
INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO DE “ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO I DE VALORACIÓN INMOBILIARIA, DEL TÍTULO III DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2020-2021. ”

INDICE

1. BASE LEGAL	2
2. OBJETIVO	2
3. ALCANCE	2
4. GESTIÓN EFECTUADA	2
4.1 AREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVAS (AIVAS)	3
5. SOSTENIBILIDAD	4
6. RESULTADOS	4
7. CONCLUSIONES	7
8. RECOMENDACIONES	7

1. BASE LEGAL

Según el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización –COOTAD señala:

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...”*;

“Artículo 495.- Avalúo de los predios. - El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.”

Artículo 496, indica que la *“Actualización del avalúo y de los catastros. - 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.”*

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;

2. OBJETIVO

Generar la Valoración del suelo de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2020-2021

3. ALCANCE

Valorar el suelo urbano y rural de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a través de información actualizada de las Áreas de Intervención Valorativas AIVAS.

4. GESTIÓN EFECTUADA

Se genera valores de las Áreas de Intervención Valorativas AIVAS, mediante la recopilación de muestras o puntos de investigación inmobiliarios, las mismas que

fueron procesadas y homogenizadas en relación al lote tipo o modal para obtener el promedio de las muestras por cada AIVA.

4.1 AREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVAS (AIVAS)

DELIMITACIÓN DE AREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVA

Para determinar los límites de las Áreas de Intervención Valorativas AIVAS, es decir de una zona homogénea, se considera varios criterios:

Administrativos: como la delimitación de zonas metropolitanas, Parroquias, Barrios.

Urbanísticos: *Clasificación del suelo* en donde se determina las zonas urbanas y rurales, uso de suelo en donde se considera para el análisis, el uso principal: residencial, múltiple, comercial, de servicios, industrial, equipamiento, protección ecológica, preservación patrimonial, recurso natural, agrícola residencial, equipamiento, u otros., *Zonificación para habilitación del suelo y edificación* en relación a tamaño mínimo y frente mínimo del lote, la altura de edificación expresada en número de pisos y metros lineales y la ocupación del suelo (aislada, adosada, pareada, a línea de fábrica, u otras), *Categorías de acabados de las construcciones*

Servicios e infraestructura, se identifica si el sector cuenta con los servicios básicos: energía eléctrica, agua potable, telefonía fija, alcantarillado, la dotación de infraestructura vial, y el tipo de materiales predominantes que tienen las calzadas de las vías (pavimentado, adoquinado, lastrado y tierra).

Estudios de desarrollo urbano, se considerarán los planes maestros, parciales, especiales y aquellos cambios propuestos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) a mediano y a largo plazo.

Circunstancias del mercado, los sectores cuyos valores de suelo son el resultado de estudios del comportamiento del mercado inmobiliario homogéneo, bien sea por los distintos usos y variables (físicas y socio-económicas) que intervienen en el proceso.

• VALOR DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVAS AIVAS

Para obtener el valor por cada AIVA, se ha realizado el estudio del mercado inmobiliario, a través de recorridos para tomar datos de los inmuebles en sitio que se está vendiendo en el Distrito Metropolitano de Quito, se ha considerado datos de oferta de ventas a través de medios de comunicación: revistas, periódicos, internet, entre otras; bases de datos emitidas por entidades bancarias, inmobiliarias, constructoras o peritos evaluadores.

En los AIVAS que no se cuenta con información de puntos de investigación en concordancia con el último párrafo del literal b) del artículo 68 y último párrafo del literal b) del artículo 70 establecido en el Acuerdo Ministerial 029-2019 emitido por el MIDUVI como ente rector del catastro y la valoración, en aquellos AIVAS, se actualizó el dato de la muestra (AIVAS vigentes) por medio del Índice de Precios al Consumidor (IPC), publicado periódicamente por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos.

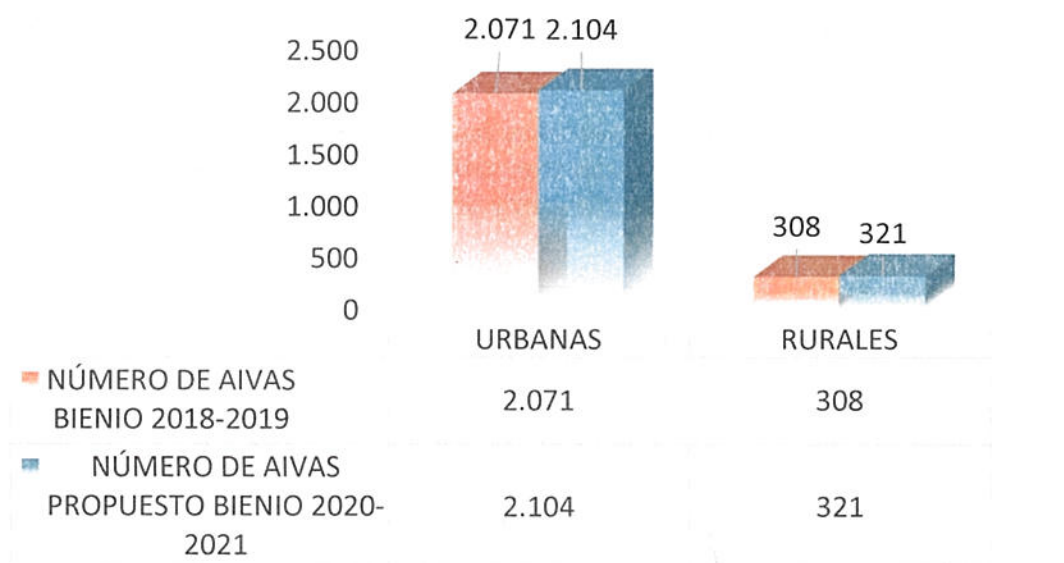
Para procesar las muestras inmobiliarias se homogeniza con los datos del lote tipo o modal (que es el que más se repite en el Sector) a fin de promediar estos valores y determinar el valor para cada AIVA, considerando que al menos debe haber 3 muestras válidas.

5. SOSTENIBILIDAD

Los Valores del terreno se los ha realizado mediante investigación del mercado inmobiliarios aplicando la metodología de conformación de zonas homogéneas y se homogeniza a través de factores de corrección establecidos en la Norma Técnica de Valoración en concordancia con lo establecido en la Normativa Nacional, además de ser metodologías y factores que se aplican a nivel nacional y mundial para determinar los avalúos de los bienes inmuebles.

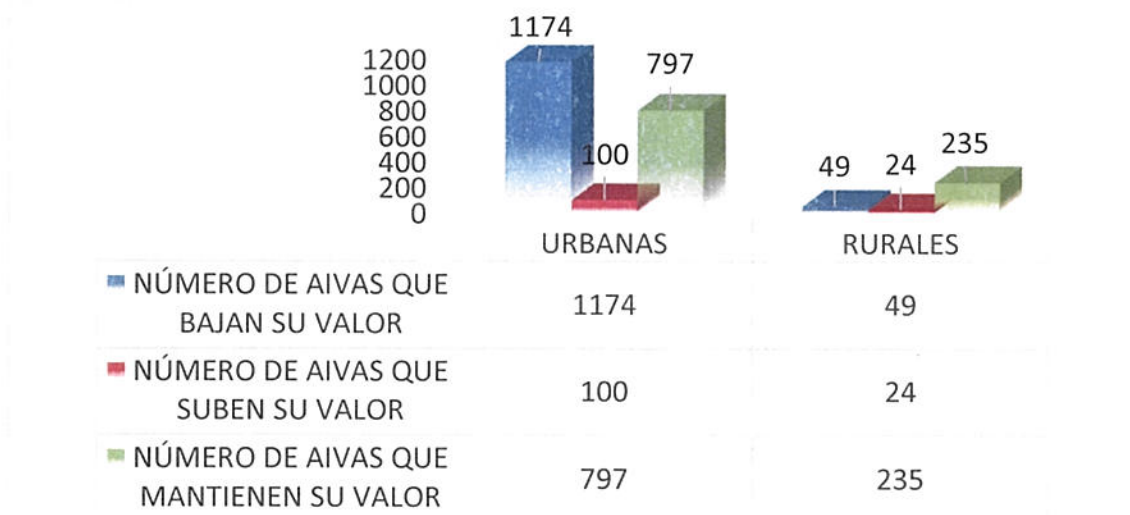
6. RESULTADOS

Actualmente se dispone de 2104 AIVAS urbanas y 321 AIVAS rurales, en relación al bienio anterior incrementa 33 AIVAS urbanas y 13 AIVAS rurales, producto del cambio de limite urbano, rural, cambio de características físicas y económicas.



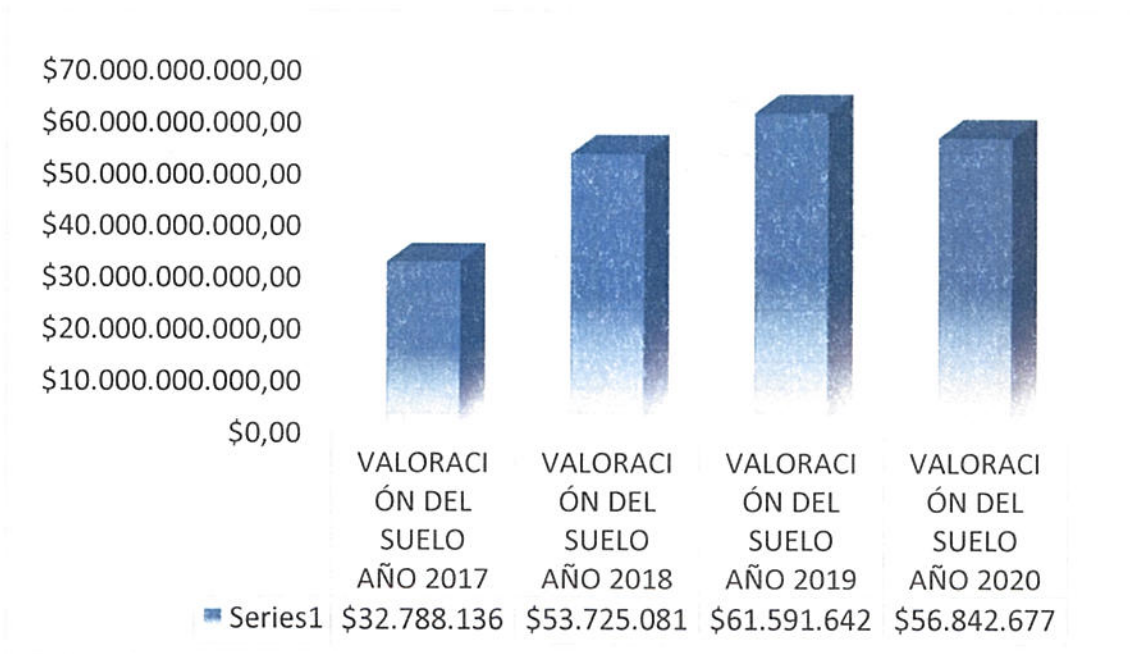
Fuente: DMC, archivo de AIVAS

Producto de la Actualización de las AIVAS por puntos de investigación inmobiliaria (muestras) o aplicación del Índice de Precios al Consumidor en donde no se tiene muestras, se determina que mantienen su valor 797, suben 100 y bajan 1.174 AIVAS



Fuente: DMC, archivo de AIVAS, propuesto para el bienio 2020-2021

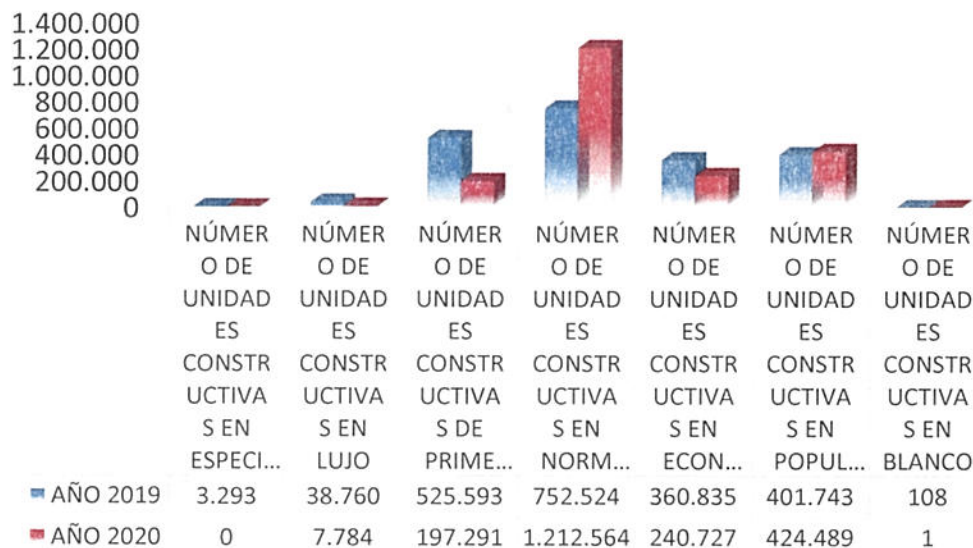
Realizada las Simulación, se obtiene los siguientes resultados de la Valoración del Suelo, aplicado la Norma Técnica de Valoración, base de datos del catastro y AIVAS propuestas para el bienio 2020-2021.



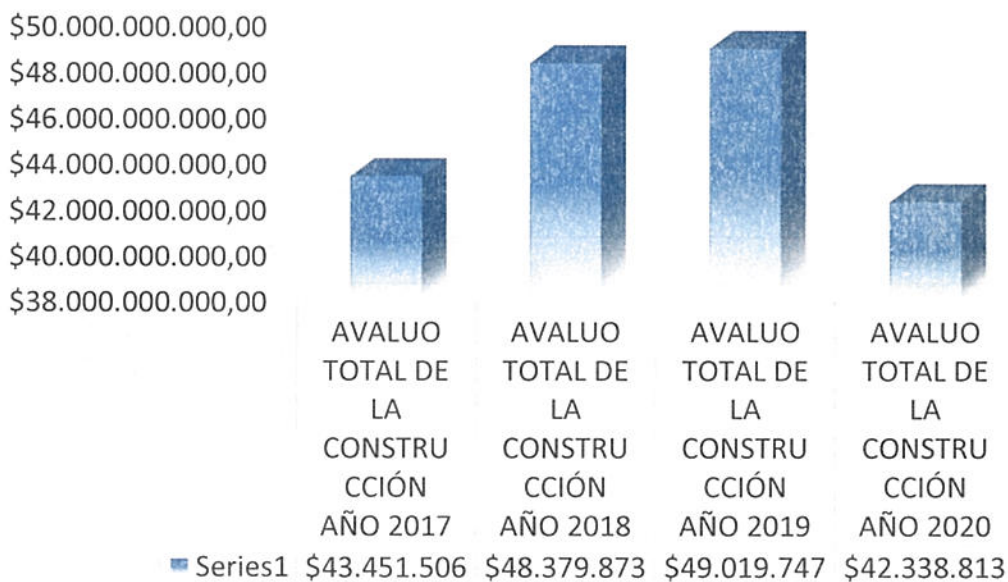
Fuente: DMI Sexta Simulación

Realizada las Simulación, se obtiene los siguientes resultados de la Valoración de la Construcción, aplicado la Norma Técnica de Valoración, base de datos del catastro y

Tipologías propuestas para el bienio 2020-2021.



Fuente: DMI Sexta Simulación



Fuente: DMI Sexta Simulación

Resultado de la Simulación aplicado la Norma Técnica de Valoración, base de datos del catastro, Propuesta de Valores de AIVAS y Tipologías constructivas para el 2020-2021



Fuente: DMI Sexta Simulación

En general baja en un 13% del avalúo total, este se refleja especialmente en los predios que tienen mayor área y por cambio de categoría de acabados.

7. CONCLUSIONES

Una vez obtenido los resultados de los valores de los AIVAS mediante la aplicación de muestras inmobiliarias se identifica que los valores tienen a bajar, considerando que hay oferta de venta, pero no hay mucha demanda para adquirirlas y de los valores ofertados tienden a bajar desde un 5 hasta un 30%

8. RECOMENDACIONES

A fin de contar con una base permanente de muestras inmobiliarias (puntos de investigación) que permita valorar el suelo con mayor cantidad de puntos de investigación dentro de los parámetros establecidos por la Normativa Nacional, es necesario que se continúe con la implementación del Observatorio Inmobiliario.

Es necesario aprobar el Proyecto de Ordenanza Metropolitana del plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a fin de mantener actualizados los valores de los bienes inmuebles del DMQ y de obtener una base legal de valoración del suelo para el bienio 2020-2021

Por lo expuestos y basados en los resultados se considera que es factible su aplicación y se recomienda aprobar Proyecto de Ordenanza Metropolitana del plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Ing. Marco Espinosa
COORDINADOR DEL PROCESO CATASTRO Y VALORACIÓN

Acción	Responsable	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Pilar Tufiño	17-12-2019	