
INFORME DE FACTIBILIDAD DE LA NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Contenido

| | |
|---|----|
| 1. BASE LEGAL..... | 2 |
| 2. OBJETIVO..... | 2 |
| 3. ALCANCE | 2 |
| 4. GESTIÓN EFECTUADA..... | 3 |
| 4.1. Valoración del suelo urbano..... | 3 |
| 4.2. Valoración del suelo rural..... | 4 |
| 4.3. Construcción..... | 5 |
| 4.3.1 Tablas de Tipologías constructivas..... | 6 |
| 4.3.2 Factores | 6 |
| 4.3.3 Usos Constructivos | 7 |
| 4.3.4 Costos indirectos..... | 7 |
| 4.4. PREDIOS PATRIMONIALES | 8 |
| 4.5. EXPROPIACIONES | 8 |
| 4.6. ENAJENACIONES..... | 8 |
| 4.7. PROPIEDADES HORIZONTALES..... | 8 |
| 4.8. MUESTRAS INMOBILIARIAS | 9 |
| 5. SOSTENIBILIDAD..... | 9 |
| 6. RESULTADOS | 9 |
| 7. CONCLUSIONES..... | 11 |
| 8. RECOMENDACIONES..... | 12 |

1. BASE LEGAL

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

“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.”*

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 mencionada ordenanza, el Director Metropolitano de Catastro, presentara 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 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.

2. OBJETIVO

Establecer una Norma Técnica de Valoración que contenga procedimientos técnicos para valorar los bienes inmuebles de Distrito Metropolitano de Quito acorde a las disposiciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Normas Técnicas Nacionales para la Valoración y mercado inmobiliario.

3. ALCANCE

Valorar los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a través de procedimientos técnicos.

En el caso del terreno se establece un valor en las áreas de intervención valorativas relacionadas a un lote tipo o modal y se aplicará los factores de corrección propuestos.

La construcción valorará a través de Tipologías constructivas y se aplicará factores de corrección por el número de pisos, usos constructivos, etapa de la construcción.

Los adicionales constructivos e instalaciones especiales se valorará mediante valores del m2 de construcción corregidos por el estado de conservación.

4. GESTIÓN EFECTUADA

Se analizó la Norma Técnica Nacional, la Norma Técnica de Valoración vigente para la valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, Factores de Corrección establecidos por el Instituto Brasileño de Peritos- IBAPE, Norma Técnica de Valoración para los bienes Inmuebles del Estado Ecuatoriano emitido por la Secretaria de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - INMOBILIAR, se realizó estudios puntuales y sus valores se establecieron previa simulaciones puntuales a fin de determinar que su aplicación corrija el avalúo en base a la realidad física de los bienes inmuebles y características del Sector.

4.1. Valoración del suelo urbano

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

VIGENTE

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

Donde:

F_{csu} =Factor de corrección del valor del suelo urbano

F_f=Factor frente

F_p= Factor fondo

F_{ta} = 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.

PROPUESTA

$$F_{csmu} = F_f * F_p * f_{TM} * f_{LM} * f_{FM} * f_{AC} * f_{si}$$

Donde:

F_{csmu} = factor de corrección masivo del valor del suelo urbano

F_f = factor frente

F_p = factor fondo

f_{TM} = factor tamaño

f_{LM} = factor localización en la manzana

f_{FM} = factor forma

f_{AC} = factor acceso al lote

f_{si} = factor de acceso a servicios básicos e infraestructura

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0.50 ni mayor a 1.20 del valor base del AIVAU.

En base a los reclamos y revisión de las AIVAS de Nayón se identifica que el factor tamaño que se viene aplicando no corrige adecuadamente el valor para predios urbanos grandes, por lo que se cambia la fórmula del factor tamaño a factores por rangos de

tamaño relacionados al lote tipo.

La actual norma indica que el factor mínimo de corrección para la Valoración del suelo urbano es de 0.85 y máximo 1.20, considerando que los factores de corrección propuestos van desde el 0.5 hasta el 1.20, por las características individuales de cada predio y las características del Área de Intervención Valorativa relacionados al lote tipo se señala que el factor mínimo es 0.5 y máximo 1.20.

Los factores de corrección sirven para determinar el avalúo de un predio a nivel puntual acorde a las características que este tenga.

4.2. Valoración del suelo rural

En concordancia al literal e) del artículo 70 del Acuerdo Ministerial No. 029-16 se aumenta el **factor accesibilidad**, para la valoración del suelo rural

Se incluye el factor Titularidad basada en la propuesta 2018 de la Norma Nacional Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), y al 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.

Se realiza el análisis de los avalúos de los terrenos rurales producto de las simulaciones y se ve la necesidad de modificar los rangos para determinar el factor tamaño.

Se corrige el tamaño del lote de área especial de 5000 m² a 2500 m²., en razón que los valores investigados para las AIVAS de predios rurales la mayoría son de tamaños inferiores de 2500 m². y con esta aplicación se corrige la distorsión en el valor del lote.

VIGENTE

$$Fcs = Fta * Fr$$

Donde:

Fcs = Factor total de
corrección del suelo

Fta = factor tamaño

Fr = factor riego

PROPUESTA

$$Fcsr = Fta * Fr * Falr * fti$$

Donde:

Fcsr = factor de corrección del valor
del suelo rural

Fta = factor tamaño

Fr = factor riego

Falr = factor accesibilidad

Fti = factor titularidad

Clases Agrológicas

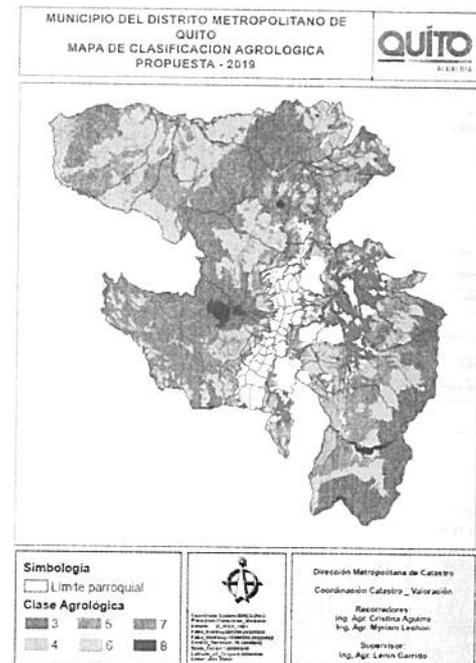
Una vez que la Dirección Metropolitana de Catastro generó el Plano de pendientes, y al ser este un insumo importante en la clasificación agrológica y por otro lado conociendo que la información que se tiene es desde el año 1998 generadas en base a una cartografía a escalas 1-25.000 , se procede a actualizar las clases agrológicas a través

del plano de pendientes, inspección de campo y base cartográfica a escala 1-5000 lo que permite corregir distorsiones que se venían dando.

VIGENTE



PROPUESTA



4.3. Construcción

En base a los artículos 42 y 49 de la Ordenanza Metropolitana No. 196, se ha procedido a generar estudios e investigaciones que actualicen el sistema Valorativo.

En concordancia con los artículos expuestos se realiza el estudio de 9 usos constructivos, (Aula, auditorio, clínica, dispensario médico-centro de salud, hospital, hotel 1-2 estrellas, hotel 3 estrellas, hotel 4-5 estrellas y oficina, edificio de oficinas/mezzanine), se incorpora 10 adicionales constructivos producto de la gestión diaria, se actualiza los puntajes de las categorías de acabados exteriores, se revisa y actualiza los porcentajes de los costos indirectos de acuerdo al tipo de propiedad unipropiedad y/o propiedad horizontal y categoría de acabados, para lo cual se ha considerado:

- Ajustes a de precios unitarios de estudios anteriores según índice de inflación
- Ajustes de precios unitarios establecidos por la Cámara de la Construcción de Quito e índices de precio al consumidor
- Ajustes en el costo unitario de peritajes según las condiciones reales de la construcción
- Análisis y ajustes de las características de las categorías de acabados.
- Se elimina las tipologías constructivas de más de 3 pisos por cuanto para su actualización no se dispone de la información base que sustente sus valores, en su reemplazo se genera factores de corrección por rango de número de pisos en base al estudio de valores de la construcción en el mercado inmobiliario.
- Se elimina la categoría de acabados especiales, por cuanto esta se generaba a partir de la categoría de acabados de lujo más al menos 3 instalaciones especiales, lo que en muchos casos sobrevalora al predio.

- Se establece valores de las instalaciones especiales y se suma al avalúo del bien inmueble.

4.3.1 Tablas de Tipologías constructivas

VIGENTE

| TIPO DE ESTRUCTURA | 4-5 PISOS | | | | | | | | | | 6-9 PISOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------|-----|-----|-----|-----|----------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|-------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | ACABADOS | | | | | ACABADOS | | | | | ACABADOS | | | | | ACABADOS | | | | | | | | | | | | | | |
| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | Q | R | S | T | U | V | W | X | Y | Z | AA | AB | AC | AD |
| HORMIGÓN ARMADO | 14 | 21 | 31 | 43 | 58 | 78 | 106 | 147 | 201 | 273 | 367 | 497 | 681 | 921 | 1231 | 1631 | 2171 | 2941 | 3911 | 5171 | 6871 | 9211 | 12311 | 16311 | 21711 | 29411 | 39111 | 51711 | 68711 | 92111 |
| ACERO/METÁLICO | 141 | 214 | 319 | 434 | 584 | 784 | 1064 | 1474 | 2014 | 2734 | 3674 | 4974 | 6814 | 9214 | 12314 | 16314 | 21714 | 29414 | 39114 | 51714 | 68714 | 92114 | 123114 | 163114 | 217114 | 294114 | 391114 | 517114 | 687114 | 921114 |
| LADRILLO/BLOQUE | 138 | 208 | 313 | 428 | 578 | 778 | 1058 | 1468 | 1998 | 2718 | 3658 | 4958 | 6798 | 9198 | 12298 | 16298 | 21698 | 29398 | 39098 | 51698 | 68698 | 92098 | 123098 | 163098 | 217098 | 294098 | 391098 | 517098 | 687098 | 921098 |
| ADOBE/TAPIAL | 139 | 210 | 315 | 430 | 580 | 780 | 1060 | 1470 | 2010 | 2730 | 3670 | 4970 | 6810 | 9210 | 12310 | 16310 | 21710 | 29410 | 39110 | 51710 | 68710 | 92110 | 123110 | 163110 | 217110 | 294110 | 391110 | 517110 | 687110 | 921110 |
| MADERA | 141 | 230 | 330 | 440 | 590 | 790 | 1070 | 1480 | 2020 | 2740 | 3680 | 4980 | 6820 | 9220 | 12320 | 16320 | 21720 | 29420 | 39120 | 51720 | 68720 | 92120 | 123120 | 163120 | 217120 | 294120 | 391120 | 517120 | 687120 | 921120 |
| CAÑA GUADUA | 128 | 189 | 281 | 381 | 511 | 681 | 911 | 1221 | 1621 | 2161 | 2931 | 3901 | 5161 | 6861 | 9201 | 12301 | 16301 | 21701 | 29401 | 39101 | 51701 | 68701 | 92101 | 12301 | 16301 | 21701 | 29401 | 39101 | 51701 | 68701 |
| CERCHA PORTICADA | 162 | 217 | 294 | 391 | 517 | 687 | 921 | 1231 | 1631 | 2171 | 2941 | 3911 | 5171 | 6871 | 9211 | 12311 | 16311 | 21711 | 29411 | 39111 | 51711 | 68711 | 92111 | 12311 | 16311 | 21711 | 29411 | 39111 | 51711 | 68711 |

PROPUESTA

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

| TIPO DE ESTRUCTURA | 6-9 PISOS | | | | | | MÁS DE 9 PISOS | | | | | | | | |
|--------------------|-----------|-----|-----|----------|-----|-----|----------------|------|------|----------|------|------|------|------|-------|
| | ACABADOS | | | ACABADOS | | | ACABADOS | | | ACABADOS | | | | | |
| | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | Q |
| HORMIGÓN ARMADO | 172 | 233 | 329 | 443 | 599 | 811 | 1081 | 1451 | 1951 | 2611 | 3511 | 4671 | 6171 | 8211 | 10811 |
| ACERO/METÁLICO | 146 | 208 | 294 | 391 | 517 | 687 | 921 | 1231 | 1631 | 2171 | 2941 | 3911 | 5171 | 6871 | 9211 |

Fuente de Actualización de APUs: Cámara de la Construcción, 2017

4.3.2 Factores

| TIPO DE ESTRUCTURA | Factor Número de Pisos | | |
|--------------------|------------------------|-----------|-----------------|
| | 4-5 Pisos | 6-9 Pisos | Más de 10 Pisos |
| HORMIGÓN ARMADO | 1,10 | 1,17 | 1,27 |
| ACERO/METÁLICO | 1,1 | 1,17 | 1,27 |
| LADRILLO/BLOQUE | 1,04 | - | - |
| ADOBE/TAPIAL | 1,04 | - | - |
| MADERA | - | - | - |
| PIEDRA | - | - | - |
| CAÑA GUADUA | - | - | - |
| CERCHA PORTICADA | - | - | - |

4.3.3 Usos Constructivos

| CATEGORIA PRINCIPAL | USO CONSTRUCTIVO | FACTOR ORD.196 | FACTOR PROPUESTO SEGÚN ESTUDIO |
|---|--|----------------|--------------------------------|
| EDUCACIÓN | Aula | 1,58 | 1,30 |
| | Auditorio | 2,04 | 1,67 |
| SALUD | Clínica | 2,04 | 1,61 |
| | Dispensario médico-centro de salud | 2,03 | 1,50 |
| | Hospital | 2,46 | 1,98 |
| HOSPEDAJE | Hotel 1-2 estrellas | 2,07 | 1,00 |
| | Hotel 3 estrellas | 2,07 | 1,52 |
| | Hotel 4-5 estrellas | 2,07 | 1,76 |
| SERVICIO PÚBLICO ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN | Oficina-edificio de oficina/ mezzanine | 1,72 | 1,41 |

4.3.4 Costos indirectos

VIGENTE

| PORCENTAJE DE COSTOS INDIRECTOS DE ACUERDO A LOS ACABADOS- VIGENTE | | | |
|--|--------------------|------------|--|
| CATEGORIA | TIPO | PORCENTAJE | RUBROS |
| B | UNIPROPIEDAD Y P.H | 4,00% | PLANIFICACION (3,08%)+EJECUCION DE OBRA (0,92%) |
| C | UNIPROPIEDAD | 13,86% | PLANIFICACION (5%)+EJECUCION DE OBRA (5%)+TASAS E IMPUESTOS(3,86%) |
| | P.H. | 15,58% | PLANIFICACION (5%)+EJECUCION DE OBRA(5%)+TASAS E IMPUESTOS(5,58%)* |
| D | UNIPROPIEDAD | 14,01% | PLANIFICACION (5%)+EJECUCION DE OBRA (5%)+TASAS E IMPUESTOS(4,01%) |
| | P.H. | 26,15% | PLANIFICACION (5%)+EJECUCION DE OBRA(5%)+OPERACION Y MANTENIMIENTO DE OBRA(5%)+TASAS E IMPUESTOS(5,58%)+COSTOS GENERALES Y FINANCIEROS(5,57%) |
| E | UNIPROPIEDAD | 17,49% | PLANIFICACION (7,12%)+EJECUCION DE OBRA(5%)+TASAS E IMPUESTOS(5,37%) |
| | P.H. | 29,03% | PLANIFICACION (7,12%)+EJECUCION DE OBRA(5%)+OPERACION Y MANTENIMIENTO DE OBRA(5%)+TASAS E IMPUESTOS(5,41%)+COSTOS GENERALES Y FINANCIEROS(6,50%) |
| F | UNIPROPIEDAD | 23,36% | PLANIFICACION (8,27%)+EJECUCION DE OBRA(5%)+OPERACION Y MANTENIMIENTO DE OBRA(5%)+TASAS E IMPUESTOS(5,09%) |

| | | | |
|--|------|--------|--|
| | P.H. | 35,00% | PLANIFICACION (8,27%)+EJECUCION DE OBRA(7%)+OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE OBRA(8%)+TASAS E IMPUESTOS(5,13%)+COSTOS GENERALES Y FINANCIEROS(6,60%) |
|--|------|--------|--|

PROPUESTO

| PORCENTAJES DE COSTOS INDIRECTOS | | |
|----------------------------------|--|------------|
| CATEGORÍA DE ACABADOS | DETALLE DE PORCENTAJES | PORCENTAJE |
| CATEGORIA A | Construcciones sin planificación | 0% |
| CATEGORIA B | Construcciones con poca planificación para unipropiedad y propiedad horizontal | 3% |
| CATEGORIA C UNIPROPIEDAD | Planificación (5%)+ construcción de la obra (5%) + derechos de agua, energía eléctrica (0,11) | 11% |
| CATEGORÍA C P.H. | Planificación (5%)+ construcción de la obra (5%) +tasas e impuestos (4,08) | 14% |
| CATEGORIA D UNIPROPIEDAD | Planificación (5%)+ construcción de la obra (5%) +tasas e impuestos (4,03) | 14% |
| CATEGORÍA D P.H. | Planificación (5%)+ construcción de la obra (5%) + administración de la obra (5%) + tasas e impuestos aprobación (5,58%) | 21% |
| CATEGORÍA E UNIPROPIEDAD | Planificación (7,12%)+ construcción de la obra (5%) + tasas e impuestos aprobación (3,87%) | 16% |
| CATEGORÍA E P.H. | Planificación (7,12%) + construcción de la obra (5%) + administración de la obra (5%) + tasas e impuestos aprobación (3,91%) | 21% |

4.4. PREDIOS PATRIMONIALES

En cumplimiento a la Primera disposición transitoria de la Ordenanza de Valoración vigente del DMQ. Se incorpora las Normas para valorar los predios patrimoniales para el Distrito Metropolitano de Quito tanto del terreno como de la construcción.

4.5. EXPROPIACIONES

En razón que existe Disposiciones y procedimientos en la Norma Nacional para determinar el avalúo de expropiación y la metodología y procedimientos para el cálculo de la plusvalía que genera las obras públicas por declaratoria de utilidad pública se retira las Normas sobre Expropiaciones, señalando que se debe valorar acorde a lo dispuesto por la Norma Nacional.

4.6. ENAJENACIONES

Considerando que el Municipio se encuentra en un proceso de enajenación de los bienes inmuebles de su propiedad se genera las normas al respecto, es necesario generar un factor de actualización al AIVA que influye en la valoración del suelo, estos factores también servirán cuando se requiera actualizar las AIVAS a nivel general.

4.7. PROPIEDADES HORIZONTALES

En base a los pedidos de revisión de avalúo de los predios de Propiedad Horizontal que tienen grandes áreas de terreno comunal se realiza un análisis a los valores de estas

áreas y por su uso se determina un factor a aplicar para el área proporcional a la alícuota de terreno comunal.

A fin de corregir mejor el valor de los terrenos declarados en Propiedad Horizontal y que presentan pendientes, se aumenta el factor topografía al predio de la PH.

4.8. MUESTRAS INMOBILIARIAS

En la actual Norma Técnica de Valoración no se dispone de las Normas que regulen la captura y procesamiento de las muestras inmobiliarias por lo que se propone un capítulo relacionado a las muestras inmobiliarias, incorporando los nuevos factores.

5. SOSTENIBILIDAD

Los factores de corrección que se ha incrementado en la propuesta de la Norma Técnica son factores que se aplica para la valoración del terreno y construcción en muchos municipios e instituciones e entidades que se dedican a valorar las propiedades tanto a nivel nacional como internacional, además de cumplir con la Normativa Nacional.

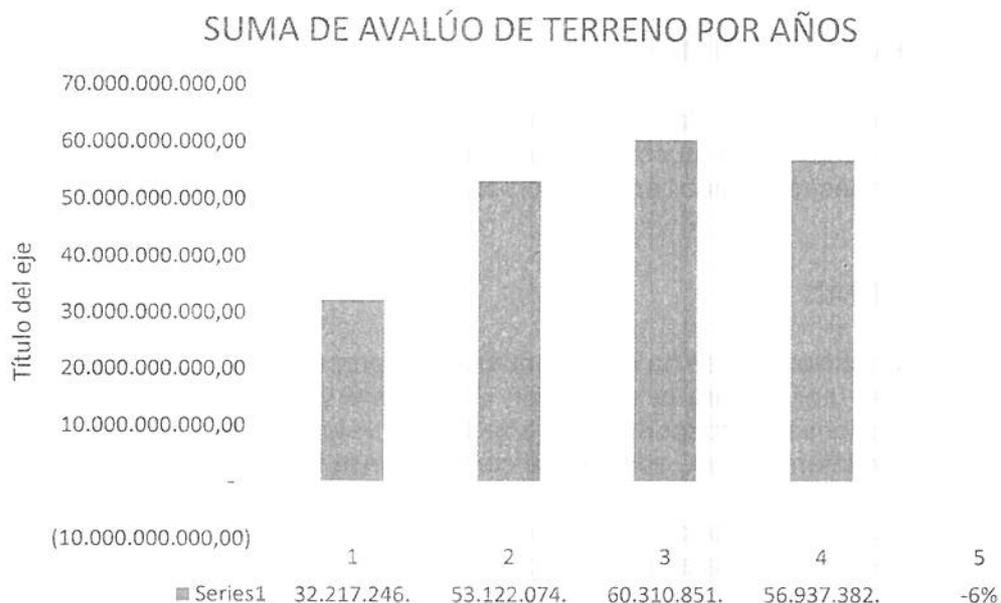
La información que se utiliza para aplicar estos factores se encuentra en parte implementada en el sistema catastral, otra parte se incorporará o homologará a nivel masivo una vez aprobada la propuesta de la Norma, y los datos que no se disponga para la actual valoración ingresará con el factor 1, mientras la Dirección Metropolitana de Catastro ingrese, actualice o de mantenimiento al dato catastral y quien deberá contar con una partida presupuestaria para generar estos proyectos y garantizar la calidad del dato.

6. RESULTADOS

Se obtendrá la valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito acorde a la Normativa Nacional, a parámetros técnicos que permita llegar a la valoración individual de manera más justa y acorde al mercado inmobiliario.

Resultado de la valoración del suelo aplicado la propuesta de la Norma Técnica de Valoración y base de datos del catastro de junio 2019

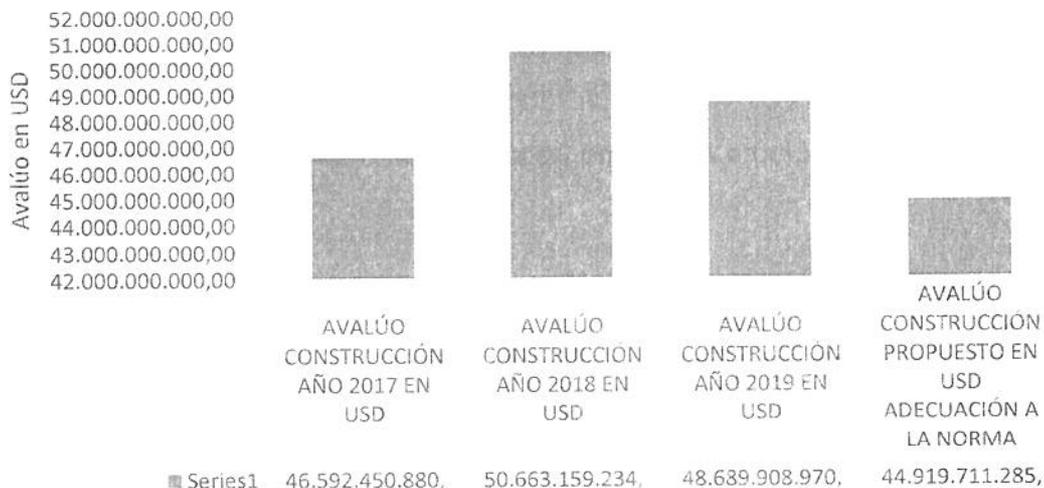
| ZONIFICACIÓN | SUMA AVALUO_TERRENO_2017 EN USD | SUMA AVALUO_TERRENO_2018 EN USD | SUMA AVALUO_TERRENO_ ACTUAL EN USD | SUMA AVALUO_TERRENO_ SIMULACION EN USD | PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE AVALÚO DE TERRENO ACTUAL Y SIMULACIÓN | DIFERENCIA EN USD |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--|---|-------------------|
| CIUDAD | 574.430.545,84 | 829.868.248,44 | 783.215.330,61 | 746.673.467,15 | -5% | 36.541.863,46 |
| PARROQUIA | 53.614.936,77 | 67.418.490,44 | 79.639.824,53 | 58.103.908,93 | -27% | 21.535.915,60 |
| RURAL | 3.159.547.978,22 | 5.355.527.032,58 | 12.378.214.387,85 | 13.320.841.037,47 | 8% | 942.626.649,62 |
| URBANO | 28.429.653.027,68 | 46.869.261.001,96 | 47.069.781.960,88 | 42.811.763.960,30 | -9% | 4.258.018.000,58 |
| Total general | 32.217.246.488,51 | 53.122.074.773,42 | 60.310.851.503,87 | 56.937.382.373,85 | -6% | 3.373.469.130,02 |



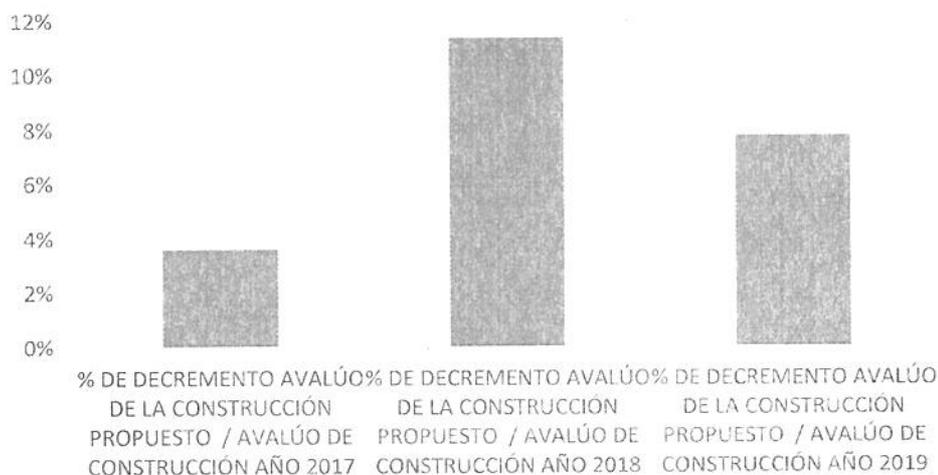
Resultado de la valoración de la construcción aplicado la propuesta de la Norma Técnica de Valoración y base de datos del catastro de junio 2019

| AVALÚO CONSTRUCCIÓN AÑO 2017 EN USD | AVALÚO CONSTRUCCIÓN AÑO 2018 EN USD | AVALÚO CONSTRUCCIÓN AÑO 2019 EN USD | AVALÚO CONSTRUCCIÓN PROPUESTO EN USD ADECUACIÓN A LA NORMA | % DE DECREMENTO AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTO ADECUACIÓN A LA NORMA / AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2017 | % DE DECREMENTO AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTO ADECUACIÓN A LA NORMA / AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2018 | % DE DECREMENTO AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTO ADECUACIÓN A LA NORMA / AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2019 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|---|
| 46.592.450.880,05 | 50.663.159.234,27 | 48.689.908.970,00 | 44.919.711.285,50 | 4% | 11% | 8% |

Avalúo 2017-2018-2019 y propuesta



% de decremento del Avalúo



En general baja en un 6% del avalúo del terreno actual, este se refleja especialmente en los predios que tienen mayor área.

El avalúo de la construcción tiene tendencia a la baja en un 8% y está relacionado a las construcciones con usos constructivos de Hoteles, educación, salud y de la eliminación de la categoría de acabados especiales.

7. CONCLUSIONES

Es necesario aplicar los factores de corrección del terreno a fin de llegar a una valoración puntual a partir de la valoración masiva y de las características físicas que presente el predio.

Se disminuye la cantidad de Tipologías constructivas a fin de garantizar el respaldo base de la información y que permita una actualización en un menor tiempo,

Al aplicar los factores de corrección del terreno urbano y rural se cumple con los requerimientos establecidos en la Norma Nacional de Catastro y Valoración.

En necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito disponga de una

8. RECOMENDACIONES

Una vez analizado los factores, realizadas las pruebas de simulación, es factible aplicar la propuesta de la Norma Técnica de Valoración, en la valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a fin de obtener avalúos puntuales acorde a la realidad física de cada predio.

Es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito disponga de una Norma Técnica que regule la Valoración de los bienes inmuebles que se encuentra en el Distrito.

Se recomienda aprobar lo más pronto posible por cuanto el contenido de la adecuación de la Norma debe parametrizarse en el Sistema Catastral a fin de que se aplique en la valoración del nuevo bienio.

Atentamente,



Ing. Marco Espinosa
COORDINADOR DEL PROCESO CATASTRO Y VALORACIÓN

| Acción | Responsable | Fecha | Sumilla |
|----------------|---------------------|------------|---|
| Elaborado por: | Arq. Pilar Tufiño | 05-10-2019 |  |
| Revisado por: | Ing. Marco Espinosa | 05-10-2019 | |