

INFORME DE FACTIBILIDAD STHV-DMC-UVI-2023-0351

ÍNDICE

1.	TITULO	2
2.	BASE LEGAL	2
3.	OBJETIVO	2
4.	ALCANCE	2
5.	GESTIÓN EFECTUADA	3
6.	SOSTENIBILIDAD	5
7.	RESULTADOS DE LA ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVA-AIVAS Y PRIMERA SIMULACIÓN	5
8.	RESULTADOS PRIMERA SIMULACIÓN- VALORACIÓN DE SUELO	9
9.	CONSTRUCCIONES	10
10.	RESULTADOS SIMULACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN	19
11.	RESULTADOS TOTALES DE LA PRIMERA SIMULACIÓN	20
12.	CONCLUSIONES	22
13.	RECOMENDACIONES	22

1. TITULO

INFORME DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA 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 Y EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025.

2. 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.- *“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.”*

Artículos 502 y 516 del mismo Código, que se refieren a las reglas para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales los mismos que serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, a la vez 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.

3. OBJETIVO

Generar la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2024-2025.

4. ALCANCE

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

5. 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, publicaciones e investigaciones por 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 agrológica de tierra.

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 los siguientes criterios:

- El Plan de Uso y Gestión de Suelo: Determina 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 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: 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.

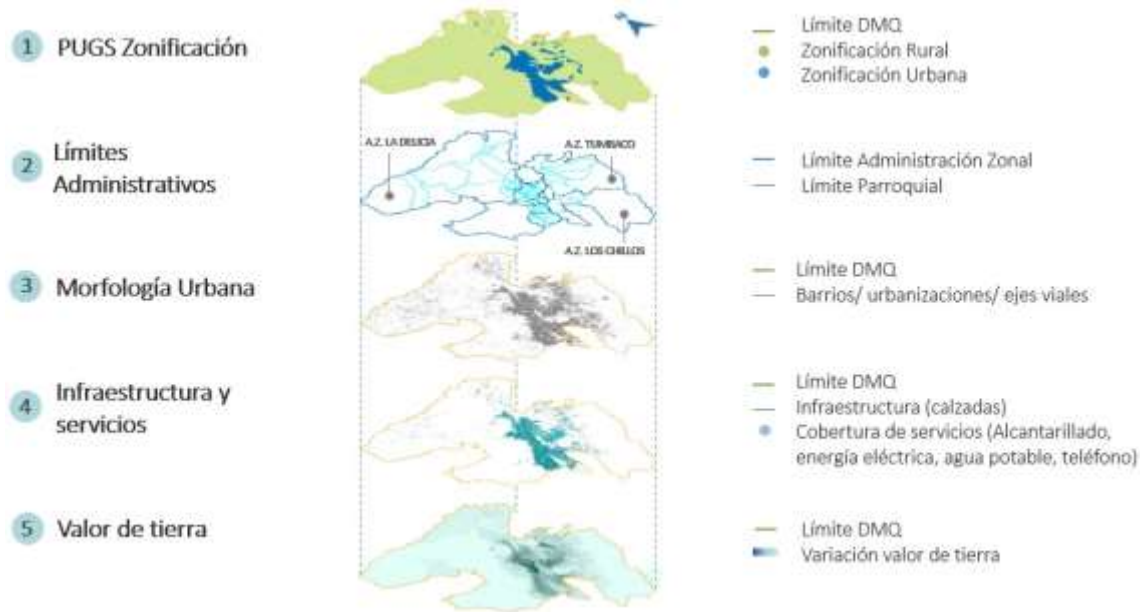


Ilustración 1: Metodología para la determinación de AIVAS. Fuente: DMC.

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, publicaciones e investigaciones por Internet, información que se analiza, también se considera las transacciones por transferencia de dominio efectivas.

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 existir 3 muestras válidas.

En las AIVAS dónde no se cuenta con información de puntos de investigación, en concordancia con el párrafo 5 del literal b) del artículo 41 y párrafo 5 del literal b) del artículo 44 establecido en el Acuerdo Ministerial MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 2022-2023 con la variación mensual del mes de julio del 2021 y julio del 2023, dando como resultado que se incrementa el valor de las AIVAS propuestas para el bienio 2024-2025 en un 6% que corresponde a la variación durante ese periodo.

Índice de Precios al Consumidor
Serie del Índice General Nacional

ÍNDICE GENERAL NACIONAL												
AÑOS \ MESES	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
2020	105.45	105.29	105.50	106.56	106.28	105.62	104.97	104.63	104.47	104.27	104.26	104.23
2021	104.35	104.44	104.63	104.99	105.08	104.89	105.45	105.57	105.58	105.80	106.18	106.26
2022	107.02	107.27	107.39	108.03	108.63	109.34	109.81	109.54	109.93	110.06	110.05	110.23
2023	110.36	110.38	110.45	110.67	110.77	111.18	111.78					

Nota:
Los índices del IPC (Base: 2004=100) han sido empalmados para enlazarse a los índices del IPC (Base: 2014=100)
Fuente: Índice de Precios al Consumidor

Ilustración 2: Índice de precios al Consumidor julio 2023. Fuente: INEC.

6. SOSTENIBILIDAD

El valor del terreno se lo ha realizado mediante investigación del mercado inmobiliario aplicando la metodología de conformación de zonas homogéneas y se individualiza en cada lote aplicando los factores de corrección establecidos en la Norma Técnica para la Valoración de 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 para determinar los avalúos de los bienes inmuebles.

7. RESULTADOS DE LA ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVA-AIVAS Y PRIMERA SIMULACIÓN

Actualmente, se dispone de **2389** AIVAS en el Distrito Metropolitano de Quito, de las cuales 2047 AIVAS son urbanas y 342 AIVAS son rurales para el bienio 2024 y 2025.

En relación al bienio anterior, disminuyen 24 AIVAS urbanas y se incrementan 14 AIVAS rurales, producto del cambio de límite de clasificación de suelo urbano y rural, así como cambios de características físicas y económicas.

BIENIO	AIVAS URBANAS	AIVAS RURALES	TOTAL
2022-2023	2071	328	2399
2024-2025	2047	342	2389
DIFERENCIA	-24	14	-10

Tabla 1: Cantidad de AIVAS bienio 2022-2023 y 2024-2025. Fuente: DMC.

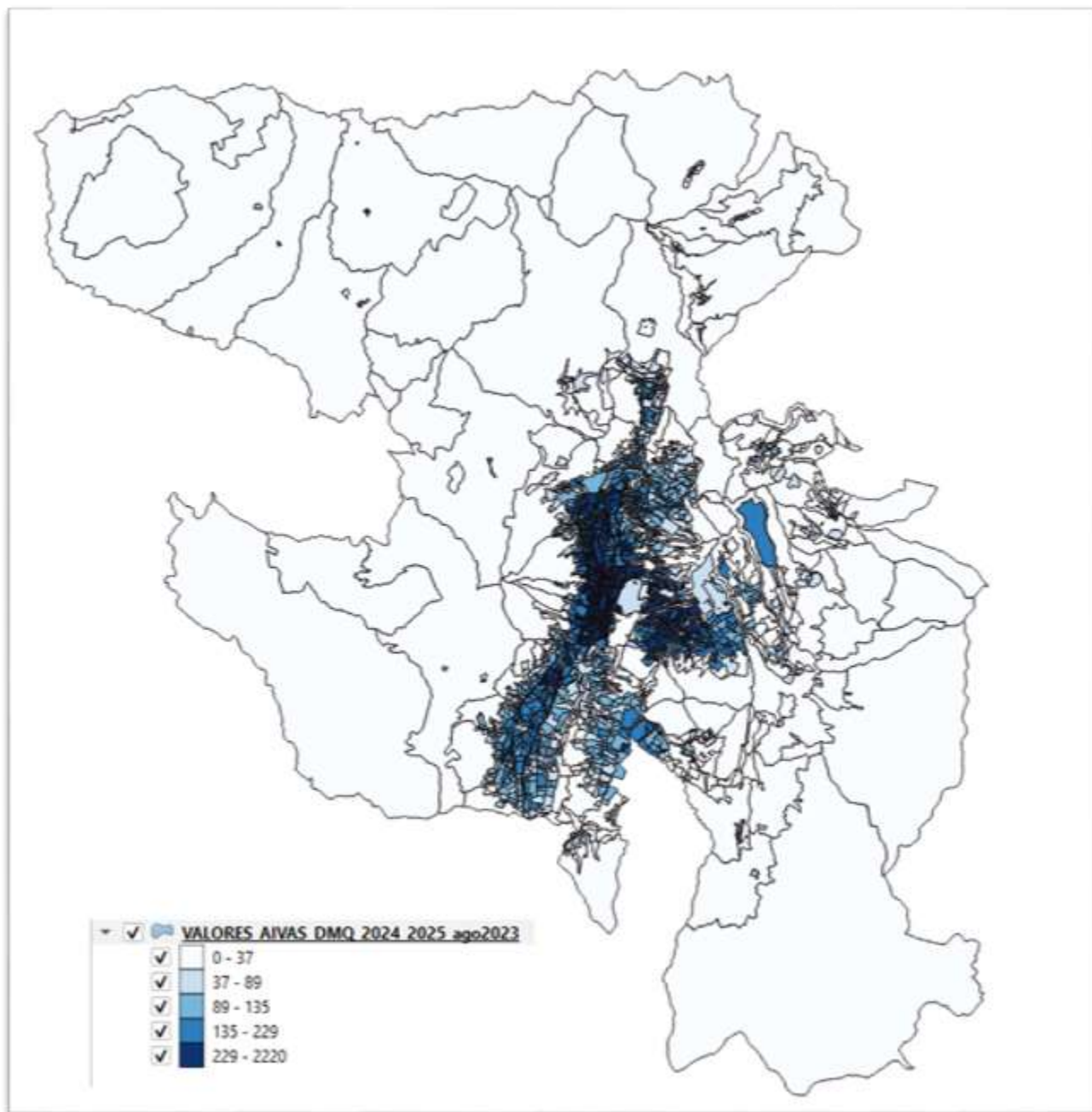


Ilustración 3: Plano del Valor del Suelo del DMQ para el Bienio 2024-2025. Fuente: DMC.

Producto de la actualización de las AIVAS por puntos de investigación inmobiliaria (muestras) o aplicación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), se observa que el valor de suelo se mantiene para 489 AIVAS, se incrementa 1720 AIVAS y baja 80 AIVAS como se observa a continuación:

PROPUESTA AIVAS				
DETALLE	URBANAS	RURALES	TOTAL	PORCENTAJE
INCREMENTA	1.467	253	1.720	72%
MANTIENE	430	59	489	20.47%
REDUCE	67	13	80	3.35%
NUEVOS	83	17	100	4.18%
TOTAL	2.047	342	2.389	100%

Tabla 2: AIVAS que se mantienen, incrementan o disminuye el valor del m² suelo para el Bienio 2024-2025. Fuente: DMC, archivo de AIVAS.

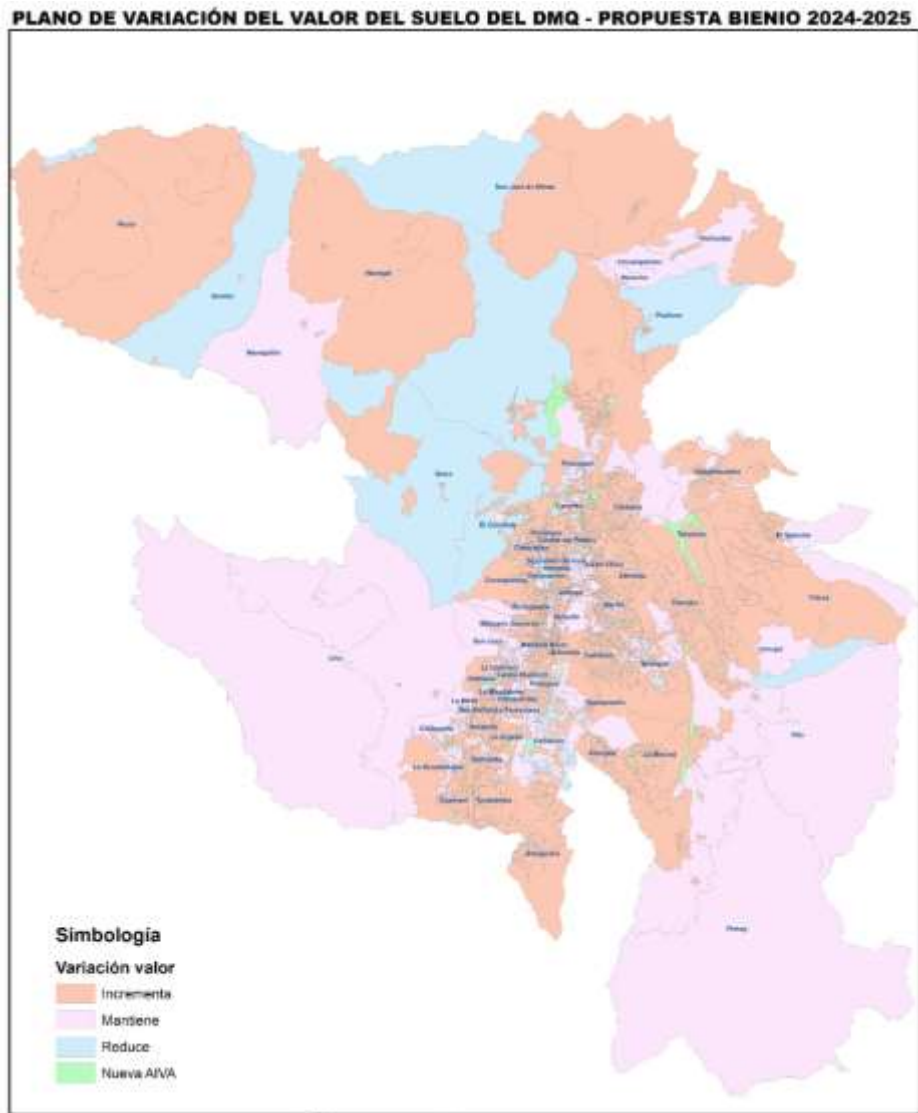


Ilustración 4: Plano de variación del valor del suelo del DMQ. para el bienio 2024-2025 Fuente: DMC, archivo de AIVAS.

Se actualiza el valor de 1.249 AIVAS (1.168 urbanas y 81 rurales) mediante muestras inmobiliarias y 1.140 AIVAS mediante la aplicación del Índice de precios al Consumidor (879 urbanas y 261 rurales).

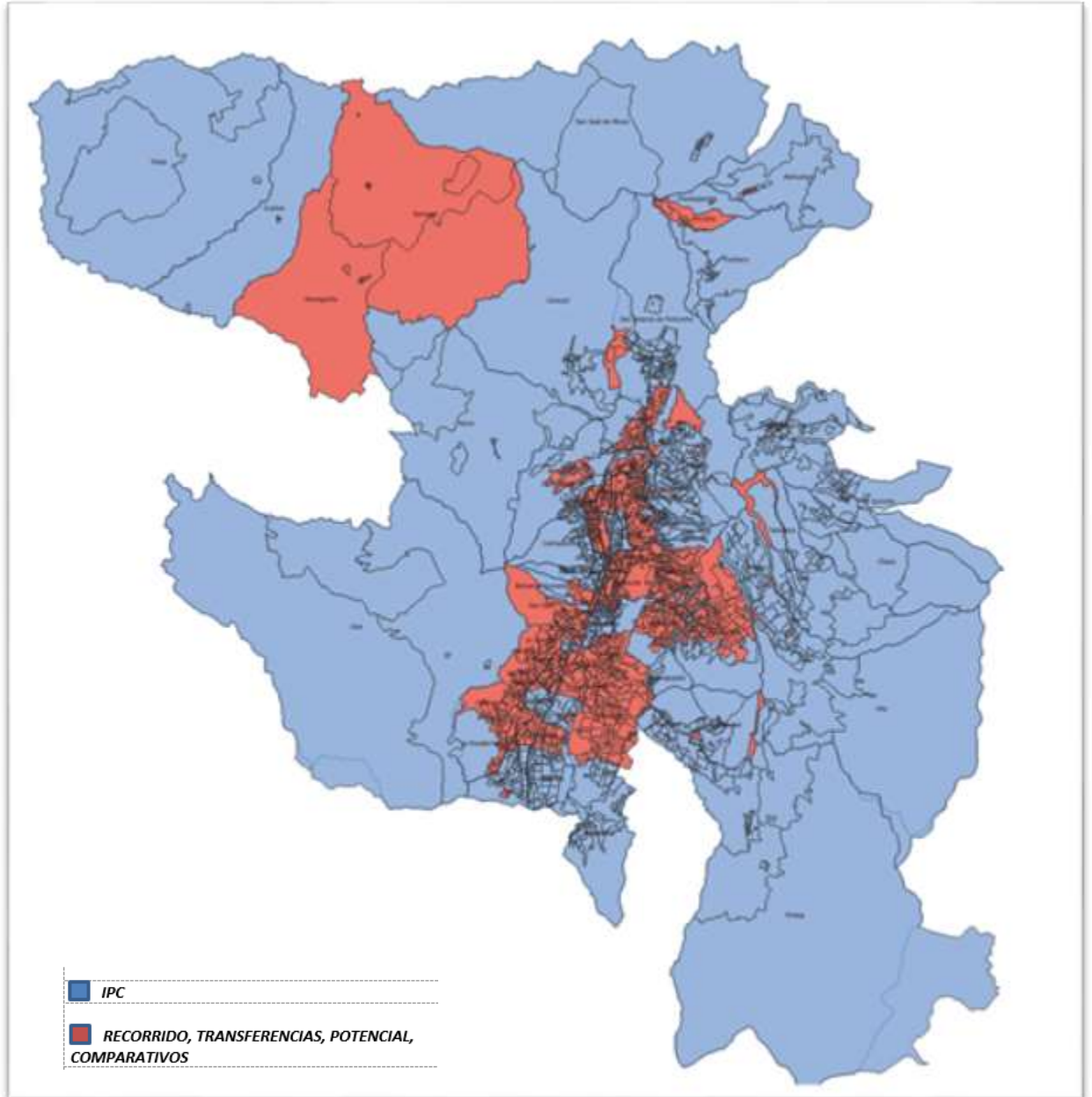


Ilustración 5: Método de cálculo de las AIVAS para el Bienio 2024-2025. Fuente: DMC, archivo de AIVAS.

MÉTODO DE CÁLCULO	AIVAS URBANAS	AIVAS RURALES	TOTAL DE AIVAS	PORCENTAJE MÉTODO DE CÁLCULO
IPC	879	261	1.140	48%
RECORRIDO, TRANSFERENCIAS, POTENCIAL, COMPARATIVOS	1.168	81	1.249	52%
TOTAL	2.047	342	2.389	100%

Tabla 3 Método de actualización del valor del suelo por AIVA para el Bienio 2024-2025. Fuente: DMC, archivo de AIVAS.



Ilustración 6 Porcentaje método de cálculo de las AIVAS para el Bienio 2024-2025. Fuente: DMC.

8. RESULTADOS PRIMERA SIMULACIÓN- VALORACIÓN DE SUELO

AVALÚO TERRENO VIGENTE (USD)	AVAÚO TERRENO PROPUESTO (USD)	DIFERENCIA DE AVALÚOS EN (USD)_ PROPUESTO MENOS VIGENTE	% VARIACIÓN DE AVALÚO TERRENO PROPUESTO VS VIGENTE
46.992´430.578,61	50.848´533.127,21	3.856´102.548,6	8%

Tabla 4. Avalúo de terreno vigente y propuesto para el Bienio 2024-2025. Fuente: DMC_ STIC, archivo resultado 1ra simulación

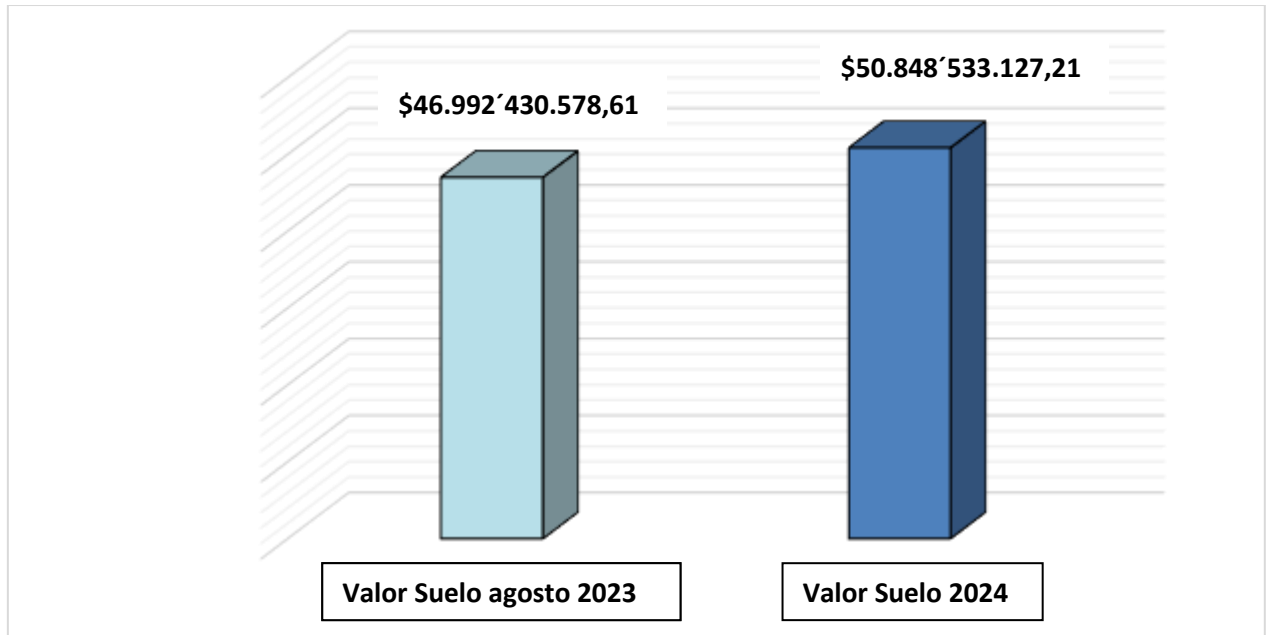


Ilustración7: Avalúo de terreno vigente y propuesto para el Bienio 2024-2025. Fuente: DMC_STIC, archivo resultados 1ra simulación

9. CONSTRUCCIONES

Ámbito de Aplicación. - Los valores de la construcción, valores de los adicionales constructivos, valores de los usos constructivos abiertos, valores de las áreas abiertas y cubiertas comunales para predios declarados en Propiedad Horizontal y las instalaciones especiales se aplicará en los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Las fórmulas, factores, normas de la construcción, normas de los adicionales constructivos, usos constructivos abiertos, instalaciones especiales, áreas abiertas y cubiertas comunales para predios declarados en Propiedad Horizontal se encuentran en la Norma Técnica para la Valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del DMQ.

9.1 Valor del m2 de construcción según Tipología Constructiva

El valor unitario del metro cuadrado de construcción se determina con base al tipo de estructura, número de pisos, categoría de acabados.

Los valores unitarios de la tabla 5 son determinados para el uso habitacional, siendo la base para corregir su valor en relación a otros usos constructivos establecidos en la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del DMQ.

A cada tipología constructiva se asigna un valor unitario por m2, según la tabla 5 y su actualización se realiza con los precios de la Cámara de la Construcción de octubre-diciembre del 2022 y enero-marzo de 2023, siendo los que se detallan a continuación:

TIPO DE ESTRUCTURA	1 a 3 PISOS								
	CATEGORÍA DE ACABADOS								
	Popular	Económico		Normal		De Primera		De Lujo	
	UP-PH	UP	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
HORMIGÓN ARMADO		298	318	442	466	650	695	844	900
ACERO METÁLICO		367	392	465	490	678	725	914	975
STEEL FRAMING				517	545	683	730		
LADRILLO/ BLOQUE	152	232	248	421	444	568	607	741	790
ADOBE/TAPIAL	148	231	246	339	357	492	526		
MADERA	155	251	268	425	448	579	619	747	796
PIEDRA		228	244	284	299				
CAÑA GUADÚA	148	199	212	266	281				
CERCHA PORTICADA		224	239	312	329	451	482		

Tabla 5: Valores tipologías constructivas Bienio 2024-2025.

Fuente: DMC.- precios cámara de la construcción Octubre-diciembre2022, enero-marzo 2023

Se compara con los precios de las Tipologías del Bienio anterior y los propuestos para conocer el porcentaje de subida del valor promedio que es del 7%, en la tabla 6 se identifica los porcentajes de subida según el tipo de estructura.

TIPO DE ESTRUCTURA	PORCENTAJE DE SUBIDA EN USD PROMEDIO SEGÚN ESTRUCTURA
HORMIGÓN ARMADO	1,05
ACERO METÁLICO	1,14
STEEL FRAMING	1,02
LADRILLO/ BLOQUE	1,05
ADOBE/TAPIAL	1,06
MADERA	1,03
PIEDRA	1,04
CAÑA GUADÚA	1,08
CERCHA PORTICADA	1,16
PROMEDIO INCREMENTO DE LAS TIPOLOGÍAS	1,07

Tabla 6: Porcentajes promedio de Valores de tipologías constructivas según la estructura Bienio 2024-2025. Fuente: DMC.

En la ilustración 8 se identifica que la tipología de estructura acero metálico y cercha porticada son las tipologías que más incrementa en un porcentaje del 14% y 16% respectivamente.

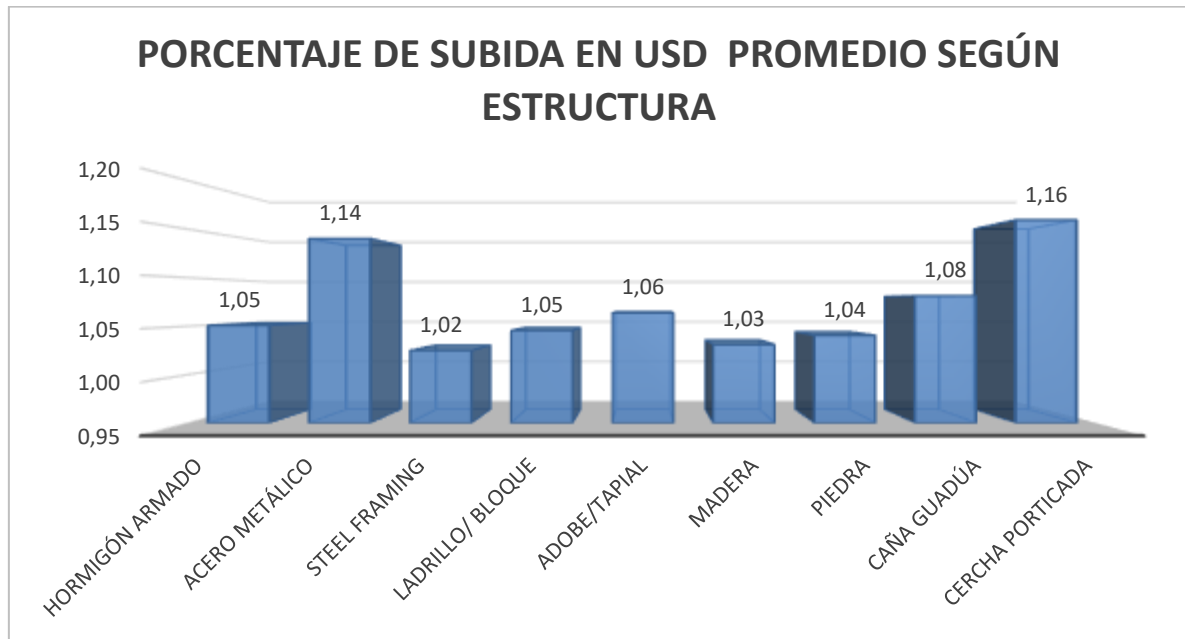


Ilustración 8 : Porcentajes promedio de los Valores de las tipologías constructivas según la estructura Bienio 2024-2025.
Fuente: DMC

9.2 Valores unitarios de los adicionales constructivos

Para la valoración de los adicionales constructivos se aplicará los valores unitarios establecidos en la tabla 7, se actualiza el valor exclusivamente los campos que indica en observaciones.

TABLA DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

CODIGO	ID	ADICIONAL_CONSTRUCTIVO	VALOR (USD)	ESTADO	OBSERVACIONES
1	70	CERRAMIENTO LADRILLO, ESTRUCTURA HORMIGÓN, BARNIZADO O SEMIRECUBIERTO CON ACABADOS	60,00	ACT	MANTENER
2	71	CERRAMIENTO DE BLOQUE, ESTRUCTURA HORMIGÓN, ENLUCIDO Y PINTADO	82,00	ACT	ACTUALIZAR VALOR
3	72	CERRAMIENTO BLOQUE, LADRILLO, ESTRUCTURA HORMIGÓN, SIN ACABADOS O BLANQUEADO	46,00	ACT	MANTENER
4	73	CERRAMIENTO LADRILLO TRABADO, COLUMNA LADRILLO, CIMIENTOS O ZOCALO DE PIEDRA, PINTADO	58,00	ACT	MANTENER
7	76	MURO DE HORMIGÓN CICLOPEO (PIEDRA BÁSICA UNIDO CON HORMIGÓN SIMPLE)	158,00	ACT	MANTENER
10	79	CISTERNA DE HORMIGÓN ARMADO	344,00	ACT	MANTENER
11	80	PAVIMENTOS RESISTENTES ARMADOS QUE SOPORTAN PESOS CONSIDERABLES	96,00	ACT	MANTENER
12	81	PAVIMENTOS SIMPLES CONTRAPISO DE PIEDRA BOLA Y CARPETA DE HORMIGÓN Y ALISADO	30,00	ACT	MANTENER
16	85	LAGUNA ARTIFICIAL CONTRAPISO PIEDRA, CARPETA	56,00	ACT	MANTENER

		HORMIGÓN Y MASILLADO CON PRODUCTOS QUÍMICOS			
29	98	CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE HORMIGÓN ARMADO	49,00	ACT	MANTENER
31	100	CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA PIEDRA BOLA	21,00	ACT	MANTENER
32	101	CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA DE HORMIGÓN	42,00	ACT	MANTENER
33	102	CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA ADOQUÍN, ASFALTO	34,00	ACT	MANTENER
34	103	CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA PIEDRA	31,00	ACT	MANTENER
39	108	RETIROS DESCUBIERTOS PISOS HORMIGÓN	45,00	ACT	MANTENER
45	114	CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA CERÁMICA O GRESS	65,00	ACT	MANTENER
47	116	PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, HORMIGÓN. ACABADOS ECONÓMICOS	171,00	ACT	MANTENER
49	118	PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, HORMIGÓN. ACABADOS DE PRIMERA	400,00	ACT	MANTENER
50	119	PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, HORMIGÓN ACABADOS DE LUJO	560,00	ACT	MANTENER
56	125	PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS, LADRILLO/BLOQUE - MADERA ACABADOS(MIX) ACABADOS NORMALES	230,00	ACT	MANTENER
60	129	ASCENSOR DE 2 A 3 PARADAS (3 PISOS) CAPACIDAD 6 PERSONAS	44.138,00	ACT	MANTENER
61	130	ASCENSOR DE 4 PARADAS (4 PISOS) CAPACIDAD 6 PERSONAS	45.535,00	ACT	MANTENER
62	131	ASCENSOR DE 5-6 PARADAS (6 PISOS) CAPACIDAD 8 PERSONAS	47.104,00	ACT	MANTENER
63	132	ASCENSOR DE 7-9 PARADAS (9 PISOS) CAPACIDAD 8 PERSONAS	52.694,00	ACT	MANTENER
64	133	ASCENSOR MÁS DE 10 PARADAS (10 PISOS) CAPACIDAD 10 PERSONAS	54.275,00	ACT	MANTENER
67	136	LAVANDERÍA (PIEDRA DE LAVAR Y TANQUE)	285,00	ACT	MANTENER
72	141	CONFORMACIÓN DE TALUD	12,00	ACT	MANTENER
73	142	RESERVORIO	395,00	ACT	MANTENER
74	143	TORRES DE EQUILIBRIO	388,00	ACT	MANTENER
75	144	MUROS DE HORMIGÓN ARMADO	421,00	ACT	ACTUALIZAR VALOR
76	145	MUROS DE HORMIGÓN CICLÓPEO	135,00	ACT	MANTENER
77	146	MURO INCLINADO DE PIEDRA	88,00	ACT	MANTENER
78	147	MURO DE GAVIONES	81,00	ACT	MANTENER
79	148	CERRAMIENTO FRONTAL LADRILLO, BLOQUE SIN ACABADOS	30,00	ACT	MANTENER
80	149	CERRAMIENTO FRONTAL LADRILLO, BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO	55,00	ACT	MANTENER
81	150	CERRAMIENTO FRONTAL DE ADOBE, TAPIAL	27,00	ACT	MANTENER
82	151	CERRAMIENTO FRONTAL DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	49,00	ACT	MANTENER
83	152	CERRAMIENTO FRONTAL HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	94,00	ACT	MANTENER
84	153	CERRAMIENTO FRONTAL DE PIEDRA	41,00	ACT	MANTENER
85	154	CERRAMIENTO FRONTAL DE HIERRO	117,00	ACT	ACTUALIZAR
86	371	TUBERIA DE RIEGO 200MM	40,00	ACT	MANTENER
87	372	GRADAS DESCUBIERTAS CON ESTRUCTURA DE HIERRO	127,00	ACT	MANTENER
88	373	GRADAS DESCUBIERTAS DE LADRILLO MASILLADAS	124,00	ACT	MANTENER
89	374	AREA VERDE COMUNAL	21,00	ACT	MANTENER
90	375	POZO Y TUBERIA DE ALCANTARILLADO	147,00	ACT	MANTENER
91	376	CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA ADOQUÍN	37,00	ACT	MANTENER
92	377	MURO DE CONTENCIÓN HORMIGÓN ARMADO	372,00	ACT	MANTENER
98	571	PASAMANOS DE TUBO REDONDO PINTADOS EN	65,00	ACT	MANTENER

CAMINERÍA Y MIRADORES					
99	572	REJILLA DE PERFIL DE HIERRO ESTRUCTURA SUELDA INSTALADA 6M*030M DE 45.72 KG (ML)	35,00	ACT	MANTENER
100	671	CUNETAS BORDILLO HS 180 V=0.128M3 ENCOFRADO DESARROLLO 050M H LIBRE 0.40 ENCOFRADO ESPOLVOREADO (ML)	57,00	ACT	MANTENER
101	672	COLECTOR DE HORMIGÓN ARMADO S= 1.20X1.80	375,00	ACT	MANTENER
102	673	PISTA AEROPUERTO INTERNACIONAL	353,00	ACT	MANTENER
103	771	PISTA AEROPUERTO CALLES DE RODAJE Y PLATAFORMAS DE AERONAVES	156,00	ACT	MANTENER
104	972	PORTÓN DE ACCESO A CONJUNTOS: ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO ACABADOS NORMALES	288,00	ACT	MANTENER
105	973	CIRCULACION VEHICULAR LASTRADA	18,00	ACT	MANTENER
107	1171	CERRAMIENTO DE LADRILLO, BLOQUE COLUMNAS DE HORMIGÓN ARMADO CON RECUBRIMIENTO DE PIEDRA VISTA	98,00	ACT	MANTENER
108	1271	MONTACOCHE DE 2 A 3 PARADAS (3 PISOS)	64.848,00	ACT	MANTENER
109	1274	CANCHAS DE CESPED SIN DRENAJE	3,00	ACT	MANTENER
111	1375	CERRAMIENTO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE LADRILLO TRABADO, SIN ACABADOS	38,00	ACT	MANTENER
113	1377	CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE ASFALTO	33,00	ACT	MANTENER
115	1479	CERRAMIENTO DE BLOQUE, LADRILLO CON COLUMNAS DE HORMIGÓN ARMADO, SIN ACABADOS	46,00	ACT	ACTUALIZAR VALOR
119	1483	LAVANDERÍA DOS PIEDRAS ENLUCIDA CON INSTALACIONES	530,00	ACT	MANTENER
128	1492	CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA CERÁMICA O GRESS	82,00	ACT	MANTENER
129	1493	GRADERIO DE ESCENARIOS CONFORMADO CON LADRILLO TRABADO MASILLADO Y ALISADO	84,00	ACT	MANTENER
130	1494	ESCALERA ELECTRICA PARA CENTROS COMERCIALES.PARA 3 PISOS	69.619,00	ACT	MANTENER
135	1975	CIRCULACIÓN RETIRO PEATONAL DESCUBIERTO ENCEMENTADA	39,00	ACT	MANTENER
136	1476	CERRAMIENTO DE BLOQUE CON COLUMNAS DE BLOQUE TRABADO, ENLUCIDO Y PINTADO	72,00	ACT	ACTUALIZAR VALOR
137	1477	CERRAMIENTO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE LADRILLO TRABADO, ENLUCIDO Y PINTADO	67,00	ACT	MANTENER
138	1497	MURO DE GEOMALLA	45,00	ACT	MANTENER
139	1498	CERRAMIENTO DE HIERRO DECORATIVO	115,00	ACT	ACTUALIZAR
1592	1592	CANAL DE CONDUCCIÓN	210,00	ACT	MANTENER
1593	1593	TANQUE DE FILTROS	505,00	ACT	MANTENER
1594	1594	GAVIÓN DE ARENA	70,00	ACT	MANTENER
1595	1595	PUENTE METALICO PEATONAL	475,00	ACT	MANTENER
1596	1596	TANQUE RECOLECTOR	449,00	ACT	MANTENER
1597	1597	TUNEL EXCAVADO EN ROCA	99,00	ACT	MANTENER
1598	1598	AZUD Y CANALES DE LIMPIEZA	210,00	ACT	MANTENER
1599	1599	TANQUE DESARENADOR	271,00	ACT	MANTENER
1600	1600	DESARENADOR	192,00	ACT	MANTENER
1601	2001	CERRAMIENTO DE PIEDRA CON ESTRUCTURA DE HORMIGÓN	100,00	ACT	ACTUALIZAR
1602	2002	LAVANDERÍA PREFABRICADA DE HORMIGÓN	221,00	ACT	MANTENER
1603	2003	LAVANDERÍA PREFABRICADA DE FIBRA DE VIDRIO	185,00	ACT	MANTENER
1604	2004	CERRAMIENTO DE VIDRIO	156,00	ACT	ACTUALIZAR
1605	1992	cancha de arcilla	50,00	ACT	MANTENER
1606	1993	CANCHA DE CÉSPED SINTÉTICO	43,00	ACT	MANTENER

1607	1994	CANCHA ENCEMENTADA	65,00	ACT	MANTENER
1608	1995	CANCHA ENGRAMADA	23,00	ACT	MANTENER
1609	1996	LAVANDERÍA, SECADERO ABIERTO	105,00	ACT	MANTENER
1610	1997	PARQUEADERO DESCUBIERTO CON ACABADO	81,00	ACT	MANTENER
1611	1998	PARQUEADERO DESCUBIERTO SOBRE ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO	294,00	ACT	MANTENER
1612	1999	PATIO, JARDÍN ABIERTO ADOQUÍN	42,00	ACT	MANTENER
1613	2005	PATIO, JARDÍN ABIERTO CÉSPED	20,00	ACT	MANTENER
1614	2006	patio, jardín abierto hormigón armado	84,00	ACT	MANTENER
1615	2007	patio, jardín abierto pavimento	46,00	ACT	MANTENER
1616	2008	patio, jardín abierto tierra	10,00	ACT	MANTENER
1617	2009	PISCINA DESCUBIERTA	383,00	ACT	MANTENER
2092	2092	Bocatoma (Rejilla de Captación) ml	375,00	ACT	MANTENER

Tabla 7 de valores unitarios de los adicionales constructivos

Fuente: actualización de APU'S realizados por la Unidad de Estudios, actual unidad de Valoración Inmobiliaria – precios unitarios de la Cámara de la construcción Octubre-diciembre 2022, enero-marzo 2023

Los adicionales constructivos que se actualizó el valor son los que se registra en la tabla 8 y que sube en un promedio del 8%, el resto de adicionales constructivos mantiene su valor.

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS QUE SE ACTUALIZA EL VALOR			
NOMBRE	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR VIGENTE (USD)	VALOR PROPUESTO (USD)
CERRAMIENTO DE BLOQUE, ESTRUCTURA HORMIGÓN, ENLUCIDO Y PINTADO	m2	77,00	82,00
MUROS DE HORMIGÓN ARMADO	m3	370,00	421,00
CERRAMIENTO FRONTAL DE HIERRO	m2	108,00	117,00
CERRAMIENTO DE BLOQUE, LADRILLO CON COLUMNAS DE HORMIGÓN ARMADO, SIN ACABADOS	m2	42,00	46,00
CERRAMIENTO DE BLOQUE CON COLUMNAS DE BLOQUE TRABADO, ENLUCIDO Y PINTADO	m2	67,00	72,00
CERRAMIENTO DE HIERRO DECORATIVO	m2	110,00	115,00
CERRAMIENTO DE PIEDRA CON ESTRUCTURA DE HORMIGÓN	m2	96,00	100,00
CERRAMIENTO DE VIDRIO	m2	148,00	156,00

Tabla 8 de valores unitarios de los adicionales constructivos

Fuente: actualización de APU'S realizados por la Unidad de Valoración Inmobiliaria – precios unitarios de la Cámara de la construcción Octubre-diciembre 2022, enero-marzo 2023

9.3 Valores unitarios de usos constructivos abiertos

Para la valoración de los usos constructivos se aplicará los valores unitarios establecidos en la tabla 9, los mismos que mantienen los valores vigentes del Bienio 2022-2023:

USO CONSTRUCTIVO ABIERTO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (USD)
CAMPO DE GOLF	m2	26,00
BALCON DESCUBIERTO	m2	288,00
CANCHA DE ARCILLA	m2	50,00
CANCHA DE CÉSPED SINTÉTICO	m2	43,00
CANCHA ENCEMENTADA	m2	65,00
CANCHA ENGRAMADA	m2	23,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA ADOQUIN	m2	40,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA ASFALTO	m2	33,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA CERAMICA O GRESS	m2	82,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA EMPEDRADO	m2	21,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA HORMIGÓN	m2	49,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA LASTRE	m2	18,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA TIERRA	m2	9,00
CISTERNA	m2	344,00
ESCENARIO DEPORTIVO ABIERTO	m2	660,00
FUENTE DE AGUA, ESPEJO DE AGUA	m2	195,00
INVERNADERO DE TUBO	m2	11,00
LAVANDERÍA, SECADERO ABIERTO	m2	105,00
LOSA EN VOLADO	m2	117,00
MIRADOR	m2	164,00
PARQUEADERO DESCUBIERTO CON ACABADO	m2	81,00
PARQUEADERO DESCUBIERTO DE ADOQUIN	m2	40,00
PARQUEADERO DESCUBIERTO DE TIERRA	m2	9,00
PARQUEADERO DESCUBIERTO SOBRE ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO	m2	294,00
PATIO, JARDÍN ABIERTO ADOQUÍN	m2	42,00
PATIO, JARDÍN ABIERTO CÉSPED	m2	20,00
PATIO, JARDÍN ABIERTO HORMIGÓN ARMADO	m2	84,00
PATIO, JARDÍN ABIERTO PAVIMENTO	m2	46,00
PATIO, JARDÍN ABIERTO TIERRA	m2	10,00
PISCINA DESCUBIERTA	m2	383,00
TERRAZA CON ACABADOS	m2	170,00

Tabla 9. Tabla de valores del m2 de áreas abiertas comunales Fuente: actualización de APU'S realizados por la Unidad de Estudios actual unidad de Valoración Inmobiliaria - precios unitarios de la Cámara de la construcción 2021

9.4 Valores unitarios de las áreas abiertas y cubiertas comunales para predios declarados en Propiedad Horizontal

Para la valoración de las áreas abiertas y cubiertas comunales en predios declarados en

Propiedad Horizontal se aplicará los valores unitarios establecidos en las tablas 10 y 11, los mismos que mantienen los valores vigentes del Bienio 2022-2023.

VALORES DEL M2 DE LA CONSTRUCCIÓN PARA ÁREAS ABIERTAS COMUNALES		
USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (USD)
AREA RECREATIVA EXTERIOR	m2	21,00
CIRCULACIÓN PEATONAL DESCUBIERTA CERÁMICA GRESS	m2	65,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA ADOQUÍN	m2	40,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA CERÁMICA O GRESS	m2	82,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE ASFALTO M2	m2	33,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA DE HORMIGÓN	m2	49,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR DESCUBIERTA EMPEDRADA	m2	21,00
CIRCULACION VEHICULAR LASTRADA	m2	18,00
CIRCULACION VEHICULAR TIERRA	m2	9,00
CIRCULACIÓN, RETIRO PEATONAL DESCUBIERTA ENCEMENTADA	m2	39,00
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO ADOQUIN	m2	40,00
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO CERÁMICA O GRES	m2	82,00
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO DE ASFALTO	m2	33,00
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO EMPEDRADO	m2	21,00
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO HORMIGON	m2	49,00
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO LASTRE	m2	18,00
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO TIERRA	m2	9,00
JARDINES, PATIOS, RETIROS EXTERIORES	m2	15,00
LOSA DESCUBIERTA	m2	177,00
PISCINA DESCUBIERTA	m2	383,00
PLATAFORMA DE BASURA	m2	131,00
TERRAZA EXTERIOR DE CERÁMICA, GRESS, ENCEMENTADO	m2	163,00

Tabla 10 Tabla de valores del m2 de áreas abiertas comunales, Fuente: actualización de APU'S realizados por la de Valoración Inmobiliaria y Valoración - precios unitarios de la Cámara de la construcción 2021

VALORES DEL M2 DE CONSTRUCCIÓN PARA ÁREAS CUBIERTAS COMUNALES		
USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (USD)
ÁREA RECREATIVA CUBIERTA	m2	783,00
CIRCULACIÓN PEATONAL CUBIERTA, HALLS DE INGRESO, GRADAS, CORREDORES	m2	397,00
CIRCULACIÓN VEHICULAR CUBIERTA	m2	405,00
DUCTOS DE ASCENSORES, BASURA, CUARTO DE MÁQUINAS	m2	620,00

PISCINA, BAÑOS SAUNA, TURCO, HIDROMASAJE	m2	584,00
SALA COMUNAL, JUEGOS, GIMNASIO	m2	727,00

Tabla 11 de valores del m2 de áreas cubiertas comunales, Fuente: actualización de APU'S realizados por la Unidad de Estudios y Valoración considerando los precios unitarios de la Cámara de la construcción 2021

9.5 Valores de las Instalaciones Especiales

Para la valoración de las instalaciones especiales se aplicará los valores unitarios establecidos en las tablas 12, los mismos que mantienen los valores vigentes del Bienio 2022-2023.

INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (USD)
BOMBA DE 1 HP	u	500,00
BOMBA DE 1,5 A 2 HP	u	1.900,00
BOMBA HIDRONEUMÁTICA 2.5 HP	u	3.943,00
BOMBA HIDRONEUMÁTICA > 2.5 HP	u	6.096,00
SISTEMA MÚSICA AMBIENTAL	u	3.600,00
SISTEMA DE ILUMINACIÓN FOTOVOLTAICA	u	10.774,00
SISTEMA CONTRA INCENDIOS	u	5.202,00
SISTEMA DE VIGILANCIA HASTA 3 PISOS	u	9.191,00
SISTEMA DE VIGILANCIA HASTA 5 PISOS	u	14.468,00
SISTEMA DE VIGILANCIA HASTA 9 PISOS	u	24.648,00
SISTEMA DE VIGILANCIA MÁS DE 9 PISOS	u	43.235,00
SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO	u	44.567,00
SISTEMA DE CALEFACCIÓN EN EDIFICIOS Y CENTROS COMERCIALES	u	98.528,00
SISTEMA DE VENTILACIÓN	u	5.950,00
SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE AIRE	u	7.967,00
GENERADOR 10 KV	u	4.551,00
GENERADOR 20 KV	u	15.251,00
GENERADOR 60 KV	u	33.951,00
GENERADOR 75 KV	u	45.651,00
GENERADOR 100 KV	u	61.201,00

Tabla 12 Tabla de valores de las instalaciones especiales Fuente: actualización de APU'S realizados por la Unidad de Estudios y Valoración _ precios unitarios de la Cámara de la construcción 2019

10. RESULTADOS SIMULACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

En la tabla 13 e ilustración 9, se observa que se incrementa el avalúo de la construcción, adicionales constructivos y se mantiene los valores de las instalaciones especiales

VALORACIÓN EN USD DE LA CONSTRUCCIÓN VIGENTE Y PROPUESTA					
CONSTRUCCIÓN VIGENTE	CONSTRUCCIÓN PROPUESTA	ADICIONALES CONSTRUCTIVOS VIGENTE	ADICIONALES CONSTRUCTIVOS PROPUESTA	INSTALACIONES ESPECIAL VIGENTE	INSTALACIONES ESPECIAL PROPUESTA
43.119'683.917,72	44.423'951.872,84	18'.671.264,74	186'122.310,05	6.045'883.661,70	6.045'883.661,70

Tabla 13 Valoración Vigente y Propuesta de la Construcción Fuente: DMC_STIC, resultados 1ra Simulación

VARIACIÓN DE LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN VIGENTE Y PROPUESTA PARA 2024

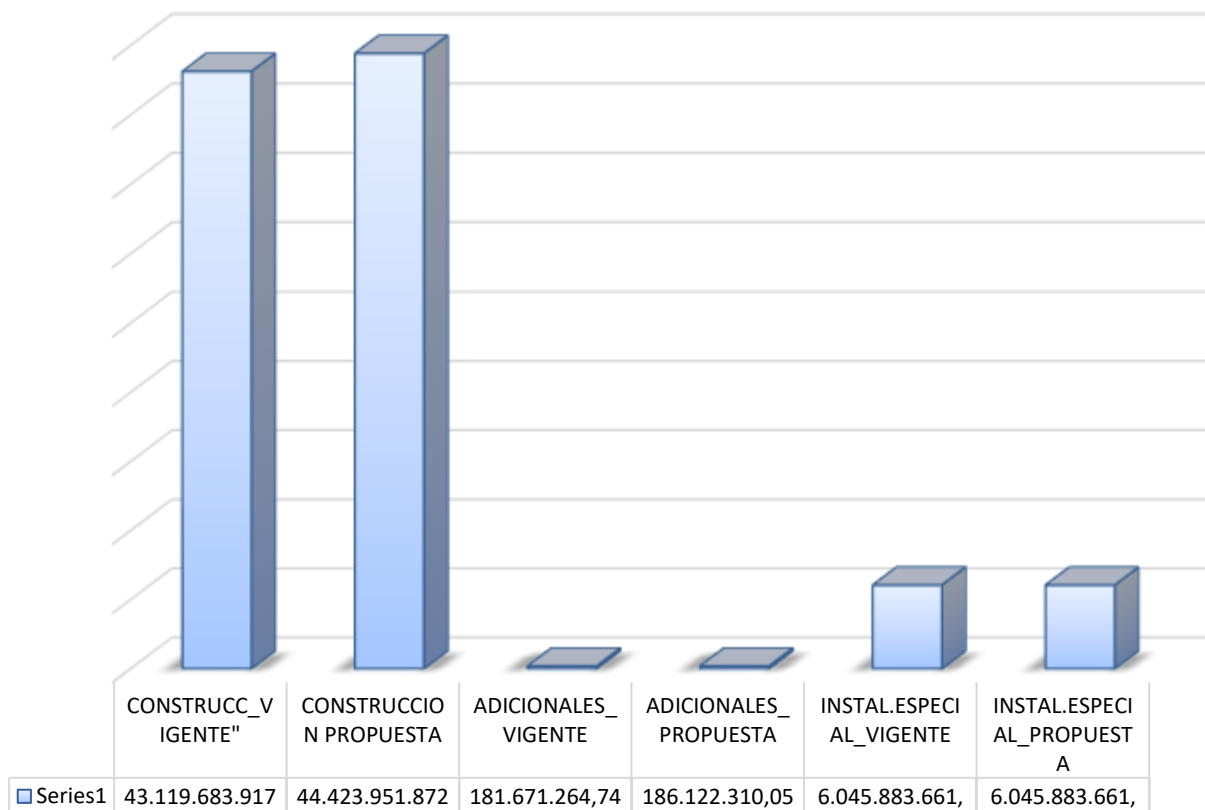


Ilustración 9 : Valoración Vigente y Propuesta de la Construcción Fuente: DMC_STIC, resultados 1ra Simulación

PORCENTAJE DE VARIACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTA VS. VIGENTE

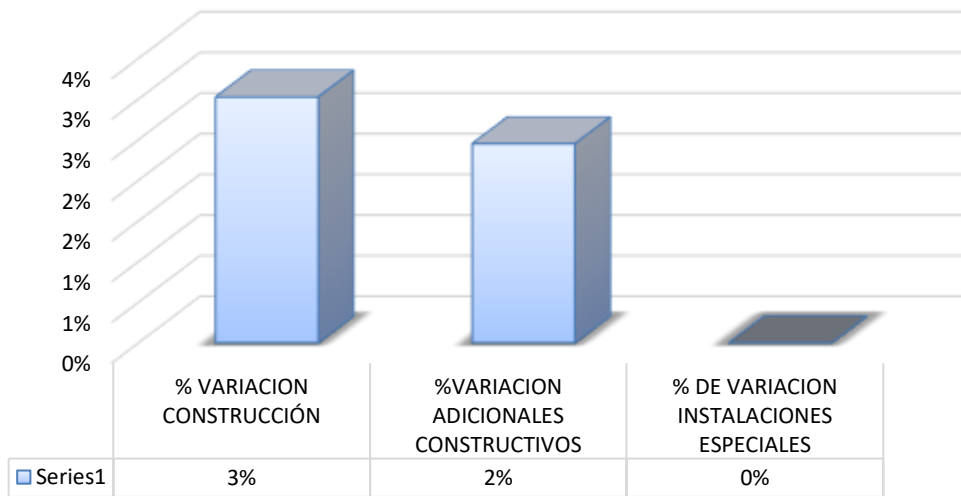


Ilustración 10: Porcentaje de variación del avalúo de la construcción Propuesta VRS. Vigente Fuente e: DMC_STIC, resultados 1ra Simulación

11. RESULTADOS TOTALES DE LA PRIMERA SIMULACIÓN

Conforme a la información registrada en el Sistema Catastral SIREC_Q con corte al mes de agosto de 2023 y a la propuesta de Valoración para el Bienio 2024-2025 se obtiene los siguientes resultados:

Detalle de total de predios en el Distrito Metropolitano de Quito con corte a agosto de 2023 y valoración con la información valorativa propuesta.

TOTAL DE PREDIOS Y VALORACIÓN EN USD.	
TOTAL PREDIOS	TOTAL VALORACIÓN (USD)
1'013.318	98.211'154.180,75

Tabla 14 Valoración Vigente y Propuesta de la Construcción Fuente: DMC_STIC, resultados 1ra Simulación

Detalle de valoración en relación a los predios clasificados por propiedad en: unipropiedad y propiedad horizontal.

TIPO DE PROPIEDAD	TOTAL PREDIOS	TOTAL VALORACIÓN (USD)
UNIPROPIEDAD	437.940	70.671'955.854,4
HORIZONTAL	575.378	27.539'198.326,35

Tabla 15 Número de Predios y Valoración propuesta según tipo de propiedad

Fuente: DMC_STIC, resultados 1ra Simulación

Detalle de Valoración de Predios de Urbanos y Rurales clasificados por tipo de propiedad en urbano y rural.

TIPO DE PROPIEDAD	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TOTAL PREDIOS	TOTAL VALORACIÓN (USD)
HORIZONTAL	RURAL	3.228	265'090.430,53
UNIPROPIEDAD	RURAL	64.642	7.014'965.565,16
HORIZONTAL	URBANO	572.150	27.274'107.895,82
UNIPROPIEDAD	URBANO	373.298	63.656'990.289,24
TOTAL		1'013.318	98.211'154.180,75

Tabla 16 Número de Predios y Valoración propuesta según tipo de propiedad

Fuente: DMC_STIC, resultados 1ra Simulación

Producto de la actualización catastral, actualización de la información valorativa (AIVAS, Tipologías y Adicionales constructivos) se obtiene un incremento de avalúo en relación a la valoración actual del 5.6%, según se observa en la tabla 16.

VALORACIÓN TOTAL EN (USD) DE LOS BIENES INMUEBLES DEL DMQ			
VALORACIÓN TOTAL VIGENTE (USD)	VALORACIÓN TOTAL PROPUESTA (USD)	DIFERENCIA DEL VALOR TOTAL EN (USD)_ VALOR PROPUESTO MENOS VALOR VIGENTE	% VARIACIÓN DE VALOR PROPUESTO VS VIGENTE
93.021'237.076,44	98.211'154.180,74	5.189'917.104,30	5,6%

Tabla 17 Valoración total vigentes y propuestos

Fuente: Unidad de Estudios y Valoración- DMC y STIC resultados 1ra Simulación

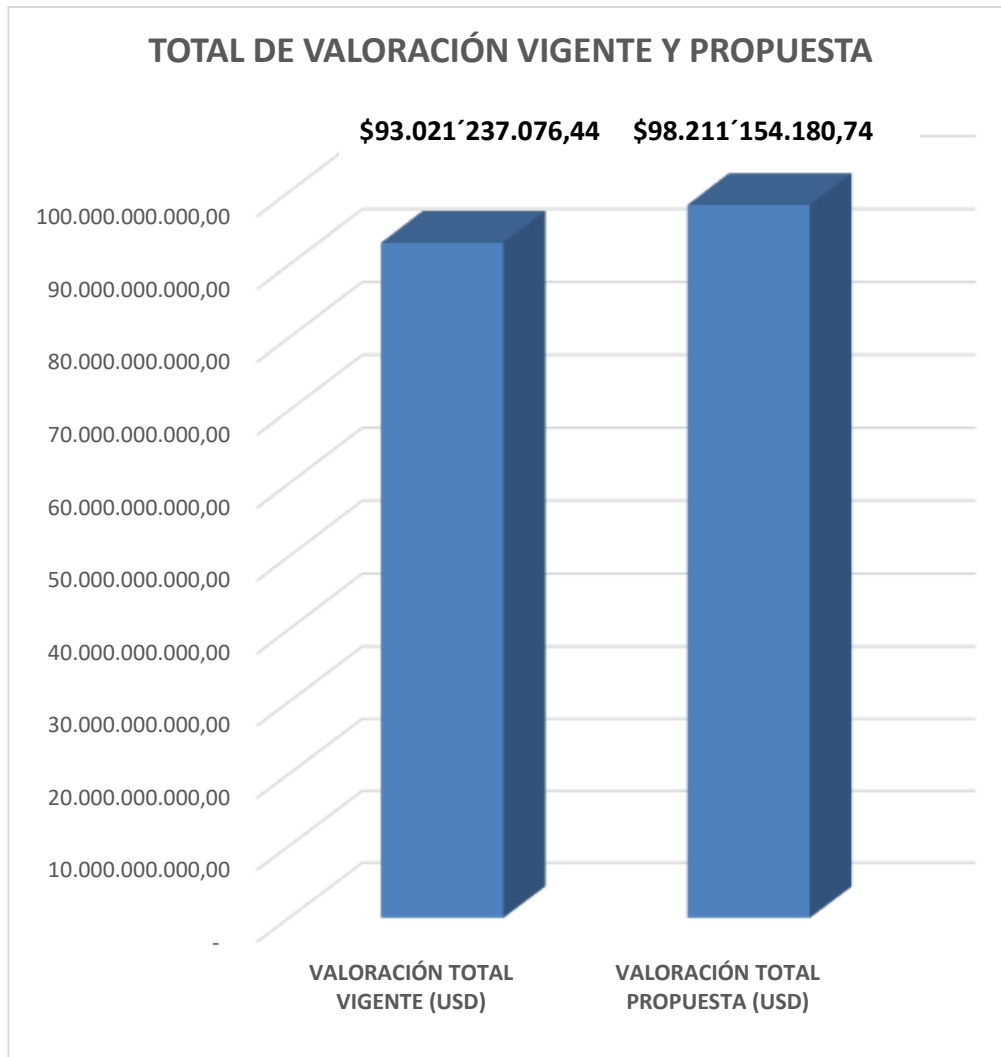


Ilustración 11 Valoración total vigente y propuesta para el Bienio 2024-2025. Fuente: DMC_STIC

12. CONCLUSIONES

Producto del estudio y actualización del plano del valor de la tierra y actualización de valores de la construcción se determina que, la valoración para el Bienio 2024-2025 se incrementa los avalúos: del terreno en un 8,20%, avalúo de construcciones en un 3,02% y en adicionales constructivos en un 2,45%, obteniéndose que en promedio de incremento del avalúo total del 5,60% en el Distrito Metropolitano de Quito

13. RECOMENDACIONES

- Es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito disponga de una Ordenanza actualizada que regule la Valoración de los bienes inmuebles que se encuentra en el Distrito Metropolitano de Quito conforme lo determina el marco legal vigente.
- Una vez analizado el Plano del valor de la tierra, los valores de la construcción (Tipologías constructivas, adicionales constructivos, valores de usos abiertos y cubiertos e

instalaciones especiales), realizadas las pruebas de simulación y revisado sus resultados es factible proponer el proyecto de **“ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA 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, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”**.

- Aprobar la propuesta de **“ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA 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, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”** con la premura necesaria por cuanto el contenido de la Ordenanza se debe parametrizar en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q), a fin de que se aplique en la valoración del nuevo bienio.

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS UNIDAD	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Pilar Tufiño Tufiño	UVI	
Revisado	Arq. María Belén Cueva	UVI	
Aprobado por:	Ing. Andrea Pardo	DMC	
Aprobado por:	Arq. José Morales Rodríguez	STHV	
FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME:		10/10/2023	