



Informe Técnico

CODIGO:
DMC-UEV-2021-1336

**ORDENANZA FACTORES DE CORRECCION DE VALORES DEL SUELO Y
CONSTRUCCION EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

1. INFORME TECNICO DE OBSERVACIONES REALIZADAS EN LA SESION NO. 114 -
ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL 18 DE OCTUBRE DE 2021

Observaciones Concejal René Bedón

1.- "Revisar que los factores que se encuentran incluidos en la Ordenanza No. 007 se encuentran acordes con el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la Normativa Vigente".

Sobre este punto se debe informar que, los factores de corrección tanto del suelo (urbano y rural) como de las construcciones permiten ajustar los valores del avalúo predial proporcionando más equidad entre los bienes inmuebles considerando las características intrínsecas de los mismos.

La Norma Nacional de Catastro expedida con ACUERDO MINISTERIAL Nro. 017-20 establece:

Artículo 34.- Valoración masiva con fines catastrales.- Esta valoración tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal.

Las valoraciones de los inmuebles deberán tomar como base los datos básicos catastrales y datos del mercado inmobiliario, a través de los observatorios de valores locales y/o estudios de mercado inmobiliario.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano deberá:

- a. Estructurar y mantener los observatorios de valores para monitorear de forma constante el mercado inmobiliario sea mediante pedido de información a terceros (instituciones financieras, promotoras inmobiliarias, registros de la propiedad), o mediante investigación de mercado inmobiliario.
- b. Aplicar procesos técnicos, objetivos y transparentes, tomando como base, técnicas de homogeneización, econométricas y/o geoestadística, siempre y cuando sigan los lineamientos establecidos en la ley y en la presente norma.
- c. Realizar la valoración masiva contemplando la valoración masiva urbana y valoración masiva rural.

	Informe Técnico	CODIGO: DMC-UEV-2021-1336
---	------------------------	-------------------------------------

d. Individualizar el valor de cada predio (avalúo catastral) aplicando los factores necesarios en función de las características intrínsecas de cada predio.

e. Aprobar mediante ordenanza el plano o mapa de valor del suelo y los valores de las construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción.

Artículo 37, literal e); Valor individual del suelo o individualización del predio.- Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona homogénea del sector y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características topográficas, geométricas y de accesibilidad a determinados servicios municipales establecidos en el marco legal vigente.

Artículo 40, literal e); Valor individual del suelo o individualización del predio.- Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona homogénea del sector y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características topográficas, geométricas y de accesibilidad a determinados servicios municipales establecidos en el marco legal vigente.

Artículo 41, literal c), c. Valor individual de construcción. - Se deberá individualizar el valor de la construcción aplicando factores de corrección tomando en cuenta las características propias de cada una de las construcciones implantadas en el predio. En el caso de construcciones previamente existentes se deberá proceder a depreciarlas de manera proporcional al tiempo de vida útil de la construcción por su edad y estado de conservación.

Sobre que los factores de corrección de los avalúos se encuentren acordes al PUGS, debo indicar que los mismos se encuentran acordes al Plan de Uso y Gestión del Suelo y también de la Normativa Vigente.

2.- "Considerar que el Uso de Suelo Residencial Agrícola no se encuentra en el PUGS, por lo cual se requiere que se establezca la temporalidad para considerarlo como Disposición Transitoria"

Sobre este requerimiento la Dirección Metropolitana de Catastro, el factor de demérito puntual propuesto denominado "FACTOR AGRÍCOLA RESIDENCIAL" considera el destino económico de los predios urbanos en los cuales se desarrollan actividades agro productivas, esto permite el ajuste del avalúo predial de estos inmuebles con respecto a los lotes adyacentes cuyo destino económico sea habitacional, comercia, de servicios u otros destinos económicos.

Sobre la temporalidad de la aplicación de este factor "FACTOR AGRÍCOLA RESIDENCIAL" se considera se debe mantener durante el Bienio 2022-2023 considerando que los bienes inmuebles mantienen su naturaleza agro productiva en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

Observaciones Sr. Concejal Eduardo Del Pozo

Revisar ejemplos concretos aplicando los cambios propuestos, que permita evitar distorsiones en cada uno de los casos continuación se adjuntan algunos ejemplos con la aplicación de los nuevos factores propuestos:



PREDIO: 3658144
INADECUADA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Factor = 0.97



UNIDAD CONSTRUCTIVA 001-001-001

AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	25.341,12 USD	24.580,89 USD	↓ 3 %
AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	43.029,15 USD	42.268,92 USD	↓ 1,8 %



PREDIO: 13322
INADECUADA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Factor = 0.97



UNIDAD CONSTRUCTIVA 001-001-002

AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	34.611 USD	33.573 USD	↓ 3 %
AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	161.125 USD	160.087 USD	↓ 0,6 %





Informe Técnico

CODIGO:
DMC-UEV-2021-1336

PREDIO: 343763
ESCALERA NO FUNCIONAL

Factor = 0.98



UNIDAD CONSTRUCTIVA 002-001-001

AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	22.806 USD	22.350 USD	↓ 2 %
AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	122.957 USD	122.501 USD	↓ 0,4 %



PREDIO: 67510
ESCALERA NO FUNCIONAL

Factor = 0.98



UNIDAD CONSTRUCTIVA 001-001-001

AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	57.828 USD	56671 USD	↓ 2 %
AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	109.997 USD	108.841 USD	↓ 1,1 %





Informe Técnico

CODIGO:
DMC-UEV-2021-1336

PREDIO: 393461
CIRCULACIÓN NO FUNCIONAL

Factor = 0.99



SE APLICA FACTOR A TODAS LAS UNIDADES CONSTRUCTIVAS (9)

AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	93.853 USD	92.915 USD	↓ 1 %

AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	112.074 USD	111.136 USD	↓ 0,8 %



PREDIO: 3672936



AVALUO TERRENO	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	73.458 USD	69.785 USD	↓ 5 %

AVALUO TOTAL (SUELO + CONSTRUCCIÓN)	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	73.458 USD	69.785 USD	↓ 5 %





Informe Técnico

CODIGO:
DMC-UEV-2021-1336

PREDIO: 3666183



AVALUO TERRENO	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	987.588 USD	938.209 USD	↓ 5 %
AVALUO TOTAL (SUELO + CONSTRUCCIÓN)	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	1'040.706 USD	991.327 USD	↓ 4,7 %



PREDIO: 3587212



AVALUO TERRENO	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	189.240 USD	179.778 USD	↓ 5 %
AVALUO TOTAL (SUELO + CONSTRUCCIÓN)	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	296.355 USD	286.893 USD	↓ 3,2 %

