

EL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Art. 306 que señala: “Las municipalidades 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 en la referida Ley en su Art. 307 se consideran los elementos para establecer la valoración de la propiedad como son: Valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición;

Que el Art. 308 de la misma Ley, establece que las municipalidades deberán realizar, para cada bienio, las actualizaciones del catastro y de la Valoración predial;

Que el Art. 309 de la citada Ley dispone que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará en concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustenta el sistema tributario nacional;

Que de acuerdo con las disposiciones legales citadas, mediante Ordenanzas Metropolitanas Nos. 150 y 166, de 1 de septiembre de 2005 y 18 de enero de 2006, respectivamente, el Concejo Metropolitano aprobó el plano del valor del suelo y edificaciones urbanas y rurales, sus factores de aumento o reducción y las tarifas que regían para el bienio 2006-2007;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el Art. 63, No 1 y 23; 123 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal Codificada; y, 8, No. 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE:

LA SIGUIENTE ORDENANZA METROPOLITANA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LAS TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS, MEJORAS ADHERIDAS AL PREDIO, LOS FACTORES DE CORRECCION DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, DE LAS EDIFICACIONES QUE DETERMINAN LOS AVALUOS PREDIALES Y DE LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2008 – 2009.

Art. 1o. Sustituyese el Capítulo I, relativa al “Plano del valor del suelo”, del Título I, del Libro Tercero del Código Municipal, por el siguiente:

CAPITULO I PLANO DEL VALOR DEL SUELO

SECCION I VALORES DEL SUELO URBANO DEL DMQ

Parágrafo I VALOR DEL SUELO

Art. III... (1).- VALOR DEL SUELO URBANO.- Para efectos de la valoración inmobiliaria se establecen las siguientes clases de valores del suelo:

a. Valores en Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU).- En cada área se establece un valor básico referencial del m2 de suelo urbano que se aplicará al lote modal o tipo definido en cada AIVAU.

El AIVAU se define como un sector, barrio, conjunto habitacional, urbanización o ejes viales que tienen un comportamiento homogéneo en sus características físicas y económicas.

El lote tipo es el que más se repite en cuanto a su frente, fondo o profundidad y tamaño o área en el AIVAU.

b. Valor en lote.- Es el valor para el AIVAU que se corrige por los coeficientes que se aplican de acuerdo a las características físicas que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado del lote.

Art. III.... (2).- Los planos de los valores del m2 de terreno urbano y listados alfanuméricos de las AIVAU, constan en el anexo 1 de la presente Ordenanza, de acuerdo a la división territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. III.... (3).- **FACTORES DE CORRECCION DEL SUELO URBANO.**- Para corregir el valor unitario de m2 de terreno del AIVAU, para la individualización de su avalúo se tomará en cuenta los siguientes factores físicos o de configuración de cada lote:

- a. Frente
- 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 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 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 evaluar
- 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:

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

Donde:

Pe = Profundidad o fondo equivalente o ficticio
S = Superficie o área del lote
F = Frente del lote

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

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

$$Fta = \frac{0.3 \times St}{Sa} + 0.70$$

Donde:

Fta = Factor tamaño
St = área del lote tipo
Sa = área del lote a avaluar

El factor mínimo será 0.7 y el máximo por variación de tamaño o superficie será 1.20

Art. III. ... (4).- FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL DEL SUELO URBANO

El Factor de Corrección Total (Fc) 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.

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0.80 ni mayor a 1.20 del valor base del AIVAU.

Art. III.... (5).- DETERMINACION DEL AVALUO DEL LOTE.- La fórmula general para obtener el avalúo del lote será:

$$Al = Pa \times Sa \times Fc$$

Donde :

Al = Avalúo del lote
Pa = Valor por m2 de terreno del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU) .
Sa = Área en m2 del lote
Fc = Factor de corrección total

Parágrafo II

VALORES DE LA CONSTRUCCION Y MEJORAS ADHERIDAS AL PREDIO

Art. III...(6).- METODO DE VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES.-

Para valorar la construcción se utiliza el Método de Costo de Reposición, entendiéndose a este como el valor de la construcción nueva en la cual se toma en cuenta la suma de los diferentes costos directos que entran en la construcción (mano de obra, materiales y maquinaria).

Art. III...(7).- DETERMINACION DE TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS.-

Para efectos de la valoración masiva y aplicación del método de reposición, las construcciones o edificaciones se agrupan por tipologías constructivas, de acuerdo a su uso, estructura predominante, acabados y número de pisos.

Uso: Vivienda, comercio, Oficina, industria, hospital, banco /financiera, hotel / hosterías, edificios de parqueaderos, escenarios deportivos cubiertos, escenarios deportivos descubiertos, gasolineras, lavadoras de autos, educación, culto, invernaderos, mercados, caballerizas, establos, edificaciones en estructura, en propiedad horizontal (parqueaderos cubiertos, descubiertos, bodegas, lavanderías /secaderos, patio /jardín, terraza /balcón)

Estructura predominante: Hormigón armado, metal, ladrillo bloque, piedra, adobe / tapial, madera, acero edificios, caña guadua.

Acabados: Económico, normal, primera y lujo.

Número de pisos: de 1 a 3, de 4 a 5, de 6 a 9 y más de 9 pisos

Art. III.. (8).- VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS.- A cada tipología constructiva determinada se asigna un valor unitario por m2 de construcción, de acuerdo a la tabla No. 1

TABLA No. 1

VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA

CODIGO	TIPOLOGIA	TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS				4-5 PISOS				6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
			ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
			LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL
1	VIVIENDA	H.ARMADO	410	365	230	150	450	400	255	165		490	440	275		505	475	300
		METAL / ACERO	330	300	190	125	440	350	210	140		395	360	230		405	370	235
		LAD/BLOQ	295	240	150	100		265	165	110								
		PIEDRA				90												
		ADOB/TAPIAL	220	180	115	75		205	125	85								
		MADERA	350	310	195	125		340	215	110								
		CAÑA GUADUA			100	70												
2	INDUSTRIA	NAVES INDUST.	490	395	315	210												
		H. ARMADO	490	440	275	180			305									
		ADOB/TAPIAL			215	140	90											
		LAD/BLOQ			290	180	120											
		MADERA			370	235	150											
		METAL / ACERO	395	360	230	150			275									
3	OFICINA	H.ARMADO	530	475	300	195	585	520	330	215	640	570	360	655	620	390		
		METAL / ACERO	430	390	250	160	570	450	270	180	515	470	295	530	480	305		
		LAD/BLOQ			310	195	130											
		PIEDRA																
		ADOB/TAPIAL			245	150	100		270	165	110							
		MADERA			400	255	160			280	180							
4	GASOLINERA	H.ARMADO	575	510	320	210												
		METAL	460	420	265													
		LAD/BLOQ	410	335														
5	COMERCIO	H.ARMADO	575	510	300	150	585	520	330	215	640	570	360	655	620	390		
		METAL / ACERO			420	250	125	570	450	270	180	625	490	295	640	505	305	
		LAD/BLOQ			335	195	100			215	140							
		PIEDRA																
		ADOB/TAPIAL				150	75											
MADERA				195	125													
6	BANCO / FINANCIERA	H.ARMADO	655	585	370	240	720	770	410	265	790	700	440	810	760	480		
		METAL / ACERO	530	480	305	200	580	530	335	220	635	575	365	650	590	375		
		ADOB/TAPIAL			290	185												
7 AL 10 Y 38	HOTEL / HOSTERIA	H.ARMADO	655	510	320	210	630	560	360	230	690	610	385	705	665	420		
		LAD/BLOQ				210	140		370	230	150							
		ADOB/TAPIAL				160	105											
		METAL / ACERO							485	290	190	670	530	320	690	540	330	
				140	95													

CONTINUACIÓN TABLA No. 1

CODIGO	TIPOLOGIA	TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS				4-5 PISOS				6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
			ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
			LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL
11	ESCENARIOS DEPORTIVOS CUBIERTOS	NAVES INDUST.	570	395	315		635	430	350									
		H.ARMADO	370	365	230	150	410	400	255									
		METAL	320	300	190	125	350	330	210									
12	EDIFICIO PARQUEADEROS	H.ARMADO		220	140	90	270	240	150	100		295	260	165				
		METAL		180	115	75	220	200	125	80		240	215	140				
		LAD/BLOQ		145	90	60	195	160	100	65								
13	PARQUEADERO CUBIERTO	H.ARMADO	145	130	80	50	160	140	90	60		170	150	100		190	165	105
		METAL	115	105	70	45	130	115	70	50		140	125	80		140	130	80
		LAD/BLOQ	100	85	50	35												
		ADOB/TAPIAL	80	70	40	25												
		MADERA	120	110	70	45												
		ACERO EDIFICIOS					190	126	93	54		207	138	102				142
14	BODEGAS	H.ARMADO	165	145	90	60	180	160	100	65		200	175	110		210	190	120
		METAL	130	120	75	50	145	130	85	55		160	145	90		160	150	90
		LAD/BLOQ	120	95	60	40	130	105	65	45								
		ADOB/TAPIAL	90	80	45	30												
		MADERA	140	125	80	50												
15	SALUD	H.ARMADO	555	490	230	150	610	540	345	220		665	590	370				
		ACERO EDIFICIOS						470	280	185			510	310				
		ADOB/TAPIAL			115	75												
		MADERA			195	125			215	140								
		LAD/BLOQ		325	200	135												
16	ESTADIOS PLAZA TOROS	H.ARMADO						360	230	160								
		METAL						300	190	130								
17	LAVADORA AUTOS	METAL		420	265													
18	EDUCACIÓN	H.ARMADO		365	230	150	450	400	255	165		490	440	275		505	475	300
		METAL		300	190	125	360	330	210	140								
		MADERA		310	195	125			215	140								
		LAD/BLOQ		240	150	100												
		ADOB/TAPIAL		195	115	75												
19	CULTO	H.ARMADO		440	275	180		480	305	200			590					
		METAL		360	230	150		395	250	165			475					
		LAD/BLOQ		290	180	120		320	200	130			420					
		ADOBE TAPIAL		185	115	75		205	125	85								

REGISTRO OFICIAL N° 254
17 de enero del 2008
ORDENANZA METROPOLITANA No. 232

ORDENANZA METROPOLITANA No. 303
23 de diciembre del 2009

CONTINUACIÓN TABLA No. 1

CODIGO	TIPOLOGIA	TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS				4-5 PISOS				6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
			ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
			LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL
20	INVERNADERO	MADERA			12	10												
		METAL			15	12												
		CAÑA GUADUA			10	5												
21	MERCADOS	H.ARMADO			230	150												
		METAL			190	125												
22	CABALLERIZAS	MADERA/ LADRILLO			70	50												
23	ESTABLO	LADRILLO			50	40												
24	PARQUEADERO DESCUBIERTO	TODA ESTRUCTURA	22	22	22	22	22	22	22		22	22	22		22	22	22	
25	LAVANDERIA / SECADERO	H.ARMADO	123	110	70	45	135	50	147	132		240	220	135		250	220	140
		METAL	100	90	57	38			63	42		195	175	105		200	180	120
		LAD/BLOQ	89	72	45	30	96	80	50	33								
		ADOB/TAPIAL	66	59	35	23	72	62	38	26								
		MADERA	105	93	59	38												
26	PATIO - JARDIN	PARA TODA ESTRUCTURA	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1		1	1	1	
			1	1	1	1									1	1	1	
27	TERRAZA - BALCON	H.ARMADO	82	73	46	30	90	80	51	33		98	88	55		101	95	60
		METAL	66	60	38	25			42	28				46				
		LAD/BLOQ	59	48	30	20	64	53	33	22								
		ADOB/TAPIAL	44	39	23	15	54	41	25	17								
		MADERA	70	62	39	25												
		ACERO EDIFICIOS					108	72	53	31		118	111	58		120	81	59
28	SALA /CASA COMUNAL / SALA DE ESPERA	H.ARMADO	380	340	215	140	420	375	240	155		455	410	260		475	425	270
		METAL	340	280	175	115	375	310	195	130		410	335	210		425	350	220
		LAD/BLOQ	260	215	135	90												
		MADERA	350	290	180	120												

CONTINUACIÓN TABLA No. 1

CODIGO	TIPOLOGIA	TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS				4-5 PISOS				6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS				
			ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS				
			LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	
29	SALA DE JUEGOS / GIMNASIO	H.ARMADO	380	340	215	140	420	375	240	155		455	410	260		475	425	270	
		METAL	340	280	175	115	375	310	195	130		410	335	210		425	350	220	
		LAD/BLOQ	260	215	135	90													
		MADERA	350	290	180	120													
30	GARITA GUARDIA	H.ARMADO	190	170	108	90													
		METAL	170	140	80	70													
		LAD/BLOQ	130	110	70	60													
		MADERA	175	145	90	80													
31	LAVANDERIA / SECADERO CUBIERTO	H.ARMADO	185	165	105	70	205	180	115	80		220	200	125		230	205	130	
		METAL	150	135	85	55	165	150	95	60		180	160	100		190	170	110	
		LAD/BLOQ	135	110	70	45	150	120	80	50									
32	CUARTO DE MAQUINAS	H.ARMADO	190	190	190		190	190	190		190	190	190		190	190	190		
		METAL	145	145	145		145	145	145		145	145	145		145	145	145		
33	PISCINA CUBIERTA	H.ARMADO	500	475	385														
		METAL	475	450	375														
34	GALPONES	NAVE INDUSTRIAL	490	395	315	210													
		H.ARMADO/METAL	265	240	150	110													
		METAL	240	215	140	90													
		LADRILLO/BLOQUE			90	60													
35	CIRCULACION VERTICAL (GRADAS)	H.ARMADO	370	330	210	135	410	365	230	150		445	395	250		465	415	265	
		METAL	300	270	170	115	300	270	170	125		360	325	205		375	340	215	
36	CIRCULACION VEHICULAR CUBIERTA	H.ARMADO	125	100	70	45													
		METAL	100	90	60	40													
37	CIRCULACION PEATONAL CUBIERTA	H.ARMADO	100	90	60	40													
		METAL	85	75	50	30													
		MADERA	90	80	50	30													

Art. III... (9).- VALORES DE LAS MEJORAS ADHERIDAS AL PREDIO

Para la determinación de los avalúos de las mejoras adheridas al predio, los valores unitarios de estos elementos constructivos se detallan en la tabla No. 2

TABLA No. 2

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD
Cerramiento ladrillo, estructura hormigón, barnizado o semirecubierto con acabados.	m ²	58,00
Cerramientos de bloque, estructura hormigón, enlucido y pintado.	m ²	46,00
Cerramiento de bloque/ladrillo, estructura hormigón, sin acabados ó blanqueado.	m ²	37,00
Cerramiento ladrillo trabado, columnas ladrillo, cimientos o zócalo de piedra, pintado.	m ²	28,00
Cerramiento de malla sobre muro de hormigón ciclópeo h = 0.60 m	m ²	22,00
Muro de Hormigón armado(presenta columnas y vigas)	m ³	228,00
Muro de Hormigón ciclópeo (piedra basílica unido con hormigón simple)	m ³	126,00
Muro de piedra inclinado(sobre el talud trabajan como revestimiento evitando la corrosión)	m ³	63,00
Piscinas descubiertas de hormigón armado, impermeabilizadas y cerámica.	m ²	235,00
Cisterna de Hormigón armado.	m ²	145,00
Pavimentos resistentes armados que soportan pesos considerables en fabricas etc)	m ²	22,00
Pavimentos simples contrapiso de piedra bola y carpeta de hormigón y alisado	m ²	17,00
Pavimento adoquinado	m ²	14,50
Establo piso tierra, paredes de ladrillo sin enlucir, cubierta teja, pavimento en comedero	m ²	40,00
Caballeriza contrapiso encementado, cubierta teja y pesebres de madera tratada	m ²	57,00
Laguna artificial contrapiso piedra, carpeta de hormigón y masillado con productos químicos	m ²	40,00
Sauna: estructura de hormigón paredes de ladrillo enlucidas , gradas y piso de cerámica	m ²	283,00
Turco: estructura hormigón, paredes y piso enlucidos forradas de madera sobre cerámica	m ²	220,00
Canchas deportivas sobre engramado canalización aguas lluvias	m ²	12,00
Canchas deportivas sobre engramado sin filtración	m ²	6,00
Canchas deportivas piso de hormigón	m ²	36,00
Cancha de tennis de arcilla con filtración	m ²	60,00
Cancha de tennis de arcilla sin filtración	m ²	40,00
Pista de Squash y Raquet	m ²	150,00
Galpón simple de ladrillo, cubierta de zinc y piso de tierra	m ²	25,00
Galpón con estructura de ladrillo cubierta tipo ardes, contrapiso de hormigón	m ²	60,00
Graderío sobre nivel natural de terreno inclinado para canchas deportivas	m ²	75,00
Graderío portátil (espectáculos móviles/ circos, taurinos, musicales artísticos etc.)	m ²	36,00

Art. III... (10).- DEPRECIACION DE LA CONSTRUCCION

Todas las construcciones que tengan hasta cinco (5) años de edad, a partir del año 2005 hacia adelante, no tendrán depreciación alguna, por ser edificaciones nuevas.

Anterior al año 2005 se considerará una depreciación del 1% anual en el caso de las construcciones con estructuras de Hormigón Armado, el 1.5 % para las construcciones de estructura metálica, y el 2 % para otro tipo de edificaciones. En ningún caso, el valor residual de las construcciones será inferior al 40 % del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

Para el caso de las edificaciones que se hallan en proceso de construcción, se aplicarán los coeficientes de corrección que se detallan a continuación.

Etapa	Coficiente
En estructura	0.50
En acabados	0.75
Terminada	1.00

Art. III... (11).- DETERMINACION DEL AVALUO.-

Para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos en las áreas urbanas del DMQ, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vc = \text{Area} \times \text{USD/ m}^2 \times Fd$$

Donde

Vc = Valor de la construcción
Área = Área de la construcción en m²
USD/m² = Valor unitario por m² de construcción
Fd = Factor de depreciación

El valor unitario del m² de construcción se considera de acuerdo a las tipologías establecidas en los artículos 8 y 9 de la presente Ordenanza que regirá para el bienio 2008 – 2009.

Art. III... (12).- COEFICIENTES DE CORRECCION DEL VALOR PARA LAS MEJORAS ADHERIDAS AL PREDIO SEGÚN EL ESTADO.- Para el avalúo de las mejoras adheridas al predio como cerramientos, muros, piscinas, patios y otros, se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección de los valores determinados de acuerdo al estado de mantenimiento o conservación:

Estado	Coficiente
Muy bueno	1.00
Bueno	0.85
Regular	0.70
Malo	0.50

Art. III. .. (13).- DETERMINACION DEL AVALUO DE LOS PREDIOS URBANOS

La fórmula general para obtener el avalúo del predio será:

$$Ap = Al + Ac + Am$$

Donde:

Ap = Avalúo del predio
Al = Avalúo del lote
Ac = Avalúo de la construcción
Am = Avalúo de las Mejoras adheridas al predio

Art. III... (14).- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- En las propiedades horizontales, para las áreas de terreno exclusivas o de uso privado, 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 áreas de terreno de uso comunal tendrán un valor que equivale al 50 % menos del valor asignado al AIVAU en donde está ubicado el predio. Las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adheridas, en función de las alcuotas respectivas.

Art. III... (15).- AVALUO DE PREDIOS ESPECIALES.- En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del avalúo de la propiedad inmueble:

a) PREDIOS HISTÓRICOS Y CULTURALES.- Los predios declarados históricos-culturales-artísticos o que consten en los planes especiales de protección y de acuerdo a su grado de protección, para la valoración de terreno y construcción se aplicará uno de los siguientes factores: Del 0.70 para protección total, cuando la intervención es de conservación de la edificación sobre la base de trabajos de restauración, reparación o consolidación de los elementos. Del 0.80 para protección parcial, cuando la intervención es para cambio de uso o redistribución de los ambientes.

b) TOPOGRAFÍA.- En Aquellas propiedades urbanas que presenten características topográficas superiores a 20 grados de pendiente se aplicará las siguientes formulas **.Pendiente ascendente con respecto al nivel de la calle:**

$$F = 1 - \frac{D}{2}$$

Donde

F =	Factor topografía
1 =	Constante
D =	Inclinación en declive hacia arriba
2 =	Constante

Pendiente descendente con respecto al nivel de la calle:

$$F = 1 - \frac{2D}{3}$$

Donde

F =	Factor topografía
1 =	Constante
2 =	Constante
D =	Inclinación hacia abajo
3 =	Constante

Este factor se aplicará al valor del suelo corregido por los factores indicados en la Sección I, Parágrafo I de la presente Ordenanza.

c) ÁREAS URBANAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.- Si dentro del perímetro urbano existieren zonas de protección ecológica o forestal, se establecerá como precio por metro cuadrado del AIVAU, el 2 % del precio promedio de las AIVAU's urbanizadas colindantes.

Las áreas periféricas al perímetro urbano catalogadas como de protección en parroquias urbanas, serán valoradas como áreas rurales.

d) LOTES INTERIORES.- En los lotes interiores con servidumbre de paso, para efectos de valoración del terreno, no se aplicarán los factores previstos en la Sección I, Parágrafo I de esta Ordenanza sino

directamente el factor 0.50. Las construcciones para estos casos se avaluarán conforme a la Sección I, Parágrafo II de esta Ordenanza.

e) LOTES AFECTADOS POR FRANJAS DE PROTECCION.- Para los predios urbanos que se encuentran afectados por franjas de protección de quebradas, ríos, acueductos, oleoductos, poliductos, red de alta tensión, al valor que le corresponde por m² de terreno se aplicará un factor de corrección de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en el siguiente cuadro:

% DE AFECTACION DEL TERRENO	FACTOR DE CORRECCIÓN
1 - 4	1.00
4.01 - 16	0.90
16.01 - 26	0.80
26.01 - 36	0.70
36.01 - 46	0.60
46.01 - 56	0.50
56.01 - 71	0.40
71.01 - 81	0.30
81.01 - 91	0.20
91.01 - 96	0.10
96.01 - 100	0.00

Art. III... (16).- DEL AVALUO.- En los casos en que el avalúo determinado en esta Ordenanza no refleje la situación real del predio catastrado, la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, con el informe técnico pertinente, podrá realizar la corrección del avalúo.

La información registrada en las AIVAS y TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS, podrán ser actualizadas permanentemente en forma anual o bianual, en base a los estudios e investigaciones de actualización valorativa que realice la Unidad de Valoración de la DMAYC, y que es producto de los cambios físico espaciales que se den en las Áreas Urbanas o Urbanas parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito.

Parágrafo III

IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. III... (17).- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2008-2009, correspondiente a cada unidad predial, aplicada a la base imponible, esto es, al avalúo comercial establecido para dicho bienio, se sujetará a la siguiente tabla:

Rangos de Avalúos (USD)	Tarifa Mínima (Por mil)	Tarifa máxima (Por mil)
0,00 a 4.250,00	Exonerado	Exonerado
4.250,01 a 25.000,00	0,25 ‰	5 ‰
25.000,01 a 50.000,00	0,25 ‰	5 ‰
50.000,01 a 75.000,00	0,26 ‰	5 ‰
75.000,01 a 100.000,00	0,27 ‰	5 ‰
100.000,01 a 150.000,00	0,28 ‰	5 ‰
150.000,01 a 200.000,00	0,29 ‰	5 ‰
200.000,01 a 500.000,00	0,30 ‰	5 ‰
500.000,01 a 1'000.000,00	0,31 ‰	5 ‰

1'000.000,01 a 2'000.000,00	0,32 ‰	5 ‰
Mayor a 2'000.000,00	0,33 ‰	5 ‰

SECCION II

PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL

Parágrafo I

VALOR DEL SUELO

Art. III... (18).- PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL.- Apruébese el plano del valor del suelo para los predios rurales en función de las **áreas de intervención valorativa rural (AIVAR)** previamente definidas, que contienen el valor básico de la tierra por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas.

Para efectos de la valoración masiva, las áreas de intervención valorativa rural (AIVAR) estarán incluidas dentro de los límites de las parroquias del Distrito Metropolitano de Quito con sus valores por clases agrológicas de suelo, conforme se señala en el **Anexo 1** de la presente Ordenanza.

Art. III... (19).- AVALÚO DEL PREDIO RURAL.- El avalúo total de la propiedad rural será igual a la sumatoria del avalúo del suelo, más el de las mejoras.

$$Av = Asr + Am$$

Donde:

Av = Avalúo de la Propiedad
Asr = Avalúo del suelo Rural
Am = Avalúo de las Mejoras

Las Mejoras Prediales son:

c = Construcciones
B = Bosques
P = Pastos
Cu = Cultivos
Ip = Otros gastos e inversiones prediales

Para efectos de la tributación sólo se tomará en cuenta **el valor del suelo más el de las construcciones.**

$$Av = Asr + Vc$$

Donde:

Av = Avalúo de la Propiedad
Asr = Avalúo del suelo
Vc = Avalúo de la construcción

Para efectos de expropiaciones se tomará en cuenta **el valor del suelo más el de todas las Mejoras Prediales si las hubiese.**

Art. III... (20).- VALOR DEL SUELO.- Para la valoración del suelo de un predio se aplicará la siguiente fórmula general:

$$\text{Asr} = \text{Pa} \times \text{Sa} \times \text{Fta} \times \text{FR}$$

Donde:

Asr = Avalúo del suelo rural
Pa = Valor por m² de suelo del Área de Intervención Valorativa de acuerdo a la clase Agrológica de suelo

(anexo 1)

Sa = Área en m² del lote
Fta = Factor tamaño del Predio
FR = Factor Riego

Cuando el predio tenga dos o más clases agrológicas de suelo, cada área se valorará por separado. En consecuencia, el valor total 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.

Las clases agrológicas de suelo se tomarán en cuenta según las definiciones indicadas en el anexo 2 de esta ordenanza.

Factor Riego.- Para cada sector climático y AIVAR opera un coeficiente de corrección. Todo terreno que tenga riego se calculará con un coeficiente 1.0; el valor del suelo sin riego, se ajusta con:

TABLA 1. Coeficientes de corrección del suelo sin riego

Zona	Clima	Coefficiente	Precipitación
1	Tropical Megatérmico Húmedo	0.9	> 3000 m. m.
2	Ecuatorial Mesotérmico Semi-Húmedo 1	0.8	> 2000 y < 3000 m. m.
3	Ecuatorial Mesotérmico Semi-Húmedo 2	0.7	>1000 y < 2000 m. m
4	Nieval	0.5	> 500 y < 1000 m. m.
5	Ecuatorial Alta Montaña	0.6	>500 y < 1000 m. m.
6	Ecuatorial Mesotérmico Seco	0.5	< 500 m. m.

Estos coeficientes variarán según la zona o AIVAR ya que las condiciones climatológicas no son iguales de un sitio a otro y la influencia que tienen especialmente las precipitaciones, humedad ambiental y temperatura, son determinantes en la importancia que se le dé al riego y lógicamente la influencia de éste, frente al valor del suelo.

Se afectará al valor correspondiente del suelo, cuando no exista riego, en todo o en parte del predio

Los suelos de las clases agrológicas V a la VIII, que tienen, preferentemente, usos de Protección, por su misma condición, no deben ser regadas por los peligros de erosión, así exista posibilidad de hacerlo, por lo tanto, se deben aplicar los coeficientes antes indicados.

Los coeficientes de corrección por concepto de riego, se aplicarán cuando se disponga de una información actualizada sobre las áreas de riego; mientras tanto a las propiedades se empleará el factor de corrección 1.

Factor tamaño predial.- Para el cálculo del Factor tamaño, se aplican los siguientes rangos:

TABLA 2. Rangos de Tamaño Predial

Rango	Superficie (m)	Factor
1	0.000001 a 5.000	1.2
2	5.000,01 a 10.000,00	1.0
3	10.000,01 a 50.000,00	0.8
4	50.000,01 en adelante	0.6

El **Factor tamaño**, no podrá ser menor a: **0,6** ni mayor a **1,2**.

Los coeficientes de corrección por concepto de tamaño predial, se aplicará para toda la información catastral que se actualice desde la puesta en vigencia de la presente Ordenanza.

Para el cálculo del **Factor tamaño**, se entenderá que la **unidad de inventario** es el **predio** y **para efecto de valoración en caso de expropiación**, la unidad de inventario será **la parte o área afectada**.

Parágrafo II

VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN, MEJORAS ADHERIDAS AL PREDIO E INSTALACIONES AGROPECUARIAS

Art. III... (21).- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL.- Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones en las áreas rurales del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vc = \text{Area} \times \text{USD/m}^2 \times Fd$$

Donde:

Vc	= Valor de la construcción
Área	= Área de la construcción
USD/m²	= Valor unitario por m ² de construcción
Fd	= Factor de depreciación

A cada tipología constructiva determinada se asigna un valor unitario por m² de construcción, de acuerdo a la tabla No. 3

TABLA No. 3

VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA

CODIGO	TIPOLOGIA	TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS				4-5 PISOS				6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
			ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
			LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL
1	VIVIENDA	H.ARMADO	410	365	230	150	450	400	255	165		490	440	275		505	475	300
		METAL / ACERO	330	300	190	125	440	350	210	140		395	360	230		405	370	235
		LAD/BLOQ	295	240	150	100		265	165	110								
		PIEDRA				90												
		ADOB/TAPIAL	220	180	115	75		205	125	85								
		MADERA	350	310	195	125		340	215	110								
		CAÑA GUADUA			100	70												
2	INDUSTRIA	NAVES INDUST.	490	395	315	210												
		H. ARMADO	490	440	275	180			305									
		ADOB/TAPIAL		215	140	90												
		LAD/BLOQ		290	180	120												
		MADERA		370	235	150												
		METAL / ACERO	395	360	230	150			275									
3	OFICINA	H.ARMADO	530	475	300	195	585	520	330	215		640	570	360		655	620	390
		METAL / ACERO	430	390	250	160	570	450	270	180		515	470	295		530	480	305
		LAD/BLOQ		310	195	130												
		PIEDRA																
		ADOB/TAPIAL		245	150	100		270	165	110								
		MADERA		400	255	160			280	180								
4	GASOLINERA	H.ARMADO	575	510	320	210												
		METAL	460	420	265													
		LAD/BLOQ	410	335														
5	COMERCIO	H.ARMADO	575	510	300	150	585	520	330	215		640	570	360		655	620	390
		METAL / ACERO		420	250	125	570	450	270	180		625	490	295		640	505	305
		LAD/BLOQ		335	195	100			215	140								
		PIEDRA																
		ADOB/TAPIAL			150	75												
		MADERA			195	125												
6	BANCO / FINANCIERA	H.ARMADO	655	585	370	240	720	770	410	265		790	700	440		810	760	480
		METAL / ACERO	530	480	305	200	580	530	335	220		635	575	365		650	590	375
		ADOB/TAPIAL		290	185													
7 AL 10 Y 38	HOTEL / HOSTERIA	H.ARMADO	655	510	320	210	630	560	360	230		690	610	385		705	665	420
		LAD/BLOQ			210	140		370	230	150								
		ADOB/TAPIAL			160	105												
		METAL / ACERO						485	290	190		670	530	320		690	540	330
		CAÑA GUADUA			140	95												

CONTINUACIÓN TABLA No. 3

CODIGO	TIPOLOGIA	TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS				4-5 PISOS				6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
			ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
			LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL
11	ESCENARIOS DEPORTIVOS CUBIERTOS	NAVES INDUST.	570	395	315		635	430	350									
		H.ARMADO	370	365	230	150	410	400	255									
		METAL	320	300	190	125	350	330	210									
12	EDIFICIO PARQUEADEROS	H.ARMADO		220	140	90	270	240	150	100		295	260	165				
		METAL		180	115	75	220	200	125	80		240	215	140				
		LAD/BLOQ		145	90	60	195	160	100	65								
13	PARQUEADERO CUBIERTO	H.ARMADO	145	130	80	50	160	140	90	60		170	150	100		190	165	105
		METAL	115	105	70	45	130	115	70	50		140	125	80		140	130	80
		LAD/BLOQ	100	85	50	35												
		ADOB/TAPIAL	80	70	40	25												
		MADERA	120	110	70	45												
		ACERO EDIFICIOS					190	126	93	54		207	138	102				142
14	BODEGAS	H.ARMADO	165	145	90	60	180	160	100	65		200	175	110		210	190	120
		METAL	130	120	75	50	145	130	85	55		160	145	90		160	150	90
		LAD/BLOQ	120	95	60	40	130	105	65	45								
		ADOB/TAPIAL	90	80	45	30												
		MADERA	140	125	80	50												
15	SALUD	H.ARMADO	555	490	230	150	610	540	345	220		665	590	370				
		ACERO EDIFICIOS						470	280	185			510	310				
		ADOB/TAPIAL			115	75												
		MADERA			195	125			215	140								
		LAD/BLOQ		325	200	135												
16	ESTADIOS PLAZA TOROS	H.ARMADO						360	230	160								
		METAL						300	190	130								
17	LAVADORA AUTOS	METAL		420	265													
18	EDUCACIÓN	H.ARMADO		365	230	150	450	400	255	165		490	440	275		505	475	300
		METAL		300	190	125	360	330	210	140								
		MADERA		310	195	125			215	140								
		LAD/BLOQ		240	150	100												
		ADOB/TAPIAL		195	115	75												
19	CULTO	H.ARMADO		440	275	180		480	305	200			590					
		METAL		360	230	150		395	250	165			475					
		LAD/BLOQ		290	180	120		320	200	130			420					
		ADOBE TAPIAL		185	115	75		205	125	85								

CONTINUACIÓN TABLA No. 3

CODIGO	TIPOLOGIA	TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS				4-5 PISOS				6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
			ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
			LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL
20	INVERNADERO	MADERA			12	10												
		METAL			15	12												
		CAÑA GUADUA			10	5												
21	MERCADOS	H.ARMADO			230	150												
		METAL			190	125												
22	CABALLERIZAS	MADERA/ LADRILLO			70	50												
23	ESTABLO	LADRILLO			50	40												
24	PARQUEADERO DESCUBIERTO	TODA ESTRUCTURA	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
25	LAVANDERIA / SECADERO	H.ARMADO	123	110	70	45	135	50	147	132		240	220	135		250	220	140
		METAL	100	90	57	38			63	42		195	175	105		200	180	120
		LAD/BLOQ	89	72	45	30	96	80	50	33								
		ADOB/TAPIAL	66	59	35	23	72	62	38	26								
		MADERA	105	93	59	38												
26	PATIO - JARDIN	PARA TODA ESTRUCTURA	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1		1	1	1
			1	1	1	1										1	1	1
27	TERRAZA - BALCON	H.ARMADO	82	73	46	30	90	80	51	33		98	88	55		101	95	60
		METAL	66	60	38	25				42	28				46			
		LAD/BLOQ	59	48	30	20	64	53	33	22								
		ADOB/TAPIAL	44	39	23	15	54	41	25	17								
		MADERA	70	62	39	25												
		ACERO EDIFICIOS					108	72	53	31		118	111	58		120	81	59
28	SALA /CASA COMUNAL / SALA DE ESPERA	H.ARMADO	380	340	215	140	420	375	240	155		455	410	260		475	425	270
		METAL	340	280	175	115	375	310	195	130		410	335	210		425	350	220
		LAD/BLOQ	260	215	135	90												
		MADERA	350	290	180	120												

CONTINUACIÓN TABLA No. 3

CODIGO	TIPOLOGIA	TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS				4-5 PISOS				6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS				
			ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS				
			LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ECONOMICO	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	ESPECIAL	LLUJO	PRIMERA	NORMAL	
29	SALA DE JUEGOS / GIMNASIO	H.ARMADO	380	340	215	140	420	375	240	155		455	410	260		475	425	270	
		METAL	340	280	175	115	375	310	195	130		410	335	210		425	350	220	
		LAD/BLOQ	260	215	135	90													
		MADERA	350	290	180	120													
30	GARITA GUARDIA	H.ARMADO	190	170	108	90													
		METAL	170	140	80	70													
		LAD/BLOQ	130	110	70	60													
		MADERA	175	145	90	80													
31	LAVANDERIA / SECADERO CUBIERTO	H.ARMADO	185	165	105	70	205	180	115	80		220	200	125		230	205	130	
		METAL	150	135	85	55	165	150	95	60		180	160	100		190	170	110	
		LAD/BLOQ	135	110	70	45	150	120	80	50									
32	CUARTO DE MAQUINAS	H.ARMADO	190	190	190		190	190	190		190	190	190		190	190	190		
		METAL	145	145	145		145	145	145		145	145	145		145	145	145		
33	PISCINA CUBIERTA	H.ARMADO	500	475	385														
		METAL	475	450	375														
34	GALPONES	NAVE INDUSTRIAL	490	395	315	210													
		H.ARMADO/METAL	265	240	150	110													
		METAL	240	215	140	90													
		LADRILLO/BLOQUE			90	60													
35	CIRCULACION VERTICAL (GRADAS)	H.ARMADO	370	330	210	135	410	365	230	150		445	395	250		465	415	265	
		METAL	300	270	170	115	300	270	170	125		360	325	205		375	340	215	
36	CIRCULACION VEHICULAR CUBIERTA	H.ARMADO	125	100	70	45													
		METAL	100	90	60	40													
37	CIRCULACION PEATONAL CUBIERTA	H.ARMADO	100	90	60	40													
		METAL	85	75	50	30													
		MADERA	90	80	50	30													

Para la determinación de los avalúos de los elementos constructivos adheridos al predio, los valores unitarios de estos elementos constructivos se detallan en la Tabla No. 4

TABLA 4. Valores de los elementos constructivos adheridas al Predio

TABLA No. 3

CODIGO.	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD.
01	Cerramiento ladrillo, estructura hormigón, barnizado o semi-recubierto con acabados.	m2	58,00
02	Cerramientos de bloque, estructura hormigón, enlucido y pintado.	m2	46,00
03	Cerramiento de bloque/ladrillo, estructura hormigón sin acabados ó blanqueado.	m2	37,00
04	Cerramiento ladrillo trabado, columnas ladrillo, cimientos o zócalo de piedra, pintado.	m2	28,00
05	Cerramiento de malla sobre muro de hormigón ciclópeo h=0.60m.	m2	25,00
06	Muro de Hormigón armado(presenta columnas y vigas)	m3	250,00
07	Muro de Hormigón ciclópeo (piedra basílica unido con hormigón simple)	m3	138,00
08	Muro de piedra inclinado(sobre el talud trabajan como revestimiento evitando la corrosión)	m3	69,00
09	Piscinas descubiertas de hormigón armado, impermeabilizadas y cerámica.	m2	258,00
10	Cisterna de Hormigón armado.	m2	155,00
11	Pavimentos resistentes armados que soportan pesos considerables en fábricas etc.)	m2	24,00
12	Pavimentos simples contrapiso de piedra bola y carpeta de hormigón y alisado	m2	18,00
13	Pavimento adoquinado	m2	16,00
14	Establo piso tierra, paredes de ladrillo sin enlucir, cubierta teja, pavimento en comedero	m2	42,00
15	Caballeriza contrapiso encementado , cubierta teja y pesebres de madera tratada	m2	57,00
16	Laguna artificial contrapiso piedra, carpeta de hormigón y masillado con productos químicos	m2	40,00
17	Sauna: estructura de hormigón paredes de ladrillo enlucidas , gradas y piso de cerámica	m2	310,00
18	Turco: estructura hormigón, paredes y piso enlucidos forradas de madera sobre cerámica	m2	220,00
19	Canchas deportivas sobre engramado canalización aguas lluvias	m2	13,00
20	Canchas deportivas sobre engramado sin filtración	m2	6,00
21	Canchas deportivas piso de hormigón	m2	39,00
22	Cancha de tennis de arcilla con filtración	m2	65,00
23	Cancha de tennis de arcilla sin filtración	m2	42,00
24	Pista de Squash y Raquet	m2	165,00
25	Galpón simple de ladrillo , cubierta de zinc y piso de tierra	m2	27,00
26	Galpón con estructura de ladrillo cubierta tipo ardes, contrapiso de hormigón	m2	66,00
27	Graderío sobre nivel natural de terreno inclinado para canchas deportivas	m2	80,00
28	Graderío portátil (espectáculos móviles/ circos, taurinos, musicales artísticos etc.)	m2	38,00
29	Circulación vehicular descubierta hormigón armado (antideslizante)	m2	26,00
30	Circulación vehicular descubierta adoquín / asfalto	m2	16,00
31	Circulación vehicular descubierta piedra	m2	10,00
32	Circulación peatonal descubierta hormigón	m2	21,00
33	Circulación peatonal descubierta adoquín / asfalto	m2	13,00
34	Circulación peatonal descubierta piedra	m2	11,00
35	Estacionamiento descubierto de hormigón	m2	21,00
36	Estacionamiento descubierto de adoquín / asfalto	m2	16,00
37	Estacionamiento descubierto de piedra	m2	11,00
38	Jardines Comunales	m2	1,00
39	Retiros descubiertos pisos hormigón	m2	21,00
40	Retiros descubiertos pisos adoquín / asfalto	m2	16,00
41	Retiros descubiertos pisos piedra	m2	11,00

42	Retiros descubiertos encespados	m2	5,00
43	Retiros descubiertos piso cerámica	m2	50,00
44	Estacionamiento descubierto piso cerámica	m2	60,00
45	Circulación peatonal descubierta cerámica	m3	50,00
46	Circulación vehicular descubierta cerámica	m2	60,00
47	Portón de acceso a conjuntos, hormigón acabados económicos	m2	165,00
48	Portón de acceso a conjuntos, hormigón acabados normales	m2	250,00
49	Portón de acceso a conjuntos, hormigón acabados de primera	m2	400,00
50	Portón de acceso a conjuntos, hormigón acabados de lujo	m2	450,00
51	Portón de acceso a conjuntos ,metálico acabados económicos	m2	135,00
52	Portón de acceso a conjuntos, metálico acabados normales	m2	208,00
53	Portón de acceso a conjuntos , metálico acabados de primera		328,00
54	Portón de acceso a conjuntos, metálico acabados de lujo	m2	360,00
55	Portón de acceso a conjuntos, ladrillo/bloque- madera(mixto) acabados económicos	m2	135,00
56	Portón de acceso a conjuntos, ladrillo/bloque madera (mixto) acabados normales	m2	210,00
57	Portón de acceso a conjuntos, ladrillo/bloque madera(mixto) acabados de primera	m2	310,00
58	Portón de acceso a conjuntos ladrillo/bloque madera(mixto) acabados de lujo	m2	340,00
59	Espejos de agua	m2	140,00
60	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos)	Piso	9.400,00
61	Ascensor de 4paradas (4 pisos)	Piso	12.375,00
62	Ascensor de 5-6 paradas (6 pisos)	Piso	9.100,00
63	Ascensor de 7-9 paradas (9 pisos)	Piso	6.590,00
64	Ascensor más 10 paradas (10 pisos)	Piso	6.400,00
65	Escalera eléctrica C. comerciales	tramo	41.700,00
66	Gradas descubiertas	m2	33,00
67	Lavandería (Piedra de lavar y tanque)	U	130,00

Art.-III... (22).- CONSIDERACIONES PARA LA VALORACIÓN INDIVIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES RURALES.- Para la valoración individual de las construcciones, se considerará una depreciación anual del 1% en el caso de las construcciones con estructuras de hormigón armado, del 1.5 % para las construcciones de estructura metálica, y el 2 % para otro tipo de edificaciones. En ningún caso, el valor residual de las construcciones será inferior al 40% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

Todas las construcciones que tengan hasta cinco (5) años de edad, a partir del año 2005, hacia delante, no tendrán depreciación alguna, por considerarse como edificaciones nuevas.

Art.- III... (23).- En caso de expropiaciones y/o adjudicaciones, total o parcial de uno o varios predios, La Comisión de Espacio Público del Concejo Metropolitano, dispondrá que se realice el avalúo pormenorizado y actualizado del predio, tomando en cuenta sus elementos constitutivos, de acuerdo con la Ley.

Art.- III... (24).- VALORACIÓN DE CULTIVOS, PLANTACIONES, PASTOS, BOSQUES.- Los Cultivos, Plantaciones, Pastos y Bosques son valorados con base en los **Costos de Producción**, la **Rentabilidad** y las **Fases Fenológicas de Desarrollo**. Estos valores en caso de expropiaciones y/o adjudicaciones total o parcial de uno o varios predios se calcularán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo anterior.

Clasificación y codificación de los vegetales.- Para el inventario catastral, los vegetales se los clasifica y codifica según normas establecidas.

Parágrafo III

IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art.- III... (25).- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- La tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2008-2009, correspondiente a cada unidad predial, aplicada a la base imponible, esto es, al avalúo comercial establecido para dicho bienio, se sujetará a la siguiente tabla:

Rangos de avalúos (USD)	Tarifa mínima (Por mil)	Tarifa máxima (Por mil)
0,00 a 2.550,00	Exonerado	Exonerado
2.550,01 a 10.000,00	0,25 ‰	3 ‰
10.000,01 a 25.000,00	0,25 ‰	3 ‰
25.000,01 a 50.000,00	0,25 ‰	3 ‰
50.000,01 a 75.000,00	0,26 ‰	3 ‰
75.000,01 a 100.000,00	0,27 ‰	3 ‰
100.000,01 a 150.000,00	0,28 ‰	3 ‰
150.000,01 a 200.000,00	0,29 ‰	3 ‰
200.000,01 a 500.000,00	0,30 ‰	3 ‰
500.000,01 a 1'000.000,00	0,31 ‰	3 ‰
Mayor a 1'000.000,00	0,32 ‰	3 ‰

Art. III... (26).- IMPUGNACIONES, OBSERVACIONES, RECLAMOS Y APELACIONES.- En caso de impugnaciones, observaciones, reclamos y apelaciones por el avalúo predial y/o por el impuesto predial urbano y rural, se estará a lo que disponen el Código Tributario y la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

En caso de impugnación al avalúo predial, el contribuyente podrá formularla ante la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros y/o ante las administraciones zonales, acompañando los justificativos pertinentes, como título adquisitivo de dominio, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y cualquier otro que sustente su pretensión; para el efecto, las citadas unidades municipales emitirán el informe técnico catastral predial que será remitido a la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria para la respectiva resolución administrativa.

Art. III... (27).- NOTIFICACIONES.- Las notificaciones de los actos administrativos emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria o por la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, deberán realizarse en el casillero judicial o en la dirección señalada por el contribuyente.

Art. III... (28).- CASOS DE AVALÚOS ESPECIALES.- Los predios que consten catastrados el área, la ubicación de parroquia y/o la ubicación de hoja catastral, el avalúo para efectos del impuesto predial será el avalúo de la clase de suelo predominante establecido en cada AIVAR.

Cuando en el catastro en un predio no conste el área de terreno, o ubicación de la parroquia, el avalúo mínimo será de dos mil quinientos cincuenta y un dólares (USD 2.551,00).

DISPOSICIÓN GENERAL.- La Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, en forma permanente continuará realizando estudios e investigaciones para actualizar el sistema valorativo urbano y rural en lo referido a AIVAU, AIVAR, tipologías constructivas, mejoras adheridas al predio e instalaciones agropecuarias.”

REGISTRO OFICIAL N° 254
17 de enero del 2008
ORDENANZA METROPOLITANA No. 232
ORDENANZA METROPOLITANA No. 303
23 de diciembre del 2009

Art. 2o.- Esta Ordenanza Metropolitana sustituye a las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 150 y 166, de 1 de septiembre de 2005 y 18 de enero de 2006.

Art. 3o.- DISPOSICION FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y se aplicará para el avalúo e impuestos de los predios urbanos y rurales en el bienio 2008-2009.

Dada en la Sala de Sesiones del Consejo Metropolitano de Quito, el 17 de enero del 2008.