



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL
Dirección Metropolitana de Catastro

VALORACION DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTONOMOS DESCENTRALIZADOS



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Base Legal

De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) artículo 415 y 416, los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se dividen en bienes de dominio privado y dominio publico y este último se subdividen, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio publico.

El procedimiento para valorar los bienes urbanos y rurales se establece en los Art. 494 y 495 COOTAD, la Resolución Administrativa 002 -2012 relacionada con la norma Técnica de valoración para el DMQ, tanto el suelo como la construcción y la Ordenanza de valoración No. 152 vigente



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

CONSIDERACIONES

Bienes de Dominio Público

Son los bienes cuya función es la prestación de servicios público

Art. 417 de la COOTAD, indica que los Bienes de Uso Público son aquellos cuyo uso es directo por particulares y se considera las franjas de protección, calles, aceras, plazas, quebradas, taludes, rellenos de quebradas, canchas, casas comunales, mercados, bienes similares y demás que el dominio de los gobiernos autónomos.

Art. 418 de la misma Ley, señala que los Bienes afectados al servicio público, son bienes adscritos administrativamente a un servicio público de competencia de gobierno autónomo como edificios destinados a administración, activos de establecimientos educativos, bibliotecas, museos, agua potable, rastros, hospitales y otros.



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Bienes de Dominio Público

Son inalienables, inembargables, en consecuencia no tendrán valor alguno, sin embargo podrán ser entregados como aporte al capital del gobierno autónomo

Y se llevarán un registro con fines de administración y podrán pasar a los bienes de dominio privado previa resolución de la legislación del gobierno autónomo.



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Bienes de Dominio Privado

Art. 419 COOTAD, indica que los bienes que no están destinados a la prestación directa de un servicio público sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos y descentralizados como los inmuebles que no forman parte del dominio público, los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia, bienes mostrencos, acciones.

Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado conforme a los principios de derechos privados con criterio de eficiencia y rentabilidad.



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Bienes de Dominio Privado

Art. 436 COOTAD, indica que para Autorizar las Ventas los Concejos podrán acordar y autorizar, la venta, permuta , hipoteca, comodato de los bienes de uso privado con el voto de dos tercios de los integrantes. Para su Autorización se requiere el avalúo comercial real, considerando los precios de mercado.



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Publico y privado

Para el cálculo o determinación del avalúo se tomará como referencia el valor de mercado, mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos vigentes

En los casos que no exista o sea escasa la información de mercado de la compra-venta de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de terreno podrá aplicarse como referencia otros procedimientos que estén debidamente sustentados, estos podrán ser: Método de reposición, Método del potencial de desarrollo



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Publico y Privado

El avalúo de los predios estará conformado por el avalúo del suelo, de las construcciones y adicionales constructivos, mediante la siguiente expresión matemática

$$A_p = A_l + A_c + A_d$$

Donde:

$A_p =$ Avalúo del predio

$A_l =$ Avalúo del lote

$A_c =$ Avalúo de la construcción

$A_d =$ Avalúo adicionales constructivos



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Público Privado

Valores del suelo o terreno

Los valores del suelo estarán sustentados por el siguiente orden: valores en polígono o áreas de intervención valorativas AIVAS y valores en lote.

Valores en polígono o AIVAS.- En cada polígono se establecerá un valor básico referencial del m² del suelo urbano y será aplicable al lote modal o tipo definido en cada uno de éstas.

El lote tipo o modal del polígono o (AIVA) será el que más se repite en cuanto a su frente, fondo y tamaño.

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado

VALORACION TERRENO URBANO

ZONA: QUITUMBE
 NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR: QUITUMBE
 CODIGO: 0104

No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	REFERENCIA HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m ²)	LOTE TIPO O MODAL		
				FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m ²)
01040001	CIUDADELA DEL EJERCITO 1a ETAPA	32409	80	10	30	300
01040002	QUILLALLACTA (TERRANOVA)	32208	80	10	20	200
01040003	PUEBLO SOLO PUEBLO	32308	75	10	20	200
01040004	AYMESA	32106	75	10	12	120
01040005	SIN NOMBRE	32306	70	10	15	150
01040006	TAMBOLLACTA	31907	70	7	15	105
01040007	PACARILLACTA	32007	75	7	15	105
01040008	MUYULLACTA	32207	85	10	30	300
01040009	MUYULLACTA (INDUSTRIAL)	32207	85	15	40	600
01040010	QUILLALLACTA	32208	75	10	30	300
01040011	ASISTENCIA SOCIAL	32006	70	10	30	300
01040012	GUAJALO (INDUSTRIAL)	31906	100	20	40	800



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado

Valor en lote.- Es el valor del AIVA, corregido por los coeficientes que puedan aplicarse de acuerdo a las características que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo del lote.



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado

Ejemplo de Casos Especiales Adjudicaciones de predios urbanos

En Compra venta de lotes, fajas, áreas verdes, excedentes o diferencias de áreas

Lote.- Se considerará aquel terreno en el cual, de acuerdo con las Ordenanzas es posible levantar una construcción independientemente de las ya existentes, su valoración se lo realizará al precio de mercado, empleando el valor establecido en las AIVAS aplicado los factores de corrección (frente, fondo y tamaño)

Excedentes o diferencias de áreas .- Son aquellas superficies que difieren del área original que conste en el título respectivo, estos se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido y se cobrará al precio de mercado , para valorar se aplica el 10% del valor del AIVA.

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado

Ejemplo de Casos Especiales Adjudicaciones

Art. 424 COOTAD **-Áreas Verdes.-** En toda urbanización y fraccionamiento del suelo se entregará a la municipalidad , mínimo el 10% y máximo el 25% calculado del área útil del terreno, se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente, según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral, para este caso se aplica el valor del AIVA

Fajas.- Porción de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las del vecino, para su valoración se considera el valor del AIVA

Valoración de Bienes de Dominio Privado

Ejemplo de Casos Especiales Adjudicaciones

Relleno de Quebradas.- Las faja que se encuentran en una quebrada y han sido rellenas, para efectos de valoración del terreno se considerara el valor del AIVA , se aplicarán los factores de corrección frente, fondo, tamaño y el factor 0,70. En el caso de que un relleno de quebrada este entre dos AIVAS, se considerará el menor valor



No. AIVAU	IDENTIFICACION DEL AIVAU	REFERENCIA	VALOR DEL SUELO (USD/m2)	LOTE TIPO O MODAL		
	NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DE EJE VIAL, ETC.	HOJA CATASTRAL		FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m2)
09010024	RESIDENCIA ISAIAS	10212	60	20	50	1,000
09010037	YANAZARAPATA	10312	50	20	50	1,000



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado

Ejemplo de Casos Especiales Adjudicaciones

Remanentes viales.- Fajas de terreno sobrantes en la construcción de las vías , para su valoración se considerara el valor de AIVA .



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado

Casos Especiales de Expropiación de predios urbanos

Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, municipales, por razones de utilidad pública o interés social podrá declarar la expropiación de bienes previa justa valoración, indemnización.

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado

Art. 416 (COOTAD)Avalúo Expropiaciones .- Mediante el avalúo del inmueble se determinara el valor a pagar y servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo y para fijar el justo valor del bien a ser expropiado se procederá de la siguiente manera

- Actualizara el avalúo comercial a la fecha en el que sea requerido el informe de expropiación

Al respecto se aplica el valor del AIVA aplicado los factores de corrección

- Al avalúo comercial se descuenta la plusvalía que se ha derivado de las intervenciones publica en los ultimos cinco años.
- Al valor resultante se agregara el precio previsto como el precio de afectación



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado

Avalúo Expropiaciones

Para la valoración del terreno con fines de expropiación total se considerará el valor del AIVA aplicado los factores de corrección frente, fondo y tamaño. En el caso de ser una expropiación parcial se aplicará el valor del AIVA por el factor tamaño considerando el tamaño de la superficie a ser expropiada y si sobre la expropiación parcial existiera fajas de protección se aplicará lo indicado en la Norma de Valoración 20.4



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado *Ejemplo de Casos Especiales de Expropiación*

Fajas de Protección.- Al área de terreno que forme parte de una faja de protección de taludes, quebradas, cuerpos de agua (ríos, laguna, embalses y cuencas hidrográficas), acueductos, oleoductos, polductos, red de alta tensión, canales, colectores, etc., se aplicará el factor 0,30 al valor del polígono o AIVA corregido por los factores frente, fondo y tamaño previsto en la Ordenanza de Valoración vigente

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

El área útil del lote se valorará por el valor unitario del polígono o AIVA corregido por los factores de frente, fondo y tamaño.

Valor AIVA = 50,00 USD /m² de terreno

Factor de corrección (frente, fondo, tamaño) = 0,85

Valor del área útil = 50 USD x 0,85 = 42,50 USD/m² de terreno

Valor del área afectada = 42,50 x 0,30 = 12,75 USD/m² valor corregido

Área útil x valor del m² de terreno

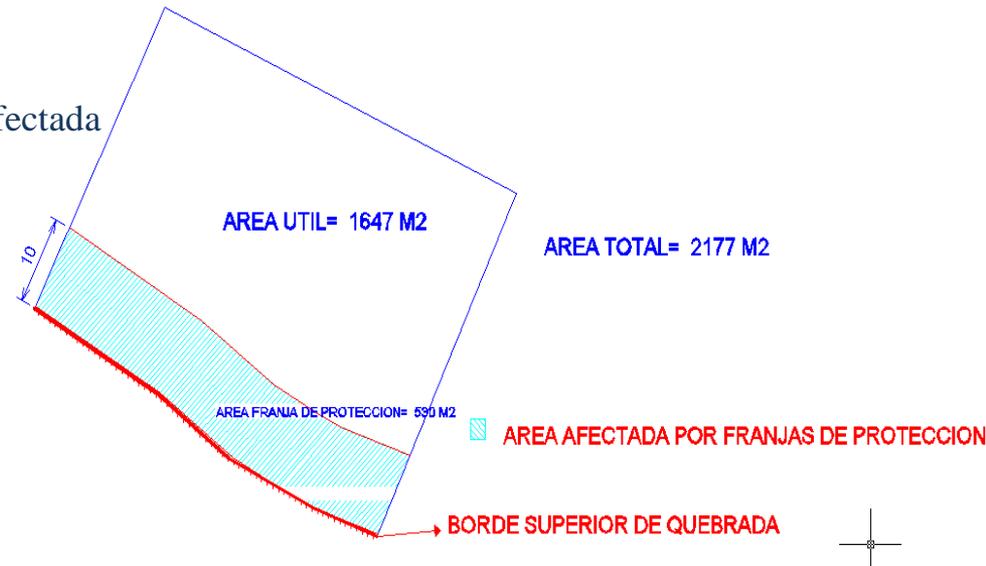
1.647 m² x 42,50 USD = 69.997,50 USD

Área afectada x valor del m² de terreno afectado

530 m² x 12,75 USD = 6.757,50

Avalúo del terreno = Avalúo del área útil + avalúo del área afectada

Avalúo del terreno = 69.997,50 + 6.757,50 = 76.755 USD



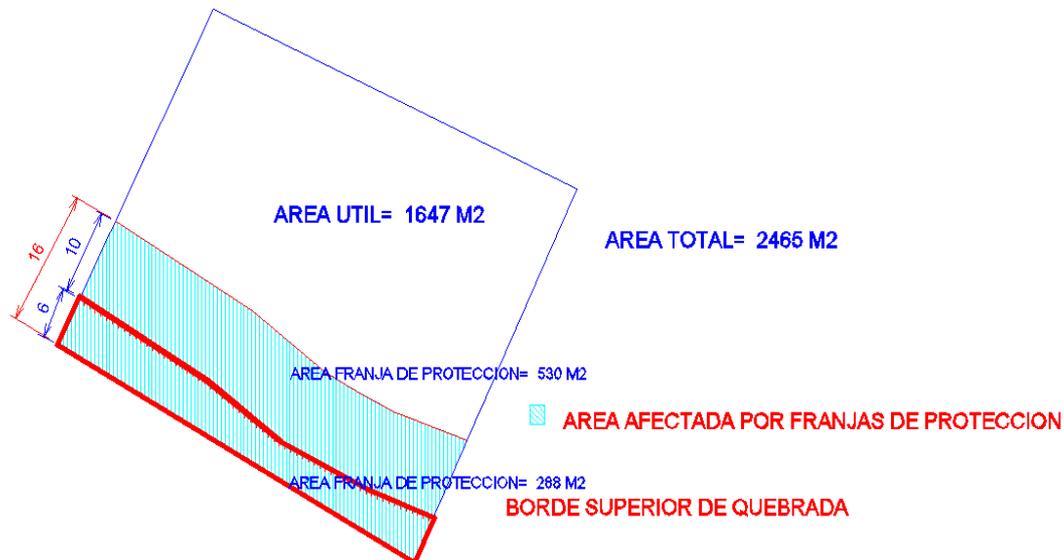
ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado

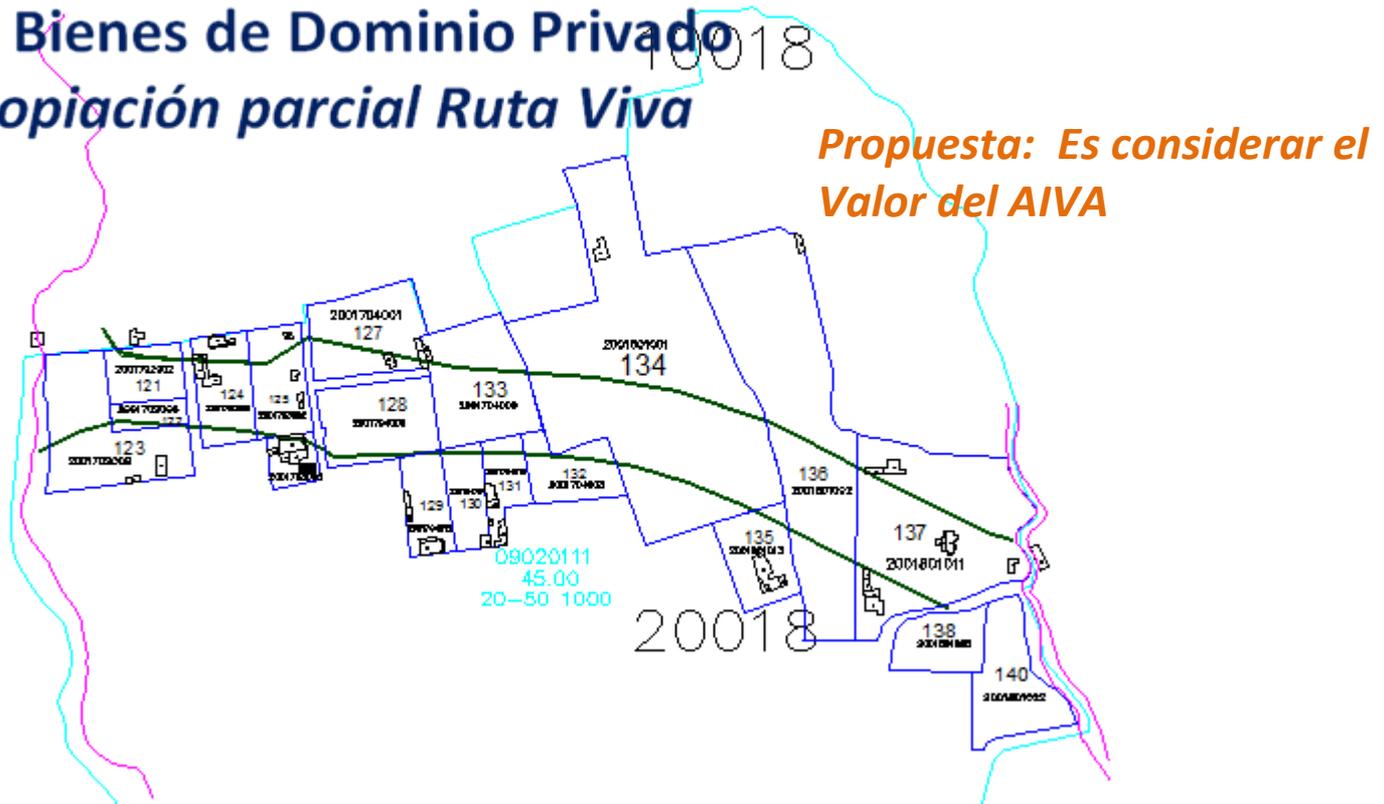
Ejemplo de Casos Especiales de Expropiación

Fajas de Protección.- En el caso de que existiera un área de protección, bajo el borde superior de quebrada, taludes y que legalmente le corresponda al propietario del lote, este debe ser pagado, y se valora con el 30% del valor corregido.



Valoración de Bienes de Dominio Privado

Ejemplo Expropiación parcial Ruta Viva



Ficha No.	AIVA:	DATOS LOTE TIPO				DATOS LOTE CALCULO FONDO EQUIVALENTE				Valores mínimos - máximos				Valor Corregido	
		Valor por m2 (USD.)	Frente lote tipo, Ft (m)	Fondo lote tipo, Fot (m)	Area lote tipo, St (m2)	Área lote, S m2	Area afectada	Frente, F m	Fondo equivalente, Pe m	Factor frente, Ff	Factor fondo, Fp	Factor tamaño, Fta	Factor total	Valor por m2 corregido (USD.)	Valor Corregido factor tamaño
128	902 111	45	20	50	1000	5,248.00	4,418.45	140	37	1.19	1.15	0.80	1.10	49.33	35.8936738
134	902 111	45	20	50	1000	25,200.00	10,308.00	5.18	4865	0.84	0.80	0.76	0.85	38.25	34.1964286



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado

Ejemplo de Casos Especiales de Expropiación predios rurales

Para la valoración de predios rurales se considera el valor del Área de Intervención Valorativa Rural (AIVAR), por Clase Agrológica de la tierra o área especial , al cual se aplicará los factores de corrección tamaño y accesibilidad de riego.

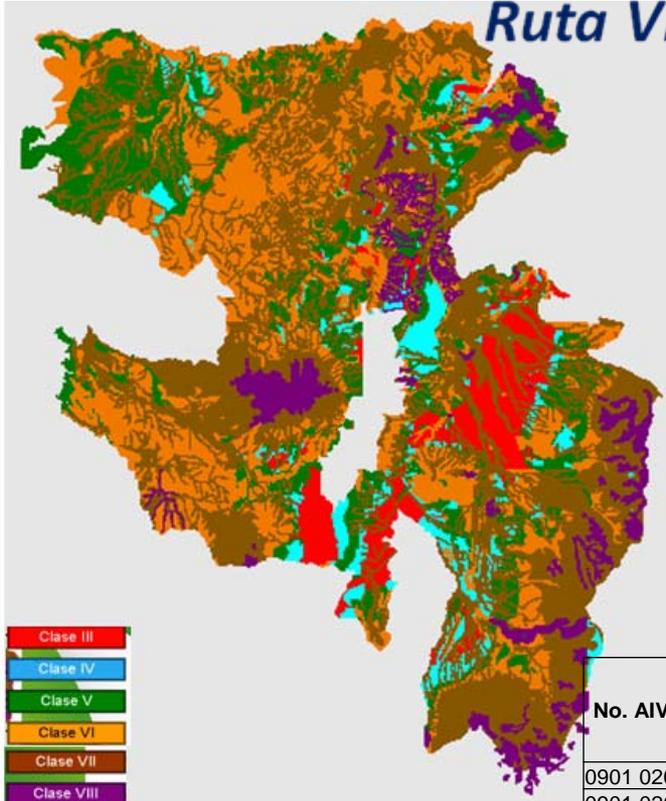
Para el caso en el que la expropiación sea parcial el tamaño se considerará el área a ser expropiada.

Se considerará como Área Especial a todos los predios menos de 5000 m²

Valoración de Bienes de Dominio Privado

Ejemplo de Casos Especiales de Expropiación predios rurales

Ruta Viva



VALORACION TERRENO RURAL
ZON
A: TUMBACO

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)										Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	** Áreas Especiales		
0901 0201 R	CUMBAYA	0.00	0.00	7.14	5.88	0.65	0.470	0.040	0.010	14.00	V	
0901 0202 R	CUMBAYA	0.00	0.00	5.61	4.62	0.65	0.470	0.040	0.010	11.00	V	
0901 0203 R	CUMBAYA	36.27	22.13	18.50	15.24	11.97	0.470	0.040	0.010	37.00	V	



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Privado Construcciones

Para valorar las edificaciones , se considera el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmuebles, calculado sobre el método de Reposición .

El Valor de Reposición, se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va ser evaluada, a costos actualizados de la construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil y estado de conservación

Los costos que se aplica son los Directos, indirectos y generales, para formar tipologías constructivas considerando el tipo de estructura, categoría de acabados y número de pisos.

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Publico y Privado

Valores por tipología constructiva

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS					4-5 PISOS					6-9 PISOS						MAS DE 9 PISOS					
	ACABADOS					ACABADOS					ACABADOS						ACABADOS					
	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	F	A	B	C	D	E	F
H.ARMADO ARMADO	120	225	355	490	720		250	390	540	795			425	595	875	1,005			470	655	960	1,105
METAL/ ACERO	110	205	335	485	700		225	370	535	770			405	590	850	980			445	645	860	1,075
LAD / BLOQ	90	175	280	440	625		190	310	480	685			340	530								
ADOB/ TAPIAL	65	130	245	335	525		145	270	370	535												
MADERA	75	180	250	470	610		195	275	515													
PIEDRA		175	280																			
CAÑA GUADUA	55	70																				
NO TIENE	16	40				40	130				40	130					40	130				



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Publico y Privado

Determinación de la construcción usada.- Para llegar a obtener el valor de una construcción usada se aplicará la siguiente fórmula de depreciación:

$$Vd = Vu (R + (1 - R) (1 - D))$$

Donde:

Vd = Valor depreciado o valor de la construcción usada

Vu = Valor unitario USD/m² de la construcción nueva o costo de reposición

R = Porcentaje no depreciable o residuo (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

D = Porcentaje que se aplica por depreciación

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Publico y Privado

Depreciación es física.-Para la depreciación física por la edad de la construcción se utilizará el método de la línea recta, considerando a la depreciación como función lineal de la edad de la edificación con variación uniforme a lo largo de su vida útil. La expresión matemática a utilizarse en función de los criterios señalados será:

$$D = E/Vt$$

Donde: D = Depreciación en términos porcentuales que se debe aplicar a la parte “depreciable”

E = Edad de la construcción

Vt = Vida útil de la construcción

Vida Útil de la Construcción y Residuo			
Estructura	Construcción	Vida útil	% Residual
Acero/Metálica	Edificios	70	10
Metálica	Casa	55	9
Hormigón armado	Edificios	65	10
Hormigón armado	Casa	55	8
Ladrillo/bloque	Edificios/casa	40	5
Madera	Casa	30	3
Adobe	Edificios/casa	30	2
Piedra	Casa	55	8
Caña guadua	Casa	30	3
No tiene	Casa	40	5

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Publico y Privado

Depreciación Estado de Conservación.- comprende el grado de mantenimiento de las condiciones físicas de una edificación, es una conclusión objetiva a la que llega el encuestador, luego de haber observado todas las características de conservación de la estructura, mampostería, acabados, instalaciones.

De acuerdo al estado de conservación que presentan las construcciones, se utilizarán las siguientes calificaciones:

Tabla de calificaciones por Estado de Conservación	
Clasificación	Calificación
Muy bueno	1,00
Bueno	2,00
Regular	3,00
Malo	4,00

Valoración de Bienes de Dominio Publico y Privado

Para determinar el factor D de depreciación se aplicará la combinación del % de la edad y el estado de conservación según la siguiente tabla:

Esta tabla es una variante de la formula dada por los autores Fitto y Corvini.

Rango de % de edad en años	Estado de Conservación			
	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
%	1,0	2,0	3,0	4,0
≤ 2	0,000	2,520	18,100	52,600
>2 ^ ≤ 8	4,320	7,880	22,600	55,210
>8 ^ ≤ 15	8,625	10,930	25,160	56,690
>15 ^ ≤ 20	12,000	14,220	27,930	58,290
>20 ^ ≤ 25	15,625	17,750	30,890	60,000
>25 ^ ≤ 30	19,500	21,530	34,070	61,840
>30 ^ ≤ 35	23,625	25,550	37,450	63,800
>35 ^ ≤ 40	28,000	29,810	41,030	
>40 ^ ≤ 45	32,625	34,320	44,820	
>45 ^ ≤ 50	37,500	39,070	48,810	
>50 ^ ≤ 55	42,625	44,070	53,010	
>55 ^ ≤ 60	48,000	49,320	57,410	
>60 ^ ≤ 65	53,625	54,800	62,020	
>65 ^ ≤ 70	59,500	60,520		
>70				

Valoración de Bienes de Dominio Publico y Privado

Factor Uso.- Es el tipo de uso constructivo para el que fue planificado, diseñado o remodelado, en forma total o parcial .Ejemplo, edificios con usos constructivos habitacionales, comerciales, de oficinas, salud, etc.

Usos Constructivos			
Factor	Usos	Factor	Usos
1.00	HABITACIONAL	1.40	RECREATIVO CUBIERTO
1.35	INDUSTRIAL	1.18	ASISTENCIA SOCIAL
1.32	OFICINAS ADMINISTRACION	1.18	CENTRALES Y PLANTAS
1.53	COMERCIAL	1.18	SEGURIDAD
1.53	BANCARIO FINANCIERO	1.09	SERVICIO FUNERARIO
1.30	HOSPEDAJE HOTELERIA	1.35	CULTO RELIGIOSO
1.14	EDUCATIVO	1.09	ANDEN-TERMINALES
1.20	SALUD	0.55	PARQUEADERO CUBIERTO/SERVICIOS
1.35	DEPORTIVO CUBIERTO	1	PARQUEADERO DESCUBIERTO/
1.05	DEPORTIVO ABIERTO 1	0.11	SERVICIOS
1	DEPORTIVO ABIERTO (CANCHAS)	0.45	AGROPECUARIO
1.05	RECREATIVO ABIERTO	0.09	AGRICOLA



Primer
Patrimonio
Cultural de
la Humanidad

QUITO
Distrito Metropolitano

ADMINISTRACION GENERAL

Dirección Metropolitana de Catastro

Valoración de Bienes de Dominio Publico y Privado

Adicionales constructivos

Son elementos constructivos complementarios a una unidad constructiva y al lote en sí, sus valores se obtendrán en base a un análisis de precios unitarios actualizados, entre estos tenemos por ejemplo muros, cerramientos, circulaciones, jardines, cisternas, etc.

En el caso de los predios rurales encontramos cultivos, bosques, pastos.