



ORDENANZA SUSTITUTIVA 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 2022 -2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los tributos que se han creado a través de las fuentes de la obligación tributaria para la financiación de los servicios municipales, nacen de la Ley y las ordenanzas expedidas por el Consejo Municipal de Quijos, haciendo uso de las facultades conferidas por la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), como paso previo en este caso, para aplicar los tributos sobre la propiedad urbana en el cantón, en el bienio 2022 – 2023.

La Municipalidad, al cumplir con las disposiciones legales, reglamentara a través de ordenanzas de catastros y avalúos prediales actualizados de manera permanente, el cobro de los impuestos prediales en el área urbana del cantón, en los términos establecidos en el COOTAD, que están relacionados con la suma del valor de la tierra y las edificaciones en el caso de que existan dentro del predio, estos elementos servirán de base para la determinación de los impuestos.

Concomitantemente a las actualizaciones, se tiene que actualizar los montos de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio antes determinado, los mismos que, serán recaudados desde el primero de enero de 2022, según disposición legal, por tanto, el Concejo Municipal tiene la obligación de aprobar luego del análisis, la Ordenanza del Plano del Valor del suelo urbano, con lineamientos legales ordenandos para el efecto; para alcanzar dicho fin se ha propuesto la "ORDENANZA SUSTITUTIVA 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 2022 -2023".

También es importante manifestar que las decisiones legislativas a través de proyectos de ordenanzas deben estar acompañadas de un detalle, en donde se expongan los motivos, por los cuales, es prioritario ser tramitada en una ordenanza, todo ello, en cumplimiento a lo dispuesto en el COOTAD.

Como consecuencia a todo lo expuesto, Profesor Franklin Oswaldo Rosero Núñez Alcalde del GADM Quijos, le solicito de viabilidad al proyecto de ordenanza anteriormente nombrada, hasta su aprobación, con el objetivo de viabilizar la recaudación del impuesto predial urbano en el Cantón Quijos, de ser posible desde el primero de enero de 2022.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS
CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 social 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. 84 de la Constitución de la República establece 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 ibídem, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 ibídem establece 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 ibídem establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, Común, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, de conformidad con el Art. 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;*

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: *“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.”*

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

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, dispone 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 de goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 ibídem, establece 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 las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) 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 ibídem establece 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, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el COOTAD en el Art. 242 establece 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, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *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, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte 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 georreferenciado 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;*

Que, de conformidad con la indicada norma, *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, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan 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, el Art. 495 ibídem, establece que 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 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria



Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional.

Que, en el artículo 113 ibídem, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones.

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, en el Art. 3 literal g del COOTAD *Principios.- El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:*

g) Participación ciudadana.- La participación es un derecho cuya titularidad y ejercicio corresponde a la ciudadanía. El ejercicio de este derecho será respetado, promovido y facilitado por todos los órganos del Estado de manera obligatoria, con el fin de garantizar la elaboración y adopción compartida de decisiones, entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, así como la gestión compartida y el control social de planes, políticas, programas y proyectos públicos, el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos. En virtud de este principio, se garantizan además la transparencia y la rendición de cuentas, de acuerdo con la Constitución y la ley. Se aplicarán los principios de interculturalidad y plurinacionalidad, equidad de género, generacional, y se garantizarán los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, los instrumentos internacionales y la ley.

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, 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, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide la siguiente:

“ORDENANZA SUSTITUTIVA 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 2022 -2023”

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto

El objeto de la presente ordenanza es el de regular la formación del catastro urbano, establecer el plano de valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, establecer los factores para la valoración de las edificaciones, elementos que determinan la valoración de los predios urbanos en el bienio 2022-2023. 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 el COOTAD.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal, de la circunscripción territorial del Cantón Quijos.

Artículo 3.- Definición de Catastro

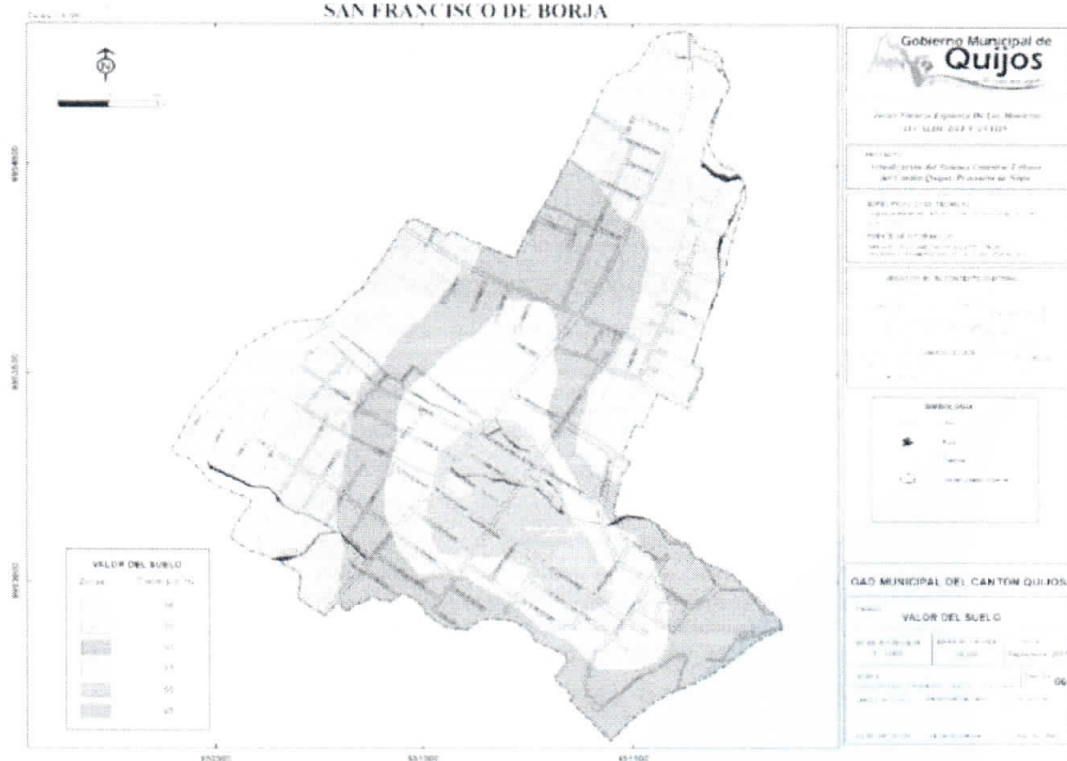
Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.





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

SAN FRANCISCO DE BORJA





Gobierno Municipal de Quijos
 Plan de Ordenamiento Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial
 Actualización del Sistema Catastral Urbano del Cantón Quijos, Provincia de Napo

PROYECTO
 Actualización del Sistema Catastral Urbano del Cantón Quijos, Provincia de Napo

PARÁMETROS TÉCNICOS
 Escala de elaboración: 1:50,000
 Fecha de elaboración: 2010

PROYECTO DE REGULACIÓN
 Sistema de zonificación: 1:50,000
 Fecha de elaboración: 2010

UBICACIÓN DEL CANTÓN QUIJOS

LEGENDA

BIOTOPÍA
 Agua
 Montaña
 Páramo
 Llanura

VALOR DEL SUELO

Zonas	Valor por m2
1	5
2	10
3	15
4	20
5	25
6	30

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS

Obra: VALOR DEL SUELO

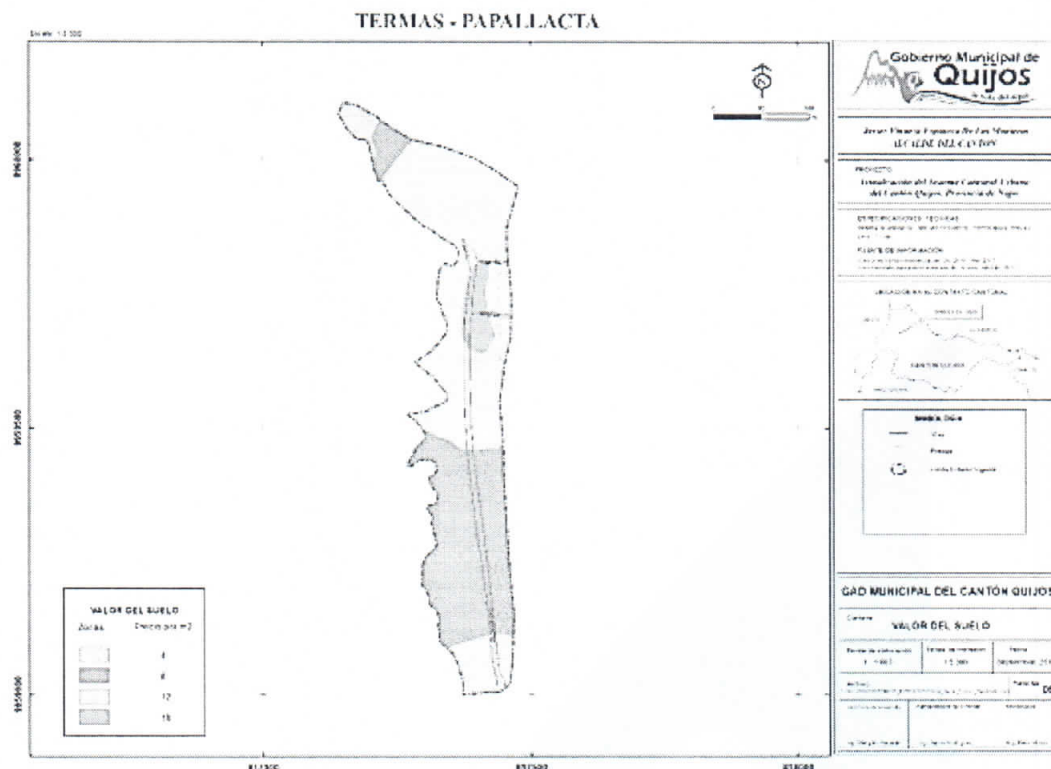
Elaborado por: [Nombre del autor]
Fecha de elaboración: 2010

Revisado por: [Nombre del revisor]
Fecha de revisión: 2010

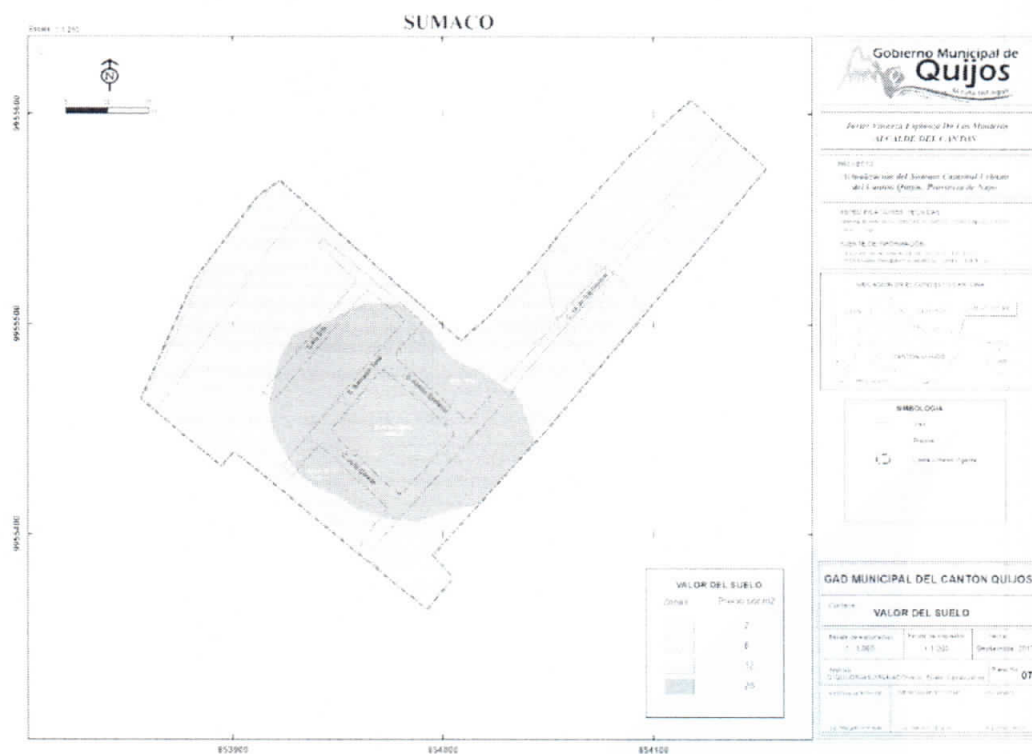
Escalado por: [Nombre del escalador]
Fecha de escalado: 2010



Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial de Papallacta – sector 2







Artículo 7. - Sectores Homogéneos

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 8. - 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 9. - Valor del 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:

$$[VS] = [At] \times [PUBs] \times [f(Fe)]$$
$$[f(Fe)] = Ffte * Ffdo * Fprp * Ftam * Ftop * Floc * Fcs * Fform * Fafect$$

En donde:

[VS]= Valor total del suelo, en USD.

[At]= Área del terreno en m².

[PUBs]= Precio unitario base del suelo, en USD.

[f(Fe)]= Producto de coeficientes de factores endógenos del lote: frente, fondo, proporción, tamaño, topografía, localización, calidad del suelo, forma, afectaciones.



Artículo 10. - Lote tipo

Para la actualización de valores del suelo en las áreas urbanas del cantón Quijos, se tendrá en cuenta los siguientes factores y coeficientes de modificación calculados en función de las dimensiones de frente y fondo del lote tipo identificado (200,00m²) 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 11. - 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:

CONDICIÓN	FACTOR Ffte	LIMITE DE FACTOR
a) Si $10 < \text{Frente total} \leq 12$	1.00000	
b) Si $12 < \text{Frente total} \leq 24$	$(\text{Frente total}/11)^{(1/4)}$	$1.0000 < \text{Factor frente} \leq 1.21536$
c) Si $24 < \text{frente total}$	1.21536	
d) Si $\text{Frente total} < 10$	$(\text{Frente total}/11)^{(1/4)}$	$0.77655 \leq \text{Ffte} \leq 1.000$
e) Si $\text{Frente total} = < 4$	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 $1 \leq (\text{Fondo real}/\text{Frente real}) \leq 1.5$	Se aplica Fprp = 0.98
c) Si $1.5 \leq (\text{Fondo real}/\text{Frente real}) \leq 2$	Se aplica Fprp = 0.99
d) Si $(\text{Fondo real}/\text{Frente real}) = 2$	Se aplica Fprp = 1.00
e) Si $2 \leq (\text{Fondo real}/\text{Frente real}) \leq 3$	Se aplica Fprp = 0.99
f) Si $3 < (\text{Fondo real}/\text{Frente real}) \leq 4$	Se aplica Fprp = 0.98
g) Si $4 < (\text{Fondo real}/\text{Frente real}) \leq 5$	Se aplica Fprp = 0.97
h) Si $5 < (\text{Fondo real}/\text{Frente real})$	Se aplica Fprp = 0.96

D. Factor Tamaño (Ftam). - Los coeficientes por influencia del tamaño serán:

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 $2.400 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 5.000 \text{ m}^2$	Se aplica Ftam = 0.94
h) Si $5.000 \text{ m}^2 < \text{Área de lote}$	Se aplica Ftam = 0.85

E. Factor Topografía (Ftop). - Los coeficientes de influencia por topografía serán:

a) Si A nivel	Se aplica Ftam = 1.00
b) Si Bajo nivel	Se aplica Ftam = 0.95
c) Si Sobre nivel	Se aplica Ftam = 0.97
d) Si Escarpado hacia arriba	Se aplica Ftam = 0.94
e) Si Escarpado hacia abajo	Se aplica Ftam = 0.94
f) Si Accidentado	Se aplica Ftam = 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 Fform= 1,00
b)	Si Irregular	Se aplica Fform= 0,98
c)	Si Muy Irregular	Se aplica Fform= 0,96

I. Factor Afectaciones (Fafect). - Los coeficientes por influencia de afectaciones serán:

Afectaciones		Factor
01	No tiene	Se aplica Fafect =1
02	Rio	Se aplica Fafect =1
03	Estero	Se aplica Fafect =1
04	Quebrada	Se aplica Fafect =1
05	Oleoducto y Tubería de presión para dotación de agua	Se aplica Fafect =0,80
06	Red de Alta o media Tensión	Se aplica Fafect =1
07	Proyectos Urbanísticos	Se aplica Fafect =1
08	Protección Patrimonial	Se aplica Fafect =1

CAPÍTULO III VALOR DE CONSTRUCCIONES URBANAS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 12.- Método de valoración de las construcciones

Las construcciones se valorarán aplicando el método del costo de reposición.

Artículo 13. - Tipologías constructivas y Precios Unitarios Base de Construcción

Se establecen las siguientes tipologías constructivas con sus Precios Unitarios Base por tipología:

PRECIOS UNITARIOS POR TIPOLOGÍA		
TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	PUS \$/m ²
T01	MADERA (rústica)	120,00
T02	MADERA (sencilla)	159,00
T03	MIXTA ESTRUCTURA DE MADERA	300,00
T04	AUTOSOPORTANTE	200,00



T05	H.A. CUBIERTA METÁLICA	328,00
T06	H.A. CUBIERTA DE LOSA	389,00
T07	ESTRUCTURA METÁLICA	300,00
T08	GALPONES NORMALES	188,00
T09	GALPONES INDUSTRIALES	229,00
T10	MADERA FINA	306,00

Artículo 14. - Valor de la Construcción

El valor de una construcción se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

$$[VC] = [A] \times [PUBs] \times \text{Fuso} \times (1-D) \times Fcons + [Vr] + [\Sigma VA]$$

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

[ΣVA] = 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 15. - 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 MODIFICACIÓN POR USO DE LA EDIFICACIÓN			
CÓDIGO	USO O DESTINO ECONÓMICO	FACTOR DE USO	OBSERVACIONES
1	NO TIENE	0.50	Toda edificación tiene un destino de uso. No debe confundirse con que la edificación esté o no ocupada. Por ejemplo una edificación que haya sido construida para vivienda, tendrá como función, destino o USO el de VIVIENDA, así esté desocupada. Como el objetivo de la presente tabla de factores es el de asignar un factor de modificación (o no) del precio unitario por metro cuadrado de una edificación según su uso funcional, no deberá aparecer en blanco la celda de uso constructivo. Si está en blanco la celda, por favor, revisar las observaciones que haya puesto el encuestador. IMPORTANTE: Solo para el caso de las edificaciones que están en proceso de construcción, se aplicará un factor 0.50 (que disminuye a la mitad el PUBs calculado por el sistema). Este factor deberá ser modificado manualmente por el operador del sistema (funcionario municipal), una vez que la construcción haya sido terminada. En otras palabras la celda de USO CONSTRUCTIVO siempre tendrá un código de uso. El sistema asignará automáticamente a cada código de uso un factor (el que corresponda, de acuerdo a esta tabla). Si la celda tiene el código 1 (es decir, NO TIENE), se entenderá que se refiere a una edificación que está en proceso de construcción y el sistema asignará el factor 0.50.
2	BALCÓN	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	1.00	CASA (HABITACIONAL) Edificaciones para vivienda. También tipología compatible con edificaciones para actividades comerciales menores y servicios barriales
7	CASA COMUNAL	1.00	
8	CUARTO DE MAQUINAS/BASURA	1.00	
9	DEPARTAMENTO	1.00	
10	GARITA / GUARDIANÍA	1.00	
11	GIMNASIO	1.00	
12	GUARDERÍA	1.00	
13	HOSPITAL (SALUD)	1.30	Clinicas u hospitales
14	HOSTAL	1.30	También moteles
15	HOSTERÍA	1.30	
16	HOTEL	1.30	
17	IGLESIA	1.30	Templos, iglesias
18	LAVANDERÍA	1.00	
19	LOCAL COMERCIAL	1.30	
20	MALECÓN	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/JARDÍN	1.00	
33	PENSIÓN	1.00	
34	PLANTEL AVÍCOLA	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 DIPLOMÁTICAS	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 EXPOSICIÓN	1.20	
46	SALA DE JUEGOS	1.25	
47	SALA DE ORDENO	NO APLICA	
48	SALA DE CULTO / TEMPLO	1.30	
49	SALAS DE HOSPITALIZACIÓN	1.50	
50	SALÓN 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 POLICÍA COMUNITARIA	1.50	
56	CENTRO DE SALUD	1.50	
57	GALPÓN TALLERES MENORES	1.00	
58	GALPÓN PEQUEÑA INDUSTRIA	1.20	
59	GALPÓN INDUSTRIAL	1.30	
60	ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO (EDUCACIÓN)	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:

$$D = \frac{1}{2} [E / Vu + (E / Vu)^2]$$

En donde:

D= Factor de depreciación por edad, en %.



E = Edad de la construcción = (año 2020 / 2021 etc. - 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			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL (años)	VALOR RESIDUAL
T01	MADERA (rústica)	20	10%
T02	MADERA (sencilla)	60	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%

La depreciación se aplicará de manera bianual, de tal manera que los avalúos se mantengan en el año 2022-2023.

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

FACTORES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1.- MUY BUENO	1
2.- BUENO	0.95
3.- REGULAR	0.85
4.- MALO	0.7
5.- A REPARAR	Remítase al factor regular
6.- OBSOLETO (RUINA)	0.00
7.- EN CONSTRUCCIÓN	0.70

Artículo 16. – Parámetros para asignación de las Tipologías Constructivas

Para efectos de la valoración catastral, la tipología se asigna de acuerdo a los materiales de los elementos que se registren en el sistema.

Los elementos considerados son:

- 1.- MAMPOSTERÍA SOPORTANTE
- 2.- COLUMNAS
- 3.- VIGAS DE PISO
- 4.- ENTREPISOS
- 5.- VIGAS DE CUBIERTAS/CUBIERTA ENTREPISO
- 6.- ESCALERAS
- 7.- CONTRAPISOS
- 8.- RELLENO DE PAREDES
- 9.- REVESTIMIENTO DE CUBIERTA

En cada elemento debe seleccionarse el material del que está construida la edificación y el sistema G2T asigna la tipología de acuerdo al siguiente cuadro:



TIPOLOGÍA	MAMPOSTERÍA SOPORTANTE	COLUMNAS	VIGAS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	ESCALERAS	CONTRAPISOS	RELLENO PAREDES	CUBIERTA
T01	(392) 01 No Tiene	(398) 01 No Tiene (400) 03 Caña (403) 06 Madera Común (406) 09 Madera Fina	(408) 01 No Tiene (410) 03 Caña (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada Fina	(416) 01 No Tiene	(427) 01 No Tiene (429) 03 Caña (432) 06 Madera Común (433) 07 Madera Procesada Fina	(447) 01 No Tiene	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (477) 04 Tierra (478) 05 Caña	(460) 04 Caña	(499) 04 Cady Paja (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel (510) 15 Fibras Naturales (511) 16 polietileno
T02	(392) 01 No Tiene	(398) 01 No Tiene (403) 06 Madera Común (405) 08 Piloteaje de Hormigón Armado (406) 09 Madera Fina	(408) 01 No Tiene (411) 04 Hierro (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada Fina	(416) 01 No Tiene (421) 06 Madera Común (422) 07 Madera Procesada Fina	(427) 01 No Tiene (430) 04 Hierro (432) 06 Madera Común (433) 07 Madera Procesada Fina	(448) 02 Madera (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra (478) 05 Caña (733) 06 Madera	(457) 01 No Tiene (465) 09 Madera Común (466) 10 Madera Procesada Fina	(496) 01 No Tiene (498) 03 Asbesto Cemento (501) 06 Chova (504) 09 Policarbonato (505) 10 Teja Ordinaria (506) 11 Teja Vidriada (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel
T03	(392) 01 No Tiene (393) 02 Adobe (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo (396) 05 Piedra (397) 06 Tapial	(399) 02 Acero (401) 04 Hierro (402) 05 Hormigón Armado (403) 06 Madera Común (406) 09 Madera Fina	(408) 01 No Tiene (409) 02 Acero (411) 04 Hierro (412) 05 Hormigón Armado (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada Fina	(416) 01 No Tiene (419) 04 Losa (421) 06 Hormigón Armado (422) 07 Madera Común (423) 07 Madera Procesada Fina	(427) 01 No Tiene (430) 04 Hierro (432) 06 Madera Común (433) 07 Madera Procesada Fina	(448) 02 Madera (450) 04 Hormigón Armado (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra (733) 06 Madera	(459) 03 Bloque (457) 01 No Tiene (458) 02 Bahareque (461) 05 Ladrillo (464) 08 Prefabricado Hormigón Simple (465) 09 Madera Común (466) 10 Madera Procesada Fina (470) 14 Piedra (472) 16 Adobe (473) 17 Tapial	(496) 01 No Tiene (498) 03 Asbesto Cemento (505) 10 Teja Ordinaria (506) 11 Teja Vidriada (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel (510) 15 Fibras Naturales
T04	(393) 02 Adobe (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo (396) 05 Piedra (397) 06 Tapial	(398) 01 No Tiene (399) 02 Acero (405) 08 Piloteaje de Hormigón Armado	(408) 01 No Tiene (409) 02 Acero (411) 04 Hierro (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada Fina	(416) 01 No Tiene	(427) 01 No Tiene (429) 03 Caña (430) 04 Hierro (432) 06 Madera Común	(447) 01 No Tiene	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (478) 05 Caña	(459) 03 Bloque (458) 02 Bahareque (461) 05 Ladrillo (470) 14 Piedra	(498) 03 Asbesto Cemento (505) 10 Teja Ordinaria (506) 11 Teja Vidriada (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel



T05	(392) 01 No Tiene (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo	(401) 04 Hierro (402) 05 Hormigón Armado (404) 07 Mixto (Metal y Hormigón) (405) 08 Pilotaje de Hormigón Armado (407) 10 Hierro cercha	(408) 01 No Tiene (409) 02 Acero (411) 04 Hierro (412) 05 Hormigón Armado (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada a Fina (415) 08 Hierro cercha	(416) 01 No Tiene (417) 02 Acero (418) 03 Hierro - Hormigón (419) 04 Losa Hormigón Armado (420) 05 Madera - Hormigón	(427) 01 No Tiene (428) 02 Acero (430) 04 Hierro (431) 05 Losa Hormigón Armado (432) 06 Madera Común (433) 07 Madera Procesada Fina	(448) 02 Madera (450) 04 Hormigón Armado (451) 05 Madera Fina (452) 06 Hierro (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra (733) 06 Madera	(459) 03 Bloque (461) 05 Ladrillo (463) 07 Gypsum (464) 08 Prefabricado o Hormigón Simple	(496) 01 No Tiene (498) 03 Asbesto Cemento (501) 06 Chova (504) 09 Policarbonato (505) 10 Teja Ordinaria (506) 11 Teja Vidriada (507) 12 Tejuelo (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel
TIPOLOGÍA	MAMP. SOPORTANTE	COLUMNAS	VIGAS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	ESCALERAS	CONTRAPISOS	RELLENO PAREDES	CUBIERTA
T06	(392) 01 No Tiene (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo	(401) 04 Hierro (402) 05 Hormigón Armado (404) 07 Mixto (Metal y Hormigón) (405) 08 Pilotaje de Hormigón Armado	(408) 01 No Tiene (409) 02 Acero (411) 04 Hierro (412) 05 Hormigón Armado (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada a Fina (415) 08 Hierro cercha	(416) 01 No Tiene (417) 02 Acero (418) 03 Hierro - Hormigón (419) 04 Losa Hormigón Armado	(427) 01 No Tiene (431) 05 Losa Hormigón Armado	(448) 02 Madera (450) 04 Hormigón Armado (451) 05 Madera Fina (452) 06 Hierro (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra	(459) 03 Bloque (461) 05 Ladrillo (463) 07 Gypsum (464) 08 Prefabricado o Hormigón Simple	(496) 01 No Tiene (497) 02 Arena (500) 05 Cemento (503) 08 Cerámica (504) 09 Madera Ladrillo (507) 12 Tejuelo (508) 13 Zinc
T07	(392) 01 No Tiene (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo	(401) 04 Hierro (402) 05 Hormigón Armado	(411) 04 Hierro (412) 05 Hormigón Armado	(416) 01 No Tiene (417) 02 Acero (420) 05 Hormigón - Madera (421) 06 Madera Común (422) 07 Madera Procesada Fina	(427) 01 No Tiene (430) 04 Hierro	(450) 04 Hormigón Armado (452) 06 Hierro (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra (733) 06 Madera	(459) 03 Bloque (461) 05 Ladrillo (464) 08 Prefabricado o Hormigón Simple	(498) 03 Asbesto Cemento (501) 06 Chova (502) 07 Ferro Cemento (504) 09 Policarbonato (505) 10 Teja Ordinaria (506) 11 Teja Vidriada (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel
T08	(392) 01 No Tiene (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo	(401) 04 Hierro	(411) 04 Hierro	(416) 01 No Tiene	(427) 01 No Tiene (430) 04 Hierro	(450) 04 Hormigón Armado (452) 06 Hierro (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra	(459) 03 Bloque (461) 05 Ladrillo (464) 08 Prefabricado o Hormigón Simple	(498) 03 Asbesto Cemento (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel



T09	(392) 01 No Tiene (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo	(399) 02 Acero (402) 05 Hormigón Armado (407) 10 Hierro cercha	(409) 02 Acero (415) 08 Hierro cercha	(416) 01 No Tiene	(427) 01 No Tiene (428) 02 Acero (430) 04 Hierro (434) 08 Estructura	(450) 04 Hormigón Armado (452) 06 Hierro (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra	(459) 03 Bloque (461) 05 Ladrillo (464) 08 Prefabricado o Hormigón Simple	(498) 03 Asbesto Cemento (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel
-----	---	--	--	-------------------	---	---	---	---	---

Artículo 17. - 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 valor por m2 se realizará aplicando la siguiente tabla:

OBRA COMPLEMENTARIA		UNIDAD	Precio Unitario Base PUB \$
1. ACERAS		m2	15,00
2.- Cerramiento			
2.1	Bloque	m2	20,00
2.2	Ladrillo	m2	20,00
2.3	Bloque/Ladrillo + Columnas HA	m2	35,00
2.4	Antepecho Bloque/Ladrillo + Columnas	m2	30,00
2.5	Malla simple (alambre)	m2	15,00
2.6	Malla electro soldada	m2	20,00
2.7	Antepecho + Verjas de hierro	m2	40,00
2.8	Verjas de hierro	m2	45,00
3.- MURO DE CONTENCIÓN		m3	100,00
4.- PARQUES, JARDINES		m2	10,00
5.- PISCINAS DE NATACIÓN		m2	100,00
6.- CANCHAS DE H.S.		m2	18,00
7.- PARQUEADEROS DE H.S.		m2	18,00
8.- CUBIERTAS O ENTECHADOS LIVIANOS		m2	35,00

Artículo 18. - 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	VALOR RESIDUAL Vr (%)
1.	ACERAS	20	10,00%
2.	CERRAMIENTO		
2.1	Bloque	30	10%
2.2	Ladrillo	30	10%
2.3	Bloque/Ladrillo + Columnas HA	50	10%
2.4	Antepecho Bloque/Ladrillo + Columnas HA + Malla	40	10%
2.5	Malla simple (alambre)	5	10%
2.6	Malla electro soldada	10	10%
2.7	Antepecho + Verjas de hierro	50	10%
2.8	Verjas de hierro	50	10%
3.	MURO DE CONTENCIÓN	50	10,00%
4.	PARQUES, JARDINES	2	10,00%
5.	PISCINAS DE NATACIÓN	30	10,00%
6.	CANCHAS DE H. S.	20	10,00%



7. PARQUEADEROS DE H.S.	20	10,00%
8. CUBIERTAS O ENTECHADOS LIVIANOS	20	10,00%

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

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

Artículo 19. - 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):

$$D = \frac{1}{2} [E / Vu + (E / Vu)^2]$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %.

E = Edad de la construcción = (año 2020/2021etc.- año de la construcción).

Vu = 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 CONSERVACIÓN	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1.- MUY BUENO	1
2.- BUENO	0.95
3.- REGULAR	0.85
4.- MALO	0.7
5.- A REPARAR	Remítase al factor regular
6.- OBSOLETO (RUINA)	0,00
7.- EN CONSTRUCCIÓN	0,70

Artículo 20. - Valor final de obra complementaria

Las valoraciones de obras complementarias se calculan de la siguiente manera:

1. ACERAS (m²)

$$Vace = PBUacera \times a \times b \times (1 - D) \times Fcons + [Vr] \quad (2)$$

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

2. CERRAMIENTO (m²)

$$Vcer = PBUcerra \times a \times b \times (1 - D) \times Fcons + [Vr]$$

En donde:

[Vcer] = Valor total del cerramiento (\$)

[PBUcerra] = 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 2.1 a 2.8. 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 CONTENCIÓN (m³)

$$Vmcont = PBUmcont \times a \times b \times c \times (1-D) \times Fcons + [Vr]$$

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 refiere básicamente a áreas encespadas planificadas

$$Vjard = PBUjard \times a \times b \times (1-D) \times Fcons + [Vr]$$

En donde:

[Vjard] = Valor total del jardín (\$)
[PBUjard] = 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)
[Fcons] = Factor por conservación de obra complementaria
[Vr] = Valor residual

5. PISCINAS (m²)

$$Vpisc = PBUpisc \times a \times b \times (1-D) \times Fcons + [Vr]$$

En donde:

[Vpisc] = Valor total de la piscina (\$)
[PBUpisc] = 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)
[Fcons] = Factor por conservación de obra complementaria
[Vr] = Valor residual

6. CANCHAS (m²)

$$Vcanch = PUBcanch \times a \times b \times (1-D) \times Fcons + [Vr]$$

En donde:

[Vcanch] = Valor total de la cancha (\$)
[PUBcanch] = 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)
[Fcons] = Factor por conservación de obra complementaria
[Vr] = Valor residual

7. PARQUEADEROS (m²)

$$Vparq = PUBparq \times a \times b \times (1-D) \times Fcons + [Vr]$$

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)

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

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

22

CAPÍTULO IV DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 21. - 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 22. - Valoración de propiedad horizontal

En las propiedades horizontales, el lote de terreno total del predio será avaluado aplicando lo dispuesto en el artículo 506 del COOTAD, su valor será prorratedo en función de las alícuotas respectivas. Las edificaciones serán avaluadas en función de las áreas privadas de cada copropietario, abiertas y cerradas. Se añadirán los valores de áreas Comunes construidas, abiertas y cerradas, así como los valores de obras Comunes 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.

CAPÍTULO V ACLARACIONES, CERTIFICACIONES, SISTEMA DE GEORREFERENCIA

Artículo 23. - Avalúo de lotes integrados por diferentes aéreas valorativas

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.

Artículo 24. - Certificación de Avalúos de Predios Urbanos

La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, para lo cual adjuntará los siguientes requisitos:



Solicitud dirigida a la máxima autoridad de la Municipalidad.
Copia a color de cedula y papeleta de votación
Copia de la escritura o documento de titularidad.
Certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.
Certificado de hipotecas y gravámenes del predio emitido por el registro de la propiedad.
En casos de predios que no cuenten con aprobación Municipal, se requiere el plano de levantamiento Topográfico georeferenciado en sistema de referencia UTM Planas WGS84 17SUR con la firma del profesional responsable y del propietario, en formato impreso y digital.

CAPÍTULO VI

IMPUGNACIONES, RECLAMOS, NOTIFICACIONES

Artículo 25. - 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, se aplicarán los procedimientos que consten en el COOTAD.
En caso de impugnación al avalúo predial, el contribuyente podrá formular su reclamo ante el Alcalde, acompañando los justificativos pertinentes, como título adquisitivo de dominio, planos del terreno georeferenciado, 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 26.- 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 GENERAL

Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de Planificación y finanzas Públicas y demás normas legales aplicables a la materia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Una vez que entre en vigencia la presente Ordenanza queda derogada expresamente 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 PEDIALES URBANOS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2020-2021,** aprobada por el Concejo Municipal de Quijos, en sesión ordinaria el 12 de diciembre del año 2019, publicada en el Registro Oficial – Edición Especial N° 235 del lunes 13 de enero de 2020.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez se publique en el Registro Oficial.



Segunda. - La presente Ordenanza una vez publicada en el Registro Oficial se publicará en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos; el Concejo en Pleno en Sesión Ordinaria del 16 de diciembre del año 2021.

Franklin Rosero Núñez
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**



Ab. Alan Lovato Hidalgo
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE QUIJOS**



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El suscrito Secretario del Concejo Municipal de Quijos, certifica que la presente ordenanza fue analizada y aprobada en primer debate en sesión ordinaria del 9 de diciembre del año 2021 según Resolución N° 271/GADMQ/SCM/2021; y, en segundo debate sesión ordinaria del 16 de diciembre del año 2021 según Resolución N° 274/GADMQ/SCM/2021.

Ab. Alan Lovato Hidalgo
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS: **ALCALDÍA.** - Quijos, 17 de diciembre del 2021.- Por reunir los requisitos legales exigidos, así como su aprobación por la Cámara Edilicia en segundo y definitivo debate de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA 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 2022 -2023**; y, en uso de las facultades conferidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE:**

Franklin Rosero Núñez
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS: **SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL.- CERTIFICO:** que la presente Ordenanza fue sancionada por el Prof. Franklin Rosero Núñez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, el 17 de diciembre del año 2021.

25

Ab. Alan Lovato Hidalgo
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

