



INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO DE “ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I" VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2022-2023”

INDICE

1. BASE LEGAL	2
2. OBJETIVO	2
3. ALCANCE	2
4. GESTIÓN EFECTUADA	2
4.1 AREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVAS (AIVAS)	3
5. SOSTENIBILIDAD	5
6. RESULTADOS	5
7. CONCLUSIONES	8
8. RECOMENDACIONES	8



1. BASE LEGAL

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

artículo 494 del mencionado Código estipula que, *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado...”*;

“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.”*

Los artículos 502 y 516 del mismo Código, que se refieren a las reglas para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales, respectivamente, disponen que el Concejo aprobará mediante Ordenanza el Plano del Valor de la Tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios como agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación y calidad del suelo, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

2. OBJETIVO

Generar la Valoración del suelo de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023

3. ALCANCE

Valorar el suelo urbano y rural de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a través de información actualizada de las Áreas de Intervención Valorativas AIVAS.

4. GESTIÓN EFECTUADA

Se genera valores de las Áreas de Intervención Valorativas AIVAS, mediante la recopilación de muestras o puntos de investigación inmobiliarios a través de



ofertas inmobiliarias en SITIO, internet, transacciones por transferencia de dominio, las mismas que fueron procesadas y homogenizadas en relación al lote tipo o modal para obtener el promedio de las muestras por cada AIVA urbana, para el caso de las AIVAS rurales el valor promedio de cada muestra por cada AIVA se asigna al área especial y a partir de este valor se determina el valor por cada clase de tierra.

4.1 AREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVAS (AIVAS)

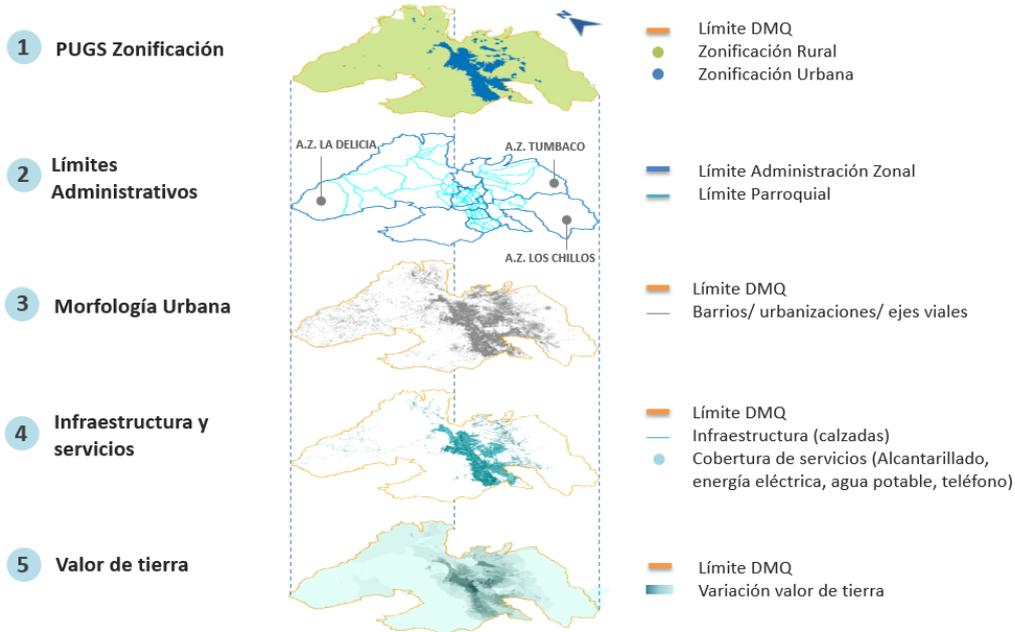
DELIMITACIÓN DE AREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVA

Para determinar los límites de las Áreas de Intervención Valorativas AIVAS, es decir de una zona homogénea, se considera varios criterios:

- El Plan de Uso y Gestión de Suelo, en donde se determina las zonas urbanas y rurales, uso de suelo en donde se considera para el análisis, el uso principal: residencial, múltiple, comercial, de servicios, industrial, equipamiento, protección ecológica, preservación patrimonial, recurso natural, agrícola residencial, equipamiento, u otros., *Zonificación para habilitación del suelo y edificación* en relación a tamaño mínimo y frente mínimo del lote, la altura de edificación expresada en número de pisos y metros lineales y la ocupación del suelo (aislada, adosada, pareada, a línea de fábrica, u otras), *Categorías de acabados de las construcciones*
- Administrativos: como la delimitación de zonas metropolitanas, Parroquias,
- Morfología Urbana: delimitación de Barrios, urbanizaciones, ejes viales, sectores
- Servicios e infraestructura, se identifica si el sector cuenta con los servicios básicos: energía eléctrica, agua potable, telefonía fija, alcantarillado, la dotación de infraestructura vial, y el tipo de materiales predominantes que tienen las calzadas de las vías (pavimentado, adoquinado, lastrado y tierra).
- Circunstancias del mercado, los sectores cuyos valores de suelo son el resultado de estudios del comportamiento del mercado inmobiliario homogéneo, bien sea por los distintos usos y variables (físicas y socio-económicas) que intervienen en el proceso.



METODOLOGÍA PARA DETERMINACIÓN DE AIVAS



● VALOR DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVAS AIVAS

Para obtener el valor por cada AIVA, se ha realizado el estudio del mercado inmobiliario, a través de recorridos para tomar datos de ofertas inmobiliarias en SITIO, internet, se analiza y considera las transacciones por transferencia de dominio.

Para procesar las muestras inmobiliarias se homogeniza con los datos del lote tipo o modal (que es el que más se repite en el Sector) en el área urbana a fin de promediar estos valores y determinar el valor para cada AIVA, considerando que al menos debe haber 3 muestras válidas.

En los AIVAS que no se cuenta con información de puntos de investigación en concordancia con el párrafo 5 del literal b) del artículo 37 y párrafo 5 del literal b) del artículo 40 establecido en el Acuerdo Ministerial 017-2020 emitido por el MIDUVI como ente rector del catastro y la valoración, que indica “ Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los podrá actualizar tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC) geográficamente



correspondiente establecido por el Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos, desde el momento de la transacción inmobiliaria o dato investigado hasta el momento que se hace la valoración, tomando como periodo máximo de actualización hasta 24 meses previos.” Se aplica el IPC en los valores de las AIVAS vigentes para el bienio 2020-2021 con la variación mensual del mes de julio del 2019 y septiembre del 2021, dando como resultado que se mantiene el valor de las AIVAS aprobadas para el bienio 2020-2021.

Índice de Precios al Consumidor														
Serie de la Variación Mensual del Índice General Nacional														
VARIACION PORCENTUAL MENSUAL DEL INDICE GENERAL NACIONAL (INFLACION MENSUAL)														
MESES		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Promedio Mensual
AÑOS														
2012		0,57	0,78	0,90	0,16	-0,19	0,18	0,26	0,29	1,12	0,09	0,14	-0,19	0,34
2013		0,50	0,18	0,44	0,18	-0,22	-0,14	-0,02	0,17	0,57	0,41	0,39	0,20	0,22
2014		0,72	0,11	0,70	0,30	-0,04	0,10	0,40	0,21	0,61	0,20	0,18	0,11	0,30
2015		0,59	0,61	0,41	0,84	0,18	0,41	-0,08	-0,001	0,26	-0,09	0,11	0,09	0,28
2016		0,31	0,14	0,14	0,31	0,03	0,36	-0,09	-0,16	0,15	-0,08	-0,15	0,16	0,09
2017		0,09	0,20	0,14	0,43	0,05	-0,58	-0,14	0,01	-0,15	-0,14	-0,27	0,18	-0,02
2018		0,19	0,15	0,06	-0,14	-0,18	-0,27	-0,004	0,27	0,39	-0,05	-0,25	0,10	0,02
2019		0,47	-0,23	-0,21	0,17	-0,004	-0,04	0,09	-0,10	-0,01	0,52	-0,70	-0,01	-0,005
2020		0,23	-0,15	0,20	1,00	-0,26	-0,62	-0,61	-0,32	-0,16	-0,19	-0,01	-0,03	-0,08
2021		0,12	0,08	0,18	0,35	0,08	-0,18	0,53	0,12	0,02				
Promedio total		2,19	1,70	2,16	1,92	0,89	1,03	0,85	0,88	1,75	1,36	1,28	1,14	
Promedio últimos 10 años		0,38	0,19	0,29	0,36	-0,06	-0,08	0,03	0,05	0,28	0,07	-0,06	0,07	

Fuente: Índice de Precios al Consumidor

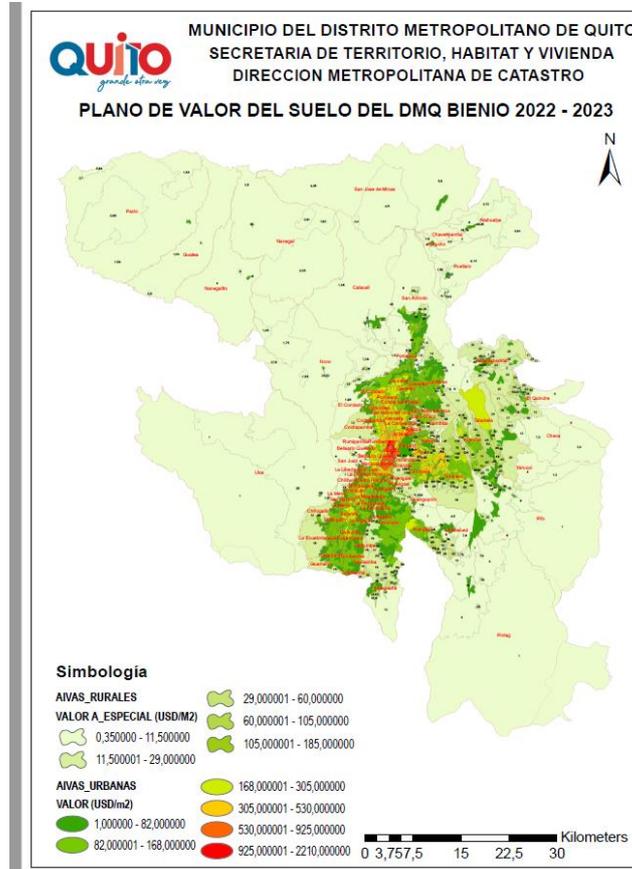
5. SOSTENIBILIDAD

Los Valores del terreno se los ha realizado mediante investigación del mercado inmobiliarios aplicando la metodología de conformación de zonas homogéneas y se homogeniza a través de factores de corrección establecidos en la Norma Técnica de Valoración para los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito en concordancia con lo establecido en la Normativa Nacional, además de ser metodologías y factores que se aplican a nivel nacional y mundial para determinar los avalúos de los bienes inmuebles.

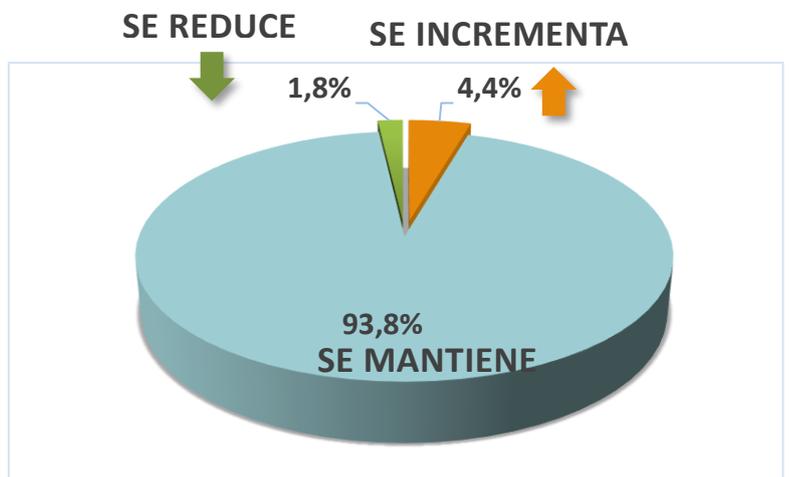
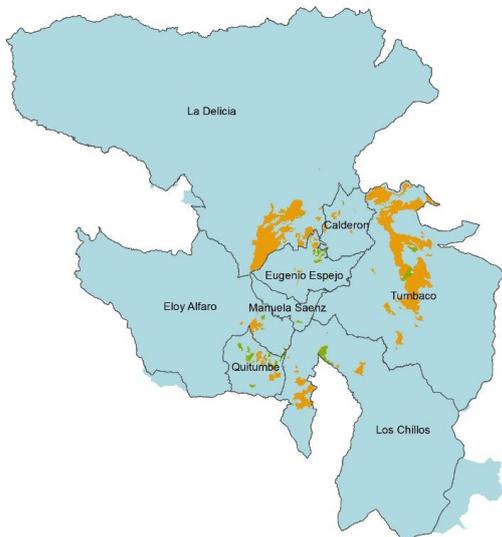
6. RESULTADOS

Actualmente se dispone de 2400 AIVAS, 2073 AIVAS urbanas y 327 AIVAS rurales, en relación al bienio anterior disminuyen 31 AIVAS urbanas e incrementan 6 AIVAS rurales, producto del cambio de limite urbano, rural, cambio de características físicas y económicas.

BIENIO	AIVAS URBANAS	AIVAS RURALES	TOTAL
2020-2021	2104	321	2425
2022-2023	2073	327	2400
DIFERENCIA	-31	6	-25



Producto de la Actualización de las AIVAS por puntos de investigación inmobiliaria (muestras) o aplicación del Índice de Precios al Consumidor en donde no se tiene muestras, se determina que mantienen su valor 2251, suben 107 y bajan 43 AIVAS

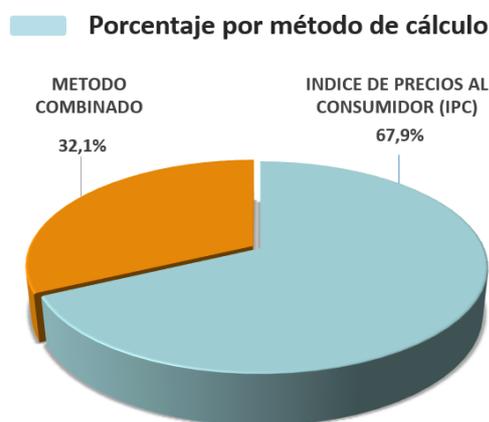




VALOR DEL AIVA	AIVAS URBANOS	%	AIVAS RURALES	%	TOTAL AIVAS	%
SE INCREMENTA	77	3,2%	30	1,2%	107	4,4%
SE MANTIENE	1956	81,5%	294	12,3%	2251	93,8%
SE REDUCE	40	1,7%	3	0,1%	43	1,8%
TOTAL	2073		327		2400	100%

Fuente: DMC, archivo de AIVAS, propuesta bienio 2022-2023

Se actualiza el valor de 770 AIVAS, 587 urbanas y 183 rurales, mediante recorrido en SITIO e internet, y transacciones directas por transferencia de dominio.



MÉTODO DE CÁLCULO	AIVAS URBANOS	%	AIVAS RURALES	%	TOTAL AIVAS	%
IPC	1486	61,9%	144	6,0%	1630	67,9%
COMBINADO (RECORRIDO, TRANSFERENCIAS, POTENCIAL)	587	24,5%	183	7,6%	770	32,1%
TOTAL	2073		327		2400	100%

Fuente: DMC, archivo de AIVAS, propuesto para el bienio 2022-2023

Aplicado el Requerimiento RSW-SIREC_Q_2021_016 Versión 3, en la simulación 4, se identifica que en la valoración del suelo urbano disminuye en 7.06% y en la valoración de la tierra rural aumenta en 1.07%, aplicado la Norma Técnica de Valoración, base de datos del catastro y AIVAS propuestas para el bienio 2022-2023.



AVALÚO SUELO	AVALÚO 2021	AVALÚO 2022	% VARIACIÓN
URBANO	\$44.961.525.741,74	\$41.995.694.970,60	↓ -7,06%
RURAL	\$11.519.053.265,31	\$11.643.307.433,72	↑ 1,07%
TOTAL SUELO	\$56.480.579.007,05	\$53.639.002.404,32	↓ -5,30%

AVALÚO TOTAL (SUELO + CONSTRUCCIÓN)	AVALÚO 2021	AVALÚO 2022	% VARIACIÓN
URBANO	\$89.257.191.235,09	\$86.639.917.313,34	↓ -3,02%
RURAL	\$12.892.940.268,13	\$13.023.591.216,40	↑ 1,00%
TOTAL GENERAL	\$102.150.131.503,21	\$99.663.508.529,74	↓ -2,50%

Fuente: DMC- DMI cuarta Simulación

En los resultados de la Simulación cuatro de fecha 4 de octubre del 2021, no se considera los últimos cambios realizados de la confrontación de las AIVAS con el PUGS aprobado, por lo que es necesario realizar otra simulación en la que se considere el 100% de las AIVAS. La información a nivel de predio se enviará a la DMI para la simulación el viernes 22 de octubre, sus resultados serán los que se reflejen en la emisión salvo casos puntuales.

7. CONCLUSIONES

Una vez obtenido los resultados de los valores de los AIVAS mediante la aplicación de muestras inmobiliarias se identifica que los valores tienden a mantenerse, que existe muchas ofertas de venta, y poca demanda para adquirirlas, de los valores ofertados tienden a bajar en 1.8% y a subir en un 4.4% del promedio, producto de la influencia por la crisis económica ocasionada por la pandemia del COVID-19, además se aplica el IPC en las AIVAS que no se recorren ratificando la tendencia de mantener el valor de las AIVAS del bienio 2020-2021.

8. RECOMENDACIONES

Es necesario aprobar el Proyecto de Ordenanza Metropolitana del plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a fin de mantener actualizados los valores de los bienes inmuebles del DMQ y de obtener una base legal de valoración del suelo para el bienio 2022-2023

Por lo expuestos y basados en los resultados preliminares se considera que es factible su aplicación y se recomienda enviar el Proyecto de Ordenanza Metropolitana del plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual se adjunta un archivo que contiene los siguientes anexos:



- Anexo1: Plano de valor del suelo urbano
- Anexo2: Plano de valor de la tierra rural
- Anexo 3: Tablas del Valor del suelo urbano
- Anexo 4: Tabla del valor de la tierra rural

Atentamente,

Arq. María Belén Cueva
JEFE DE ESTUDIOS Y VALORACIÓN

Acción	Responsable	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Pilar Tufiño	15-10-2021	