

1. VALORACIÓN DE PREDIOS CON VARIAS AIVAS

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización –COOTAD–, indica que es la obligación de actualizar cada dos años la valoración de la propiedad urbana y rural, así mismo, nos indica que debe tener el valor justo por lo que en caso de que un lote presente varias AIVAS, sean estas urbanas en el mismo lote o rurales en el mismo lote, o que tenga AIVAS urbanas y rurales en el mismo lote, sea por presentarse características, zonificación y principalmente de clasificación del suelo (urbano o rural) diferentes, estas se valoran por separado.

Para esto se realiza lo siguiente:

1. Determinar las superficies según las AIVAS que posea el lote.
2. Calcular el valor por cada superficie en base al AIVA que le corresponda
3. Sumar los valores parciales Con los valores parciales por superficies obtenidos proceder con la suma total para encontrar el valor total del lote.

Para calcular la valoración se aplican las normas establecidas en la Norma Técnica de Valoración vigente relacionada a la valoración del suelo y sus factores que para estos casos se calculan en base a las características globales del predio.

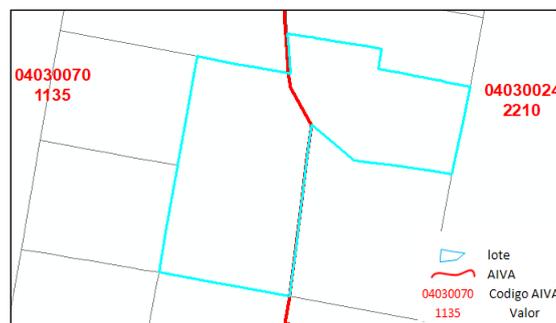
1.1 VALORACIÓN DE PREDIOS QUE TIENEN VARIAS ÁREAS URBANAS O VARIAS ÁREAS RURALES

Como se puede apreciar el área total del terreno puede estar distribuida entre dos o más áreas urbanas o entre dos o más áreas rurales, que presenten diferentes regulaciones o zonificaciones, obras de infraestructura, servicios, topografía, franjas de protección, por lo que es necesario valorar por separado para obtener el valor más justo

En el caso que el lote tenga dos o más **AIVAS urbanas**:

- A. Determinar las superficies según las AIVAS que posea el lote.
- B. Calcular el valor de cada una de las superficies con diferente AIVA.
- C. Sumar los datos de cada superficie obtenida para tener el avalúo total de suelo que le pertenece al lote.

Ejemplo:



A1. Valor AIVA 04030070 urbano

Área total del predio = 1432,14 m²

Área según el AIVA = 899,72 m²

Valor AIVA urbana= 1135.00 USD/m² de terreno

Factor de corrección = 1.20

Valoración parcial 1 = 1225418,64 USD

A2. Valor AIVA 04030024 urbano

Área total del predio = 1432,14 m²

Área según el AIVA = 532,42 m²

Valor AIVA urbana= 2210.00 USD/m² de terreno

Factor de corrección = 1.20

Valoración parcial 2 = 1411977,84 USD

B. VALORACION TOTAL

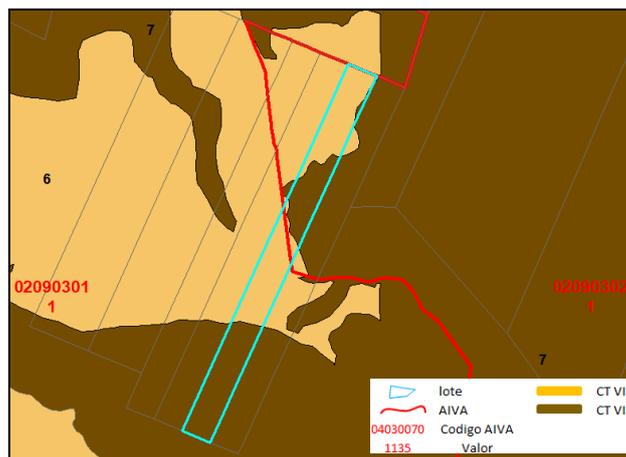
valoracion total = val parcial 1 + val parcial 2

valoracion total = 1225418,64 + 1411977,84

valoracion total = 2637396,48 USD

En el caso que el lote tenga dos o más AIVAS rurales:

- A. Determinar las superficies según las AIVAS que posea el lote.
- B. Calcular el valor de cada una de las superficies con diferente AIVA
- C. Sumar los datos de cada superficie obtenida para tener el avalúo total de suelo que le pertenece al lote.



Valor AIVA 02090301 rural

Clase de suelo VI = 0.24 USD/m² de terreno

Clase de suelo VII = 0.02 USD/m² de terreno

Factor de corrección = 0.80

Área de terreno con clase de tierra VI = 96405,096 m²

Área de terreno con clase de tierra VII = 124244,135 m²

Valoración parcial 1 = 20497,6854 USD

Valor AIVA 02090302 rural

Clase de suelo VI = 0.36 USD/m² de terreno

Clase de suelo VII = 0.03 USD/m² de terreno

Factor de corrección = 0.80

Área de terreno con clase de tierra VI = 108058,734 m²

Área de terreno con clase de tierra VII = 71292,040 m²

Valoración parcial 1 = 21.887,9488 USD

B.VALORACION TOTAL

valoracion total = val parcial 1 + val parcial 2

valoracion total = 20497,6854 + 21887,9488

valoracion total = 42385,63 USD

1.2 VALORACIÓN DE PREDIOS QUE TIENEN ÁREA URBANAS Y RURALES DIFERENTES.

El área total del terreno puede estar distribuida entre áreas urbanas y áreas rurales que presentan diferente clasificación del suelo, zonificaciones, obras de infraestructura y servicios, por las características señalada el predio puede tener más de un tipo de AIVA (urbana y/o rural).

El proceso a seguir en estos casos es:

1. Diferenciar las superficies de cada área del lote
2. Encontrar el valor de forma manual de cada una de las áreas urbanas y rurales por separado.
3. Sumar los valores parciales y comparar con el avalúo establecido en el sistema catastral
4. De diferir el avalúo se aplicará un factor de corrección, producto de dividir el avalúo calculado manualmente sobre el avalúo establecido en el sistema.

$$Factor_{Ur_Ra} = \frac{\text{Avalúo del terreno calculado manualmente}}{\text{Avalúo del terreno establecido en el sistema}}$$

5. Para determinar la zona y AIVA a ingresar en el sistema catastral, se basará en el sector en donde se ubique más de la mitad del valor de la propiedad como se indica en el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización (COOTAD).

Ejemplo: PREDIO UNIPROPIEDAD: 658778 (Inserción/Actualización Uniproiedad Urbana)

Trámite	Solicitud	Tipo	Clave Catastral	F. Pendiente	Estado	Copiar	Editar
577887	10909833	Inserción/Actualización Uniproiedad Urbana	1081303008	29/12/2019	Pendiente		

ANTES

Tipo de Solicitud: **170109570273071** Predio Clave Catastral Anterior: **1061303008**

Lote | Predio | Unidades Constructivas | Adicionales Constructivos

Lote

AIVAS del Lote

* Aiva	80	09010080 EJE A LA VIA INTEROCEANICA - URBANO
* Área	2063,30 m ²	
Código Nuevo	57	Código Anterior

Parroquia

Aceptar Cancelar

Listado de AIVAS del Lote

AIVA	Área
09010080 EJE A LA VIA INTEROCEANICA - URBANO	2.063,30

Anteriores Siguietes

Licitud: 170109570273071 Predio: 658778
Clave Catastral Anterior: 1061303008

Predio | Unidades Constructivas | Adicionales Constructivos

Predio

Condición de Dominio / Poseedorías

Valoración

Valoración

Área Construcción	<input type="text" value="608.03"/>	Valoración Construcción	<input type="text" value="140.886,49"/>
Valoración Terreno	<input type="text" value="801.040,12"/>	Valoración Instalaciones Especiales	<input type="text" value="0.00"/>
Valoraciones Adicionales	<input type="text" value="0.00"/>	Valoración Total	<input type="text" value="941.926,51"/>
Valoración Terreno / Área Terreno	<input type="text"/>		
Valoración Construcción / Área de Construcción	<input type="text"/>		

Descripción del Aiva:

Aivas

	AIVA	Área	Valor
1	09010080 EJE A LA VIA INTEROCEANICA - URBANO	2.063,30	415,00

ACTUALMENTE

Solicitud: Inserción/Actualización Unipropiedad Urbana Predio: 1061303008
 Licitud: 170109570273071 Clave Catastral Anterior: 1061303008

Predio | Unidades Constructivas | Adicionales Constructivos

Lote

VAS del Lote

Listado de AIVAS del Lote

AIVA	Área	Editar
09010080 EJE A LA VIA INTEROCEANICA - URBANO	1.083,30	
09010078 SAN JUAN - URBANO	1.000,00	

Solicitud: Inserción/Actualización Unipropiedad Urbana Predio: 658778
 Licitud: 170109570273071 Clave Catastral Anterior: 1061303008

Predio | Unidades Constructivas | Adicionales Constructivos

Predio

Condición de Dominio / Poseedorías

Valoración

Valoración

Área Construcción	<input type="text" value="608.03"/>	Valoración Construcción	<input type="text" value="140.886,49"/>
Valoración Terreno	<input type="text" value="823.825,70"/>	Valoración Instalaciones Especiales	<input type="text" value="0.00"/>
Valoraciones Adicionales	<input type="text" value="0.00"/>	Valoración Total	<input type="text" value="764.895,18"/>
Valoración Terreno / Área Terreno	<input type="text"/>		
Valoración Construcción / Área de Construcción	<input type="text"/>		

Descripción del Aiva:

Aivas

	AIVA	Área	Valor
1	09010080 EJE A LA VIA INTEROCEANICA - URBANO	1.083,30	415,00
2	09010078 SAN JUAN - URBANO	1.000,00	79,00

6. Mientras el sistema catastral permita aplicar este factor, el avalúo manual realizado se digitará en el **campo de avalúo especial del sistema catastral**.

Ejemplo:

valoración de predios con varias AIVAS



Valor AIVA urbano

Área total del predio = 108,000.00 m²

Área urbana del predio = 50835,19 m²

Valor AIVA urbana= 80.00 USD/m² de terreno

Factor de corrección = 1.20

Área de terreno con AIVA urbana = 50835.19 m²

Valor Suelo Urbano = 4880178,24 USD

Valor AIVA rural

Clase de suelo VI = 0.36 USD/m² de terreno

Clase de suelo VII = 0.03 USD/m² de terreno

Factor de corrección = 0.80

Área de terreno con AIVA rural = 57,164.81 m²

Valor Suelo Rural = 14502,71 USD

Valoración total del predio = avalúo urbano + avalúo rural

Valoración total del predio = 4.880.178,24 + 14.505,57

Valoración total del predio = 4,894,683.81

Valor sistema catastral = 5,100.000

Factor = 5,100.000

4,894,683.81

Factor = 1.04 Factor que se ingresa al sistema catastral