

MODELO PARA LA VALORACIÓN DE PROPIEDADES HORIZONTALES

RESUMEN

El Modelo para la Valoración de Propiedades Horizontales tiene como objetivo aplicar metodologías técnicas abiertas, flexibles de aplicación lógica de procedimientos que permitan efectuar avalúos manuales, sistémicos o automatizados. Del primer componente se determina que actualmente es necesario que los profesionales de la construcción dispongan de un modelo para la valoración de propiedades horizontales de manera que se les facilite este tipo de trabajo. La valoración comercial del suelo, es producto de una investigación de la estructura de precios del suelo obtenida del Departamento de Avalúos y Catastros y la correlación de los factores endógenos y exógenos conforme a las características del lote o terreno y su área de influencia de estas variables analizadas estará implícito su precio o avalúo comercial. El modelo para la valoración de propiedades horizontales se divide en tres partes importantes. En la primera parte se procedió a valorar el precio comercial del predio tipo (1, 2, 3, 4) y total de la propiedad, definiendo los factores o índices respectivos con las tablas de coeficientes del avalúo del suelo. En la segunda parte se establece la valoración de la construcción de la propiedad horizontal, se realizó un levantamiento planimétrico de las cuatro casas, obteniendo la tipología constructiva de la casa tipo. Con esta información se dibujaron los planos arquitectónicos respectivos, planta arquitectónica de la planta baja y planta alta, implantación general de la planta baja, implantación general de la planta alta y en la tercera parte se determina el avalúo comercial total del suelo y construcción civil a la vez que se establece los requerimientos para declaratoria de propiedad horizontal.

Palabras Claves: Planmétrico, implantación, reposición.

ABSTRACT

Model of assessment horizontal property its objective to apply methodologies technique way, from application logical, procedures permit systemic automated carry out valuation manual.

At the first component determinate actually it is necessary that professional of building use it. When it been convenient for them a model assessment horizontal property to facilitate this kind of job. The evaluation soil commercial it's a results of a structure research's prices of soil.

Obtained department of valuation and reciprocity of the factors endogenous and exogenous according to features of the soil or ground and its area

The influence of the analyzed variable will be implicit its price or commercial appraisal.

Model of assessment horizontal property is divided into three important parts. At the first part we proceeded to assess the commercial price of (1234) land and property by defining the respective factors or indices with tables of coefficients of the appraised value of the land.

At the second part of the valuation of construction horizontal property is established, a plan metric survey of the four houses was performed, obtaining the constructive typology of type house.

Information responds to the architectural plans, architectural plan of the ground floor were drawn

and 1st floor, and overall planting downstairs generally implantation upstairs

And the third of the total appraised value of the land and commercial civil construction to see that the requirements for declaration of the horizontal property is determined.

1. Introducción

La valoración tiene en ocasiones dificultades generalmente cuando no se dispone de un modelo técnico sustentado en procedimientos y fórmulas de cálculo y expresiones matemáticas que establezcan el avalúo comercial del suelo, de la o las construcciones, para tener la valoración comercial sea esta urbana o rural. Esta información es fundamental para realizar alguna transacción económica o legal como, venta de propiedades, expropiaciones, herencias, división de alícuotas y otros.

La deficiente aplicación de la valoración en propiedad horizontal de las construcciones no permite obtener una mayor fidelidad en el análisis y por lo tanto no existe un equilibrio entre el valor real de la construcción y el valor comercial obtenido, constituyéndose en un problema para las personas que quieren adquirir o vender un inmueble.

2. Objetivos

General

Elaborar un Modelo para la Valoración de Propiedades Horizontales, utilizando el método de agregación de índices.

Específicos

- Establecer el procedimiento para realizar el avalúo comercial del suelo de una propiedad horizontal.
- Realizar el avalúo comercial de la construcción civil identificando los sistemas constructivos, precios unitarios aplicando el modelo de agregación de coeficientes de vida útil, depreciación, uso y estado de la construcción.
- Obtener el avalúo comercial total de la propiedad horizontal, estableciéndose los procedimientos administrativos y legales pertinentes.

3. Marco Metodológico

Materiales y Equipos

- Formato de encuesta

- Materiales de oficina
- Equipo de informática
- Planos arquitectónicos
- Planos estructurales

Modalidad de la Investigación

Para realizar el trabajo de investigación se aplicó la modalidad de investigación cualitativa y cuantitativa. Cuantitativa por que se procesó información numérica estadística; y cualitativa en la interpretación de los resultados estadísticos que fueron sometidos a un análisis crítico respecto a las diversas deficiencias que tienen las inmobiliarias respecto a la valoración de propiedad horizontal, en la interpretación de alícuotas, protocolización de valores comerciales.

Tipos de Investigación

Documental

Ayudó a la recopilación de información del tema planteado, en documentos, libros que permitieron conocer la problemática planteada, la cual se reflejó en el marco teórico.

De Campo

Porque el estudio del problema se estableció a través de la información recolectada de las encuestas aplicadas a los gerentes o propietarios de las inmobiliarias de la ciudad de Ibarra, para obtener la información respecto a la valoración de propiedades horizontales. Para obtener la información del predio que se realizó la valoración de la propiedad horizontal se procedió al levantamiento planimétrico del Conjunto Residencial del Sr. Benalcazar ubicado en el sector de la Urbanización ECOVIDA de la ciudad de Ibarra.

El levantamiento planimétrico se realizó midiendo los ambientes de infraestructura física que actualmente tiene el mencionado conjunto residencial, determinando las medidas de los elementos constructivos ubicados en los espacios de la primera planta, y segunda planta, ya que son viviendas de dos plantas.

Una vez determinado el levantamiento planimétrico se procedió a dibujar los planos arquitectónicos correspondientes de las construcciones y que son: implantación general, planta arquitectónica, fachadas y cortes. Los planos arquitectónicos están dibujados en escala 1:100 y en formatos A3, en los cuales se establece los diferentes elementos que componen cada uno de los planos.

Los planos arquitectónicos demuestran los elementos constructivos, el volumen, espacio y los detalles de una forma semántica de los elementos de diseño.

Descriptiva

Este tipo de investigación fue fundamental, porque definió y particularizó las principales deficiencias que actualmente tienen las empresas inmobiliarias en la valoración de propiedades horizontales.

4. Conclusiones

- Del análisis de las encuestas aplicadas a los gerentes propietarios de las empresas inmobiliarias localizadas en la ciudad de Ibarra, se determina que aplican las técnicas convencionales para determinar el avalúo de las propiedades horizontales de acuerdo a criterios utilizados generalmente como son los precios del mercado, los precios referenciales del catastro municipal y de las condiciones en que se encuentra la construcción civil en mención.
- Los diversos métodos que se aplican para la valoración de propiedades horizontales del suelo y construcciones civiles, por lo general en relación al suelo deben clasificarse de acuerdo a la ubicación geográfica de su localización ya sea en el sector urbano o rural, considerando principalmente los usos de suelo (residencial, reserva urbana, agrícola, asignación especial, comercial, servicios y otros). La valoración de las construcciones de propiedades horizontales son elaboradas generalmente cumpliendo más los requisitos legales para venta de inmuebles, determinándose los precios de las construcciones, multiplicando por la superficie del inmueble y no se evalúa los costos actuales que tiene la misma por su depreciación, uso, estado actual de forma proporcional al tiempo de vida útil.

- La valoración comercial del suelo, es producto de una investigación de la estructura de precios del suelo obtenida del Departamento de Avalúos y Catastros y la correlación de los factores endógenos y exógenos conforme las características del lote o terreno y su área de influencia de estas variables analizadas estará implícito su precio o avalúo comercial.
- El avalúo de la construcción civil, contiene procedimientos que permiten la valoración comercial de la construcción civil de la propiedad horizontal, estableciéndose las características constructivas particulares de las edificaciones aplicando como principio técnico el modelo de agregación.
- La determinación del avalúo comercial de la propiedad horizontal, para las áreas de terreno exclusivas o de uso privado, el valor del terreno equivale a cada propiedad privada (1, 2, 3, 4) de la propiedad total, considerando las características propias del mismo y las externas según los hitos de zonificación urbana de la ciudad de Ibarra. La valoración comercial del área construida entendiéndose a este como el valor de la construcción edificada en cada predio se aplicó en base al tipo de construcción, precios unitarios, ya que son independiente y podrán pertenecer a distintos propietarios, porque son independientes de las demás propiedades.

5. Recomendaciones

- Utilizar metodologías de valoración de propiedades horizontales de acuerdo a procedimientos de cálculo, aplicación de fórmulas generalmente aceptadas para obtener la valoración comercial de un predio de forma que se ajuste a los principios de coherencia, sistematicidad para obtener el avalúo comercial de terrenos y de áreas construidas.
- Los modelos de valoración por agregación son los más recomendables según lo estipula el Art. 495 del COOTAD, para lo cual se debe establecer procedimientos de valoración sujeto a las reglas, normativas técnicas con la finalidad de establecer el valor comercial actual de los predios urbanos y rurales de acuerdo a las características físicas que presente cada predio y acogerse a lo dispuesto en la norma técnica indicada de valoración para su estudio y aprobación en los GAD municipales.

- Para la valoración comercial del suelo de los factores internos y externos, la aplicación de los coeficientes de las tablas del Banco del Estado son las fórmulas de procedimientos de cálculo de avalúos más prácticas para deducir fácilmente el avalúo comercial real del lote de terreno o suelo de una propiedad horizontal. La clave catastral de la zonificación del área urbana y rural permitirá deducir la localización de la propiedad horizontal, constituyéndose en un elemento referente de este subsistema y será la base para actualizar y configurar la valoración comercial del predio.
- En el modelo de agregación será importante partir de la identificación de las especificaciones constructivas relevante, la variedad constructiva en cada bloque, así como las especificaciones de las construcciones de piso a piso, definiendo sus áreas, volúmenes para obtener mayor fidelidad en el análisis de la valoración comercial de la propiedad horizontal.
- Los avalúos comerciales de propiedades horizontales deben hacerse para cada uno de los predios o viviendas que tiene la propiedad en general o locales que existen en los edificios, según los procedimientos técnicos establecidos en las leyes de propiedad horizontal de bienes comunes individuales en inmuebles que quieran declarar en propiedad horizontal, generando en forma técnica – legal que los copropietarios puedan usar los bienes exclusivos de cada vivienda (1, 2, 3, 4). Para la aprobación de los declaratorios de propiedad horizontal deberán ceñirse estrictamente a las normas y reglamentos vigentes en el GAD de Ibarra, para obtener el título de propiedad respectiva (1, 2, 3, 4) de las casas.

6. Bibliografía

Banco del Estado GTZ. (1996). *Guía de procedimientos para formular, mantener y actualizar el sistema catastral de predios urbanos*. Quito.

Caballer, V. (2006). *Biblioteca de la construcción*. México.

Comisión de legislación y codificación . (2005). *Ley de Propiedad Horizontal del Ecuador*. Quito.

Concejo Metropolitano de Quito. (2007). *Ordenanza Metropolitana de Aprobación del Plano del valor del suelo Urbano y Rural*. Quito.

- Ley Orgánica de Régimen Municipal . (2005). Quito.
- Nieto, M. (2003). *Manual de Valoración de Activos*. Ecuador: Pedro Jorge Vera.
- Núñez, J. (2007). *Mercados inmobiliarios: Modelización de los precios*. México.
- Piracés, J. (2005). *Análisis de los factores determinantes en el valor de mercado de departamentos en la comuna de providencia*. Chile.
- Roa, R. (2011). *Hacia un Nuevo Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia*. Colombia.
- Rúgeles, I. (2011). *El enfoque del mercado en la valuación inmobiliaria*. México.

LINCOGRAFIA

- http://www.ame.gob.ec/ame/pdf/cootad_2012.pdf
- http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20A%C3%91OS%20ANTERIORES/ORDM-232%20-%20VALOR%20DEL%20SUELO%20-%20CONSTRUCCIONES.pdf
- <https://www.supercias.gov.ec/web/privado/marco%20legal/REGLAMENTO%20GENERAL%20DE%20LA%20LEY%20DE%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL.pdf>
- http://www.daule.gob.ec/Portals/0/Transparencia/Ley_Organica.pdf