

PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES Y MONUMENTALES.

A. Antecedente

Quito, siendo una ciudad reconocida por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y la Cultura, como "PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD" y al tener un registro de áreas y bienes patrimoniales urbanísticos y arquitectónicos los mismos que se reflejan en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) y en la ficha de Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito es necesario tener la valoración del suelo donde se ubica un bien inmueble patrimonial.

La valoración del suelo donde se ubica un bien inmueble patrimonial se encuentra sustentado en "Metodología y Procedimientos Técnicos de Valoración para Predios Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito", la misma que sirvió de base para la elaboración de la Norma Técnica para la Valoración De Bienes Inmuebles Urbanos Y Rurales Del Distrito Metropolitano De Quito en la que indica:

Norma 46.2 Valoración de la construcción de bienes inmuebles patrimoniales

Para efectos de la valoración de construcción es necesaria la "Ficha de inventario de bienes inmuebles patrimoniales en el Distrito Metropolitano de Quito", la misma que se solicitará al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, quien es la entidad Municipal que se encarga de coordinar con el Ministerio de Cultura, para su declaración.

Según el grado de protección que tenga la edificación y que determina la Ordenanza de bienes inmuebles patrimoniales correspondiente, se han asignado los siguientes factores de corrección del valor en función de los puntajes establecidos en cada ficha de inventario de bienes inmuebles patrimoniales y los pesos resultantes de las variables aplicadas según lo señalado en el siguiente cuadro:

TABLA DE FACTORES SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES			
GRADO DE PROTECCIÓN	PUNTAJE DE FICHA INVETARIADA 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
	33	0,27	1,27
PARCIAL	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
NEGATIVA	18	0,15	1,15
	17	0,14	1,14
	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	

Tabla 1 Tabla de factores según el grado de protección de los bienes inmuebles patrimoniales (Estudio e Investigación realizado por Coordinación de Catastro y Valoración)

Norma 46.2.1 Determinación del Avalúo de la construcción de bienes inmuebles patrimoniales

Para la determinación del avalúo de las construcciones de bienes inmuebles patrimoniales se aplicarán lo establecido en el capítulo V de la norma y se multiplicará por el factor patrimonio.

La fórmula a aplicar es la siguiente:

$$Avcp = Vc * Fpt$$

Donde,

Avcp = Avalúo de la construcción de bienes inmuebles Patrimoniales

Fpt = factor patrimonio

Vc = valor de la construcción (cubierta, especial, abierta y comunales en caso de la propiedad horizontal)

Norma 46.2.2 Porcentaje no depreciable o residuo

Para efectos de la valoración y empleo de la fórmula de depreciación para el caso de bienes patrimoniales el porcentaje no depreciable o residuo y la vida útil en

consideración al tipo de estructura y altura de la edificación, se establece según el siguiente detalle.

TABLA DE VIDA ÚTIL Y RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES PATRIMONIALES SEGÚN LA ESTRUCTURA Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN			
ESTRUCTURA	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL (años)	PORCENTAJE RESIDUAL
Ladrillo	Casa o edificio	100	50
Adobe o Tapial	Casa o edificio	100	50

Tabla 2 Tabla de vida útil y residual para construcciones patrimoniales (Estudio e Investigación realizado por Coordinación de Catastro y Valoración)

Norma 46.2.4 Avalúo de bienes Inmuebles patrimoniales monumentales

En el caso de requerir una valoración puntual de los bienes inmuebles patrimoniales catalogados como arquitectura monumental se deberá realizar de manera particular y con técnicos especialista en cada tipología por tener otras variables valorativas no incluidas en la metodología de valoración de bienes inmuebles patrimoniales en el Distrito Metropolitano de Quito.

B. Objetivo

Establecer el procedimiento a seguir en Dirección Metropolitana de Catastro, para obtener la valoración de la valoración de la construcción de bienes inmuebles patrimoniales y monumentales 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. Procedimiento

PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL SISTEMA DE REGISTRO CATASTRAL DE QUITO (SIREC-Q), PARA CONSTRUCCIONES DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES

1. Para la aplicación de la valoración de la construcción de bienes inmuebles patrimoniales, debe obtenerse la "Ficha de inventario de bienes inmuebles patrimoniales en el Distrito Metropolitano de Quito" en el que indica el grado de protección con su respectivo puntaje.
2. Se debe Ingresar en el Sistema de Registro Catastral de Quito el grado de protección con su respectivo puntaje a nivel de la construcción de acuerdo al siguiente cuadro

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
33	0,27	1,27	
PARCIAL	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	
NEGATIVA	18	0,15	1,15
	17	0,14	1,14
	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	

3. Una vez ingresado el grado de protección el sistema realiza de manera interna los siguientes cálculos:

3.1 Verifica que tipo de estructura tiene la construcción con la finalidad de modificar la vida útil y el porcentaje residual conforme a la siguiente tabla:

TABLA DE VIDA ÚTIL Y RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES PATRIMONIALES SEGÚN LA ESTRUCTURA Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN			
ESTRUCTURA	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL (años)	PORCENTAJE RESIDUAL
Ladrillo	Casa o edificio	100	50
Adobe o Tapial	Casa o edificio	100	50

3.3 Procede a calcular el nuevo valor de la construcción de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Avcp = Vc * Fpt$$

Donde,

Avcp = Avalúo de la construcción de bienes inmuebles Patrimoniales

Fpt = factor patrimonio

Vc = valor de la construcción (cubierta, especial, abierta y comunales en caso de la propiedad horizontal)

4. Por último, se indica que, una vez que el Instituto Metropolitano de Patrimonio proporcione los predios patrimoniales con la ficha de Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, se procederá a cargar en el sistema de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).