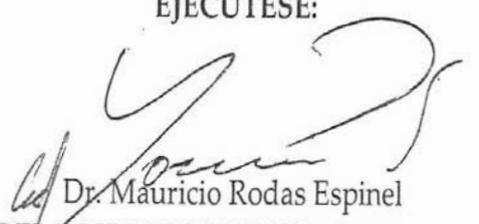
El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 20 y 22 de diciembre de 2017.-  
Quito, 22 DIC. 2017

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 22 DIC.

EJECÚTESE:

  
Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 22 DIC. 2017

- Distrito Metropolitano de Quito, 22 DIC. 2017



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

## ORDENANZA METROPOLITANA No. 198

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2017-284, de 11 de diciembre de 2017, emitido por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

## CONSIDERANDO:

- Que,** los artículos 37 y 47 de la Constitución de la República del Ecuador, ampara el derecho de grupos vulnerables mediante la aplicación de exenciones en el régimen tributario;
- Que,** el artículo 238 de la norma constitucional reconoce y garantiza la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, la misma que es definida en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la facultad legislativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, facultando el artículo 264 del cuerpo del leyes citado, a los gobiernos municipales expedir ordenanzas cantonales, en el ámbito de sus competencias y territorio;
- Que,** el numeral 5 del artículo 264 de la norma supra determina que los gobiernos municipales tienen como competencia exclusiva, entre otras, crear, modificar o suprimir mediante ordenanza, contribuciones especiales de mejora;
- Que,** el artículo 300 del cuerpo constitucional señala que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que,** el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir contribuciones especiales de mejoras generales en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción;
- Que,** el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, faculta a los Distritos Metropolitanos a reglamentar por medio de ordenanzas, el cobro de sus tributos;

- Que,** el artículo 569, ibídem, establece que los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes;
- Que,** el artículo 570 del COOTAD, en lo relacionado al desarrollo de proyectos de servicios básicos, establece: *“Art. 570.- Exención por participación monetaria o en especie.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos podrán desarrollar proyectos de servicios básicos con la participación pecuniaria o aportación de trabajo de las comunidades organizadas, en cuyo caso éstas no pagarán contribución de mejoras.”;*
- Que,** el artículo 572 de norma precedente establece que la construcción de vías conectoras y avenidas principales generarán contribución por mejoras para el conjunto de la zona o de la ciudad, según sea el caso;
- Que,** el artículo 575 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala que son sujetos pasivos de la contribución especial los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública. Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan mediante ordenanza, cuya iniciativa privativa le corresponde al Alcalde de conformidad con este Código;
- Que,** de acuerdo con los artículos 578, 591 y 592 del referido cuerpo legal, la base del tributo será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre todas las propiedades beneficiadas, en la forma, proporción y plazo en que los contribuyentes pagarán la deuda por la contribución especial de mejoras que les corresponde, conforme se establezca en las respectivas ordenanzas; y, las exenciones establecidas por el órgano normativo competente serán de cargo de las municipalidades o distritos metropolitanos respectivos;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 154 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 599 el 19 de diciembre de 2011, racionaliza el cobro de la contribución especial de mejoras de alcance distrital;
- Que,** el numeral 1 del artículo 147 de la Ordenanza Metropolitana No. 0092 de 22 de julio de 2003 que regula la Contribución Especial de Mejoras, establece que para toda obra vial, para el cálculo de contribución especial de mejoras, se determinará su zona de influencia y se cobrará por cada uno de los

de la siguiente manera: “1. En las vías principales, su zona de influencia será toda el área del Distrito Metropolitano de Quito (...)”;

**Que,** el inciso final del artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 102, de 3 de marzo de 2016, respecto de la gestión compartida / corresponsabilidad, establece: “(...) Las obras que se realicen bajo esta modalidad no se considerarán en el cálculo del cobro de la contribución especial de mejoras. (...)”;

**Que,** la Contribución Especial de Mejoras por la construcción de vías conectoras y avenidas principales se genera para la ciudad, atendiendo el beneficio general que esta actividad pública le reporta a la colectividad;

**Que,** la construcción de este tributo debe atender principios tributarios como el de no confiscación que se manifiesta con la capacidad contributiva del sujeto pasivo, evitando el incremento desmedido de este tributo;

**Que,** es necesario efectuar la actualización normativa para el cálculo de la contribución especial de mejoras de alcance distrital, atendiendo principios tributarios, dentro del marco jurídico que regula este tributo;

En ejercicio de las competencias establecidas en los artículos 7 y 87 literales a) y b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y numeral 4 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 154  
QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN  
ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRAS PÚBLICAS DE ALCANCE DISTRITAL EN  
EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo innumerado.-** Agréguese las disposiciones de la presente ordenanza a continuación del capítulo IV del Título III del Libro III del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, al tenor del siguiente texto:

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reglamentar la aplicación, cobro y exenciones de las contribución especial de mejoras de alcance distrital, por la construcción y mantenimiento de vías expresas, vías arteriales y vías colectoras principales en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.- Obras de alcance distrital o de beneficio general.-** Se consideran obras de alcance distrital aquellas que realiza el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas en el marco de sus competencias, para promover el desarrollo de la ciudad mediante la construcción y mantenimiento de vías expresas, vías arteriales y vías colectoras principales, de evidente interés y beneficio para la ciudad.

**Artículo 3.- Exenciones.-** Se encuentran exentas del pago por contribución especial de mejoras por obras de alcance distrital cuyo cobro inicie a partir de la vigencia de la presente ordenanza, las personas naturales cuyo valor de propiedad global sea de hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70.000,00), por el lapso de cinco años.

Esta exención se aplicará únicamente a los predios cuya valoración de hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70.000,00), comprende el valor de la tierra, construcciones y adicionales constructivos o especiales, de tal forma que no estarán exentos de pago de la contribución especial de mejoras, los predios baldíos o sin construcción.

Cuando un contribuyente posea varios predios, para aplicar la exención se sumarán los avalúos de los distintos predios, incluidos la propiedad individual, copropiedad y en derechos y acciones, si sumados estos valores supera los setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70.000,00), determinado en esta Ordenanza, no habrá lugar a exención alguna.

**Artículo 4.- Liquidación del tributo.-** La base de cálculo será el costo anual de las obras, prorrateado entre todas las propiedades del Distrito Metropolitano de Quito, en función del valor de propiedad de cada predio, vigente a la fecha de emisión del Impuesto Predial según los registros catastrales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{VALOR DE PROPIEDAD INDIVIDUAL}}{\text{AVALÚO TOTAL CIUDAD}} \times \text{COSTO ANUAL POR OBRAS DISTRITALES}$$

Donde:

**VALOR DE PROPIEDAD INDIVIDUAL** es: Valor del Predio según información catastral vigente a la fecha de emisión del tributo

**AVALUO TOTAL CIUDAD** es: Suma del valor de la propiedad de todos los predios del Distrito Metropolitano de Quito

**COSTO ANUAL POR OBRAS DISTRITALES** es: Total Anual a recuperar por las obras distritales

Cuando existan varios propietarios en un solo predio, el tributo se repartirá en función del porcentaje de participación que conste en la ficha de copropietarios, a nombre de cada propietario. *ad*

**Artículo 5.- Límite tributo.-** El valor anual de la Contribución Especial de Mejoras por obras distritales, que inicien su plazo de recuperación a partir de la vigencia de la presente ordenanza, en ningún caso podrá superar el valor que resulte de aplicar al valor de la propiedad global, los porcentajes establecidos en la siguiente tabla:

RANGO	*VALOR PROPIEDAD GLOBAL		% Límite Crecimiento
	Desde	Hasta	
1	0,00	300.000,00	0,012
2	300.000,01	600.000,00	0,015
3	600.000,01	1.000.000,00	0,018
4	1.000.000,01	1.500.000,00	0,021
5	1.500.000,01	3.000.000,00	0,024
6	3.000.000,01	en adelante	0,027

\*Valor de Propiedad Global: Suma del valor de la propiedad de los distintos predios, incluidos los derechos en uno o más predios, que posea un mismo propietario en el Distrito Metropolitano de Quito.

El límite de crecimiento establecido en este artículo se aplicará únicamente durante los años 2018 y 2019, sobre el valor anual del total de obras distritales que inicien su plazo de recuperación a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

**Artículo 6.- Entidad responsable de la determinación de la Contribución Especial de Mejoras.-** La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, realizará la distribución del costo de la obra pública, con la determinación de los montos por predio, para la emisión de las obligaciones tributarias correspondientes, siendo responsable para todos los efectos de la determinación de este tributo y del envío de la información a la Dirección Metropolitana Tributaria.

Cuando sea del caso, será la encargada de recopilar la información respectiva de las obras de alcance distrital que realizaren otras dependencias o entidades del Municipio de Quito, quienes una vez terminada la obra, remitirán obligatoriamente una copia de las actas de recepción parcial, provisional o definitiva de las obras ejecutadas, dentro de los sesenta días hábiles, a partir de la suscripción del acta.

La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, procederá a determinar la Contribución Especial de Mejoras de alcance distrital para todos los predios del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el cálculo establecido en la presente ordenanza, cuyos valores se remitirán con la debida anticipación para que la Dirección Metropolitana Tributaria proceda a la emisión de las órdenes de cobro, conforme lo dispuesto en la presente ordenanza.

La información que no fuere entregada dentro de los plazos señalados o no sea actualizada oportunamente, acarreará responsabilidades legales para el titular de la unidad o dependencia ejecutora, así como para los responsables de proporcionar los valores determinados para la emisión de la Contribución Especial de Mejoras.

**Artículo 7.- Fecha de Exigibilidad y Período de Pago.-** Las contribuciones especiales de mejora por obras de alcance distrital, podrán cobrarse fraccionando la obra a medida que vaya terminándose por tramos o partes. El cobro del tributo será prorrateado a diez años o al plazo establecido en el caso de crédito público reembolsable, sea interno o externo, el que sea mayor, desde el año siguiente a aquel en que se haya entregado la obra.

Los pagos que correspondan por contribución especial de mejoras podrán realizarse desde el primero de enero hasta el 31 de diciembre.

Cada dividendo será exigible individualmente, por tanto, vencido el plazo previsto anteriormente, se generarán los intereses previstos en el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, y se dará inicio a la acción coactiva.

**Artículo 8.- Orden de Cobro.-** La Contribución Especial de Mejoras se emitirá anualmente, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación, rigiéndose bajo las mismas condiciones de cobro que para el Impuesto Predial establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la Ordenanza Metropolitana No. 141, cuando corresponda. En consecuencia, no requiere la emisión y notificación de títulos de crédito para el ejercicio de la acción coactiva.

**Artículo 9.- Transferencia de dominio.-** Si el propietario de un predio obligado a cumplir con el pago de la contribución especial de mejoras, vendiere dicho predio o el dominio de éste pasare por cualquier motivo a otra, deberá pagar la totalidad del saldo adeudado por la contribución especial de mejoras.

**Artículo 10.- División de la deuda por Contribución Especial de Mejoras.-** En el caso de fraccionamiento de propiedades, urbanizaciones, declaración de propiedad horizontal y de cualquier otra forma que subdivida el tributo por contribución especial de mejoras, la división proporcional de la deuda se cargará a los propietarios de cada predio dividido o fraccionado, previo informe de la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 11.- Reposición de obra.-** En caso de destrucción que obligue a la reposición de la obra y que el beneficiario haya pagado la contribución especial de mejoras, ésta será asumida por la Municipalidad, siempre y cuando esta destrucción sea producto

del deterioro normal de la obra o cuando haya existido causas en la ejecución de la obra, atribuibles a la municipalidad.”

#### **Disposiciones generales.-**

**Primera.-** Las exenciones y beneficios tributarios fijados en la presente ordenanza, serán absorbidos con cargo al presupuesto del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Segunda.-** La disposición contenida en el artículo 8 de la presente ordenanza, será aplicable también a la Contribución Especial de Mejoras que se genere por obras de carácter local o específico.

**Tercera.-** Para la determinación de obras locales, se aplicará el procedimiento establecido en el artículo 6 de la presente ordenanza, para lo cual las unidades ejecutoras deberán remitir las actas parcial, provisional o definitiva de las obras ejecutadas, a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, hasta el 30 de agosto de cada año. Los funcionarios que incumplan con los plazos señalados, serán sancionados conforme las disposiciones legales vigentes.

En las obras locales que cuentan con participación de la comunidad, sea en aportación económica, materiales o mano de obra; previa a la suscripción de un convenio de cogestión, los aportantes tendrán derecho a la exención del pago de la contribución especial de mejoras.

**Disposición transitoria única.-** En el caso de la construcción de la Ruta Viva, solamente por el año 2018 se contemplará su inclusión en el cálculo del costo anual por obras distritales en un monto equivalente al 5% del valor total. Para los siguientes años, esta inversión se recuperará a través de un sistema de peajes, para lo cual la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, deberá observar el siguiente cronograma:

- Entrega al Concejo Metropolitano de Quito del modelo financiero y modelo de negocio: dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días a partir de la sanción de la presente Ordenanza.
- Notificación al Concejo Metropolitano de Quito sobre el inicio del proceso de contratación pública de los equipos / sistemas o servicios (según corresponda): dentro de un plazo máximo de ciento veinte (120) días a partir de la sanción de la presente Ordenanza. *ad*

**Disposición reformativa.-** Refórmese la Ordenanza No. 0092 de 22 de julio de 2003 que regula la Contribución Especial de Mejoras, en lo siguiente:

1. Al final del artículo III.147, inclúyase el siguiente texto:

*“Para el cálculo de obras distritales o locales, según corresponda, para el caso de tierras comunitarias, el frente a la vía se considerará únicamente aquel que permite el acceso a la comuna, y el avalúo del inmueble será el proporcional al área habitada.”*

2. En el numeral 2 del artículo III.147, inclúyase luego de la frase “y el 60% restante, será cobrado prorrateando la obligación entre todos los predios”, la palabra “frentistas”.

3. Elimínesse el artículos III.132; el segundo inciso del artículo III.140; el inciso cuarto del artículo III.141, y; los incisos segundo y tercero del artículo III.144.

**Disposición derogatoria.-** Se deroga la Ordenanza Metropolitana No. 154 sancionada el 14 de diciembre de 2011 que racionaliza el cobro de la Contribución Especial de Mejoras, la Ordenanza No. 167 de 20 de diciembre de 2005, y 228 de 27 de septiembre de 2007, que regulan el cobro de la Contribución Adicional para la construcción y mantenimiento de obras viales ejecutadas por la Empresa Metropolitana de Obras Públicas.

**Disposición final.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza prevalecerán sobre otras de igual o menor jerarquía que se le opongan. La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el 1 de enero de 2018, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 22 de diciembre de 2017.



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 20 y 22 de diciembre de 2017.- Quito, **22 DIC. 2017**

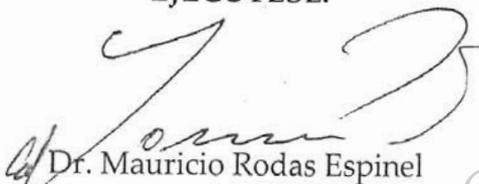


Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

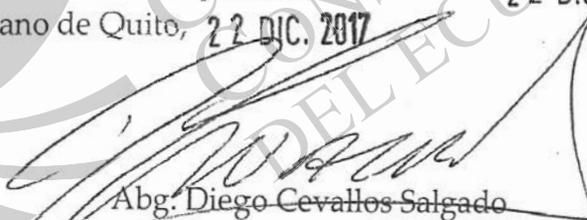
**EJECÚTESE:**



Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **22 DIC. 2017**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **22 DIC. 2017**



Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSQS