

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS

EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

CONSIDERANDO:

Que, el inciso primero del Art. 1 de la Constitución de la República determina: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.”

Que, el numeral 9 del Art. 264 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: “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 nuestra Carta Magna establece: “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, el Art. 375 de la misma Norma Suprema en sus numerales 2 y 3 determinan: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD- establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, la siguiente competencia exclusiva: “i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.

Que, el artículo 57 del COOTAD atribuye al Concejo Municipal, entre otras las siguientes:

“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.”

Que, el artículo 139 del COOTAD determina: “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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario a su costo.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”

Que, el COOTAD, en el Artículo 147 prescribe: “Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”

Que, el inciso primero del Art. 172 del COOTAD, estipula: “Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, 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 igualdad, proporcionalidad, progresividad, y generalidad, que sustentan el sistema tributario nacional, conforme se establece en el Art. 497 del COOTAD.

Que, el COOTAD en su artículo 494 establece: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el inciso primero del artículo 526.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.”

Que, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “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.

Que, en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Art. 41, expone: “ Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.”

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en referencia al Catastro Nacional Integrado Georreferenciado determina: “Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley...”

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta: “En el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.”

Que, en la Ley Orgánica para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos en la disposición transitoria **TERCERA**, establece: “Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.”

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 029-16, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda emite las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos - Rurales y Avalúos de Bienes, en el cual se establece lineamientos generales,

requisitos mínimos y criterios técnicos aplicables a la estructuración del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos; así como la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar resultados confiables, imparciales y transparentes.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de ente rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, emite las Normas Técnicas de Catastro y Avalúos aplicables en las entidades competentes y a todos los entes Avaluadores jurídicos o naturales a nivel nacional.

Que, la Dirección Financiera en la semana del 22 de noviembre de 2017, procedió a notificar a los propietarios y posesionarios de predios urbanos sobre la realización del avalúo de la propiedad.

Que, la Dirección Financiera en la semana del 28 de noviembre del 2017, procedió a notificar a los propietarios y posesionarios de predios urbanos a efecto de que puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración.

Que, mediante Oficio GADMQ-DPOT-2017-779-OF del 12 de diciembre 2017, el Ing. Jaime David Rodríguez, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, emite la aprobación de la metodología valorativa del suelo y edificaciones urbanas para Ordenanzas Urbanas.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en los artículos 57 literal a), en concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

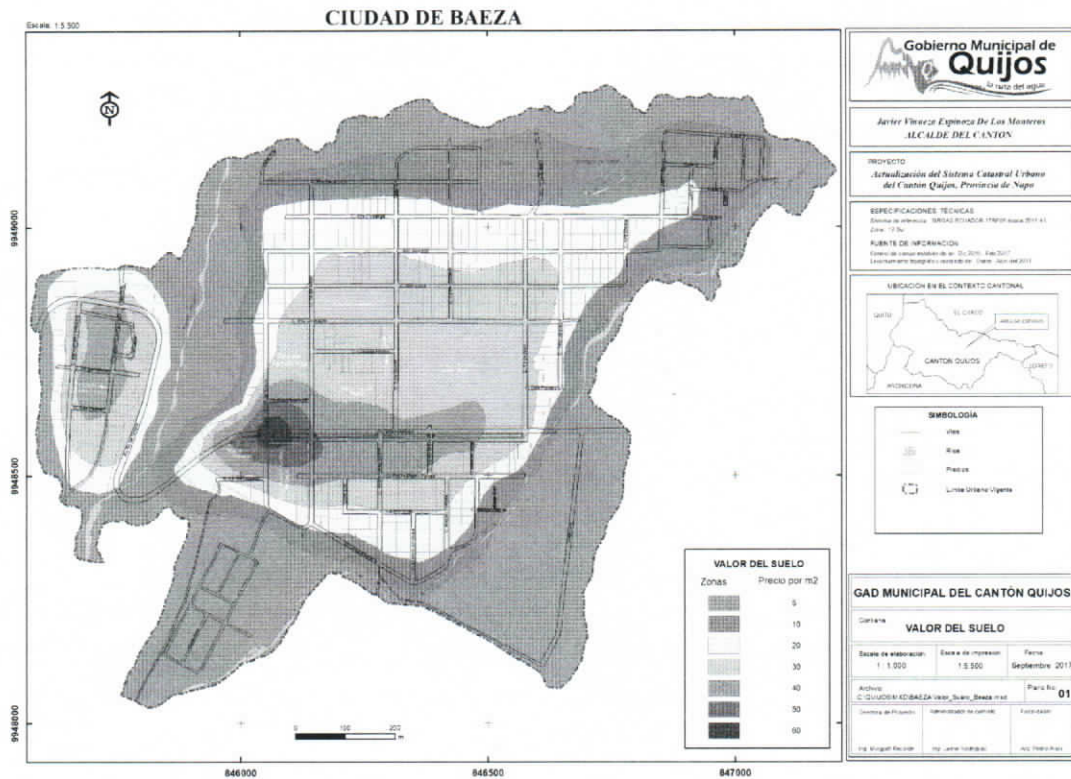
ORDENANZA MUNICIPAL DE APROBACION DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCION, OBRAS COMPLEMENTARIAS AL PREDIO Y FACTORES DE CORRECCIÓN QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES URBANOS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018 – 2019

SECCIÓN I

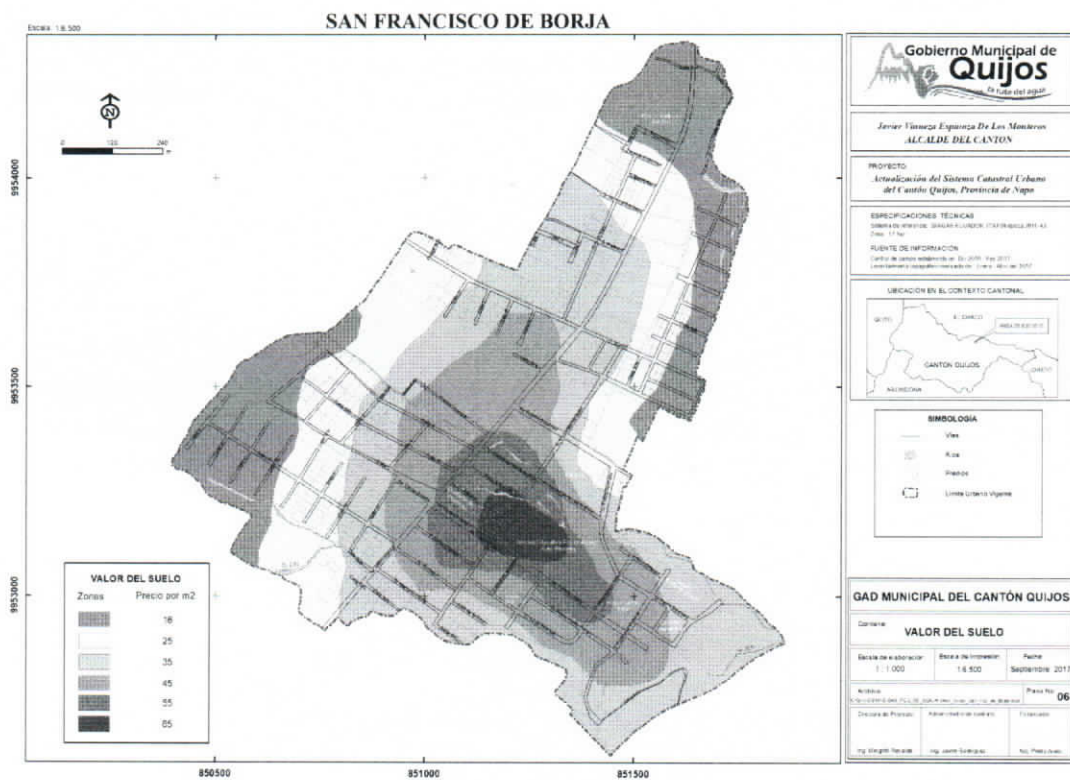
VALOR DEL SUELO URBANO

Artículo 1. – Para efectos de la valoración inmobiliaria catastral urbana se establecen los siguientes planos de valor del suelo, que cubren las áreas urbanas de la cabecera cantonal Baeza, y de las cabeceras parroquiales de Borja, Papallacta, Cuyuja, Cosanga y Sumaco

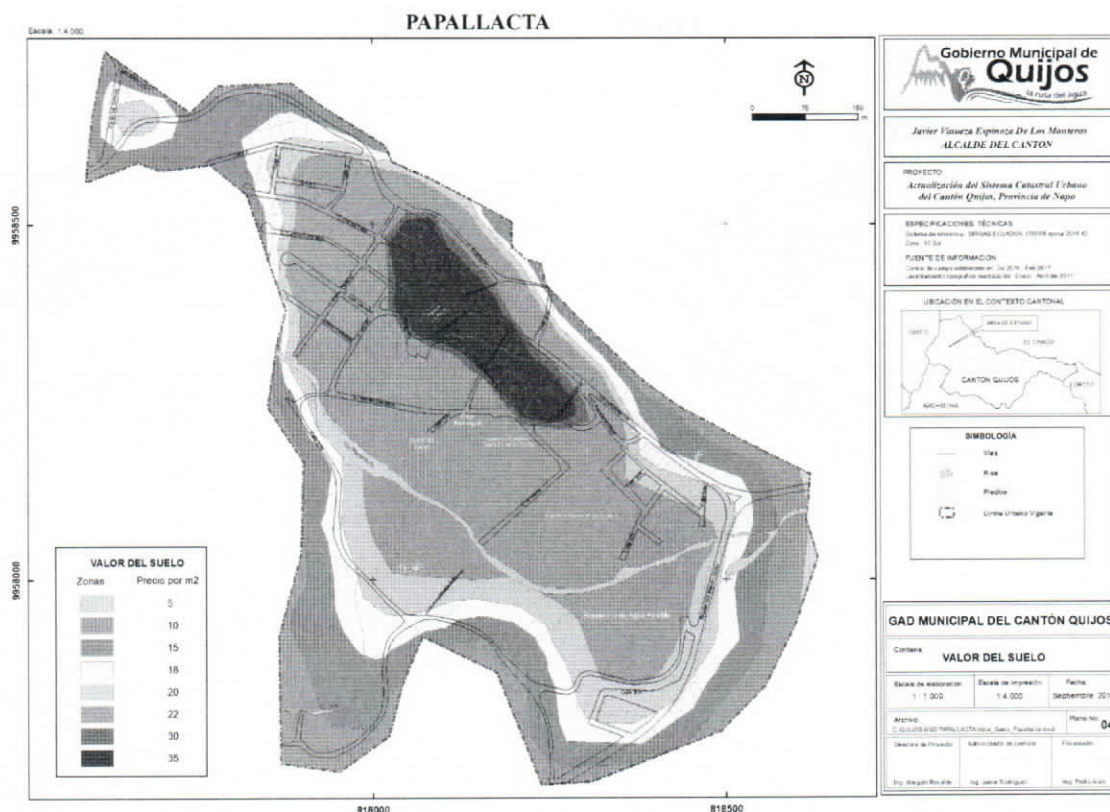




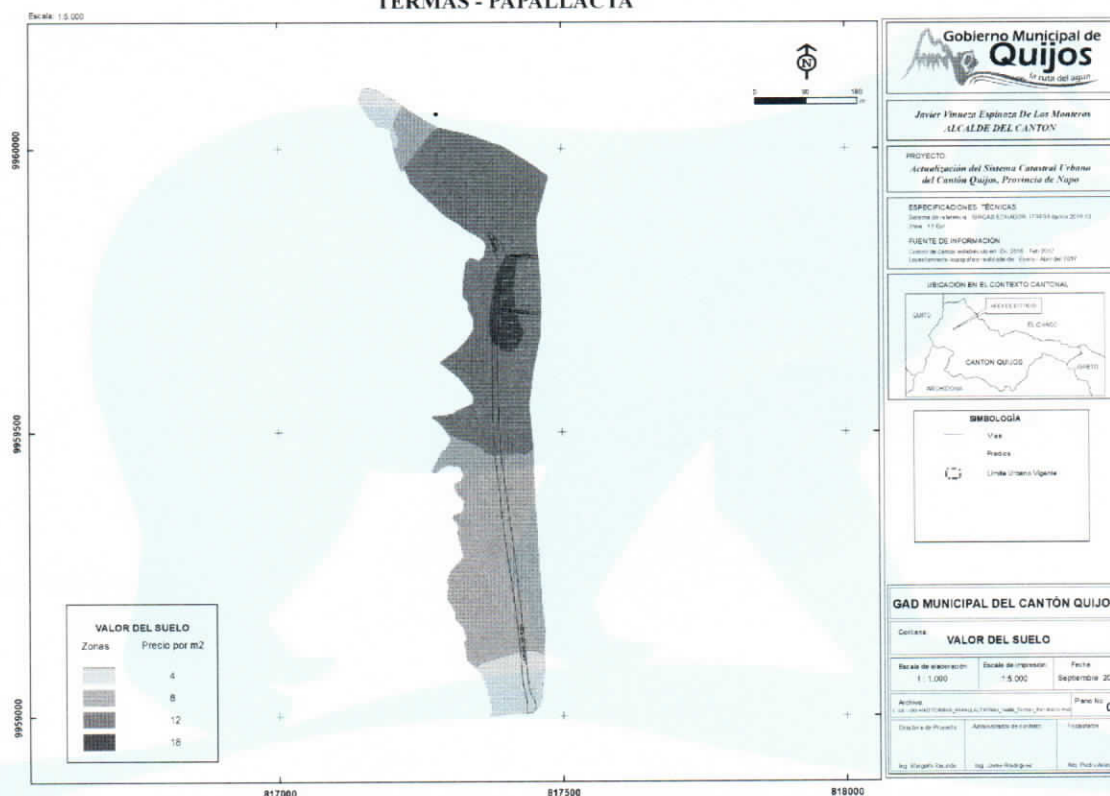
Plano de Valor del Suelo de la cabecera cantonal Baeza



Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial San Francisco de Borja

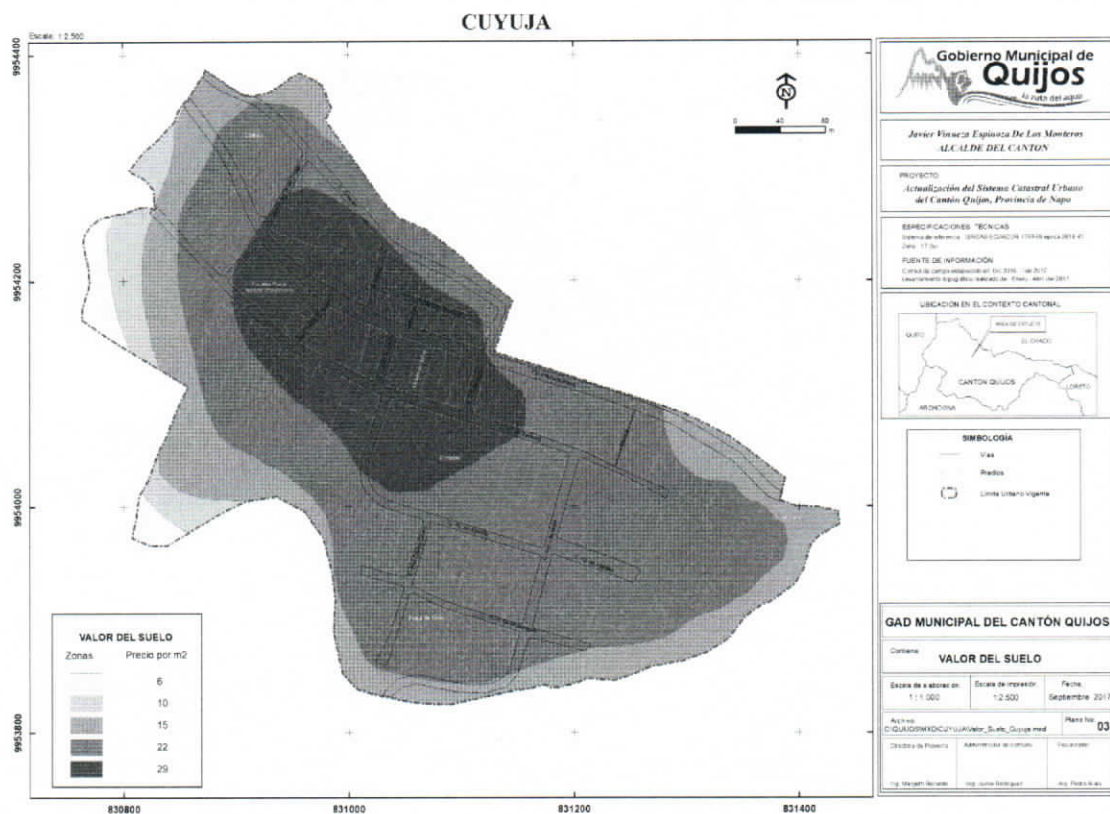


Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial de Papallacta
TERMAS - PAPALLACTA

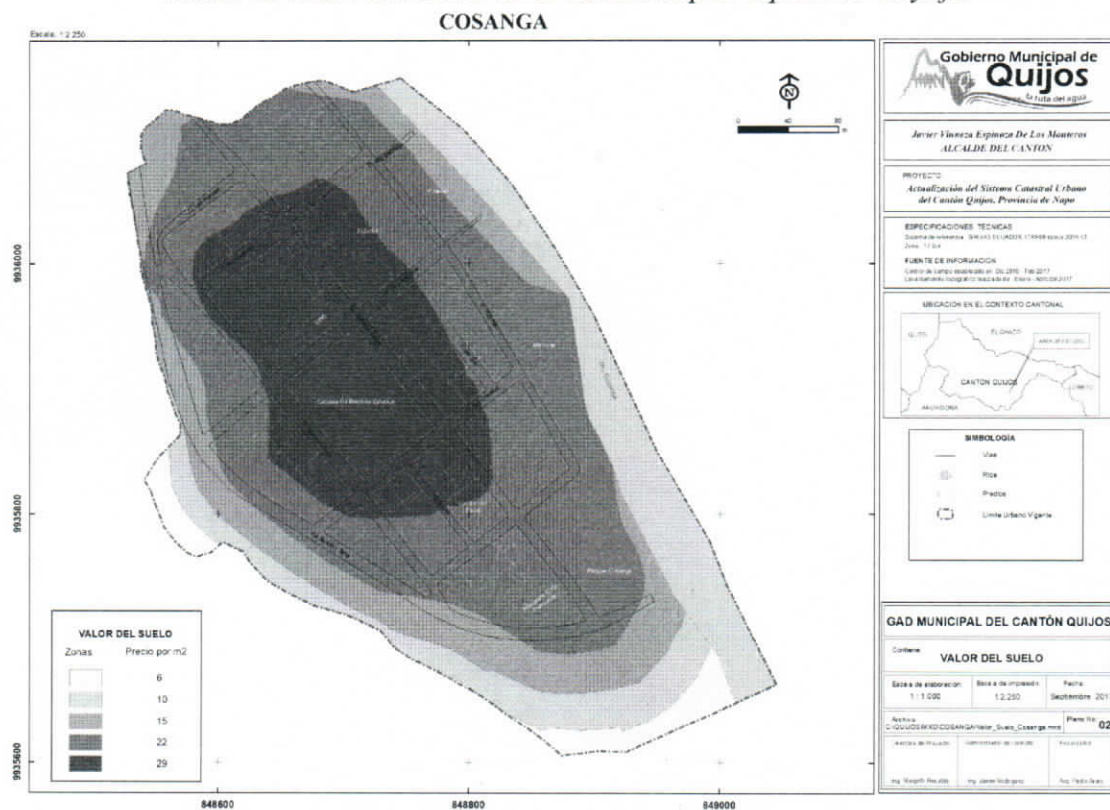


Plano de Valor del Suelo de Termas Papallacta

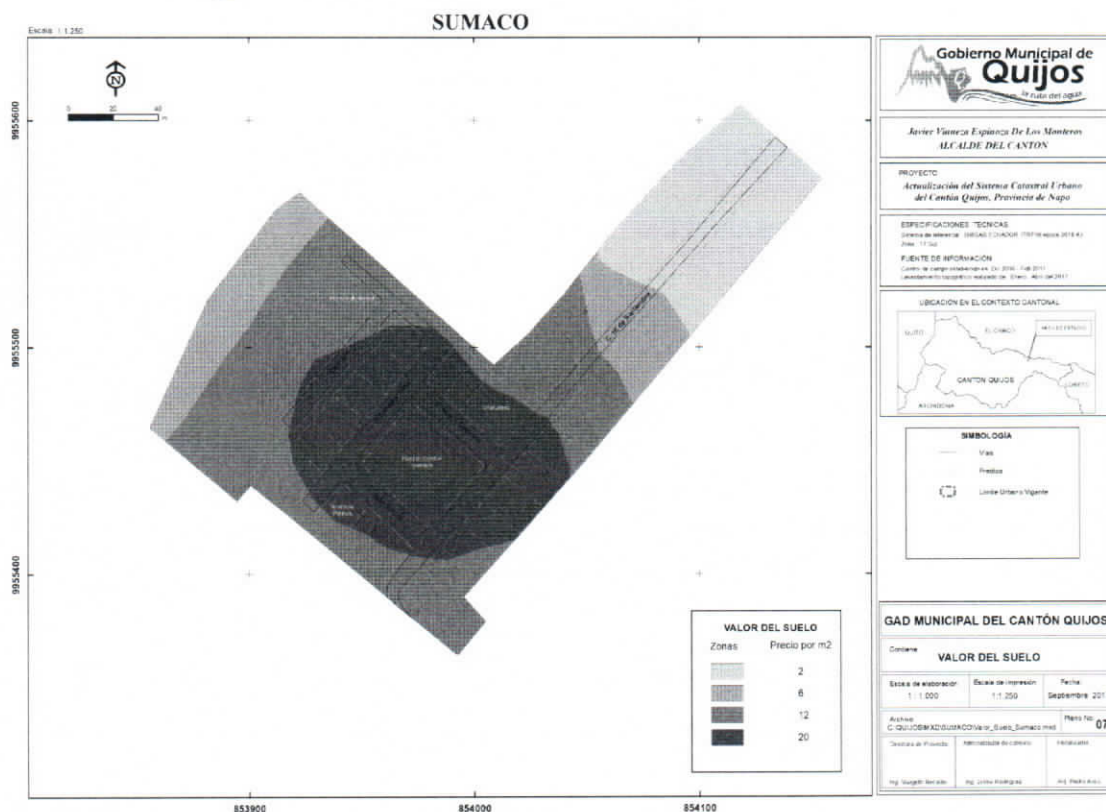




Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial de Cuyuja



Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial de Cosanga



Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial de Sumaco

Artículo 2. – En cada Plano de Valor del Suelo se establecen áreas diferenciadas, cada una de ellas con un valor base referencial del m² de suelo urbano, que se aplica, como valor de partida para el avalúo, a cada uno de los solares o lotes comprendidos dentro de dichas áreas.

Artículo 3. – Precio Unitario Base del Suelo, PUBS, es el valor base referencial por m² de suelo urbano que debe ser reajustado por los coeficientes que se aplican de acuerdo a las características físicas que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado del lote.

Artículo 4. – Valor en lote. – Es el resultado del producto entre el área total del lote a avaluar, el Precio Unitario Base del Suelo, PUBS, y el producto de los coeficientes de modificación por factores endógenos del lote.

Se calcula con la siguiente expresión:

$$[VS] = [At] \times [PUBs] \times [J(Fe)]$$

$$[J(Fe)] = Ffte * Ffdo * Fprp * Ftam * Ftop * Floc * Fcs * Fform$$

En donde:

[VS] = Valor total del suelo, en \$ USA
[At] = Área del terreno, en m²



PUBs] = Precio unitario base del terreno, en \$USA
 [J(Fe)] = Producto de coeficientes de factores endógenos del lote

Artículo 5. – Lote tipo. - Para la actualización de valores del suelo en las áreas urbanas del cantón Quijos, se tendrá en cuenta factores y coeficientes de modificación calculados en función de las dimensiones de frente y fondo del lote tipo identificado en las áreas de intervención catastral:

Frente tipo: Entre 10,00 metros y 12,00 metros
 Fondo tipo: Entre 20,00 metros y 24,00 metros

Artículo 6. – Factores de Modificación del valor del Suelo urbano. - Para modificar el Precio Unitario Base del Suelo, PUBS, se tomará en cuenta los siguientes factores y coeficientes:

a. Factor Frente (Ffte). – Los coeficientes por influencia del frente serán:

- | | |
|---|---|
| A) Si $10 \leq \text{Frente total} \leq 12$ | Se aplica: $Ffte = 1$ |
| B) Si $12 < \text{Frente total} \leq 24$ | Se aplica: $Ffte = (\text{Frente total}/11)^{0,25}$ |
| C) Si $24 < \text{Frente total}$ | Se aplica: $Ffte = 1,21536$ |
| D) Si $4 < \text{Frente total} < 10$ | Se aplica: $Ffte = (\text{Frente total}/11)^{0,25}$ |
| E) Si $\text{Frente total} < 4$ | Se aplica: $Ffte = 0.77655$ |

b. Factor Fondo (Ffdo). – Los coeficientes por influencia del fondo serán:

- | | |
|--|--|
| A) Si $20 \leq \text{Fondo total} \leq 24$ | Se aplica: $Ffte = 1$ |
| B) Si $24 < \text{Fondo total} \leq 48$ | Se aplica: $Ffte = (22/\text{Fondo total})^{0,50}$ |
| C) Si $48 < \text{Fondo total}$ | Se aplica: $Ffte = 0,67700$ |
| D) Si $13 < \text{Fondo total} < 20$ | Se aplica: $Ffte = (22/\text{Fondo total})^{0,50}$ |
| E) Si $\text{Fondo total} < 13$ | Se aplica: $Ffte = 1,30089$ |

c. Factor Proporción (Fprp) o Relación Frente/Fondo. – Los coeficientes por influencia de la proporción del lote serán:

- | | |
|--|-------------------------|
| A) Si $0 < (\text{Fondo real}/\text{Frente real}) < 1$ | se aplica $Fprp = 0,97$ |
|--|-------------------------|

B) Si $1 \leq (\text{Fondo real/Frente real}) \leq 1,5$	se aplica	Fprp = 0,98
C) Si $1,5 \leq (\text{Fondo real/Frente real}) \leq 2$	se aplica	Fprp = 0,99
D) Si $(\text{Fondo real/Frente real}) = 2$	se aplica	Fprp = 1,00
E) Si $2 \leq (\text{Fondo real/Frente real}) \leq 3$	se aplica	Fprp = 0,99
F) Si $3 < (\text{Fondo real/Frente real}) \leq 4$	se aplica	Fprp = 0,98
G) Si $4 < (\text{Fondo real/Frente real}) \leq 5$	se aplica	Fprp = 0,97
E) Si $5 < (\text{Fondo real/Frente real})$	se aplica	Fprp = 0,96

d. Factor Tamaño (Ftam). – Los coeficientes por influencia del tamaño será:

A) Si: $0,00 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 400 \text{ m}^2$	Se aplica	Ftam = 1,00
B) Si: $400 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 600 \text{ m}^2$	Se aplica	Ftam = 0,99
C) Si: $600 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 800 \text{ m}^2$	Se aplica	Ftam = 0,98
D) Si: $800 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 1.000 \text{ m}^2$	Se aplica	Ftam = 0,97
E) Si: $1.000 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 1.200 \text{ m}^2$	Se aplica	Ftam = 0,96
F) Si: $1.200 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 2.400 \text{ m}^2$	Se aplica	Ftam = 0,95
G) Si: $2.400 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 4.800 \text{ m}^2$	Se aplica	Ftam = 0,94
H) Si: $4.800 \text{ m}^2 < \text{Área de lote}$	Se aplica	Ftam = 1,00

e. Factor Topografía (Ftop). – Los coeficientes por influencia de la topografía serán:

A) Si: A nivel	Se aplica	Ftop = 1.00
B) Si: Bajo nivel	Se aplica	Ftop = 0.95
C) Si: Sobre nivel	Se aplica	Ftop = 0.97
D) Si: Escarpado hacia arriba	Se aplica	Ftop = 0.94
E) Si: Escarpado hacia abajo	se aplica	Ftop = 0.94
F) Si: Accidentado	Se aplica	Ftop = 0.94



f. Factor Localización en la manzana (Floc). – Los coeficientes por influencia de la localización del lote en la manzana serán:

A) Si: Lote esquinero	Se aplica	Floc = 1,15
B) Si: Lote en cabecera	Se aplica	Floc = 1,30
C) Si: Lote intermedio	Se aplica	Floc = 1,00
D) Si: Lote en L	Se aplica	Floc = 1,05
E) Si: Lote en T	Se aplica	Floc = 1,10
F) Si: Lote en Cruz	Se aplica	Floc = 1,15
G) Si: Lote manzanero	Se aplica	Floc = 1,20
H) Si: Lote triángulo	Se aplica	Floc = 0,60
I) Si: Lote en callejón	Se aplica	Floc = 0,70
J) Si: Lote interior	Se aplica	Floc = 0.50

g. Factor Calidad del suelo (Fcs). – Los coeficientes por influencia de la calidad del suelo serán:

A) Si: Seco	Se aplica	Fcs = 1.00
B) Si: Húmedo	Se aplica	Fcs = 0,98
C) Si: Cenagoso	Se aplica	Fcs = 0,97
D) Si: Inundable	Se aplica	Fcs = 0,99

h. Factor Forma (Fform). – Los coeficientes por influencia de la forma del lote serán:

A) Si: Regular	Se aplica	Fcs = 1.00
B) Si: Irregular	Se aplica	Fcs = 0,98
C) Si: Muy irregular	Se aplica	Fcs = 0,96

VALOR DE CONSTRUCCIONES URBANAS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 7. – Método de valoración de las construcciones. – Las construcciones se valorarán aplicando el método del costo de reposición.

Artículo 8. – Tipologías constructivas y Precios Unitarios Base de Construcción. – Se establecen las siguientes tipologías constructivas con sus Precios Unitarios Base por tipología:

PRECIOS UNITARIOS POR TIPOLOGIA		
TIPOLOGIA	DESCRIPCION	PUB \$/m2
T01	MADERA (rústica)	110,00
T02	MADERA (sencilla)	150,00
T10	MADERA (fina)	300,00
T03	MIXTA ESTRUCTURA DE MADERA	290,00
T04	AUTOSOPORTANTE	190,00
T05	H.A. CUBIERTA METÁLICA	320,00
T06	H.A. CUBIERTA DE LOSA	380,00
T07	ESTRUCTURA METÁLICA	290,00
T08	GALPONES NORMALES	180,00
T09	GALPONES INDUSTRIALES	220,00

Artículo 9. – Valor de la Construcción. - El valor de una construcción se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

$$[VC] = [A] \times [PUBs] \times Fuso \times (1-D) \times Fcons + [Vr] + [\square VA] \quad (1)$$

En donde:

[VC]	= Valor total de la edificación
[A]	= Área de la edificación a avaluar
[PUBs]	= Precio Unitario Base de construcción \$/m2 (por cada tipología)
[Fuso]	= Factor por uso de la edificación
[D]	= Factor por edad de la construcción
[Fcons]	= Factor por conservación de la edificación
[Vr]	= Valor residual según tipología
[□VA]	= Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBs] \times 0,10$$



Artículo 10. – Factores de Modificación del Valor de la Construcción. - Para modificar el valor de la construcción se tomará en cuenta los siguientes factores y coeficientes:

a. Factor por uso (Fuso). – Los coeficientes por influencia del uso de la construcción serán:

FACTORES DE MODIFICACION POR USO DE LA EDIFICACION			
CODIGO	USO O DESTINO ECONOMICO	FACTOR DE USO	OBSERVACIONES
1	NO TIENE	0,50	
2	BALCON	NO APLICA	
3	BANCO FINANCIERO	1,50	Edificaciones para servicios bancarios o financieros
4	BAÑOS SAUNA/TURCO/HIDROMASAJE	1,10	
5	BODEGA	1,00	
6	CASA (HABITACIONAL)	1,00	
7	CASA COMUNAL	1,00	
8	CUARTO DE MAQUINAS/BASURA	1,00	
9	DEPARTAMENTO	1,00	
10	GARITA / GUARDIANIA	1,00	
11	GIMNASIO	1,00	
12	GUARDERIA	1,00	
13	HOSPITAL (SALUD)	1,30	Clínicas u hospitales
14	HOSTAL	1,30	También moteles
15	HOSTERIA	1,30	
16	HOTEL	1,30	
17	IGLESIA	1,30	Templos, iglesias
18	LAVANDERIA	1,00	
19	LOCAL COMERCIAL	1,30	
20	MALECON	NO APLICA	
21	MATERNIDAD	1,30	
22	MERCADO	1,30	
23	MIRADOR	NO APLICA	
24	MOTEL	1,30	
25	MUSEO	1,30	
26	NAVE INDUSTRIAL	1,25	
27	OFICINA	1,25	
28	ORFANATO	1,25	
29	ORGANISMOS INTERNACIONALES	NO APLICA	
30	OTROS	NO APLICA	

31	PARQUEADERO	1,00	
32	PATIO/JARDIN	1,00	
33	PENSION	1,00	
34	PLANTEL AVICOLA	NO APLICA	
35	PLAZA DE TOROS	NO APLICA	
36	PORQUERIZA	NO APLICA	
37	RECINTO MILITAR	1,20	
38	RECINTO POLICIAL	1,20	
39	RECLUSORIO	NO APLICA	
40	REPRESENTACIONES DIPLOMATICAS	NO APLICA	
41	RESTAURANTE	1,15	
42	RETEN POLICIAL	1,50	Se aplica a las estaciones de policía llamadas UPC.
43	SALA COMUNAL	1,15	
44	SALA DE CINE	NO APLICA	
45	SALA DE EXPOSICION	1,20	
46	SALA DE JUEGOS	1,25	
47	SALA DE ORDEÑO	NO APLICA	
48	SALA DE CULTO / TEMPLO	1,30	
49	SALAS DE HOSPITALIZACION	1,50	
50	SALON DE EVENTOS	1,30	
51	TEATRO	1,50	
52	TERMINAL DE TRANSFERENCIA	NO APLICA	
53	TERMINAL INTERPROVINCIAL	1,30	
54	TERRAZA	NO APLICA	
55	UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA	1,50	
56	CENTRO DE SALUD	1,50	
57	GALPON TALLERES MENORES	1,00	
58	GALPON PEQUEÑA INDUSTRIA	1,20	
59	GALPON INDUSTRIAL	1,30	
60	ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO (EDUCACION)	1,30	Edificaciones para la enseñanza: colegios, escuelas, universidades

b. Factor por edad (D). – El factor de depreciación por edad se calcula con la siguiente expresión del método de Ross Heidecke:

$$D = \left[\left(\frac{E}{V_u} \right) + \left(\frac{E}{V_u} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2017 – año de la construcción)

Vu = Vida útil según tipología

La vida útil se calculará de acuerdo al siguiente cuadro:

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL SEGÚN TIPOLOGÍA			
CODIGO	DESCRIPCION	VIDA ÚTIL (años)	VALOR RESIDUAL
T01	MADERA (rústica)	20	10%
T02	MADERA (sencilla)	60	10%
T10	MADERA (fina)	80	10%
T03	MIXTA ESTRUCTURA DE MADERA	80	10%
T04	AUTOSOPORTANTE	60	10%
T05	H.A. CUBIERTA METÁLICA	80	10%
T06	H.A. CUBIERTA DE LOSA	100	10%
T07	ESTRUCTURA METÁLICA	80	10%
T08	GALPONES NORMALES	60	10%
T09	GALPONES INDUSTRIALES	80	10%

c. **Factor de Conservación (Fcons).** – Los coeficientes de modificación por influencia del estado de conservación serán:

FACTORES POR ESTADO DE CONSERVACION	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
1. MUY BUENO*	1,00
2. BUENO	0,95
3. REGULAR	0,85
4. MALO	0,70
5. A REPARAR	Remítase al factor Regular
6. OBSOLETO (RUINA)	0,00
7. EN CONSTRUCCION	0,70

* Se consideran nuevas las edificaciones nuevas y las construidas en los dos últimos años.

Artículo 11. – Coeficientes según etapa de construcción de las edificaciones principales. Para efectos de la valoración catastral, las construcciones, según su tipología, se registrarán de acuerdo a su etapa de construcción: estructura, rellenos, acabados, o terminada, en función de las siguientes tablas:

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA T01 MADERA		
COEFICIENTES INCIDENCIA RELATIVA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN PRECIO UNITARIO BASE		
ESTRUCTURA		34,886900%
CIMENTOS		
CADENAS		
MAMPOSTERIA SOPORTANTE		
COLUMNAS	22,170200%	
VIGAS	5,912600%	
ENTREPISO		
CUBIERTA	6,804100%	
GRADAS		
RELLENOS		51,702900%
CONTRAPISO	14,342200%	
PAREDES	37,360700%	
ENLUCIDOS PAREDES		
ENLUCIDOS TUMBADOS		
ACABADOS		13,410400%
PAREDES INTERIORES		
PAREDES EXTERIORES	0,000000%	
CUBIERTA	10,852000%	
TUMBADOS		
VENTANAS	1,395500%	
VIDRIOS		
PUERTAS	1,162900%	
CLOSETS		
PISOS		
PROTECCION VENTANAS		
GRADAS		
DOTACION (EQUIPAMIENTO DE LA EDIFICACION)		0,000000%
BAÑOS		
INSTALACIONES EN LA EDIFICACION		0,000000%
AGUA		
DESAGÜE		
ELÉCTRICAS		
TELECOMUNICACIÓN		
	100,00%	100,00%

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA T02 MADERA		
COEFICIENTES DE INCIDENCIA RELATIVA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN PRECIO UNITARIO BASE		
ESTRUCTURA		33,612100%
CIMENTOS		
CADENAS		
MAMPOSTERIA SOPORTANTE		
COLUMNAS	16,756900%	
VIGAS	4,182600%	
ENTREPISO	7,637500%	
CUBIERTA	5,035100%	
GRADAS		
RELLENOS		34,751500%
CONTRAPISO		
PAREDES	34,751500%	
ENLUCIDOS PAREDES		
ENLUCIDOS TUMBADOS		
ACABADOS		28,871300%
PAREDES INTERIORES		
PAREDES EXTERIORES	2,642700%	
CUBIERTA	6,753100%	
TUMBADOS		
VENTANAS	2,009900%	
VIDRIOS	0,964700%	
PUERTAS	7,235500%	
CLOSETS		
PISOS	9,265400%	
PROTECCION VENTANAS		
GRADAS		
DOTACION (EQUIPAMIENTO DE LA EDIFICACION)		2,765100%
BAÑOS	2,765100%	
INSTALACIONES EN LA EDIFICACION		0,000000%
AGUA		
DESAGÜE		
ELÉCTRICAS		
TELECOMUNICACIÓN		
	100,00%	100,00%

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVA T03 MIXTA		
COEFICIENTES INCIDENCIA RELATIVA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN PRECIO UNITARIO BASE		
ESTRUCTURA		20,804500%
CIMENTOS		
CADENAS		
MAMPOSTERIA SOPORTANTE		
COLUMNAS	9,060400%	
VIGAS	2,890500%	
ENTREPISO	0,000000%	
CUBIERTA	8,853600%	
GRADAS		
RELLENOS		32,094100%
CONTRAPISO	7,761200%	
PAREDES	11,731900%	
ENLUCIDOS PAREDES	12,601000%	
ENLUCIDOS TUMBADOS		
ACABADOS		44,307000%
PAREDES INTERIORES	2,824200%	
PAREDES EXTERIORES	6,272100%	
CUBIERTA	7,940200%	
TUMBADOS	7,845300%	
VENTANAS	2,309400%	
VIDRIOS	0,701000%	
PUERTAS	5,246600%	
CLOSETS		
PISOS	9,350800%	
PROTECCION VENTANAS	1,817400%	
GRADAS		
DOTACION (EQUIPAMIENTO DE LA EDIFICACION)		2,794600%
BAÑOS	2,794600%	
INSTALACIONES EN LA EDIFICACION		0,000000%
AGUA		
DESAGÜE		
ELÉCTRICAS		
TELECOMUNICACIÓN		
	100,00%	100,00%

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVA T04 SOPORTANTE		
COEFICIENTES INCIDENCIA RELATIVA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN PRECIO UNITARIO BASE		
ESTRUCTURA		31,176800%
CIMENTOS		
CADENAS		
MAMPOSTERIA SOPORTA	24,888000%	
COLUMNAS	3,546300%	
VIGAS		
ENTREPISO		
CUBIERTA	2,742500%	
GRADAS		
RELLENOS		17,353900%
CONTRAPISO	7,494400%	
PAREDES		
ENLUCIDOS PAREDES	9,859500%	
ENLUCIDOS TUMBADOS		
ACABADOS		47,324100%
PAREDES INTERIORES	1,842000%	
PAREDES EXTERIORES	1,280000%	
CUBIERTA	10,162600%	
TUMBADOS	11,873900%	
VENTANAS	3,016600%	
VIDRIOS	0,770200%	
PUERTAS	6,578800%	
CLOSETS		
PISOS	9,104300%	
PROTECCION VENTANAS	2,695700%	
GRADAS		
DOTACION (EQUIPAMIENTO DE LA EDIFICACION)		4,145200%
BAÑOS (DUCHA)	4,145200%	
INSTALACIONES EN LA EDIFICACION		0,000000%
AGUA		
DESAGÜE		
ELÉCTRICAS		
TELECOMUNICACIÓN		
	100,00%	100,00%

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVA T05 HA GALVALUMEN		
COEFICIENTES INCIDENCIA RELATIVA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN PRECIO UNITARIO BASE		
ESTRUCTURA		31,814600%
CIMENTOS		
CADENAS		
MAMPOSTERIA SOPORTANTE		
COLUMNAS	12,669400%	
VIGAS	5,732800%	
ENTREPISO	8,167300%	
CUBIERTA	4,016000%	
GRADAS	1,229100%	
RELLENOS		20,956400%
CONTRAPISO	2,623200%	
PAREDES	8,637500%	
ENLUCIDOS PAREDES	8,466100%	
ENLUCIDOS TUMBADOS	1,229600%	
ACABADOS		44,642000%
PAREDES INTERIORES	5,990300%	
PAREDES EXTERIORES	1,288900%	
CUBIERTA	3,694500%	
TUMBADOS	3,465500%	
VENTANAS	2,496100%	
VIDRIOS	0,735200%	
PUERTAS	5,041700%	
CLOSETS	9,162700%	
PISOS	9,911200%	
PROTECCION VENTANAS	1,906100%	
GRADAS	0,949800%	
DOTACION (EQUIPAMIENTO DE LA EDIFICACION)		2,587200%
BAÑOS (DUCHA)	2,587200%	
INSTALACIONES EN LA EDIFICACION		0,000000%
AGUA		
DESAGÜE		
ELÉCTRICAS		
TELECOMUNICACIÓN		
	100,00%	100,00%

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVA T06 HA LOSA		
COEFICIENTES INCIDENCIA RELATIVA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN PRECIO UNITARIO BASE		
ESTRUCTURA		33,183200%
CIMENTOS		
CADENAS		
MAMPOSTERIA SOPORTANTE		
COLUMNAS	10,969300%	
VIGAS	2,561400%	
ENTREPISO	6,878300%	
CUBIERTA	10,755800%	
GRADAS	2,018400%	
RELLENOS		21,883100%
CONTRAPISO	2,209200%	
PAREDES	7,944700%	
ENLUCIDOS PAREDES	9,280300%	
ENLUCIDOS TUMBADOS	2,448900%	
ACABADOS		42,754700%
PAREDES INTERIORES	5,392200%	
PAREDES EXTERIORES	2,741600%	
CUBIERTA	1,077200%	
TUMBADOS	1,856400%	
VENTANAS	2,274200%	
VIDRIOS	0,669800%	
PUERTAS	4,517000%	
CLOSETS	8,105100%	
PISOS	12,276300%	
PROTECCION VENTANAS	1,605300%	
GRADAS	2,239600%	
DOTACION (EQUIPAMIENTO DE LA EDIFICACION)		2,178900%
BAÑOS	2,178900%	
INSTALACIONES EN LA EDIFICACION		0,000000%
AGUA		
DESAGÜE		
ELÉCTRICAS		
TELECOMUNICACIÓN		
	100,00%	100,00%

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVA T07 METÁLICA		
COEFICIENTES INCIDENCIA RELATIVA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN PRECIO UNITARIO BASE		
ESTRUCTURA		34,688700%
CIMENTOS		
CADENAS		
MAMPOSTERIA SOPORTANTE		
COLUMNAS	23,827000%	
VIGAS	7,207500%	
ENTREPISO		
CUBIERTA	3,654200%	
GRADAS		
RELLENOS		27,037000%
CONTRAPISO	5,676800%	
PAREDES	13,332900%	
ENLUCIDOS PAREDES	8,027300%	
ENLUCIDOS TUMBADOS		
ACABADOS		31,117800%
PAREDES INTERIORES	1,242200%	
PAREDES EXTERIORES	0,616400%	
CUBIERTA	7,724700%	
TUMBADOS	0,000000%	
VENTANAS	1,666600%	
VIDRIOS	0,425500%	
PUERTAS	6,787100%	
CLOSETS	0,000000%	
PISOS	11,166000%	
PROTECCION VENTANAS	1,489300%	
GRADAS		
DOTACION (EQUIPAMIENTO DE LA EDIFICACION		7,156600%
BAÑOS (DUCHA)	7,156600%	
INSTALACIONES EN LA EDIFICACION		0,000000%
AGUA		
DESAGÜE		
ELÉCTRICAS		
TELECOMUNICACIÓN		
	100,00%	100,00%

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVA T08 GALPONES NORMALES		
COEFICIENTES INCIDENCIA RELATIVA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN PRECIO UNITARIO BASE		
ESTRUCTURA		53,899200%
CIMENTOS		
CADENAS		
MAMPOSTERIA SOPORTANTE		
COLUMNAS	27,522500%	
VIGAS	10,293000%	
ENTREPISO		
CUBIERTA	16,083700%	
GRADAS		
RELLENOS		22,772800%
CONTRAPISO	9,764500%	
PAREDES	7,017100%	
ENLUCIDOS PAREDES	5,991200%	
ENLUCIDOS TUMBADOS		
ACABADOS		23,328000%
PAREDES INTERIORES	0,000000%	
PAREDES EXTERIORES	0,000000%	
CUBIERTA	12,578100%	
TUMBADOS	0,000000%	
VENTANAS	0,000000%	
VIDRIOS	0,000000%	
PUERTAS	4,433900%	
CLOSETS	0,000000%	
PISOS	3,879400%	
PROTECCION VENTANAS	2,436600%	
GRADAS		
DOTACION (EQUIPAMIENTO DE LA EDIFICACION		0,000000%
BAÑOS (DUCHA)	0,000000%	
INSTALACIONES EN LA EDIFICACION		0,000000%
AGUA		
DESAGÜE		
ELÉCTRICAS		
TELECOMUNICACIÓN		
	100,00%	100,00%

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVA T09 GALPÓN INDUSTRIAL		
COEFICIENTES INCIDENCIA RELATIVA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN PRECIO UNITARIO BASE		
ESTRUCTURA		52,504600%
CIMENTOS		
CADENAS		
MAMPOSTERIA SOPORTANTE		
COLUMNAS	32,164300%	
VIGAS	7,072200%	
ENTREPISO		
CUBIERTA	13,268100%	
GRADAS		
RELLENOS		30,157300%
CONTRAPISO	21,751600%	
PAREDES	5,852300%	
ENLUCIDOS PAREDES	2,553400%	
ENLUCIDOS TUMBADOS		
ACABADOS		17,338300%
PAREDES INTERIORES	0,000000%	
PAREDES EXTERIORES	0,000000%	
CUBIERTA	10,140300%	
TUMBADOS	0,000000%	
VENTANAS	0,000000%	
VIDRIOS	0,000000%	
PUERTAS	2,610300%	
CLOSETS	0,000000%	
PISOS	3,033700%	
PROTECCION VENTANAS	1,554000%	
GRADAS		
DOTACION (EQUIPAMIENTO DE LA EDIFICACION)		0,000000%
BAÑOS (DUCHA)	0,000000%	
INSTALACIONES EN LA EDIFICACION		0,000000%
AGUA		
DESAGÜE		
ELÉCTRICAS		
TELECOMUNICACIÓN		
	100,00%	100,00%

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVA T10 MADERA		
COEFICIENTES INCIDENCIA RELATIVA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN PRECIO UNITARIO BASE		
ESTRUCTURA		18,062200%
CIMENTOS		
CADENAS		
MAMPOSTERIA SOPORTANTE		
COLUMNAS	9,317600%	
VIGAS	2,170000%	
ENTREPISO	3,962400%	
CUBIERTA	2,612200%	
GRADAS		
RELLENOS		36,295400%
CONTRAPISO		
PAREDES	36,295400%	
ENLUCIDOS PAREDES		
ENLUCIDOS TUMBADOS		
ACABADOS		42,948600%
PAREDES INTERIORES	2,081900%	
PAREDES EXTERIORES	1,371000%	
CUBIERTA	7,143400%	
TUMBADOS	5,558200%	
VENTANAS	2,226000%	
VIDRIOS	0,675700%	
PUERTAS	6,117300%	
CLOSETS		
PISOS	16,023300%	
PROTECCION VENTANAS	1,751800%	
GRADAS		
DOTACION (EQUIPAMIENTO DE LA EDIFICACION)		2,693800%
BAÑOS	2,693800%	
INSTALACIONES EN LA EDIFICACION		0,000000%
AGUA		
DESAGÜE		
ELÉCTRICAS		
TELECOMUNICACIÓN		
	100,00%	100,00%

Artículo 12. – Valor de Obras Complementarias o Adicionales Constructivos (VA).

– Son aquellas que no guardan un vínculo estructural con las construcciones principales, tienen carácter permanente y cumplen diversos roles funcionales, generalmente de seguridad y servicios varios (como los cerramientos y cubiertas de estacionamientos), ligados al uso y ocupación del inmueble edificado. El avalúo de las obras complementarias o adicionales constructivos se realizará aplicando la siguiente tabla:

OBRA COMPLEMENTARIA		UNIDAD	Precio Unitario Base PUB \$
ACERAS		m2	15,00
CERRAMIENTO			
5.1	Bloque	m2	20,00
5.2	Ladrillo	m2	20,00
5.3	Bloque/Ladrillo + Columnas HA	m2	35,00
5.4	Antepecho Bloque/Ladrillo + Columnas HA + Malla	m2	30,00
5.5	Malla simple (alambre)	m2	15,00
5.6	Malla electrosoldada	m2	20,00
5.7	Antepecho + Verjas de hierro	m2	40,00
5.8	Verjas de hierro	m2	45,00
MURO DE CONTENCIÓN		m3	100,00
PARQUES, JARDINES		m2	10,00
PISCINAS DE NATACIÓN		m2	100,00
CANCHAS DE H.S.		m2	18,00
PARQUEADEROS DE H.S.		m2	18,00
CUBIERTAS O ENTECHADOS LIVIANOS		m2	35,00

Artículo 13. – Vida Útil de Obras Complementarias o Adicionales Constructivos y Valor Residual (VA). – La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual para las obras complementarias o mejoras, se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

OBRA COMPLEMENTARIA		VIDA ÚTIL Vu (años)	VALOR RESIDUAL Vr (%)
ACERAS		20	10,00%
CERRAMIENTO			
5.1	Bloque	30	10,00%
5.2	Ladrillo	30	10,00%
5.3	Bloque/Ladrillo + Columnas HA	50	10,00%
5.4	Antepecho Bloque/Ladrillo + Columnas HA + Malla	40	10,00%
5.5	Malla simple (alambre)	5	10,00%
5.6	Malla electrosoldada	10	10,00%
5.7	Antepecho + Verjas de hierro	50	10,00%
5.8	Verjas de hierro	50	10,00%
MURO DE CONTENCIÓN		50	10,00%
PARQUES, JARDINES		2	10,00%
PISCINAS DE NATACIÓN		30	10,00%
CANCHAS DE H.S.		20	10,00%
PARQUEADEROS DE H.S.		20	10,00%
CUBIERTAS O ENTECHADOS LIVIANOS		20	10,00%

Artículo 14. – Factores de Modificación del Valor de Obras Complementarias. - Para modificar el valor de obras complementarias se tomará en cuenta los siguientes factores y coeficientes:

a. Factor de depreciación por edad de la obra complementaria. – Se aplicará para cada tipología de obra complementaria la siguiente expresión (del método de Ross Heidecke):

$$D = \left[\left(\frac{E}{V_u} \right) + \left(\frac{E}{V_u} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad del adicional constructivo = (2017 – año de la construcción consignado en el campo Edad)

V_u = Vida útil que corresponda a la obra complementaria analizada

b. Factor de Conservación (Fcons). – Los coeficientes de modificación por influencia del estado de conservación serán:

FACTORES POR ESTADO DE CONSERVACION	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
1. MUY BUENO*	1,00
2. BUENO	0,95
3. REGULAR	0,85
4. MALO	0,70
5. A REPARAR	Remítase al factor Regular
6. OBSOLETO (RUINA)	0,00
7. EN CONSTRUCCION	0,70

* Se consideran nuevas las edificaciones nuevas y las construidas en los dos últimos años.

Artículo 15. – Valor final de obra complementaria. – Las valoraciones de obras complementarias se calculan de la siguiente manera:

1. ACERAS (m2)

$$V_{ace} = PBU_{acera} \times a \times b \times (1-D) \times F_{cons} + [V_r] \quad (2)$$

En donde:



[Vacera]	= Valor total de la acera (\$)
[PBUacera]	= Precio base de la acera (\$)
[a]	= Dimensión referida al largo de la acera
[b]	= Dimensión referida al ancho de la acera
[D]	= Factor por edad (se aplica número decimal)
[Fcons]	= Factor por conservación de obra complementaria
[Vr]	= Valor residual

Toda obra complementaria será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBs] \times 0,10$$

2. CERRAMIENTO (m2)

$$V_{cer} = PBU_{cerr} \times a \times b \times (1-D) \times F_{cons} + [Vr] \quad (3)$$

En donde:

[Vcer]	= Valor total del cerramiento (\$)
[PBUcerr]	= Precio base de la pared de ladrillo/bloque sin acabados (\$)
[a]	= Dimensión referida al largo del cerramiento
[b]	= Dimensión referida a la altura del cerramiento
[D]	= Factor por edad (se aplica número decimal)
[Fcons]	= Factor por conservación de obra complementaria
[Vr]	= Valor residual

Observación: Existen 8 tipos de cerramiento, por tanto, ocho PUB de cerramiento, correspondientes a los códigos 5.1 a 5.8. La fórmula de valoración de cerramiento es la misma para todos los tipos de cerramiento, cambiando en cada caso el PUB, según corresponda.

3. MURO DE CONTENCION (m3)

$$V_{mcont} = PBU_{mcont} \times a \times b \times c \times (1-D) \times F_{cons} + [Vr] \quad (4)$$

En donde:

[Vmcont]	= Valor total de muro de contención
[PBUmcont]	= Precio base de muro de contención
[a]	= Dimensión referida al largo del muro
[b]	= Dimensión referida a la altura del muro
[c]	= Dimensión referida al ancho o espesor del muro
[D]	= Factor por edad de obra complementaria
[Fcons]	= Factor por conservación de obra complementaria
[Vr]	= Valor residual

4. PARQUES, JARDINES (m2)

Se refieren básicamente a áreas encespadas planificadas

$$V_{\text{jard}} = PBU_{\text{jard}} \times a \times b \times (1-D) \times F_{\text{cons}} + [V_r] \quad (5)$$

En donde:

[V _{jard}]	= Valor total del jardín (\$)
[PBU _{jard}]	= Precio base del jardín (\$)
[a]	= Dimensión referida al largo del jardín
[b]	= Dimensión referida al ancho del jardín
[D]	= Factor por edad (se aplica número decimal)
[F _{cons}]	= Factor por conservación de obra complementaria
[V _r]	= Valor residual

5. PISCINAS (m2)

$$V_{\text{pisc}} = PBU_{\text{pisc}} \times a \times b \times (1-D) \times F_{\text{cons}} + [V_r] \quad (6)$$

En donde:

[V _{pisc}]	= Valor total de la piscina (\$)
[PBU _{pisc}]	= Precio base de la piscina (\$)
[a]	= Dimensión referida al largo de la piscina
[b]	= Dimensión referida al ancho de la piscina
[D]	= Factor por edad (se aplica número decimal)
[F _{cons}]	= Factor por conservación de obra complementaria
[V _r]	= Valor residual

6. CANCHAS (m2)

$$V_{\text{canch}} = PUB_{\text{canch}} \times a \times b \times (1-D) \times F_{\text{cons}} + [V_r] \quad (7)$$

En donde:

[V _{canch}]	= Valor total de la cancha (\$)
[PUB _{canch}]	= Precio base de la cancha (\$)
[a]	= Dimensión referida al largo de la cancha
[b]	= Dimensión referida al ancho de la cancha
[D]	= Factor por edad (se aplica número decimal)
[F _{cons}]	= Factor por conservación de obra complementaria
[V _r]	= Valor residual

7. PARQUEADEROS (m2)

$$V_{\text{parq}} = PUB_{\text{parq}} \times a \times b \times (1-D) \times F_{\text{cons}} + [V_r] \quad (8)$$

En donde:



[Vparq]	= Valor total del parqueadero (\$)
[PUBparq]	= Precio base del parqueadero (\$)
[a]	= Dimensión referida al largo
[b]	= Dimensión referida al ancho
[D]	= Factor por edad (se aplica número decimal)
[Fcons]	= Factor por conservación de obra complementaria
[Vr]	= Valor residual

8. CUBIERTAS O ENTECHADOS (m2)

$$V_{cub} = P_{UBcub} \times a \times b \times (1-D) \times F_{cons} + [Vr] \quad (9)$$

En donde:

[Vcub]	= Valor total de cubierta o entechado (\$)
[PUBcub]	= Precio base de cubierta o entechado (\$)
[a]	= Dimensión referida al largo
[b]	= Dimensión referida al ancho
[D]	= Factor por edad (se aplica número decimal)
[Fcons]	= Factor por conservación de obra complementaria
[Vr]	= Valor residual

SECCIÓN III

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 16. – Avalúo final de los predios urbanos. – El valor final de los predios urbanos se determinará con la suma total del avalúo del lote, el avalúo de las construcciones y el avalúo de las obras complementarias, con la siguiente fórmula general:

$$VTP = VS + VC + VOC$$

En donde:

[VTP]	= Valor total del predio urbano
[VS]	= Valor del lote
[VC]	= Valor de la construcción principal
[VOC]	= Valor de obra complementaria

Artículo 17. - Valoración de propiedad horizontal. – En las propiedades horizontales, el lote de terreno total del predio será avaluado aplicando lo dispuesto en la Sección I. Luego, su valor será prorrateado en función de las alícuotas respectivas.

Las edificaciones serán valuadas en función de las áreas privadas de cada copropietario, abiertas y cerradas. Se añadirán los valores de áreas comunales construidas, abiertas y cerradas, así como los valores de obras comunales complementarias, en función de las alícuotas respectivas.

A cada Unidad de Propiedad Horizontal se aplicarán los coeficientes que corresponda en función de los factores de edad y conservación.

Artículo 18. – Corrección del avalúo. – En los casos en que el avalúo constante en el catastro no refleje la situación real del predio, la Unidad de Avalúos y Catastros, con el informe técnico pertinente, podrá realizar la corrección del avalúo.

Artículo 19.- – Valor de la Transacción. - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM Quijos, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros tiene la obligación de actualizar los avalúos de los predios a un valor comprendido entre el 70% y el 100% del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito, establecido de manera técnica, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en el catastro.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en la respectiva escritura pública de traspaso de dominio o constitución de hipoteca, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en el catastro; la actualización del avalúo predial servirá para la fijación del monto del tributo a pagar en el siguiente año.

SECCIÓN IV

AVALÚO DE LOTES INTEGRADOS POR DIFERENTES AREAS VALORATIVAS

Artículo 20. – Si un lote, siendo un solo cuerpo, presenta características diferentes y/o abarca geográficamente uno o varios sectores de valoración en el Plano de Valor del Suelo, para efectos de valoración, podrá tener uno o más valores parciales, siendo necesario valorar por separado cada una de las áreas del terreno por su valor. En consecuencia, el avalúo total de lote será igual a la sumatoria de los valores de cada una de las áreas de acuerdo a las características encontradas en el predio.

SECCION V

IMPUGNACIONES, OBSERVACIONES, RECLAMOS Y APELACIONES DE LOS AVALÚOS URBANOS

Artículo 21. – En caso de que el contribuyente solicite la corrección de los avalúos prediales urbanos, se aplicarán los procedimientos que consten en el COOTAD.

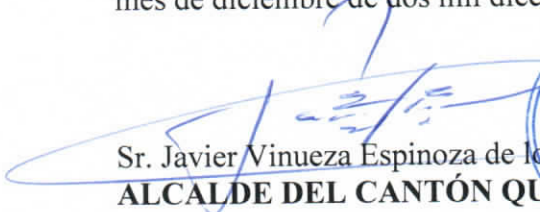


En caso de impugnación al avalúo predial, el contribuyente podrá formular su reclamo ante la Alcaldesa, acompañando los justificativos pertinentes, como título adquisitivo de dominio, planos del terreno georreferenciado, documentos de aprobación de planos, y cualquier otro que sustente su petición; para el efecto, las citadas unidades municipales emitirán los informes técnicos respectivos.

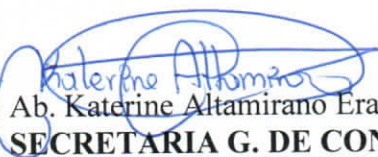
Artículo 22.- Notificaciones. – Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Financiera Municipal, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 496 del COOTAD.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal del GAD Municipal de Quijos y el dominio web de la Municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Quijos, a los veintiuno días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.

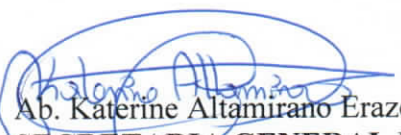

Sr. Javier Vinuesa Espinoza de los Montero
ALCALDE DEL CANTÓN QUIJOS




Ab. Katherine Altamirano Erazo
SECRETARIA G. DE CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente **ORDENANZA MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCIÓN, OBRAS COMPLEMENTARIAS AL PREDIO Y FACTORES DE CORRECCIÓN QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES URBANOS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018 – 2019**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Quijos, en su primero y segundo debate en las sesiones ordinarias realizadas los días seis y veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete respectivamente, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD.


Ab. Katherine Altamirano Erazo

SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

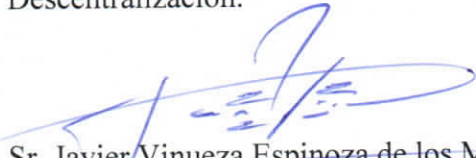


TRASLADO.- Ab. Katherine Altamirano Erazo, Secretaria General del Concejo Municipal del cantón Quijos, a los 26 días del mes de diciembre del año 2017; a las 09H10.- De conformidad a lo dispuesto en el Art. 322, del COOTAD, remítase al señor Alcalde la presente **ORDENANZA MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCIÓN, OBRAS COMPLEMENTARIAS AL PREDIO Y FACTORES DE CORRECCIÓN QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES URBANOS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018 – 2019**, para su respectiva sanción y promulgación.- Cúmplase.


Ab. Katherine Altamirano Erazo
SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO

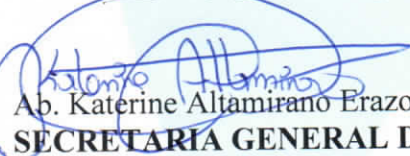


SANCIÓN.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS.- Javier Vinueza Espinoza de los Monteros, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos: Baeza, 26 de diciembre de 2017, a las 11H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal por cuanto la **ORDENANZA MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCIÓN, OBRAS COMPLEMENTARIAS AL PREDIO Y FACTORES DE CORRECCIÓN QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES URBANOS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018 – 2019**, está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONÓ** la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Sr. Javier Vinueza Espinoza de los Monteros
ALCALDE DEL CANTÓN QUIJOS



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS.- Baeza, en la fecha antes mencionada, el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, sancionó, proveyó y firmó la presente Ordenanza y ordenó la publicación en la Gaceta Oficial Municipal del GAD Municipal de Quijos y en la página web de la Entidad.- Lo certifico.


Ab. Katherine Altamirano Erazo
SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO



