
INFORME TÉCNICO DE FACTORES DE CORRECCIÓN EN LA VALORACIÓN DEL TERRENO, CONSTRUCCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE

INDICE

1. BASE LEGAL.....	2
2. OBJETIVO.....	3
3. FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO	3
4. FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO RURAL	4
5. FACTORES DE CORRECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	5
6. CONCLUSIONES	13
7. RECOMENDACIONES.....	13

1. BASE LEGAL

El COOTAD dispone que las Municipalidades y Distritos Metropolitanos realizarán actualizaciones de catastros y valoración de los bienes inmuebles de forma obligatoria, cada bien; y, que, además, deberán mantener actualizados los catastros y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción

Basados en la Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 196 vigente para el bienio 2018-2019, que indica que " Para su eficaz aplicación, en el plazo de un año, a partir de la sanción de la menciona ordenanza, la Dirección Metropolitana 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" y a nuevos estudios, se procede a actualizar la Norma Técnica de Valoración vigente para los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

En el artículo 48 del Acuerdo Ministerial No. 029-16, para la valoración del suelo urbano indica que se deberá levantar referentes a la propiedad intrínseca del predio los siguientes datos: Tamaño, frente, fondo, forma, proporción, edificabilidad, topografía, servidumbres y afectaciones, entre otros.

En el artículo 49 del referido Acuerdo, sobre la valoración de la construcción indica que "...Se deberá levantar datos sobre uso de la edificación, área de la edificación en base a planos presentados y comprobación de medidas en sitio, tipo de construcción, calidad espacial o arquitectónica, del inmueble, calidad de los elementos empleados, edad y estado de conservación del inmueble ..."

Para la valoración de la construcción deberá aplicar el enfoque del Costo de reposición, depreciar por la edad, valorar de acuerdo a la etapa de la construcción, considerar la vida útil y valor residual y evaluar obras complementarias.

En el artículo 50 del mencionado acuerdo, señala que para la valoración del suelo rural se deberá levantar en la propiedad intrínseca del predio los siguientes datos: Ubicación, tamaño, linderos, topografía, potencialidad y calidad del suelo, disponibilidad de riego, clasificación agrológica, infraestructura básica, servidumbres y afectaciones, entre otros.

En el literal e.), artículo 68 – Acuerdo Ministerial 029-16, indica que, para determinar el valor del suelo o individualización del predio, se deberá partir del valor base de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, frente, forma, proporción, instalaciones, infraestructura, y otros factores establecidos en el marco legal vigente.

En el literal e.) , artículo 70, del mencionado acuerdo relacionado a la valoración del suelo rural, del valor del suelo o individualización del predio, señala que. "para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, acceso

a riego, pendientes, y otros factores establecidos en el marco legal vigente. Además, se concederá los deméritos por afectaciones (torres de tendido eléctrico de alta tensión, gasoductos, oleoductos, y otros) al predio.

Artículo 71, del referido código señala que, para la valoración de las construcciones urbanas y rurales, se deberá determinar tipologías constructivas, que permita modelar presupuestos de la construcción estándar a través de análisis de precios unitarios y se deberá individualizar el valor aplicando factores de la construcción tomando en cuenta las características propias de cada construcción y a las construcciones usadas se deberá depreciarles de acuerdo a la edad y estado de conservación.

2. OBJETIVO

Establecer factores corrección de aumento o reducción del valor de los bienes inmuebles de Distrito Metropolitano de Quito a fin de individualizar los avalúos, acorde a las disposiciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Normas Técnicas Nacionales para la Valoración y realidad del Distrito Metropolitano de Quito.

3. FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Actualmente en la Valoración del suelo urbano de los bienes Inmuebles del DMQ., se aplica los factores de corrección del suelo frente, fondo y tamaño, en concordancia a los Artículo 48,50, literal e) del artículo 68 y literal e) del artículo 70 del Acuerdo Ministerial No. 029-16, se aumenta a la Norma Técnica de Valoración para el Distrito Metropolitano de Quito los factores forma, ubicación del predio, accesibilidad e infraestructura.

FACTORES ORDENANZA 196 VIGENTE	FACTORES ACUERDO MINISTERIAL 029-16, MIDUVI	FACTORES MASIVOS PROPUESTOS EN LA NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN PARA LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL DMQ.
Frente	Frente	Frente
Fondo	Proporción	Fondo
Tamaño	Tamaño	Tamaño
	Ubicación	Localización en la manzana
	Accesibilidad	Acceso al lote
	Instalaciones	Acceso a servicios básico e infraestructura
	Infraestructura	(acceso a obras sanitarias, acceso a energía eléctrica, acceso al agua, acceso a infraestructura
		Forma

Los factores que se proponen aplicar para corregir al suelo son los establecidos en el acuerdo ministerial 029-16, considerando que la ubicación se relaciona con localización en la manzana, la accesibilidad con acceso al lote, instalaciones e infraestructura con Acceso a servicios básicos e infraestructura y su aplicación es esencial para determinar el valor individual de cada lote acorde a sus características físicas.

Estos factores son los factores generales que se aplica dentro de los modelos de valoración, a nivel nacional e internacional a fin de determinar el valor individual del lote

de acuerdo a sus características intrínsecas.

4. FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO RURAL

Actualmente en la Valoración del suelo rural de los bienes Inmuebles del DMQ., se aplica los factores de corrección del suelo tamaño, riego, en concordancia a los Artículo 50, literal e) y artículo 70 literal e) del Acuerdo Ministerial No. 029-16, se aumenta a la Norma Técnica de Valoración para el Distrito Metropolitano de Quito los factores titularidad y accesibilidad al lote, para la valoración del suelo rural.

FACTORES ORDENANZA 196 VIGENTE	FACTORES ACUERDO MINISTERIAL 029-16, MIDUVI	FACTORES MASIVOS PROPUESTOS EN LA NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN PARA LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL DMQ.
Tamaño	Tamaño	Tamaño
Riego	Riego	Riego
	Ubicación	Accesibilidad al lote
	Accesibilidad	
	Pendientes	Clases agrológicas
		Titularidad

La accesibilidad está dada fundamentalmente desde cualquier punto del área rural del Área de Intervención Valorativa, hasta los centros poblados que es donde se localizan los principales servicios que atienden a la población, y hacia las vías de primer orden que son las que permiten llegar a los mismos a través de servicios complementarios (transporte), por lo que este factor se relaciona con el factor ubicación y accesibilidad que se encuentra en el Acuerdo Ministerial 029.16.

Se incluye el factor Titularidad, basados en el análisis del mercado inmobiliario en donde los valores de los bienes inmuebles que no dispones de escrituras son difíciles de vender y cuando lo hacen estos son a menor valor.

El factor tamaño es uno de los factores muy importantes en el área rural, en razón que las propiedades generalmente son extensas y las muestras inmobiliarias generalmente se localizan en sectores próximos al poblado.

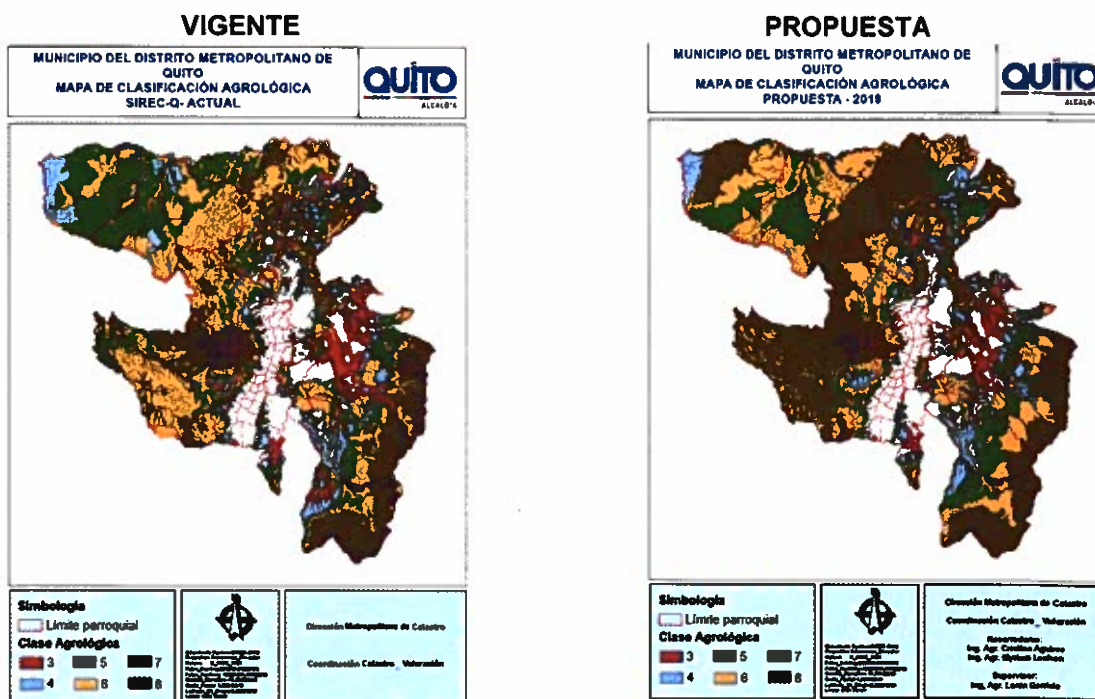
Factor de Clases Agrológicas, en el Acuerdo Ministerial indica el factor pendiente, este factor está incluido como una variables para la determinación de las clases agrológicas de la tierra, en la investigación del mercado inmobiliario generalmente se encuentran valores para una clase de tierra especifica siendo las más frecuentes para él área especial o clase predominante del sector y a tener en la metodología y en la realidad física del predios varias clases agrológicas es necesario determinar el valor de cada clase agrológica para lo cual se aplica los siguientes factores.

TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS CLASES AGROLÓGICAS DE SUELO

CLASE DE SUELO	COEFICIENTE
PRIMERA	1.000
SEGUNDA	0.610
TERCERA	0.510
CLASE DE SUELO	COEFICIENTE

CUARTA	0.420
QUINTA	0.330
SEXTA	0.240
SÉPTIMA	0.020
OCTAVA	0.005
ÁREA ESPECIAL (lotes menores a 2500,00 metros cuadrados)	

Una vez que la Dirección Metropolitana de Catastro generó el Plano de pendientes, siendo este un insumo importante en la clasificación agrológica y previo a conocer que la información que se tiene es desde el año 1998, mismas que fueron generadas en base a una cartografía a escalas 1:25.000, se procede a actualizar las clases agrológicas a través del plano de pendientes, inspección de campo y base cartográfica a escala 1:5.000 lo que permite corregir distorsiones que se venían presentando.



Los factores propuestos son factores establecidos en metodologías de valoración a nivel nacional e internacional y que sirve para llegar de una valoración masiva a una valoración individual en base a las características propias del lote.

5. FACTORES DE CORRECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

En base a los artículos 49 y 71 del Acuerdo Ministerial 029-16 y artículos 42 y 49 de la Ordenanza Metropolitana No. 196, se ha procedido a generar estudios e investigaciones que actualicen los factores que se aplica en el sistema Valorativo de la construcción.

FACTORES ORDENANZA 196 VIGENTE	FACTORES ACUERDO MINISTERIAL 029-16, MIDUVI	FACTORES MASIVOS PROPUESTOS EN LA NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN PARA LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL DMQ.
Uso constructivo	Uso	Uso constructivo
Etapa de la construcción	Etapa de la construcción	Etapa de la construcción
		Número de pisos
Estado de conservación	Estado de conservación	Estado de conservación
Coeficiente por estado de mantenimiento y porcentaje de edad		Coeficiente por estado de mantenimiento y porcentaje de edad
		Índice de reforma
Factor de demerito de potencialidad de suelo no aprovechado en donde se ubica un bien inmueble patrimonial		Factor de demerito de potencialidad de suelo no aprovechado en donde se ubica un bien inmueble patrimonial
Factor por el grado de protección de los bienes inmuebles patrimoniales		Factor por el grado de protección de los bienes inmuebles patrimoniales

Para determinar el valor como nuevo de las construcciones se utiliza el método de Costo o reposición que no es otra cosa que determinar el valor de la construcción a tiempo real, que no es más que considerar la construcción como nueva y depreciarla por su edad, vida útil del material y estado de conservación.

Para establecer el valor de la construcción como nueva se determina tipologías constructivas, a través del tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados que permita modelar presupuestos de la construcción estándar a través de análisis de precios unitarios, además de debe considerar el uso constructivo con el que fue creado la construcción, y la a etapa en la que se encuentra la construcción.

Actualmente se ha generado 56 tipologías constructivas a través de análisis de precios unitarios con información de precios de la Cámara de la Construcción, de la Empresa Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas –EMMOP, e investigación en el mercado de materiales de la construcción según el siguiente detalle:

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS							
	ACABADOS							
	A		B		C		E	
	UP	UP-PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH
HORMIGON ARMADO		288	420	432	603	640	780	814
ACERO/METÁLICO		270	437	449	641	680	849	885
LADRILLO/BLOQUE	141	223	394	405	621	659	798	847
ADOBE/TAPIAL	139	210	317	326	471	500		
MADERA	141	230	403	413	556	590	778	811
PIEDRA		219	273	281				
CAÑA GUADUA	134	176	243	250				
CERCHA PORTICADA		186	258	265	375	398		

Al establecer los valores de la construcción de acuerdo a su estructura, categoría de acabados y para el número de pisos de 1 a 3, uso vivienda y etapa de la construcción terminada, por lo tanto es necesario generar un factor que permita establecer valores de construcciones de más de 3 pisos, de diferentes usos constructivos como de salud, recreación, industria, comercio, etc y al encontrar en nuestro medio construcciones que se encuentra sin terminar como en cimientos, estructura, obras gris y en acabado es necesario generar los factores según los siguientes cuadro:

FACTOR POR NÚMERO DE PISOS SEGÚN ESTRUCTURA

Tipo de Estructura	4-5	6-9	Más de 10
HORMIGON ARMADO	1,10	1,17	1,27
ACERO/METÁLICO	1,10	1,17	1,27
LADRILLO/BLOQUE	1,04	-	-
ADOBE/TAPIAL	1,04	-	-
MADERA	-	-	-
PIEDRA	-	-	-
CAÑA GUADUA	-	-	-
CERCHA PORTICADA	-	-	-

USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS

CATEGORÍA PRINCIPAL	USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	CABALLERIZA	0,50
	ESTABLO , SALA DE ORDEÑO	0,58
HABITACIONAL	PLANTEL AVÍCOLA	0,50
	PORQUERIZA	0,59
	BALCÓN	0,65
	BARBECUE	1,46
	BODEGA	0,71
	CASA	1
	CASA BARRIAL	1
	CIRCULACIÓN PEATONAL CUBIERTA, HALLS, CORREDORES, GRADAS, DUCTOS	0,70
	CIRCULACIÓN VEHICULAR CUBIERTA	0,75
	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	1,30
	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	1
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 OFICINAS - MEZZANINE	1,41
	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	1,67
	AULA	1,30
	CENTRO CULTURAL	1,16
SEGURIDAD	ESTACIÓN DE BOMBEROS	3,40
	RECLUSORIO	1,54
	RETÉN POLICIAL, UPC	1,27
SALUD	CLÍNICA	1,61
	DISPENSARIO MEDICO, CENTRO DE SALUD	1,50
	HOSPITAL	1,98
RELIGIOSO	CONVENTO	1,35
	IGLESIA	1,51
	SALA DE CULTO,CAPILLA	1,01
SERVICIOS FUNERARIOS	CAMPO SANTO	1,30
	CEMENTERIO	1,43
	FUNERARIA	1,24
INDUSTRIAL	GALPON COMERCIAL, BODEGA COMERCIAL, BODEGA INDUSTRIAL (OTRAS ESTRUCTURAS)	0,79
	GALPÓN COMERCIAL,BODEGA COMERCIAL, BODEGA INDUSTRIAL (CERCHA PORTICADA)	1,95
	NAVE INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	1,54
	NAVE INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	2,68
DEPORTIVO	ESCENARIO DEPORTIVO CUBIERTO, CLUB SOCIAL	1,50
	PISCINA CUBIERTA	2,04
RECREATIVO	SALA DE CINE, TEATRO	2,04
	SAUNA, TURCO, HIDROMASAJE, JACUZZI	0,82
HOSPEDAJE	HOSTAL	1
	HOSTERÍA	1,55
	HOTEL 1-2 ESTRELLAS	1
	HOTEL 3 ESTRELLAS	1,52
	HOTEL 4-5 ESTRELLAS	1,76
	MOTEL	1,19
COMERCIO	ALMACÉN, COMERCIO MENOR, LOCAL	1
	CENTRO COMERCIAL A (POPULAR, ECONÓMICO Y NORMAL)	1,37
	CENTRO COMERCIAL B (PRIMERA, LUJO)	1,72
	COMERCIO ESPECIALIZADO	1,41
	GASOLINERA	3,67
	LAVADORA DE AUTOS	0,94
	MERCADO	1,26
	RESTAURANTE	1,29

FACTOR DE AVANCE DE LA OBRA SEGÚN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

	CATEGORÍA A	CATEGORÍA B	CATEGORÍA C	CATEGORÍA D	CATEGORÍA E
HORMIGÓN ARMADO					
En cimentación	0,11	0,07	0,03	0,08	0,06
En estructura	0,54	0,45	0,31	0,26	0,26
En obra gris	0,82	0,59	0,46	0,39	0,44
En acabados	0,96	0,95	0,87	0,90	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ACERO/METÁLICO					
En cimentación	0,12	0,08	0,03	0,08	0,06
En estructura	0,53	0,42	0,25	0,31	0,29
En obra gris	0,82	0,56	0,40	0,43	0,46
En acabados	0,96	0,95	0,86	0,91	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
LADRILLO/BLOQUE					
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
ADOBE/TAPIAL					
En cimentación	0,13	0,07	0,06	0,09	0,07
En estructura	0,55	0,37	0,19	0,29	0,25
En obra gris	0,75	0,49	0,31	0,38	0,38
En acabados	0,95	0,92	0,81	0,89	0,92
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MADERA					
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
PIEDRA					
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	-

CAÑA GUADUA

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	-	-

CERCHA PORTICADA

En cimentación	0,12	0,08	0,03	0,08	0,06
En estructura	0,53	0,42	0,25	0,31	0,29
En obra gris	0,82	0,56	0,40	0,43	0,46
En acabados	0,96	0,95	0,86	0,91	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Una vez aplicado estos factores de número de pisos, usos constructivos, etapa de la construcción se obtiene el valor como nuevo.

Una vez que se determina el valor como nuevo y a fin de individualizar el valor de la construcción es necesario depreciarlo en base a la edad y estado de conservación.

La combinación de los coeficientes por estado de conservación o mantenimiento y porcentaje de edad, relacionada con la vida útil se combina a través de la tabla de fitto y Corvinni a fin de depreciar la construcción en base a las características propias de cada bien inmuebles. Para aplicar la depreciación con la edad y estado de conservación.

TABLA DE COEFICIENTES POR PORCENTAJE DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

RANGO DE PORCENTAJE DE EDAD (D) % DE EDAD (x)	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1.00 Muy bueno	2.00 Bueno	3.00 Regular	4.00 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

El índice de la Reforma se aplica para aquellos predios que han mejorado sus condiciones, a través de intervenciones como rehabilitación, restauración, revitalización de la construcción y de acuerdo a los siguientes tipos de reforma

**TABLA DE ÍNDICES SEGÚN EL TIPO DE REFORMA
REALIZADA A LA CONSTRUCCIÓN**

Tipo de reforma	Índice
Reforma mínima	0.25
Reforma media	0.50
Reforma total	0.75
Reforma integral	1.00

Predios Patrimoniales

A más de los factores establecidos en el Acuerdo Ministerial 0.29-16, y en cumplimiento a la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza de Valoración Vigente del DMQ. Se actualiza las Normas para valorar los predios patrimoniales para el Distrito Metropolitano de Quito tanto del terreno como de la construcción, con la actualización del factor de demerito de potencialidad de suelo no aprovechado en donde se ubica un bien inmueble patrimonial y el factor por el grado de protección de los bienes inmuebles patrimoniales, en razón que en el Distrito Metropolitano se cuenta con bienes inmuebles que se encuentran dentro del inventario de construcciones Patrimoniales y es necesario establecer reglas permita que de alguna manera pueda diferenciar su avalúo en base a las características propias del bien inmuebles y su grado de grado de protección histórico que este puede tener en base a la utilización de materiales, arquitectura de la época, e incluso que se hayan hospedado persona de la historia, entre otras variables que se incorpora en la " ficha de inventario de bienes inmuebles patrimoniales"

El factor de demerito de potencialidad de suelo no aprovechado en donde se ubica un bien inmueble patrimonial son:

PORCENTAJE DE ÁREA DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL COS TOTAL	FACTOR DE DEMÉRITO Fdp
100% > AC >= 90%	1
90% > AC > 80%	0,89
80% > AC >= 70%	0,81
70% > AC >= 60%	0,74

60%>AC >=50%	0,67
50%>AC >=40%	0,60
40%>AC >=30%	0,53
30%>AC >=20%	0,46
20%>AC	0,39

El Factor por el grado de protección de los bienes inmuebles patrimoniales

TABLA DE FACTORES SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES

GRADO DE PROTECCIÓN	PUNTAJE DE FICHA INVENTARIADA DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES	PESO VARIABLE (CALCULADA)	FACTOR A APLICAR
ABSOLUTA	50	0,40	1,40
	49	0,40	1,40
	48	0,39	1,39
	47	0,38	1,38
	46	0,37	1,37
	45	0,36	1,36
	44	0,35	1,35
	43	0,35	1,35
	42	0,34	1,34
	41	0,33	1,33
	40	0,32	1,32
	39	0,31	1,31
	38	0,31	1,31
	37	0,30	1,30
	36	0,29	1,29
	35	0,28	1,28
	34	0,27	1,27
PARCIAL	33	0,27	1,27
	32	0,26	1,26
	31	0,25	1,25
	30	0,24	1,24
	29	0,23	1,23
	28	0,23	1,23
	27	0,22	1,22
	26	0,21	1,21
	25	0,20	1,20
	24	0,19	1,19
	23	0,19	1,19
	22	0,18	1,18
	21	0,17	1,17
	20	0,16	1,16
	19	0,15	1,15
	18	0,15	1,15
	17	0,14	1,14
NEGATIVA	16	0,13	1,13
	15	0,12	1,12
	14	0,11	1,11
	13	0,10	1,10
	12	0,10	1,10
	11	0,09	1,09
	10	0,08	1,08
	9	0,07	1,07
	8	0,06	1,06
	7	0,06	1,06

6	0,05	1,05
5	0,04	1,04
4	0,03	1,03
3	0,02	1,02
2	0,02	1,02
1	0,01	1,01

6. CONCLUSIONES

Los Factores que se proponen aplicar en la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, está en concordancia con las disposiciones establecidas en el COOTAD, Acuerdo Ministerial 029.16, a las características del terreno y construcción del Distrito Metropolitano de Quito, a más de ser factores que se viene aplicando en los modelos y metodologías de Valoración a nivel Nacional, como INMOBILIAR entidad pública que realiza avalúos para enajenaciones entre otros, Internacionales, como el Instituto Brasileño de Peritos, el Agustín CODASSI de Colombia, entre otros.

Este factor de corrección permite llegar de una valoración masiva, a una valoración puntual de acuerdo a las características físicas que presente el predio y permite de una mejor manera llegar a establecer el valor real a partir de del Área de Intervención Valorativa en el suelo y depreciación en la construcción.

7. RECOMENDACIONES

Es necesario aprobar estos factores a fin de aplicar en la valoración del nuevo bienio, lo que permitirá tener una valoración más real de los Bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Ing. Marco Espinosa
COORDINADOR DEL PROCESO CATASTRO Y VALORACIÓN

