

# VALORACIÓN DE SERVIDUMBRES

## A. Antecedentes

De acuerdo al Título XII De las servidumbres, del Código Civil, en el Artículo 859:

Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño (Congreso Nacional 10 de mayo del 2005)

Los tipos de servidumbres son:

- Servidumbre continua, positiva, aparente, natural, legales, o voluntarias.

Por uso o ubicación pueden ser:

- Uso de aguas corrientes, cerramientos, medianería, acueducto, luz y vista, de paso, entre otras.

Para todos los tipos de servidumbres antes indicados, se valorarán de acuerdo a lo citado en la sección “Valoración para servidumbre” (Congreso Nacional 10 de mayo del 2005)

Para todos los tipos de servidumbres antes indicados, se valorarán de acuerdo a lo citado en la sección “Valoración para servidumbre”

## B. Objetivo

Establecer el procedimiento a seguir en Dirección Metropolitana de Catastro, para obtener la valoración de las servidumbres de los lotes del Distrito Metropolitano de Quito, que estará vigente el mismo periodo en que lo estén las Ordenanzas de Valoración 7, 8 y la Norma técnica de Valoración.

## C. Desarrollo

### A. Valoración para servidumbre

#### a. Fórmula para la valoración de servidumbres

Para la valoración de los predios que tienen servidumbre, sea esta total o parcial, se valorará con el valor del metro cuadrado de suelo registrado en el sistema catastral y en concordancia con la Ordenanza Metropolitana de Valoración vigente a la fecha a valorar.

$$V_{ser} = V_{sc} * A_{ser}$$

Donde,

$V_{ser}$  = Valor de la servidumbre

Vsc = Valor de suelo corregido por factores masivos y puntuales (urbanos o rurales)

Aser = Área de la servidumbre

**b. Descripción del proceso de valoración del suelo para servidumbre:**

- I. Se determina gráficamente cual es el AIVA que le corresponde al predio,
- II. Dependiendo, si el predio es urbano o rural, se toma el valor de metro cuadrado de suelo aplicados los factores de corrección masivos y puntuales, que correspondan en cada caso. Dicho valor corregido se multiplica por el área de la servidumbre.

**c. Ejemplo:**



Predio:	14448	Clave Catastral:	3080505003		
DATOS DEL LOTE TIPO					
Código del AIVA	Valor AIVA	Frente Lote Tipo (Ft)	Fondo Lote Tipo (Fot)	Tamaño Lote Tipo (St)	
02070023	245,00	10,00	25,00	250,00	
DATOS DEL LOTE A AVALUAR					
Frente Total (Fa)	Fondo relativo	Tamaño del lote (Sa)	Perímetro del lote:		
-	#¡DIV/0!	300,00	79,8840		
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO URBANO					
Factor Frente (Ff)	0,8400	-	0,8400	1,0000	
Factor Fondo (Fp)	-			1,0000	
Factor Tamaño (Fta)				0,8700	
Factor localización en la manzana (fLM):	Interior			0,5000	
Factor forma (fFM):	Regular			1,0000	
Factor acceso al lote (fAC):	No tiene			1,0000	
Factores masivos de acceso a servicios básicos e infraestructura					
Factor acceso a obras sanitarias (San):	Red Pública			1,0000	
Factor acceso a energía eléctrica (Eel):	Red Pública			1,0000	
Factor acceso al agua (Agu):	Red Pública			1,0000	
Factor acceso a infraestructura urbana	Aceras con bordillos			1,0000	
Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura					
<b>Factor total de corrección masiva del valor</b>			0,4350	<b>0,5000</b>	
<b>VALOR/m2 DE SUELO</b>				<b>122,50</b>	
<b>AVALÚO DEL SUELO DEL LOTE</b>				<b>36.750,00</b>	

Valor del suelo corregido = 122.50

Área de la servidumbre (servidumbre de paso): 60,00 m2

Aplicando la fórmula:

$$V_{ser} = V_{sc} * A_{ser}$$

$$V_{ser} = 122.50 \text{ USD} * 600 \text{ m}^2$$

$$V_{ser} = 722.50 \text{ USD}$$

## D. Bibliografía

Congreso Nacional (10 de mayo del 2005): Código Civil.