



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

2. OBJETIVO	1
3. ALCANCE	1
4. GESTIÓN EFECTUADA	2
4.1 AREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVAS (AIVAS)	2
5. SOSTENIBILIDAD	4
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, a través de ofertas inmobiliarias en SITIO, internet, transacciones por transferencia de dominio. Estas muestras 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 dónde se determina tanto las zonas urbanas y rurales como el uso de suelo. Para el análisis se considera 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 como 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.

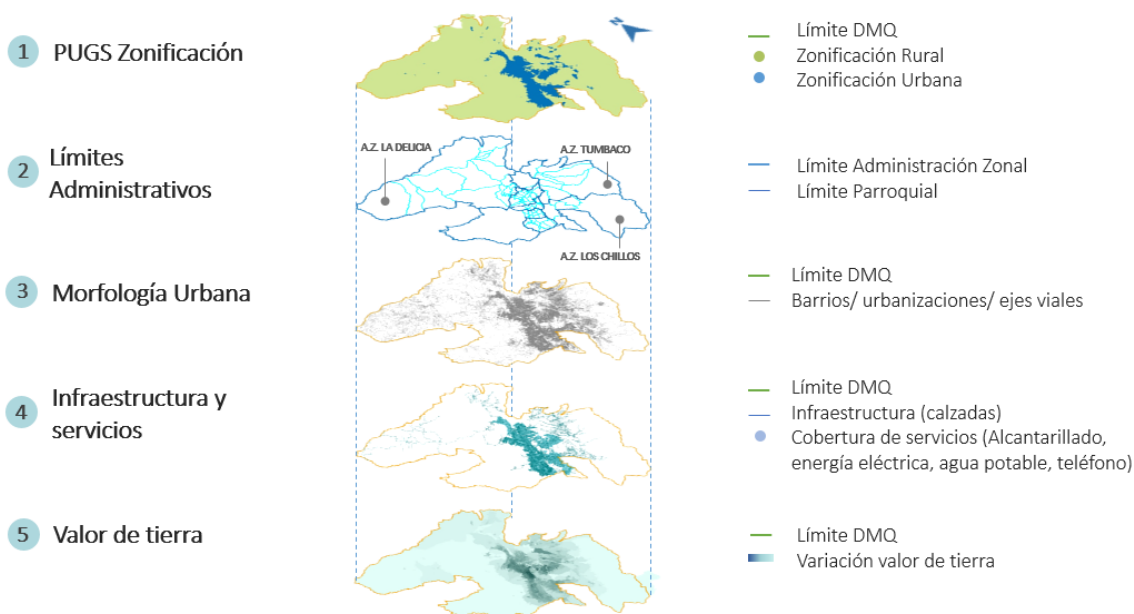


Ilustración 1: Metodología para la determinación de AIVAS. Fuente: DMC.

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 e internet, y además se analiza y considera las transacciones por transferencia de dominio.

Para procesar las muestras inmobiliarias en el área urbana se homogeniza con los datos del lote tipo o modal, es decir, el que más se repite en el sector, 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 donde 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)

AÑOS	MESES												Promedio Mensual
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
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

Ilustración 2: Índice de precios al Consumidor Septiembre 2021. Fuente: INEC.

5. SOSTENIBILIDAD

Los valores del terreno se los ha realizado mediante investigación del mercado inmobiliarios aplicando la metodología de conformación de zonas homogéneas. Adicional, 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 2399 AIVAS, 2071 AIVAS urbanas y 328 AIVAS rurales para el bienio 2022 y 2023. En relación al bienio anterior, disminuyen 33 AIVAS urbanas y se incrementan 7 AIVAS rurales, producto del cambio de límite de clasificación de suelo urbano y rural, y cambios de características físicas y económicas.

BIENIO	AIVAS URBANAS	AIVAS RURALES	TOTAL
2020-2021	2104	321	2425
2022-2023	2071	328	2399
DIFERENCIA	-33	7	-26

Tabla 1: Cantidad de AIVAS bienio 2020-2021 y 2022-2023. Fuente: DMC.

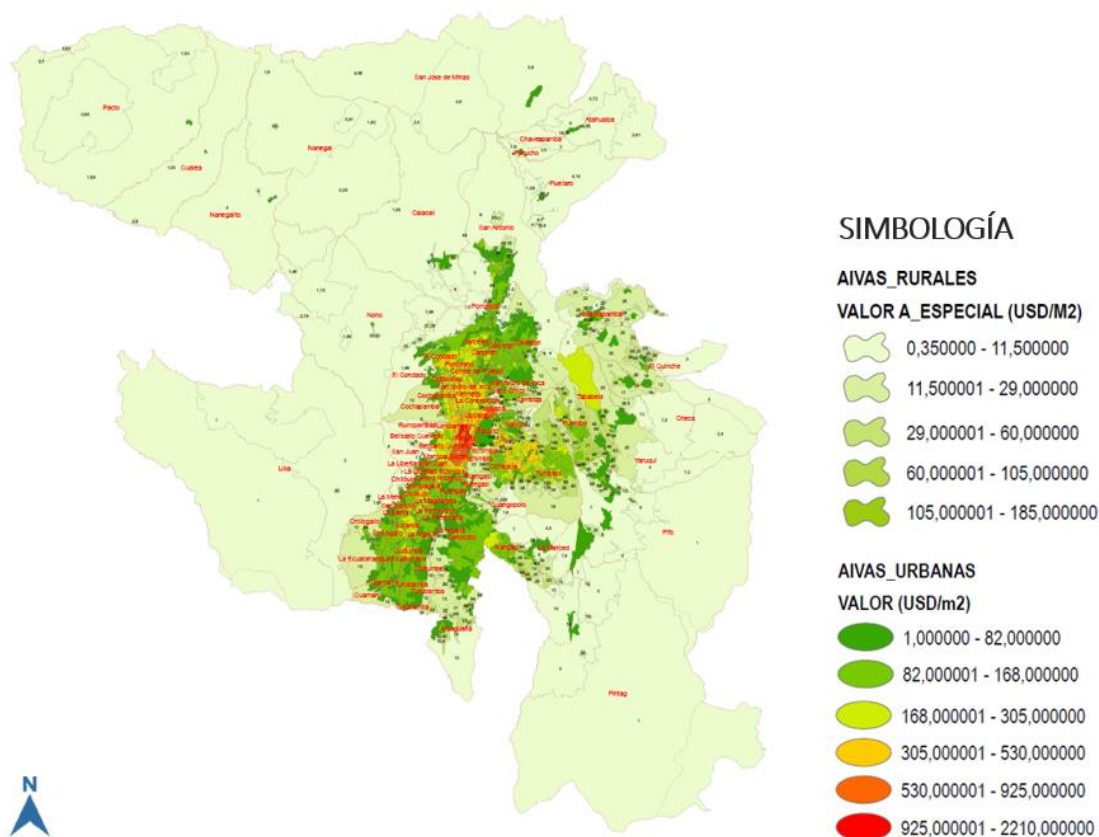


Ilustración 3: Plano del Valor del Suelo del DMQ para el Bienio 2022-2023. Fuente: DMC.



Producto de la actualización de las AIVAS por puntos de investigación inmobiliaria (muestras) o aplicación del Índice de Precios al Consumidor, se observa que el valor de suelo se mantiene para 2248 AIVAS, sube para 108 AIVAS y baja para 43 AIVAS, como se observa a continuación:

VALOR DEL AIVA	AIVAS URBANOS	AIVAS RURALES	TOTAL AIVAS	%
SE INCREMENTA	77	31	108	4,46%
SE MANTIENE	1954	294	2248	93,75%
SE REDUCE	40	3	43	1,79%
TOTAL	2071	328	2399	100%

Tabla 2: Variación del valor del suelo por AIVA para el Bienio 2022-2023. Fuente: DMC, archivo de AIVAS.

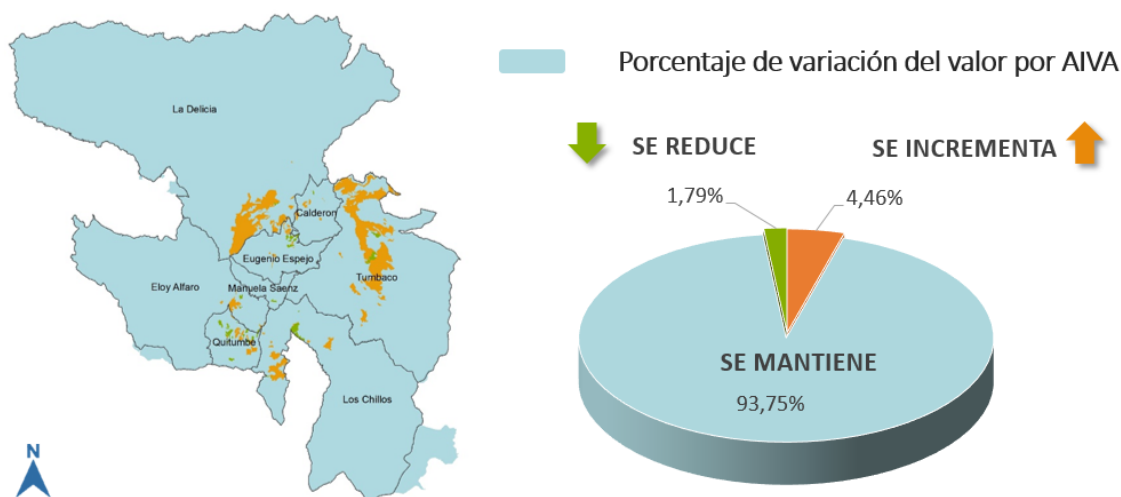


Ilustración 4: Variación del valor del suelo por AIVA para el Bienio 2022-2023. Fuente: DMC, archivo de AIVAS.

Se actualiza el valor de 771 AIVAS, 587 urbanas y 184 rurales mediante recorrido en SITIO e internet, y transacciones directas por transferencia de dominio.

MÉTODO DE CÁLCULO	AIVAS URBANOS	AIVAS RURALES	TOTAL AIVAS	%
IPC	1484	144	1628	67,9%
COMBINADO (RECORRIDO, TRANSFERENCIAS, POTENCIAL)	587	184	771	32,1%
TOTAL	2071	328	2399	100%

Tabla 3 Método de cálculo de las AIVAS para el Bienio 2022-2023. Fuente: DMC, archivo de AIVAS.

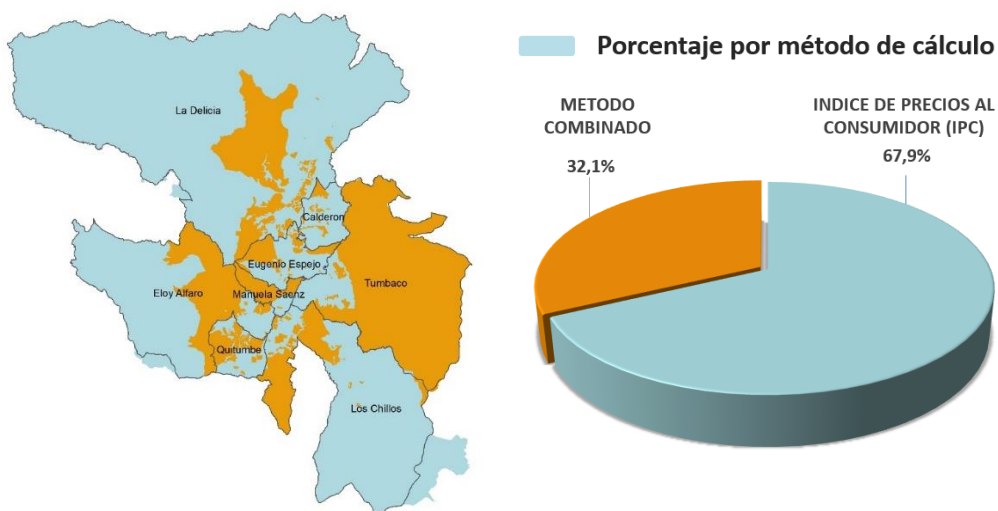
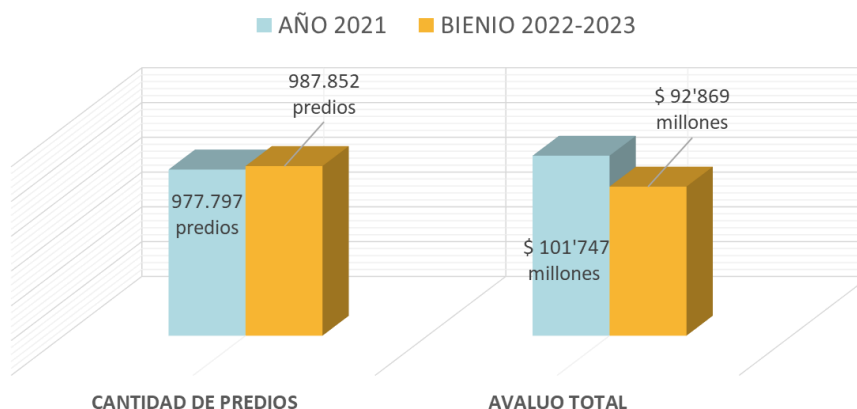


Ilustración 5: Método de cálculo de las AIVAS para el Bienio 2022-2023. Fuente: DMC, archivo de AIVAS.

Aplicado el Requerimiento RSW-SIREC_Q_2021_016 Versión 5 en la simulación quinta, se identifica que para el bienio 2022-2023 se cuenta con una base de 987.852 predios, es decir, existe un incremento de 10.055 predios con respecto al bienio anterior dónde se valoró 977.797 predios. El avalúo total de estos predios disminuye en un 8.7%, es decir, pasa de \$101.747 millones a \$92.869 millones, como se observa a continuación.



PERÍODO	CANTIDAD DE PREDIOS	%	AVALUO TOTAL	%
AÑO 2021	977.797		\$ 101.747.150.587,47	
BIENIO 2022-2023	987.852		\$ 92.869.235.615,12	
DIFERENCIA	10.055	1,0%	\$ -8,877,914,972.36	-8,7%

Tabla 4: Comparativo valoración año 2021 y bienio 2022-2023. Fuente: DMC



De los resultados obtenidos, se observa que la valoración del suelo urbano disminuye en 11.1%, y la valoración de la tierra rural disminuye en un -38.3%, de acuerdo a la 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	DIFERENCIA	% VARIACIÓN
URBANO	\$44.907.514.778,53	\$39.935.017.207,80	-\$4.972.497.570,73	↓ -11,1%
RURAL	\$11.199.484.161,89	\$6.913.675.281,40	-\$4.285.808.880,49	↓ -38,3%
TOTAL SUELO	\$ 56.106.998.940,42	\$ 46.848.692.489,20	\$ -9.258.306.451,22	↓ -16,5%

AVALÚO TOTAL (SUELO + CONSTRUCCIÓN)	AVALÚO 2021	AVALÚO 2022	DIFERENCIA	% VARIACIÓN
URBANO	\$89.193.430.185,64	\$84.592.371.838,31	-\$4.601.058.347,33	↓ -5,2%
RURAL	\$12.553.720.401,84	\$8.276.863.776,81	-\$4.276.856.625,03	↓ -34,1%
TOTAL GENERAL	\$ 101.747.150.587,48	\$ 92.869.235.615,12	\$ -8.877.914.972,36	↓ -8,7%

Tabla 5: Resultados Quinta Simulación de la Emisión predial para el bienio 2022-2023. Fuente: DMC- DMI.

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, puesto que existen muchas ofertas de venta y poca demanda para adquirirlas.

De los valores ofertados se observa que tienden a bajar en 1.79% y a subir en un 4.46% 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

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO
ESTUDIOS Y VALORACIÓN



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	01-12-2021	