

ORDENANZA No GADMCPQ-2021-033

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS LOS PREDIOS URBANOS

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los

instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:
El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, 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.

Que el Artículo 561 del COOTAD; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario, **expide la siguiente:**

Ordenanza que Regula la Formación del Catastro predial Urbano y la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2022 -2023

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROPIEDAD HORIZONTAL		
							BLOQUE	NIVEL	UNIDAD

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL, dos para la identificación PARROQUIAL, dos para identificación de ZONA, dos para SECTOR, tres para

MANZANA, tres para LOTE; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para, BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones; para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal de PUERTO QUITO y la parte urbana de San Antonio de la Abundancia, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio**
- 02.- Localización**
- 03.- Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del predio**
- 04.- Tenencia**
- 05.- Descripción del predio**
- 06.- Componente económico**
- 07.- Uso Específico del lote**
- 08.- Servicios**
- 09.- Uso del predio**
- 10.- Características de las construcciones**
- 11.- Otro tipo de construcciones**
- 12.- Observaciones**
- 13. Integrantes de la actualización**
- 14.- Vivienda Censal**

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente

les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8. –VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 9. – NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de PUERTO QUITO

Art. 11.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun

cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. **115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Directora Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días.

Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Directora Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 14. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVANA LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 24. - VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, 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 servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

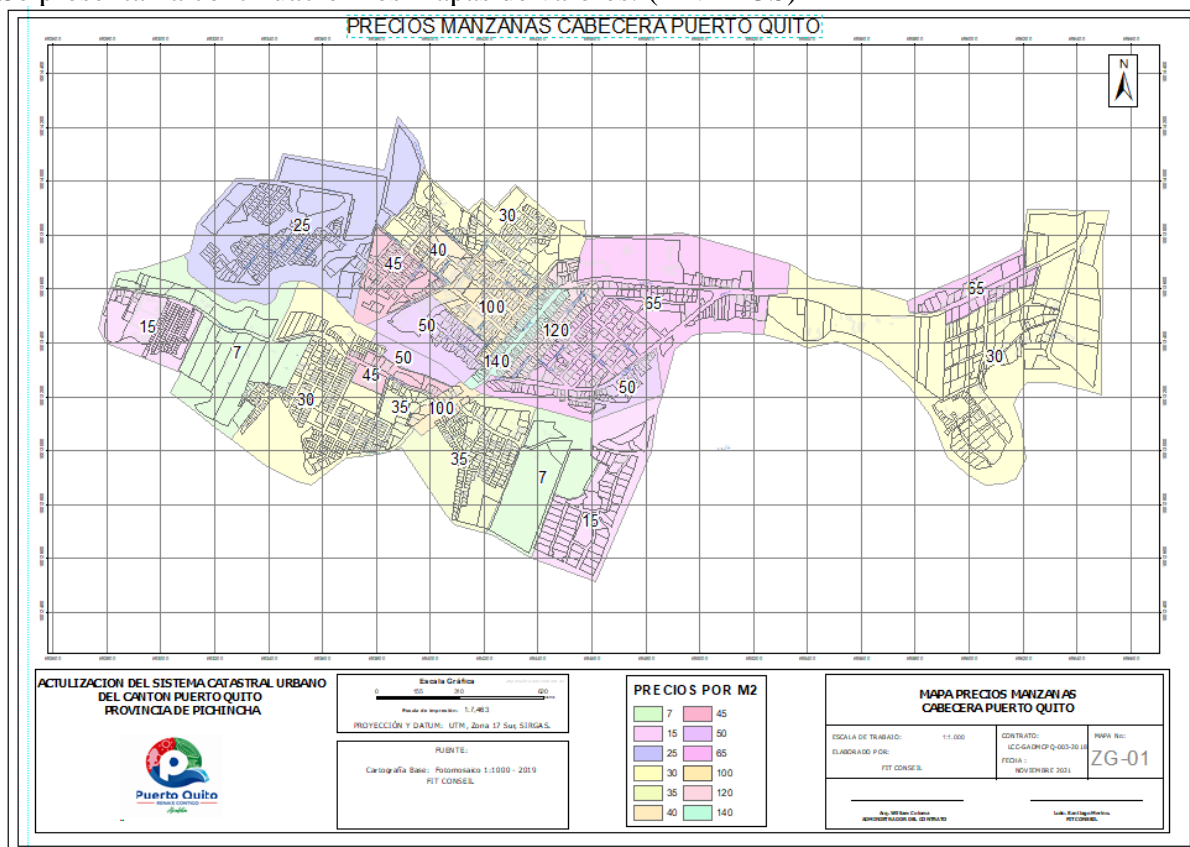
El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

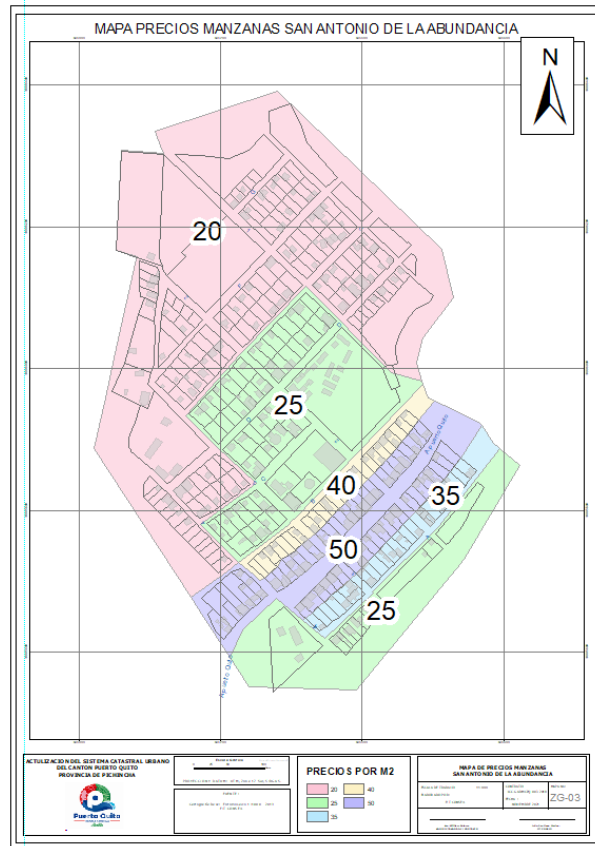
Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana de los espacios urbanos, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Los sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos.

Se presentan a continuación los mapas de valores: (ANEXOS)





El valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza).
Ver Anexo 1 (Mapa de valor de suelo urbano)

FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES

Se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos y complementarios

1. Geométricos

1.1. Factor Frente (Ff)

Para determinar la influencia del frente, se consideran los siguientes casos:

1.1.1. Lotes con un Frente

Factor Frente
$Ff = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0,25}$

Ff = Factor frente

Fa = Frente del lote a avaluar

Ft = Frente del lote tipo

0,25= Exponente que es equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: **0.5 Ft < Fa < 2 Ft.**

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Fa/2 o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

Lotes Tipo (modal): son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

1.1.2. Lotes con dos o más Frentes

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos.

Frente Relativo
$F_{\text{relativo}} = \frac{f_1 + f_2 + f_3 \dots \dots f_n}{2}$

Ff = Factor frente

f1 = Frente 1, 2,.....n del lote

El valor obtenido se utiliza en la expresión matemática que se aplica para predios de un solo frente, bajo las mismas consideraciones técnicas.

1.2. Factor Fondo o Profundidad (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se calculará de la siguiente forma:

- Cálculo del fondo relativo

Fondo Relativo
$F_r = \frac{S}{f}$

Donde:

Fr = Fondo relativo

S = Área del predio a evaluar obtenida de la base de datos gráfica

f = frente del predio a evaluar

- Cálculo del factor fondo, a partir de la siguiente expresión:

Factor Fondo
$Fp = \left(\frac{Ft}{Fa} \right)^{0,5}$

Donde:

Fp = Factor fondo

Ft = Fondo del lote tipo

Fa = Fondo del lote a avaluar

0,50= Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del fondo se sitúe entre la mitad y el doble del fondo tipo: **0.5 Ft < Fa < 2 Ft.**

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80

1.3. Factor Tamaño (Ft)

Para determinar el coeficiente que ajustara el avalúo individual del lote, en base a su tamaño, se aplicara los siguientes índices:

Tamaño Mayor	Factor
1– 2 veces	1.00
3– 4 veces	0.90
5 – 9 veces	0.85
10 veces o más	0.80
Tamaño Menor	Factor
0,09 veces o menos	1.20
0,10 – 0,25 veces	1.15
0,26– 0,5 veces	1.10
0,5 - 1 veces	1.00

El factor de tamaño, se calculará en función del área del Lote Tipo y deberá cumplir con la siguiente expresión **0,8<Ft<1,2**

Donde Fta = Factor tamaño

2. Topografía

El factor de modificación por la topografía del terreno, se ha considerado como un valor único de 1, considerando que la ocupación del suelo urbano en el área consolidada y de expansión se localiza en territorios relativamente planos.

3. Servicios Básicos e Infraestructura

El factor se obtendrá en base a las consideraciones que constan en la siguiente tabla:

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energía Eléctrica	Telefonía	Recolección de Basura	Cobertura	Factor de Corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	X	100%	1
	X	X	X	X		90%	0,95
	X	x	X			80%	0,90
	X	x				70%	0,85
	x					60%	0,80
Sin servicios						60%	0,80

Factor de Corrección del suelo (urbano) (Fc)

Será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno de acuerdo a las características físicas particulares que presenta cada lote.

La ecuación matemática para este factor total será:

$$F_c = F_f \times F_p \times F_{ta} \times F_t \times F_{sb}$$

Donde:

Fc = Factor de corrección del valor del suelo (urbano)

Ff = Factor frente

Fp = Factor fondo o profundidad

Fta = Factor tamaño o superficie

Ft = Factor topografía

Fsb = Factor servicios básicos

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0,80 ni mayor a 1,20 del valor base.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO DE UN LOTE URBANO

Las particularidades físicas de cada lote de acuerdo a su ubicación en la ciudad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (Vt) se considerarán (Vb) el valor M² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fc) Factor total de corrección, y (A) Superficie del lote así:

$$V_t = V_b \times A \times F_c.$$

Vt = Valor del terreno;

Vb = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;

A = Área del lote;

Fc = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores considerados en calculo (frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos).

b.-) Valoración de Edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes portantes En acabados; exteriores, paredes, cubiertas, puertas, marcos de ventanas, vidrios En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción, Otras inversiones como adicionales constructivos por ejemplo: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

I. Construcciones Cubiertas. - Son aquellas que proporcionan protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina por su tipo de construcción o sistema estructural: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.

II. Construcciones Abiertas. - Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y su característica es que no posee cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.

III. Adicionales Constructivos. - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

I CONSTRUCCIONES CUBIERTAS

Valores Unitarios por m² de Construcción por Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-
2. COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.
3. Al valor depreciado será corregido por factores de uso y por etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que tenga el lote.
4. La categorización de las construcciones se obtiene por la suma de los pesos asignados a los acabados exteriores de paredes, cubiertas, marco de ventanas, vidrios y puertas, que constan en la Tabla A. (Anexo)

TABLA A ACABADOS EXTERIORES - CATEGORÍAS DE LAS			
1 a 6	Popular	6	A
7 a 10	Económica	10	B
11 a 18	Normal	18	C
19 a 25	Primera	25	D
26 a 28	Lujo	28	E

PAREDES												CUBIERTA											
8	Hormigón Arquitectónico											7	Falcatronato/azulca										
8	Pie de vidrio (laminado y reflectivo)											6	Cerámica alta tráfico										
7	Hormigón armado prefabricado											6	Teja vidriada										
7	Episacato/marble/piedra importada											6	Tejuela										
7	Alucobon											5	Teja común (ordinaria)										
6	Fachales/cerámica											4	Teja industrial										
6	Caña guadúa o bambú											4	Teja cerámica										
6	Madera tratada											3	Grana impermeabilizante / Chivo										
5	Cerfalsu/Estucos/Cerfalsu											2	Cesti										
3	Enlucido y pintado (Calcinas, Caucho, Epoxi)											2	Steelpanel										
2	Enlucido sin pintura / Enlucido Chaparrado											1	Albeto cemento / Arena cemento										
1	sin enlucido con pintura											1	Calvolamen										
1	Steelpanel											1	Zinc										
1	Madera ordinaria											1	Cady o papa										
1	Ladrillo											0	Plástico o polietileno										
1	Bloque											0	No tiene (jalo lato)										
0	No tiene o mampostería sin enlucir/Otros											0											

171.20	149.80	128.40	128.40	99.00	48.50	34.84	33.95	30.07	23.28	19.40	16.49	15.52	14.55	13.30	13.30	0.00	85.40	74.90	66.50	61.75	58.90	46.55	41.80	33.17	31.00	23.54	14.00	15.00	14.00	8.00	4.00	0.00
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	

CONSTRUCCIONES

MARCOS DE VENTANAS						VIDRIOS						PUERTAS																							
5	Madera tratada especial					4	Templado/ Laminado/ Palaracab/ Reflectivo					4	Vidrio Templado/ Laminado																						
4	Aluminio anodizado					3	Bronce color / vitales					3	Madera tamborada (MDF)																						
3	Aluminio común natural					2	Claro / Vidrio Común					3	Madera paneada (maciza)																						
3	Plástico Preformado (PVC)					1	Catedral					2	Plástico preformado (PVC)																						
3	Madera tratada (lacada o pintada)					0	Malla/Otros					2	Madera con vidrio																						
2	Hierro/Ventana enrollable					0	No tiene					2	Hierro/puerta enrollable																						
1	Madera ordinaria (común) / Caña					0	Vidrio templado/ Laminado					1	Aluminio y vidrio																						
0	No tiene					0	Madera tamborada (MDF)					1	Madera ordinaria (común)																						
						0	Madera paneada (maciza)					1	Malla galvanizada																						
						0	Madera con hierro					0	Caña																						
						0	Plástico preformado (PVC)					0	Teja y vidrio																						
						0	Madera con vidrio					0	Malla/Otros																						
						0	Hierro/puerta enrollable					0	No tiene																						

128.40	63.00	57.00	48.50	47.53	44.00	33.95	0.00	112.00	84.00	63.00	25.00	12.00	0.00	220.00	220.00	220.00	220.00	149.80	139.10	112.00	89.00	74.00	38.00	36.00	39.00	0.00	0.00					
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		u	u	u	u	u	m ²	u	u	m ²	m ²	m	m	m	m					

El puntaje alcanzado define la categoría (A, B, C, D, E, F) que se indexa con su correspondiente en la Tabla B

5. El costo por m² de construcción se determina en función del sistema estructural número de pisos y categoría de acabados y la definición de la propiedad siendo está identificada como Unipropiedad o Propiedad Horizontal.

Los valores inmersos en la Tabla B son exclusivamente para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comercial, salud, industrial, entre otros.

**TABLA B
VALORES UNITARIOS DEL m² DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍAS/CATEGORÍAS**

		Costo Materiales MARZO-ABRIL 2019															
		1-3 PISOS								4-5 PISOS							
		A	B	C		D		E		B	C	D		E			
UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH			
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	182.00	263.00	292.00	403.00	540.00	581.00	699.00	763.00	265.00	422.00	446.00	577.00	621.00	739.00	808.00	
	METÁLICO	174.00	249.00	369.00	390.00	578.00	622.00	733.00	801.00	251.00	409.00	432.00	618.00	664.00	797.00	871.00	
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	171.00	179.00	279.00	295.00	589.00	634.00	757.00	827.00	180.00	309.00	327.00	630.00	677.00	801.00	875.00	
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	145.00	176.00	249.00	264.00	495.00	532.00	655.00	715.00	177.00	276.00	292.00	529.00	569.00	693.00	756.00	
	MADERA	149.00	209.00	303.00	321.00	503.00	541.00	673.00	735.00								
	PIEDRA		191.00	261.00	277.00	484.00	520.00										
	CAÑA GUADÚA	137.00	165.00	206.00	218.00												
	CERCHA PORTICADA			118.00	125.00	166.00	178.00	282.00	308.00								

6. Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la Tabla B, costo por m²

de construcción propuesta, para PH.

7. Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:

a. Factor uso constructivo. - Se tomará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva. (Ver numeral 7)

b. Factor depreciación. - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación. (Ver numeral 8)

c. Factor según la etapa de construcción. - Para la valoración se tomará en cuenta la etapa de la construcción: cimentación, estructura, obra gris y terminada. (Ver numeral 9)

8. **Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva**

De acuerdo al uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (Tabla C Usos Constructivos Cubiertos)

TABLA C USOS CONSTRUCTIVOS		
AGRICOLA Y AGROPECUARIO	Invernadero	0.55
	Establo/Sala de Ordeño	0.65
	Plantel Avícola	0.55
	Poqueriza/Granja Porcicola	0.65
HABITACIONAL	Balcón	0.83
	Bodega	0.83
	Baño	1
	Casa	1
	Casa Barrial/Casa Comunal	1
	Cuarto de Basura	0.83
	Cuarto de Máquinas	1.61
	Departamento	1
	Garita/Guardianía	0.83
	Lavadero Secadero Cubierto	0.6
	Parqueadero Cubierto	0.83
Sala de Uso Múltiple	1.41	
SERVICIO PÚBLICO Y DE GESTIÓN	Banco/Financiera	1.81
	Batería Sanitaria	1.34
	Centro de Asistencia Social	1.81
	Oficina/Edificio de Oficinas/Mezzanine	1.81
	Planta de Bombas de Agua	1.34
	Planta de Tratamiento de Agua	1.34
	Terminal Terrestre	1.81
EDUCACIÓN	Auditorio	1.75

	Aula	1.58
	Centro Cultural	1.28
SEGURIDAD	Estación de Bomberos	1.95
	Reclusorio	1.65
	Retén Policial/UPC	1.41
SALUD	Clínica	2.04
	Dispensario Médico/Centro de Salud	2.37
	Hospital	2.46
RELIGIOSO	Convento	1.35
	Iglesia	1.67
	Sala de Culto/Capilla	1.15
SERVICIOS FUNERARIOS	Campo Santo	1.3
	Cementerio	1.43
	Funeraria/ Sala de Velaciones	1.18
INDUSTRIAL	Galpón Comercial/Bodega Comercial/Bodega Industrial (otras estructuras)	0.84
	Nave Industrial Bajo Impacto	0.84
DEPORTIVO	Escenario Deportivo Cubierto/ Club Social	1.67
	Piscina Cubierta	1.67
RECREATIVO	Sala de Cine/ Teatro	1.61
	Sauna/Turco/ Hidromasaje/ Jacuzzi	0.91
HOSPEDAJE	Hostal/Pensión	1
	Hostería	1.65
	Hotel	1.65
	Motel	1.33
COMERCIO	Almacén/Comercio Menor/Local	1
	Centro Comercial (Popular, Económico y Normal)	1.51
	Gasolinera	1.51
	Lavadora de Autos	0.95
	Mercado	1.26
	Restaurante	1.35

Si existiera uso diferente y de no existir la posibilidad de homologación con los usos existentes se realizará los estudios pertinentes para el uso nuevo relevado.

9. **Depreciación.** - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$L_d = L_n (R_s + (1 - R_s) (1 - D_e))$$

Donde:

- Ld** = Valor de la construcción depreciada o usada.
Ln = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla B).
Rs = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla E)
1 = Constante
De = Factor (determinado en la Tabla E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos De y Rs se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. Determinación del Factor De. - Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De = % de la edad combinada con el estado de conservación

$$De = \frac{EsCs}{Vdu} \times 100$$

Donde:

- De** = % de la Edad
EsCs = Edad de la Construcción
Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla D.

TABLA D
TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO



RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
x=0	0.00	2.50	18.10	51.60
0<x≤2	1.02	3.51	18.94	53.09
2<x≤4	2.08	4.55	19.80	53.59
4<x≤6	3.10	5.62	20.70	54.11
6<x≤8	4.32	6.73	21.64	54.65
8<x≤10	5.50	7.88	22.60	55.21
10<x≤12	6.72	9.07	23.61	55.78
12<x≤14	7.99	10.30	24.53	56.38
14<x≤16	9.29	11.57	25.70	57.00
16<x≤18	10.62	12.87	26.80	57.63
18<x≤20	12.00	14.22	27.93	58.29

20<x≤22	13.42	15.60	21.09	58.96
22<x≤24	14.92	17.03	30.28	59.85
24<x≤26	16.33	18.49	31.51	60.36
26<x≤28	17.92	19.99	32.78	61.09
28<x≤30	19.50	21.53	34.07	61.84
30<x≤32	21.12	23.11	35.40	62.61
32<x≤34	22.78	24.73	36.76	63.40
34<x≤36	24.48	26.38	38.15	64.20
36<x≤38	26.22	28.08	39.57	65.03
38<x≤40	28.00	29.81	41.03	65.87
40<x≤42	29.87	31.59	42.52	66.73
42<x≤44	31.68	33.40	44.05	67.61
44<x≤46	33.58	35.25	45.60	68.51
46<x≤48	35.52	37.14	47.19	69.43
48<x≤50	37.50	39.07	48.81	70.37
50<x≤52	39.52	41.04	50.46	71.33
52<x≤54	41.58	43.05	52.15	72.31
54<x≤56	43.68	45.10	53.87	73.30
56<x≤58	45.82	47.19	55.62	74.32
58<x≤60	48.00	49.32	57.41	75.35
60<x≤62	50.22	51.47	59.23	76.40
62<x≤64	52.48	53.68	61.08	77.48
64<x≤66	54.78	55.93	62.96	78.57
66<x≤68	57.12	58.20	64.88	79.63
68<x≤70	59.50	60.52	66.83	80.80
70<x≤72	62.92	62.88	68.81	81.95
72<x≤74	64.38	65.28	70.83	83.12
74<x≤76	66.88	67.71	72.87	84.30
76<x≤78	69.42	70.19	74.95	85.50
78<x≤80	72.00	72.71	77.07	86.73
80<x≤82	74.62	75.26	79.21	87.97
82<x≤84	77.48	77.85	81.39	89.23
84<x≤86	79.98	80.48	83.60	90.51
86<x≤88	82.72	83.16	85.85	91.81
x>88	85.50	85.87	88.12	93.13

Fuente: Fitto-Corvini



Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

b. Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones. - De acuerdo al tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la Tabla E:

 TABLA E  VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

c. Estado de Conservación: Se aplicarán los siguientes coeficientes que constan en la Tabla F:

 TABLA F  TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

Fuente: Tabla de HEIDECHE

10. Factor por etapa de Construcción

Las etapas de construcción a considerarse son: obras preliminares y/o cimentación, estructura, obra gris y terminada.

Una vez identificada la categoría se podrá corregir el valor por etapa de construcción con el factor que se aplicará según la Tabla H:

TABLA H						
Factor de Categoría de Acabados de la Construcción en relación a su etapa de construcción						
		A POPULAR	B ECONÓMICA	C NORMAL	D DE PRIMERA	E DE LUJO
CÓDIGO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	FACTORES				
HORMIGÓN ARMADO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.0980	0.1073	0.0661	0.0251	0.0225
2.0	ESTRUCTURA	0.5575	0.5317	0.3116	0.2927	0.3136
3.0	OBRA GRIS	0.8297	0.6022	0.6174	0.3696	0.4311
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
METÁLICO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1024	0.0184	0.0683	0.0235	0.0215
2.0	ESTRUCTURA	0.5712	0.5046	0.4970	0.3436	0.3451
3.0	OBRA GRIS	0.8556	0.5792	0.6051	0.4152	0.4571
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1229	0.0205	0.0891	0.0230	0.0208
2.0	ESTRUCTURA	0.6736	0.5129	0.4303	0.3559	0.3570
3.0	OBRA GRIS	0.8203	0.6167	0.5706	0.4262	0.4654
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1359	0.0209	0.0999	0.0274	0.0240
2.0	ESTRUCTURA	0.6140	0.4762	0.3612	0.2984	0.2607
3.0	OBRA GRIS	0.7875	0.6898	0.5185	0.3820	0.3862
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MADERA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1014	0.0202	0.0831	0.0270	0.0234
2.0	ESTRUCTURA	0.4818	0.4910	0.4754	0.3365	0.3106
3.0	OBRA GRIS	0.7943	0.6706	0.6046	0.4188	0.4326
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
PIEDRA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN		0.0193	0.0952	0.0280	
2.0	ESTRUCTURA		0.4896	0.4690	0.4069	
3.0	OBRA GRIS		0.6862	0.6204	0.4925	
4.0	TERMINADA (ACABADOS)		1.0000	1.0000	1.0000	
CAÑA GUADÚA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1121	0.0221	0.1225		
2.0	ESTRUCTURA	0.4593	0.4181	0.3973		
3.0	OBRA GRIS	0.7997	0.6309	0.5856		
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000		
CERCHA PORTICADA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN			0.0640	0.0213	0.0194
2.0	ESTRUCTURA			0.4544	0.3321	0.3336
3.0	OBRA GRIS			0.6044	0.4551	0.4873
4.0	TERMINADA (ACABADOS)			1.0000	1.0000	1.0000

II

CONSTRUCCIONES ABIERTAS VALORES UNITARIOS DEL M² DE CONSTRUCCIÓN Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

- Áreas Abiertas.** - Para este tipo de construcciones no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación. se considerarán los valores unitarios que constan en la Tabla I, Usos Cosntructivos Abiertos y Especiales:

 TABLA I USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES 			
Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Piscina	m ²	\$ 370.00
2	Cisterna	m ²	\$ 246.00
3	Cancha de arcilla	m ²	\$ 30.00
4	Cancha de césped sintético	m ²	\$ 34.00
5	Cancha de encementada	m ²	\$ 53.00
6	Cancha de engramada	m ²	\$ 24.00
7	Escenario deportivo abierto	m ²	\$ 676.00
8	Terraza con acabado	m ²	\$ 153.00
9	Parqueadero con acabado	m ²	\$ 52.00
10	Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m ²	\$ 226.00
11	Fuente de agua - Espejo de agua	m ²	\$ 165.00
12	Mirador	m ²	\$ 156.00
13	Jardín-Patio de tierra	m ²	\$ 11.00
14	Jardín-Patio de césped	m ²	\$ 16.00
15	Jardín-Patio de adoquín	m ²	\$ 27.00
16	Jardín-Patio de pavimento	m ²	\$ 37.00
17	Jardín-Patio de hormigón armado	m ²	\$ 91.00
18	Lavandería - Secadero	m ²	\$ 88.00
19	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 436.00
20	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 309.00



2. Para la corrección del valor de las construcciones abiertas se aplicará únicamente el factor de “Estado de Conservación” descrito en la Tabla J, Estado de Conservación Usos Constructivos Abiertos Adicionales Constructivos y Áreas Comunes:

TABLA J ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES	
ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.50
EN DETERIORO	0.30

El estado de conservación para aquellos bienes que se encuentran en proceso de actualización catastral o de relevamiento se considerará el estado de conservación como BUENO.

III ADICIONALES CONSTRUCTIVOS VALORES UNITARIOS Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

1. Para los adicionales constructivos adicionales al predio o solar, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla K, Adicionales Abiertos:

 TABLA K ADICIONALES CONSTRUCTIVOS 			
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
1	Área verde comunal	m ²	\$ 15.00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	U	\$ 39,200.00
3	Canchas de césped sin drenaje	m ²	\$ 3.00
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m ²	\$ 45.00
5	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m ²	\$ 85.00
6	Cerramiento de hierro	m ²	\$ 74.00
7	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales	m ²	\$ 124.00
8	Cerramiento de piedra	m ²	\$ 43.00
9	Cerramiento de adobe /tapial	m ²	\$ 39.00
10	Cerramiento de malla sobre mampostería	m ²	\$ 51.00
11	Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 26.00
12	Circulación peatonal de cerámica/gress	m ²	\$ 61.00
13	Circulación peatonal de hormigón	m ²	\$ 33.00
14	Circulación vehicular adoquín	m ²	\$ 33.00
15	Circulación vehicular asfalto	m ²	\$ 24.00
16	Circulación vehicular lastrada	m ²	\$ 13.00
17	Cisterna de hormigón armado	m ²	\$ 229.00
18	Talud	m ³	\$ 7.00
19	Grada de estructura de hierro	m ²	\$ 120.00
20	Grada de ladrillo	m ²	\$ 125.00
21	Graderío	m ²	\$ 86.00
22	Muro de gaviones	m ³	\$ 83.00
23	Muro de hormigón	m ³	\$ 380.00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m ³	\$ 162.00
25	Muro inclinado de piedra	m ³	\$ 90.00
26	Pavimento resistente	m ²	\$ 46.00
27	Pavimento simple	m ²	\$ 31.00
28	Portón de acceso a conjuntos	m ²	\$ 238.00
29	Pozo y tubería de alcantarillado	ml	\$ 156.00
30	Rejilla de perfil de hierro	ml	\$ 31.00

2. Para la corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación establecidos en la Tabla J, descrita anteriormente.

IV DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

1. Avalúo de las Construcciones Cubiertas. - Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{ccb} = S_c \times A_u \times P_{cc}$$

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta

S_c = Área de la construcción en m²

A_u = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla No. B)

P_{cc} = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

2. Avalúo de las Construcciones Abiertas. - Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{cab} = S_a \times A_{uH} \times P_{ca}$$

Donde:

V_{cab} = Avalúo de la construcción abierta

S_a = Área de la construcción en m²

A_{uH} = Valor unitario en USD/m² de construcción, Tabla I

P_{ca} = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales, Tabla J

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla I de la presente Ordenanza.

3. Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos. - Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{adi} = V_{aI} \times N \times P_{cad}$$

Donde:

V_{adi} = Avalúo del adicional constructivo

V_{aI} = Valor del adicional constructivo, Tabla K

N = Cantidad del adicional según su unidad de medida

P_{cad} = Factor de corrección de abiertas/adicionales—especiales y áreas comunales,

Tabla I

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla K de la presente Ordenanza.

V

AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

1. Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta:

a. El valor del lote o solar

b. El valor de la construcción o construcciones, y

c. El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vt = As + Ac + Aadi$$

Donde:


Vt	=	Avalúo del predio urbano
As	=	Valor del terreno
Ac	=	Valor de la construcción (cubierta-abierta)
Aadi	=	Valor de los adicionales constructivos al predio

VI VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

En las propiedades horizontales urbanas, las construcciones serán valoradas en función del área de propiedad privada de cada propietario, al que se añadirán los valores de áreas comunales y las mejoras adicionales, en función de las alícuotas declaradas.

Áreas abiertas y cubiertas comunales

Para las áreas abiertas y cubiertas comunales, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla I

 TABLA L ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES 			
Nro.	ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES	UNIDAD DE MEDIDA	
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m ²	\$ 15.00
2	Jardines / retiros exteriores / patios	m ²	\$ 12.00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 24.00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m ²	\$ 61.00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m ²	\$ 33.00
6	Circulación vehicular descubierta adoquín	m ²	\$ 33.00
7	Circulación vehicular descubierta asfalto	m ²	\$ 24.00
8	Circulación vehicular descubierta lastrada	m ²	\$ 13.00
9	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 555.00
10	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 325.00
11	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m ²	\$ 180.00

Avalúo de Propiedades Horizontales. - Para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea horizontal o en vertical es:

$$Vphv = Ag + Ace + Aad$$

Donde:

Vphv	=	Avalúo del predio en propiedad horizontal
Ag	=	Valor del terreno (privado + terreno comunal)

Aace = Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales de propiedades horizontales)

Aad = Valor de los adicionales constructivos

VII

AVALÚO PARA PREDIOS ESPECIALES, EXPROPIACIONES, ADJUDICACIONES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO

En casos especiales, expropiaciones, adjudicaciones y asentamientos de hecho, que efectúe el GAD MUNICIPAL y cuyas construcciones urbanas o rurales que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por: topografía, fajas de protección, servicios e infraestructura, condición histórica y patrimonial, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y otros relacionados; se realizarán estudios adicionales de valoración individual que incluyan todas las variables pertinentes.

Para el avalúo de los adicionales en áreas rurales se debe tomar en cuenta: cultivos, bosques, plantaciones, pastos, entre otros y se realizarán en base a los costos de producción e implantación, rentabilidad, factores climáticos y los ciclos de los seres vivos.

Art. 25. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El 2% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal a).

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27. – ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la **Tarifa 0.8 por mil (cero ocho por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.**

Art. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 30. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imposables de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 31. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio al 31 de diciembre del año fiscal, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

FECHA DE PAGO

PORCENTAJE DE RECARGO

Del 1 de julio al 31 de diciembre 10%

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Art. 33. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 34.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puerto Quito, a los diez días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.

Dr. Tito Aguirre Jumbo
ALCALDE DEL CANTON

Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACION DE DISCUSIÓN Y APROBACION POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: Puerto Quito, a 13 de diciembre del año 2021, la presente *Ordenanza que Regula la Formación del Catastro predial Urbano, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios urbanos para el bienio 2022 -2023*, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones, ordinarias los días 11 de noviembre del año 2021; y, 10 de diciembre del 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO: Puerto Quito, a 14 de diciembre del año 2021, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito la ***Ordenanza que Regula la Formación del Catastro predial Urbano, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios urbanos, para el bienio 2022 -2023***, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones, ordinarias de los días 11 de noviembre del año 2021; y, 10 de diciembre del 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL

SANCION:

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO: Puerto Quito, a 15 de diciembre del año 2021, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, SANCIONO, la ***Ordenanza que Regula la Formación del Catastro predial Urbano, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios urbanos, para el bienio 2022 -2023***, con la finalidad de que se el trámite legal correspondiente: cúmplase, notifíquese y publíquese.

Dr. Tito Aguirre Jumbo
ALCALDE DEL CANTON

CERTIFICACION:

Puerto Quito, a 16 de diciembre del año 2021, el infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, certifica que el Dr. Tito Aguirre Jumbo, Alcalde del Cantón, proveyó y firmó la ***Ordenanza que Regula la Formación del Catastro predial Urbano, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios urbanos, para el bienio 2022 -2023***, en la fecha señalada. - LO CERTIFICO. -

Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL