



REPUBLICA DEL ECUADOR



**GACETA OFICIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUALACEO**

**Administración del Lic. Juan Diego Bustos
Alcalde del Cantón Gualaceo**

PUBLICACIÓN ORDENANZA, REGLAMENTO O RESOLUCIÓN

Gualaceo, Lunes 29 de Enero del 2018 No.- 46

MUNICIPIO DE GUALACEO

Dirección: Gran Colombia y Tres de Noviembre

Telf.: (07) 2255 131 – (07)2255 608

Página Web: www.gualaceo.gob.ec

Email: municipalidad@gualaceo.gob.ec

25 - Ejemplares 15 - Páginas Valor US\$ 1,00

- INDICE -

ORDENANZA QUE RECONOCE Y FORTALECE LA COMERCIALIZACIÓN AGROECOLÓGICA JUSTA Y SOLIDARIA EN EL CANTÓN GUALACEO

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, URBANO PARROQUIAL Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE GUALACEO

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 55 literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

Que el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan 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; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el artículo 502, 504, 505, 516, 517 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los

factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones; que regirá para el bienio 2018-2019; y,

En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

EXPIDE:

La siguiente: ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, URBANO PARROQUIAL Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019

CAPITULO I

Artículo 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, mediante la presente Ordenanza, establece los procedimientos de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios del cantón Gualaceo, determinadas de conformidad con la ley.

Para lo cual se consideran predios urbanos los incluidos en el límite de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales, los predios restantes serán considerados como rurales.

Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos, conceptos y aspectos legales en el Anexo No. 1. que forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 2.- Principios.- Los impuestos prediales urbanos, urbano parroquiales y rurales que regirán para el bienio 2018-2019, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Artículo 3.- Valor base del suelo urbano y urbano parroquial.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y urbano parroquiales y se define el valor unitario base para cada una de las manzanas o unidades de valoración respectivamente, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada predio, conforme consta en los anexos de la presente Ordenanza.

Para cumplir lo dispuesto en el artículo citado, es pertinente que se el catastro del cantón posea dos partes fundamentales del inventario de los predios, indiferentemente del dominio que dicho predios posean, estas partes involucran a:

La codificación catastral permite la localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación provincial; dos para la identificación cantonal y dos para la identificación parroquial urbana, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de zona, dos para identificación de sector, dos para identificación de manzana (en lo urbano), tres para identificación del predio, en lo urbano.

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

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

Artículo 4.- Los predios urbanos y urbanos parroquiales.- serán valorados individualmente mediante la aplicación de los elementos referidos en el artículo anterior, y, en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos de cada inmueble, que se describen a continuación:

a) Valor del Suelo.- se establece tomando como base la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, servicios municipales e información urbana, que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios.

El cálculo del valor unitario por m² de terreno que consta en el plano del valor base del suelo, se determina tomando como referencia el valor promedio de mercado (oferta y demanda) de los inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector.

Los precios de mercado resultantes de la distribución espacial constituirán el Valor Base (Vb) de la manzana que será la mínima unidad geográfica. El valor del suelo urbano de Gualaceo y el de sus cabeceras parroquiales para el bienio 2018-2019, constan en los planos de valor anexos que forman parte de la presente ordenanza.

Anexo Plano No. 1.

P1.- Plano de Valor del Suelo Urbano.

Planos de Valor del Suelo Urbano Parroquiales.

1.- Valor del terreno de un predio.- El valor del terreno (Vt) de un predio se obtendrá, multiplicando la superficie del terreno por el valor base(Vb), y por el factor de corrección producto de los servicios e infraestructuras que posea el predio,

lo que resulta el total del valor de la tierra, expresada en la siguiente fórmula

$$Vt = Vb \times Al \times Fct$$

En donde:

Vt = Valor del terreno;

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

Al = Área del lote; y,

Fct = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

2.- Factor de corrección total.- El factor de corrección total comprende la multiplicación de los factores de aumento o reducción del valor de la tierra, y se obtendrá mediante el producto sucesivo de los valores normalizados de corrección de los factores físicos, de accesibilidad, y de servicios del predio, registrados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente fórmula:

$$Fct = [(f1) \times (f2) \times (f3) \times (f4) \dots (f18)]$$

En donde:

Fct = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

f1, f2, f3, f4.....f18 = Factores de corrección que corresponden a la información existente el el levantamiento de la información de cada predio.

Los valores de los factores de corrección aplicables para el bienio 2018 - 2019 se detallan en el Anexo No. 2 que forma parte integrante de la presente ordenanza.

b) Valoración de las construcciones en el área urbana .- Se establece el valor de las edificaciones existentes con el carácter de permanente, utilizando para ello el "Costo de Reposición", entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

1.- Valor unitario de la construcción.- Para el cálculo del valor unitario de la construcción, se aplicará directamente en la ficha catastral los rubros referenciales por metro cuadrado (m²) de

construcción. Los mencionados rubros se tomarán de las tablas elaboradas según el Manual de Valoración pertinente. Por lo tanto, se obtendrán para cada edificación el valor de los elementos de la estructura, acabados e instalaciones. La suma de estos elementos constituye el valor directo de la construcción, que sumados con los indirectos en un porcentaje del 15%, nos dará como resultado el valor unitario de la construcción.

$$Vdc = Vee + Vea + Vei$$

$$Vuc = Vdc \times 1,15$$

En donde:

Vdc = Valor directo de cada metro cuadrado (m²) de la construcción

Vee = Valor de los elementos de la estructura de la edificación.

Vea = Valor de los elementos de los acabados.

Vei = Valor de los elementos de las instalaciones existentes en la edificación.

Vuc = Valor unitario de cada metro cuadrado (m²) de la construcción

2.- Valor por metro cuadrado (m²) de la construcción.- Los valores referenciales de los materiales de la construcción aplicables para el bienio se detallan en el Anexo No. 3. que forma parte de la presente ordenanza.

3.- Valor de la construcción.- El valor total de la construcción se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario de cada metro cuadrado (m²) de construcción

$$Vc = Ac \times Vuc$$

En donde:

Vc = Valor de la construcción;

Vuc = Valor unitario de cada metro cuadrado (m²) de la construcción

Ac = Área total de la construcción

4.- Costo de reposición.- Toda construcción deberá ser depreciada en función del estado, edad y tiempo de vida útil. El valor depreciado de la construcción constituirá el "Valor

de Reposición" de la construcción, valor que se tomará para fines impositivos.

5.- Cálculo de la depreciación.- A fin de proceder con el cálculo de la depreciación, se utilizarán los datos de estado y edad de la construcción, que se encuentran detallados en las fichas catastrales. La depreciación nos dará como resultado el valor final de la construcción. Para su aplicación se detallan los cuadros necesarios en el Anexo No. 3. que forma parte de la presente ordenanza.

En el caso de que el predio posea construcciones realizadas en varios años, el valor de la edificación por metro cuadrado será el promedio de los valores de cada construcción

Artículo 5.- Criterios para actualizar los avalúos.- En caso de requerir realizar avalúos de áreas que no tengan el valor base del terreno determinando de acuerdo a sus propias características, se tomará como referencia los valores de la tierra urbana según el nivel de urbanización y obras de infraestructura.

Para la valoración puntual de las propiedades, en caso de avalúos especiales, para adjudicaciones o ventas de remanentes, fajas o lotes municipales, indemnizaciones, expropiaciones o impugnaciones realizadas por los propietarios, al GAD Municipal del Cantón Gualaceo y sus dependencias, se realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores reales del terreno y de la edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes en el marco de valoración mínima y máxima establecida para cada valor unitario base de valor de la tierra constantes en los planos anexos que forman parte de la presente ordenanza.

Anexo Plano No. 2

P2.- Rangos de valoración mínimo y máximo.

Una vez actualizado el avalúo, de diferir con el valor inicial que constaba en la base catastral,

deberá efectuarse una re liquidación de impuestos por los últimos cinco años.

Artículo 6.- Avalúo total del predio.- El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total de la tierra (Vt) y del avalúo total (Vc) de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo.

Artículo 7.- Banda impositiva.-Las tarifas que deberán aplicarse para el cálculo del impuesto predial urbano y urbano parroquial para el bienio 2018-2019 correspondiente a cada predio se establecerán según el siguiente procedimiento:

Al valor acumulado, igual o menor a 25 salarios básicos unificados, se cobrará la tasa base.

A todo acumulado mayor a 25 salarios básicos unificados, se cobrará aplicando el cero punto cuarenta y cinco por mil (0.45/1000) al valor del inmueble.

Artículo 8.- Valoración de los predios rurales.- En el artículo 516 del COOTAD, "los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas".

Banda impositiva en el área rural del cantón.-Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres

por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

a) Corrección del valor unitario base del terreno, de los predios rurales.- El resultado final del proceso de avalúo de la tierra rural del cantón Gualaceo, se establece por medio de las características del predio, esto es la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, accesibilidad, tamaño del predio, información que se cuantifica mediante procesos estadísticos y permite definir la estructura del territorio rural, individualizando cada predio según el uso actual del mismo, la calidad del suelo (clases de suelos), relieve, forma y ocupación del predio. Información obtenida por medio del formulario en el que se realiza una declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador, las mismas se describen en el anexo plano 3, que forma parte de la presente ordenanza.

Anexo Plano No. 3

P3.- Plano de Valor del Suelo Rural por Parroquias.

1.-Determinación del valor por metro cuadrado individual del suelo.- El valor individual del terreno, se calcula de acuerdo a la superficie, multiplicado por el valor base del sector homogéneo y por los factores de modificación.

$$VI = S \times Vhs \times Fm$$

En donde:

VI = Valor individual del terreno

S = Superficie del terreno

Vhs = Valor de sector homogéneo

Fm = Factor de modificación.

2.- El valor base.- Es el que consta en el plano del valor de la tierra rústica será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción según sea el caso de los diferentes predios ubicados en el área rural del cantón Gualaceo, los

cuales permiten la determinación del avalúo individual, siendo las siguientes:

$$Fm = (fr1 \times fr2 \times fr3 \times fr4 \times fr5 \times fr6 \times fr7 \times fr8 \times fr9 \times fr10 \times fr11 \times fr12 \times fr13 \times fr14 \times fr15 \times fr16 \times fr17 \times fr18)$$

Dónde:

- fr1 = coeficiente por la forma del lote
- fr2 = coeficiente por la topografía del lote
- fr3 = coeficiente por tipo de suelo
- fr4 = coeficiente de acceso al predio
- fr5 = coeficiente de jerarquías viales
- fr6 = coeficiente por el material de la capa de rodadura de la vía
- fr7 = coeficiente por la existencia de edificación
- fr8 = coeficiente de existencia de riego
- fr9 = coeficiente de fuente de riego
- fr10 = coeficiente de método de riego
- fr11 = coeficiente de infraestructura de riego
- fr12 = coeficiente de existencia de servicio de alumbrado público
- fr13 = coeficiente de existencia de agua para consumo humano
- fr14 = coeficiente de existencia de servicio telefónico
- fr15 = coeficiente de servicio de energía eléctrica
- fr16 = coeficiente de uso de suelo
- fr17 = coeficiente por el sistema de evacuación de aguas servidas.
- fr18 = coeficiente de destino económico

Los factores se encuentran descritos en el Anexo 4 que forma parte de la presente ordenanza.

b) Valoración de las construcciones en el área rural.-El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones permanentes en un predio, calculado sobre el método de reposición y afectada por los factores de aumento y reducción del valor de la construcción de acuerdo a la tipología, estructura, edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos, servicios de acabados e instalaciones especiales.

1.- Cálculo del avalúo de la construcción.-El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac \times Vu \times Fc$$

En donde:

Vc = Valor de la construcción

Ac = Área de la construcción

Vu = Valor por metro cuadrado según tipología

Fc = Producto de los Factor total de corrección.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación a los que se les asignará los índices de participación. Además se defina la constante de correlación de la unidad de valor base al volumen de la obra.

2.- La depreciación.- Se aplicara el método lineal con un intervalo de dos años.

No serán materia de gravamen con este impuesto, los bosques primarios y humedales de predios rurales.

Para los factores de corrección para la valoración de la construcción en el área rural del cantón Gualaceo, se tomarán los factores correspondientes a los descritos para el suelo Urbano y Urbano Parroquial en el Anexo No. 3. de la presente ordenanza.

Artículo 9.- Valor total del inmueble.-Para calcular el valor total del inmueble, será necesario aplicar la siguiente fórmula:

$$VT = VI + Vc$$

VT = Valor total del inmueble.

VI = Valor individual terreno.

Vc = Valor de la Construcción.

Artículo 10.- Banda impositiva.- la cuantía del impuesto predial, se establece aplicando el porcentaje del cero punto treinta por mil (0.30/1000) al valor del bien inmueble.

DISPOSICIONES GENERALES

Los porcentajes determinados están enmarcados en el rango establecido en el artículo 504, 505, 517 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

A partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, se mantendrán

las cartas de pago emitidas a nombre de las personas naturales o jurídicas que consten en la base de datos del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad del cantón Gualaceo.

TRANSITORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo notificará a la Ciudadanía por los medios de comunicación al alcance, radio y periódico dominical, durante 3 días consecutivos para que los interesados, en un plazo máximo de treinta días, puedan acercarse a la entidad para el conocimiento de la nueva valorización y, de así estimarlo, presentar el reclamo administrativo respectivo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, derogándose las Ordenanzas anteriormente aprobadas y publicadas en el Registro Oficial, la presente ordenanza fue conocida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en Segundo debate el 22 de diciembre del 2017.

ANEXOS

Anexo No. 1.- Términos, Conceptos y Aspectos Legales.

Anexo No. 2.- Cuadros de Factores de corrección para la valoración del suelo Urbano y Urbano Parroquial.

Anexo No. 3.- Cuadros de Factores de corrección para la valoración de la construcción en el área Urbano, Urbano Parroquial y Rural.

Anexo No. 4.- Cuadros de Factores de corrección para la valoración del suelo del área rural del cantón Gualaceo.

Anexo Plano No. 1

P1.- Plano de Valor del Suelo Urbano del cantón Gualaceo.

Planos de Valor del Suelo Urbano Parroquial.

- a) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Daniel Córdova.
- b) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Jadán.
- c) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Luis Cordero.
- d) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Mariano Moreno.
- e) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Remigio Crespo.
- f) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de San Juan.
- g) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Simón Bolívar.
- h) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Zhidmad.

Anexo Plano No. 2

P2.- Rangos de valoración mínimo y máximo del valor del suelo Urbano y Urbano Parroquial.

Anexo Plano No. 3

P3.- Plano de Valor del Suelo Rural del cantón Gualaceo.

Planos de Valor del Suelo Rural

- i) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de Daniel Córdova.
- j) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de Jadán.
- k) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de Luis Cordero.
- l) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de Mariano Moreno.
- m) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de Remigio Crespo.
- n) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de San Juan.
- o) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de Simón Bolívar.
- p) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de Zhidmad.

Anexo Plano No. 4

P4.- Rangos de valoración mínimo y máximo del valor del suelo del área Rural

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo cantonal del Gobierno Municipal del cantón Gualaceo, de la provincia del Azuay, a los veintidós días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.

Lic. Juan Diego Bustos Samaniego
Ab. Karla Arizábala Ríos, MSc
ALCALDE DEL CANTÓN.
SECRETARIA I. CONCEJO.

Certificación.-La infrascrita secretaria de la Municipalidad del cantón Gualaceo certifica: Que, la presente "ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, URBANO PARROQUIAL Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019" que antecede, fue conocido, discutido y aprobado por el Ilustre Concejo cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo en la sesión extraordinaria del miércoles 20 de diciembre del dos mil diecisiete en primer debate y en la sesión extraordinaria del viernes veintidós de diciembre del dos mil diecisiete en segundo debate.

Gualaceo, diciembre 26 de 2017

Lo Certifico.

Ab. Karla Arizábala Ríos, MSc
SECRETARIA I. CONCEJO.

En la ciudad de Gualaceo, a los veintiséis días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, a las doce horas; al tenor de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en dos ejemplares al señor Alcalde del Gobierno municipal de Gualaceo, la "ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, URBANO PARROQUIAL Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE

LA TIERRA Y EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019", para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución y las leyes.

Ab. Karla Arizábala Ríos, MSc
SECRETARIA I. CONCEJO.

En Gualaceo, a los veintiséis días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, a las quince horas; habiendo recibido en dos ejemplares de igual tenor la presente "ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, URBANO PARROQUIAL Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019"; remitido por la señora Secretaria del I. Concejo Cantonal y al amparo de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sancionó expresamente su texto y dispongo su promulgación para su plena vigencia en el Registro Oficial, sin perjuicio de hacerlo en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional, debiendo además cumplir con lo establecido en el inciso segundo del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Lic. Juan Diego Bustos Samaniego
ALCALDE DEL CANTÓN.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Licenciado Juan Diego Bustos Samaniego, Alcalde del cantón, en Gualaceo a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete a las quince horas veinte minutos.

Lo Certifico.

Ab. Karla Arizábala Ríos, MSc
SECRETARIA I. CONCEJO

ANEXOS A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, URBANO PARROQUIAL Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019

ANEXO 1. GLOSARIO DE TÉRMINOS.- DEFINICIONES Y ASPECTOS LEGALES

Avalúo.- Valor o precio que se fija a un bien inmueble.

Unidad de Valoración.- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Avalúo de la Propiedad.- Corresponde al valor real municipal del predio establecido mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo, en función de las especificaciones técnicas establecidas para fines impositivos por la Jefatura de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Valor Unitario Base.- Es el valor resultante de la investigación del valor del suelo o construcción, utilizando procedimientos y métodos valorativos, que simula un ideal con la ponderación aprobada.

Avalúo del Terreno.- Es el valor resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Factores de Ajuste.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo o construcción, en atención a características intrínsecas de la propiedad.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o georeferenciada, medida en unidades decimales.

Predio Rural- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra; delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Subpredio- Unidad geográfica de cobertura o sistema productivo identificado al interior de un predio rural.

Bienes.- de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Los bienes del dominio público, pueden ser de uso público y bienes afectados al servicio público.

Catastro.- es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles de dominio público y privado, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Objeto del Impuesto.- El avalúo de los predios ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón Gualaceo.

Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial urbano y rural constituyen los predios ubicados en el cantón Gualaceo y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos y rurales, es el Gobierno autónomo descentralizado del Municipio de Gualaceo, de conformidad con lo establecido en el Art. 501 y 514 del COOTAD.

Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Gualaceo.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.

-
-
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
 5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
 6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
 7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
 8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
 9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
 10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Exoneraciones.- Tendrán derecho a la exoneración del pago del impuesto predial urbano las personas naturales que hayan cumplido sesenta y cinco años y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuvieran un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, sean éstas nacionales o extranjeras que se encuentren legalmente establecidas en el país. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, el impuesto en referencia se pagará únicamente por la diferencia o excedente. El avalúo catastral municipal servirá de base para el cálculo del patrimonio de los contribuyentes. Los beneficiarios de la exoneración deberán presentar en la Dirección Financiera municipal hasta el 30 de noviembre de cada año la siguiente documentación: copia de la escritura, cédula de ciudadanía y carta de pago del predio.

Propiedades exentas del pago del impuesto predial.- son exentas del pago los siguientes casos:

- a) En caso de existir conforme la planificación institucional, predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta 25 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social, de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales

de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que han sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Excepciones temporales.- gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de su adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen de un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles
Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contemplados en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la excepción se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Deducciones tributarias.- De acuerdo a lo que dispone el artículo 503 del COOTAD, los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de la adquisición; construcción o mejora tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la Dirección Financiera hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad solo se tendrán en cuenta para el pago de tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo del capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de la información suficiente, en la Dirección Financiera, se podrán elaborar tablas de aplicación en base a los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del 40% del saldo del valor de capital de la deuda, sin que pueda exceder del 50% del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, solo se considerará el saldo del capital de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero; del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborará la Dirección Financiera.

Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección Financiera Municipal dispondrá a la Jefatura de Rentas la emisión de los respectivos títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde, los mismos que refrendados, registrados y debidamente contabilizados, se remitirán a la Tesorería Municipal para su cobro.

Tasa por servicios administrativos.- Por la emisión de cada título de crédito se cobrará una tasa por un valor de dos dólares con cincuenta centavos (US \$ 2,50).

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

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

Imputación de pagos parciales.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero; a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Certificación de información de avalúos.- La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios objetos del impuesto, previa presentación de la carta de pago del predio, que identifique la clave catastral.

Intereses por mora tributaria.- Vencida la obligación, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés correspondiente desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa establecida por el Banco Central del Ecuador, en concordancia con el artículo 21 de la Codificación del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.



**ANEXO 2.-
FACTORES DE CORRECCIÓN PARA LA VALORACIÓN DEL SUELO
URBANO Y URBANO PARROQUIAL.**

FACTORES DE CORRECCIÓN POR ASPECTOS FÍSICOS

FACTOR DE CORRECCIÓN 1 (f_1)

Coeficientes de Corrección por Localización del Lote		
Código	Localización del lote en la manzana	Factor
1	Lote manzanero	1,04
2	Lote en cabecera	1,03
3	Lote esquinero	1,02
4	Lote bifrontal	1,01
5	Lote intermedio	1
6	Lote en callejón	0,99
7	Lote interior	0,98

FACTOR DE CORRECCIÓN 2 (f_2)

Coeficientes de Corrección por la Forma del Lote		
Código	Forma	Factor
1	Lote con forma Regular	1,00
2	Lote con forma Iregular	0,99
3	Lote con forma Muy Iregular	0,98

FACTOR DE CORRECCIÓN 3 (f_3)

Coeficientes de Corrección por Topografía		
Código	Topografía	Factor
1	A nivel	1,00
2	Sobre nivel	0,99
3	Bajo nivel	0,98
4	Escarpado hacia arriba	0,97
5	Escarpado hacia abajo	0,96

FACTOR DE CORRECCIÓN 4 (f4)

Coeficientes de Corrección por Tipo de Suelo		
Código	Característica	Factor
1	Seco	1,00
2	Húmedo	0,99
3	Cenagoso	0,98
4	Inestable	0,97
5	Inundable	0,96

FACTORES DE CORRECCIÓN POR ACCESIBILIDAD AL PREDIO

FACTOR DE CORRECCIÓN 5 (f5)

Coeficientes de Corrección por Vía		
Código	Vías	Factor
1	Vehicular	1,00
2	Peatonal	0,98
3	No tiene	0,95

FACTOR DE CORRECCIÓN 6 (f6)

Coeficientes de Corrección por Material de la Vía		
Código	Material de la Vía	Factor
1	Hormigón	1,00
2	Asfalto	0,99
3	Adoquín	0,98
4	Adocreto	0,97
5	Lastre	0,96
6	Tierra	0,95

FACTOR DE CORRECCIÓN 7 (f7)

Coeficientes de Corrección por Material de la Acera		
Código	Material de la Acera	Factor
1	Cerámica	1,00
2	Cemento	0,99
3	Adoquín	0,98
4	Adocreto	0,97
5	No tiene	0,96

FACTOR DE CORRECCIÓN 8 (f8)

Coeficientes de Corrección por existencia de Bordillos		
Código	Bordillos	Factor
1	Tiene	1,00
2	No Tiene	0,99

FACTORES DE CORRECCIÓN POR SERVICIOS DEL GOBIERNO MUNICIPAL (REDES)

FACTOR DE CORRECCIÓN 9 (f9)

Coeficientes de Corrección por Servicio de Agua		
Código	Agua	Factor
1	Red en el predio	1,00
2	Red fuera del predio	0,99
3	Pozo / Vertiente	0,98
4	Río / Acequia	0,97
5	Carro Cisterna	0,96
6	No Tiene	0,95

FACTOR DE CORRECCIÓN 10 (f10)

Coeficientes de Corrección por Servicio de Alcantarillado		
Código	Alcantarillado	Factor
1	Red combinada	1,00
2	Red separada	0,99
3	Pozo ciego	0,98
4	No tiene	0,97

FACTOR DE CORRECCIÓN 11 (f11)

Coeficientes de Corrección por Servicio Eléctrico		
Código	Electricidad	Factor
1	Red subterránea	1,00
2	Red aérea	0,99
3	No tiene	0,98

FACTOR DE CORRECCIÓN 12 (f12)

Coeficientes de Corrección por Servicio Alumbrado Público		
Código	Alumbrado Público	Factor
1	Tiene	1,00
2	No tiene	0,99

FACTOR DE CORRECCIÓN 13 (f13)

Coeficientes de Corrección por Servicio Recolección de Basura		
Código	Recolección de Basura	Factor
1	Recoleccion privada	1,00
2	Recoleccion municipal	0,99
3	No tiene	0,98

FACTOR DE CORRECCIÓN 14 (f14)

Coeficientes de Corrección por Servicio Aseo de Calles		
Código	Aseo de Calles	Factor
1	Aseo privada	1,00
2	Aseo municipal	0,99
3	No tiene	0,98

**FACTORES DE CORRECCIÓN POR SERVICIOS
INSTALADOS EN EL PREDIO**

FACTOR DE CORRECCIÓN 15 (f15)

Coeficientes de Corrección por Servicio de Alcantarillado		
Código	Alcantarillado	Factor
1	Tiene red público	1,00
2	Tiene otro sistema	1,00
3	Río / Quebrada	1,00
4	No tiene	0,99

FACTOR DE CORRECCIÓN 16 (f16)

Coeficientes de Corrección por Servicio de Agua		
Código	Agua	Factor
1	Tiene red público	1,00
2	Tiene sin medidor	1,00
3	Otro sistema	1,00
4	No tiene	0,99

FACTOR DE CORRECCIÓN 17 (f17)

Coeficientes de Corrección por Servicio de Energía Eléctrica		
Código	Energía Eléctrica	Factor
1	Tiene con medidor	1,00
2	Tiene sin medidor	1,00
3	No tiene	0,99

FACTOR DE CORRECCIÓN 18 (f18)

Coeficientes de Corrección por Servicio Telefónico		
Código	Servicio Telefónico	Factor
1	Tiene	1,00
2	No tiene	0,99

**ANEXO 3: FACTORES DE CORRECCIÓN PARA LA VALORACIÓN DE
LA EDIFICACIÓN EMPLAZADA EN EL ÁREA URBANA, URBANA
PARROQUIAL Y RURAL DEL CANTÓN GUALACEO.**

**VALORES POR M² DE LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN (V_{ee})
LOS MATERIALES DE LA ESTRUCTURA**

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR EL MATERIAL DE LA ESTRUCTURA			
Estructura	Código	Material	Valor
Cimientos	5	Hormigón armado	13,96
	4	Hormigó simple	11,63
	3	Mampostería de piedra	9,82
	2	Piedra	5,89
	1	No tiene	0,00
Columnas	5	Hormigón armado	5,85
	4	Metálica	8,43
	3	Madera	4,00
	2	Caña	1,26
	1	No tiene	0,00
Vigas	5	Hormigón armado	9,63
	4	Metálica	14,99
	3	Madera	4,73
	2	Caña	1,38
	1	No tiene	0,00
Entrepiso	6	Hormigón armado	37,17
	5	Metálica	25,10
	4	Hormigó simple	15,19
	3	Madera	7,98
	2	Metálica - Madera	10,06
	1	No tiene	0,00
Paredes	7	Hormigón armado	108,36
	6	Ladrillo	33,58
	5	Bloque	28,59
	4	Madera	35,16
	3	Adobe o Tapial	10,07
	2	Bahareque o Caña	8,05
	1	No tiene	0,00
Cubierta	6	Caña	10,63
	5	Hormigón armado	33,12
	4	Aluminio	25,02
	3	Metálica	30,38
	2	Madera	20,17
	1	No tiene	0,00

**VALORES POR M² DE LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN
LOS MATERIALES DE LOS ACABADOS (Vea)**

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR EL MATERIAL DE LOS ACABADOS			
Estructura	Código	Material	Valor
Pisos	1	Marmol	45,75
	2	Tablón	47,14
	3	Porcelanato	23,87
	4	Parquet	21,41
	5	Cerámica	15,83
	6	Vinil	10,52
	7	Alfombra	12,59
	8	Terrazo	11,96
	9	Madera	7,98
	10	Baldosa	11,84
	11	Ladrillo	6,29
	12	No tiene	0,00
	13	Piso Flotante	18,88
Puertas	5	Aluminio	20,41
	4	Hierro	14,26
	3	Madera	13,57
	2	Caña	3,78
	1	No tiene	0,00
Ventanas	5	Aluminio	10,23
	4	Hierro	4,42
	3	Madera	6,08
	2	Caña	1,26
	1	No tiene	0,00
Enlucidos	6	Revestimiento de Piedra	18,88
	5	Grafiado	44,05
	4	Yeso	18,20
	3	Mortero	8,00
	2	Tierra	2,91
	1	No tiene	0,00
Cielo Raso	8	Mortero	6,29
	7	Madera	12,59
	6	Metálica	12,79
	5	Yeso: Estuco	8,51
	4	Asbesto	15,10
	3	Bahareque	1,26
	2	Caña	1,26
	1	No tiene	0,00
Cubierta	14	Caña	3,27
	13	Madera	15,73
	12	Porcelanato	23,87
	11	Vinil	10,77
	10	Carpa	3,78
	9	Vidrio	20,17
	8	Ho. Ao. Mortero	7,59
	7	Polycarbonato	27,59
	6	Teja de cerámica	11,87
	5	Teja de cemento	13,84
	4	Asbesto - Cemento	13,98
	3	Zinc	6,96
	2	Paja	3,03
	1	No tiene	0,00

**VALORES POR M² DE LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN
LAS INSTALACIONES (Vei)**

INSTALACIONES ESPECIALES		
Código	Concepto	Valor
6	Hidromasaje	1900
5	Jacuzi	1900
4	Piscina	1350
3	Escaleras Electricas	0
2	Ascensor	5,29%
1	No Tiene	0

El valor de la piscina se encuentra calculado en relación a una piscina promedio familiar de 4m x 3m = 12m².

El ascensor el porcentaje es en relación al total de los costos directos.

TIPOLOGÍAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO	TIPOLOGÍA	ELÉCTRICAS	SANITARIAS	COMPLEMENTARIAS
Tipo A	136,8	21	21	21
Tipo B	120,11	19	19	17
Tipo C	88,74	17	18	13
Tipo D	38,21	13	15	5
Tipo E	9,55	12	14	2

**DEPRECIACIÓN POR TIEMPO DE VIDA ÚTIL DE LOS MATERIALES
DE LA ESTRUCTURA**

VIDA UTIL DE MATERIALES		
Material	Años	Código (Tipología)
Hormigón	70	A
Metálica	60	B
Mixta	50	C
Madera	30	D
Caña/adobe	25	E

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD DE LAS EDIFICACIONES

TABLA DE FITTO Y CORVINI					
EDAD EN % DE LA VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN				
	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0
0	0,00	2,50	18,10	51,60	100,0
1	0,50	3,01	18,51	52,84	100,0
2	1,02	3,51	18,94	53,09	100,0
3	1,54	4,03	19,37	53,34	100,0
4	2,08	4,55	19,80	53,59	100,0
5	2,62	5,08	20,25	53,94	100,0
6	3,10	5,62	20,70	54,11	100,0
7	3,74	6,17	21,17	54,38	100,0
8	4,32	6,73	21,64	54,65	100,0
9	4,90	7,30	22,12	54,93	100,0
10	5,50	7,88	22,60	55,21	100,0
11	6,10	8,47	23,10	55,49	100,0
12	6,72	9,07	23,61	55,78	100,0
13	7,34	9,88	24,12	56,08	100,0
14	7,99	10,30	24,53	56,38	100,0
15	8,62	10,93	25,16	56,69	100,0
16	9,29	11,57	25,70	57,00	100,0
17	8,94	12,22	26,25	57,31	100,0
18	10,62	12,87	26,80	57,63	100,0
19	11,30	13,54	27,36	57,96	100,0
20	12,00	14,22	27,93	58,29	100,0
21	12,70	14,91	28,51	58,62	100,0
22	13,42	15,60	29,09	58,96	100,0
23	14,14	16,31	29,68	59,30	100,0
24	14,92	17,03	30,28	59,85	100,0
25	15,62	17,75	30,89	60,00	100,0
26	16,33	18,49	31,51	60,36	100,0
27	17,14	19,23	32,14	60,72	100,0
28	17,92	19,99	32,78	61,09	100,0
29	18,70	20,75	33,42	61,48	100,0
30	19,50	21,53	34,07	61,84	100,0
31	20,30	22,31	34,73	62,22	100,0
32	21,12	23,11	35,40	62,61	100,0
33	21,94	23,90	36,07	63,00	100,0
34	22,78	24,73	36,76	63,40	100,0
35	23,62	25,55	37,45	63,80	100,0
36	24,40	26,38	38,15	64,20	100,0
37	25,34	27,23	38,88	64,61	100,0
38	26,22	28,08	39,57	65,03	100,0
39	27,10	28,94	40,30	65,45	100,0

TABLA DE FITTO Y CORVINI					
EDAD EN % DE LA VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN				
40	28,00	29,81	41,03	65,87	100,0
41	28,90	30,70	41,77	66,30	100,0
42	29,82	31,59	42,52	66,73	100,0
43	30,74	32,49	43,28	67,17	100,0
44	31,68	33,40	44,05	67,61	100,0
45	32,82	34,32	44,82	68,08	100,0
46	33,58	35,25	45,60	68,51	100,0
47	34,54	36,19	46,39	68,97	100,0
48	35,52	37,14	47,19	69,43	100,0
49	36,50	38,10	48,00	69,90	100,0
50	37,50	39,07	48,81	70,37	100,0
51	38,50	40,05	49,63	70,85	100,0
52	39,52	41,04	50,48	71,33	100,0
53	40,54	42,04	51,30	71,82	100,0
54	41,58	43,05	52,15	72,31	100,0
55	42,02	44,07	53,01	72,80	100,0
56	43,68	45,10	53,87	73,30	100,0
57	44,74	46,14	54,74	73,51	100,0
58	45,82	47,19	55,62	74,32	100,0
59	46,90	48,25	56,51	74,83	100,0
60	48,00	49,32	57,41	75,35	100,0
61	49,10	50,39	58,32	75,87	100,0
62	50,22	51,47	59,23	76,40	100,0
63	51,34	52,57	60,15	76,94	100,0
64	52,48	53,68	61,08	77,48	100,0
65	53,62	54,80	62,02	78,02	100,0
66	54,78	55,93	62,96	78,57	100,0
67	55,94	57,06	63,92	79,12	100,0
68	57,12	58,20	64,88	79,63	100,0
69	58,30	59,36	65,05	80,24	100,0
70	59,50	60,52	66,83	80,80	100,0
71	60,70	61,70	67,82	81,37	100,0
72	61,92	62,88	68,81	81,95	100,0
73	63,14	64,08	69,81	82,53	100,0
74	64,38	65,28	70,83	83,12	100,0
75	65,82	66,49	71,85	83,71	100,0
76	66,88	67,71	72,87	84,30	100,0
77	68,14	68,95	73,91	84,90	100,0
78	69,42	70,19	74,95	85,50	100,0
79	70,70	71,44	76,01	86,11	100,0
80	72,00	72,71	77,07	86,73	100,0
81	73,30	73,98	78,14	87,35	100,0
82	74,62	75,26	79,21	87,97	100,0

TABLA DE FITTO Y CORVINI					
EDAD EN % DE LA VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN				
83	75,94	76,56	80,30	88,60	100,0
84	77,48	77,85	81,39	89,23	100,0
85	78,62	79,16	82,49	89,87	100,0
86	79,96	80,48	83,60	90,51	100,0
87	81,34	81,82	84,72	91,16	100,0
88	82,72	83,16	85,85	91,81	100,0
89	84,10	84,51	86,93	92,47	100,0
90	85,50	85,87	88,12	93,13	100,0
91	86,90	87,23	89,27	93,79	100,0
92	88,32	88,61	90,43	94,48	100,0
93	89,74	90,00	91,67	95,14	100,0
94	91,18	91,40	92,77	95,82	100,0
95	92,62	92,81	93,96	96,50	100,0
96	94,08	94,93	95,15	97,19	100,0
97	95,54	95,66	96,35	97,89	100,0
98	97,02	97,10	97,56	98,59	100,0
99	98,50	98,54	98,78	99,29	100,0
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

**VALORES REFERENCIALES DE LA TIERRA SEGÚN EL NIVEL
DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

VALOR DEL SUELO BASE PARA AVALUOS PUNTUALES SEGÚN EL TIPO DE URBANIZACIÓN					
TIPO URBANIZACIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR POR TIPO URBANIZACIÓN \$ m2	VALOR BASE DEL SUELO		
			10,07	18,88	25,17
1	Completa con pavimento rígido	117,32	229,91	140,92	148,78
2	Completa con pavimento flexible	99,27	111,76	122,87	130,74
3	Sin pavimento (vía conformada) ni obras hidrosanitarias, con veredas bordillos, domiciliaria de agua y alcantarillado, redes eléctricas y telefónicas.	80,45	92,53	103,1	110,65
4	Sin pavimento (lastre) y obras hidrosanitarias.	36,52	48,6	52,18	66,73
5	Sin pavimento (lastre) ni veredas ni obras hidrosanitarias con domiciliaria. Agua potable y alcantarillado. Redes telefónicas y eléctricas.	23,43	35,01	45,14	52,38
6	Sin pavimento (lastre), ni veredas bordillos ni obras hidrosanitarias Con domiciliarias. Agua entubada y alcantarillado redes alcantarillado y eléctrica.	20,02	31,59	41,73	48,97
7	Sin pavimento, veredas bordillos, obras hidrosanitarias, redes telefónicas, no domicil agua pot. Con agua entubada, dom alcant y con redes eléctricas.	13,89	23,96	32,77	39,52
8	Sin pavimento, veredas bordillos, rdes telef, domicil, alcanta, ni domicil agua potable. Con agua entubada, obras electricas	6,76	16,83	25,64	31,93
9	Solo con obras electricas	4,08	14,15	22,96	29,25
10	Valor neto de la tierra sin obras.	0	10,07	18,88	25,17

ANEXO N°. 4.-

**CUADROS DE FACTORES DE CORRECCIÓN PARA LA VALORACIÓN
DEL SUELO DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN GUALACEO.**

FACTORES DE CORRECCIÓN POR LA FORMA DEL LOTE (fr1)

Coeficientes de corrección por forma del lote		
Código	Forma	Factor
1	Lote con forma Regular	1,00
2	Lote con forma Iregular	0,99
3	Lote con forma Muy Iregular	0,98

FACTORES DE CORRECCIÓN POR LA TOPOGRAFÍA DEL LOTE (fr2)

Coeficientes de Corrección por Topografía		
Código	Topografía	Factor
1	A nivel	1,00
2	Sobre nivel	0,99
3	Bajo nivel	0,98
4	Escarpado hacia arriba	0,97
5	Escarpado hacia abajo	0,96

FACTORES DE CORRECCIÓN POR EL TIPO DE SUELO (fr3)

Coeficientes de Corrección por Tipo de Suelo		
Código	Tipo de suelo	Factor
1	Seco	1,00
2	Húmedo	0,99
3	Cenagoso	0,98
4	Inestable	0,97
5	Inundable	0,96

**FACTORES DE CORRECCIÓN POR EL
ACCESO AL PREDIO (fr4)**

Coeficientes de Corrección por el acceso al predio		
Código	Acceso	Factor
1	No tiene	0,96
2	Peatonal / Herradura	0,97
3	Carrosable	0,99
4	Vehicular	1,00
5	Sendero	0,98

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR JERARQUÍA VIAL (fr5)**

Coeficientes de Corrección por Jerarquía Vial		
Código	Jerarquización Vial	Factor
1	Primer orden	1,20
2	Segundo orden	1,10
3	Tercer orden	1,00
4	Cuarto orden	0,95
5	Quinto orden	0,90

**FACTORES DE CORRECCIÓN POR EL MATERIAL
DE LA CAPA DE RODADURA DE LA VIA (fr6)**

Coeficientes de Corrección por capa de rodadura de la Vía		
Código	Material de la Vía	Factor
1	Tierra	0,98
2	Lastre	0,99
3	Asfalto	1,00
4	Adoquín	1,00
5	Pavimento rígido	1,10

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR LA EXISTENCIA DE EDIFICACIÓN (fr7)**

Coeficientes de corrección por la existencia de edificación		
Código	Edificación	Factor
1	Edificado	1,00
2	En construcción	1,00
3	Ampliación	1,00
4	No edificado	1,04

**FACTORES DE CORRECCIÓN POR LA
EXISTENCIA DE RIEGO (fr8)**

Coeficientes de Corrección por existencia de Riego		
Código	Riego	Factor
1	Tiene público - comunal	1,00
2	Tiene propio	1,00
3	No Tiene	0,99

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR LA FUENTE DE RIEGO (fr9)**

Coeficientes de Corrección por Fuente de Riego		
Código	Fuente	Factor
1	Canal	1,00
2	Río / Quebrada	1,00
3	Vertiente	0,99
4	Reservorio	0,98
5	Otra	0,95

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR EL MÉTODO DE RIEGO (fr10)**

Coeficientes de Corrección por Metodo de Riego		
Código	Método	Factor
1	Gravedad	1,00
2	Aspersión	1,00
3	Tubería	1,00
4	Reservorio	0,99

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR LA INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (fr11)**

Coeficientes de Corrección por Infraestructura de Riego		
Código	Infraestructura	Factor
1	Canal de tierra	0,99
2	Canal revestido	1,00
3	Tubería	1,10
4	Reservorio	1,10

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR EL SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (fr12)**

Coeficientes de Corrección por Servicio Alumbrado Público		
Código	Alumbrado Público	Factor
1	Tiene	1,00
2	No tiene	0,99

**FACTORES DE CORRECCIÓN POR EL SERVICIO
DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO (fr13)**

Coeficientes de Corrección por Servicio de Agua para consumo humano		
Código	Agua	Factor
1	Potable	1,00
2	Red pública tratada	0,99
3	Red pública entubada	0,98
4	Publica comunal	0,98
5	Pozo / Vertiente	0,97
6	No tiene	0,96

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR EL SERVICIO TELEFÓNICO (fr14)**

Coeficientes de Corrección por Servicio Telefónico		
Código	Servicio Telefónico	Factor
1	Tiene	1,00
2	No tiene	0,99

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR EL SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (fr15)**

Coeficientes de Corrección por Servicio de Energía Eléctrica		
Código	Energía Eléctrica	Factor
1	Red Pública	1,00
2	Planta propia	1,00
3	No tiene	0,99

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR EL USO DE SUELO (fr16)**

Coeficientes de Corrección por Uso de Suelo		
Código	Uso de Suelo	Factor
1	Sin cultivo	0,90
2	Cultivo de ciclo corto	1,00
3	Cultivos permanentes	1,02
4	Pastos naturales	0,85
5	Pastos artificiales	0,90
6	Plantación forestal	0,95
7	Invernaderos (cultivos)	1,04
8	Chaparro y otro	0,85
9	Páramo pajonal	0,85
10	Bosque natural	0,85
11	Lagunas - represas y riego	0,95
12	Construcciones	1,00
13	Minería	1,06
14	Otros	1,00

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR EL SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS SERVIDAS** *(fr17)*

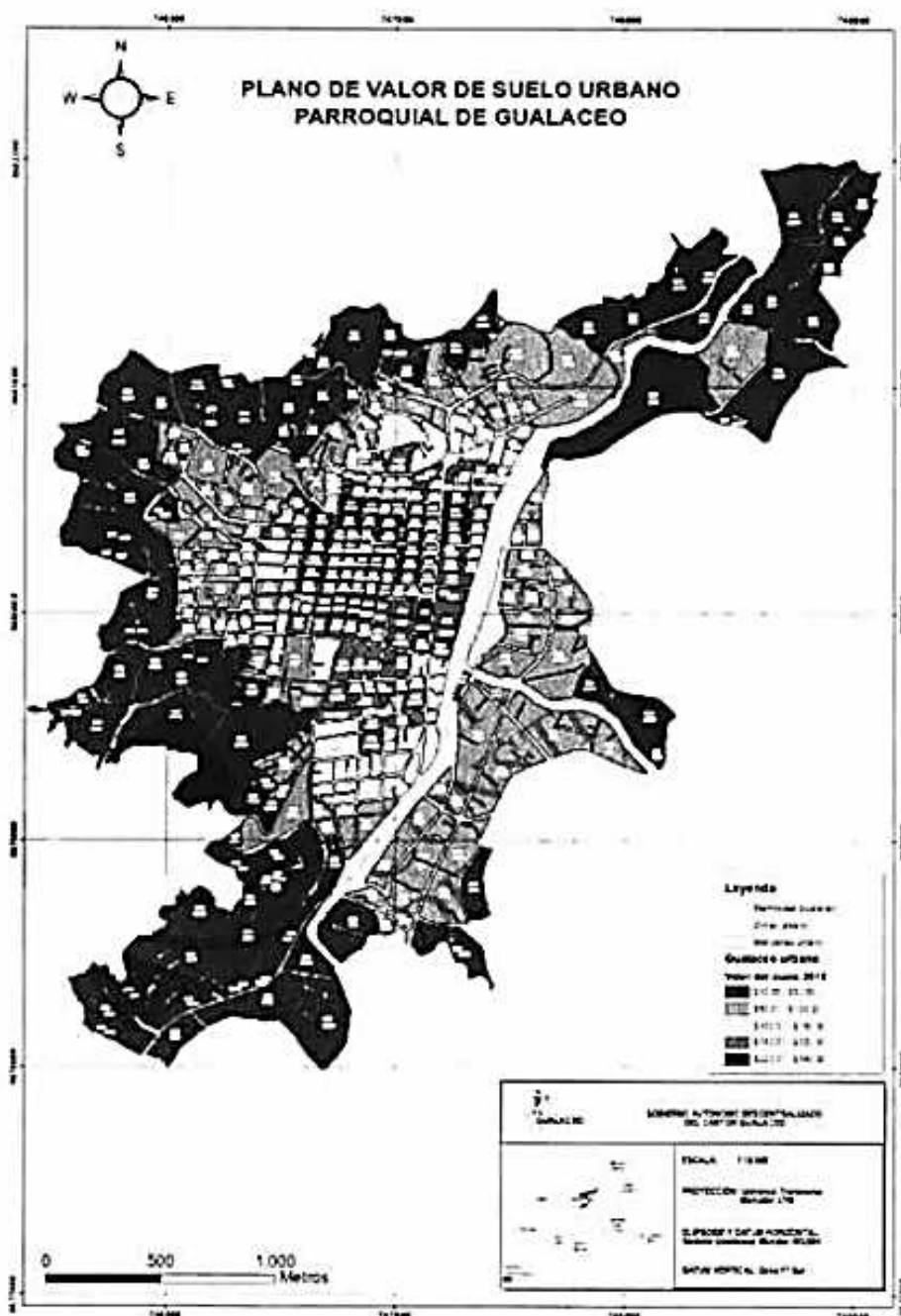
Coeficientes de Corrección por sistema de evacuación de aguas servidas		
Código	Sistema	Factor
1	Red pública	1,10
	Pozo séptico	1,00
2	Río o quebrada	0,99
3	A cielo abierto	0,98
4	No tiene	0,97

**FACTORES DE CORRECCIÓN
POR EL DESTINO ECONÓMICO** (fr18)

Coeficientes de Corrección por Destino Económico		
Código	Detalle	Factor
1	Agrícola	1,00
2	Ganadero	1,00
3	Forestal	1,00
4	Industrial	1,20
5	Minero no metálico	1,40
6	Minero metálico	1,40
7	Recreación turismo	1,10
8	Habitación	1,00
9	Comercial	1,10
10	Agrícola minifundio	0,95
11	Avícola	0,90
12	Agrícola ganadero	1,00
13	Agrícola forestal	0,95
14	Ganadero forestal	0,95
15	Agrícola ganadero forestal	0,95
16	Educacional	1,00
17	Peligroso	1,50
18	Salud	0,95
19	Militar	1,00
20	Bio-acuático	1,01
21	Agrícola bio-acuático	1,01
22	Ganadero bio-acuático	1,02
23	Forestal bio-acuático	1,02
24	Agrícola-bio-acuático-ganadero	1,01
25	Agrícola-bio-acuático-forestal	1,01
26	Ganadero-forestal-bio-acuático	1,01
27	Agrícola-avícola	1,02
28	Agrícola ganadero-avícola	1,02
29	Ganadero-industrial	1,06
30	Agrícola-industrial	1,06
31	Agrícola-ganadero-forestal	1,02
32	Valdío	0,98
33	Otros	1

ANEXO PLANO N° 1

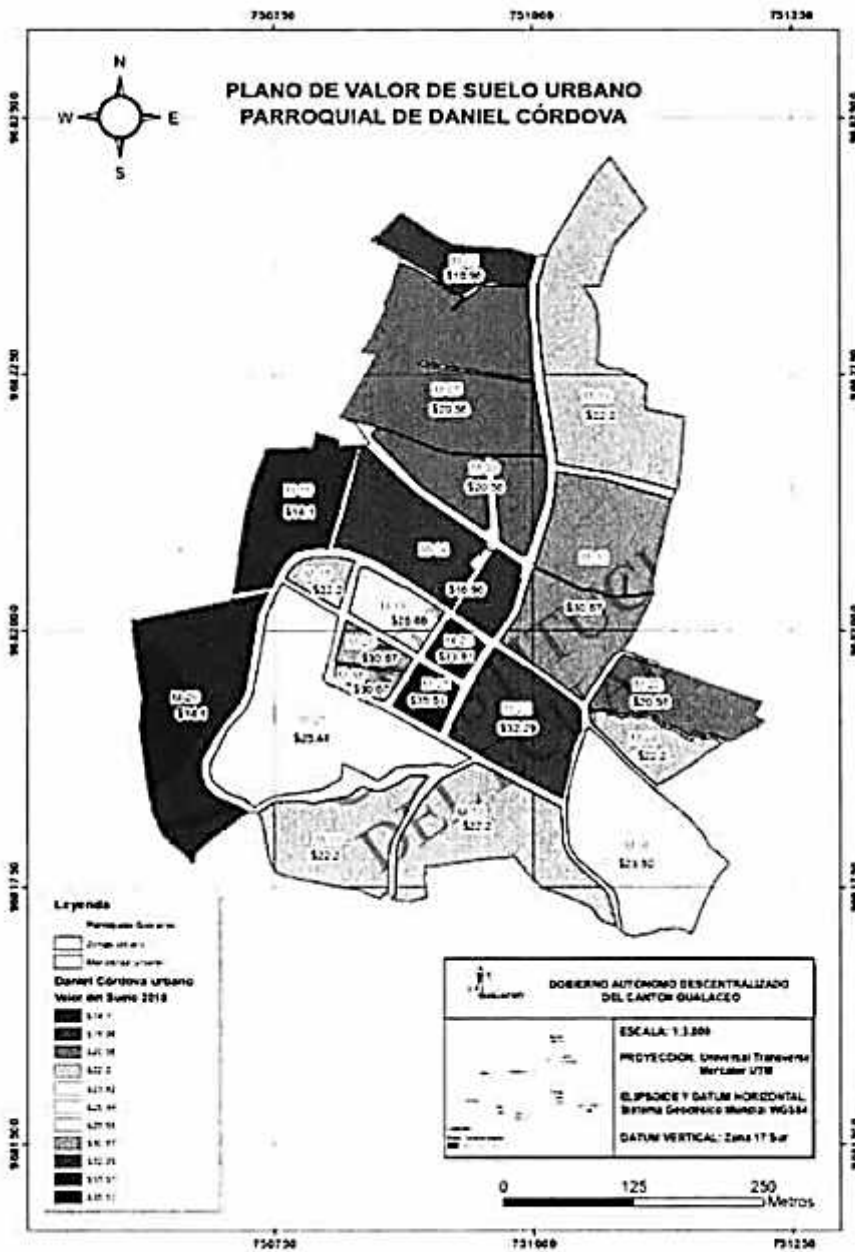
P1. PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DEL CANTÓN GUALACEO



PLANOS DE VALOR DEL SUELO URBANO PARROQUIAL

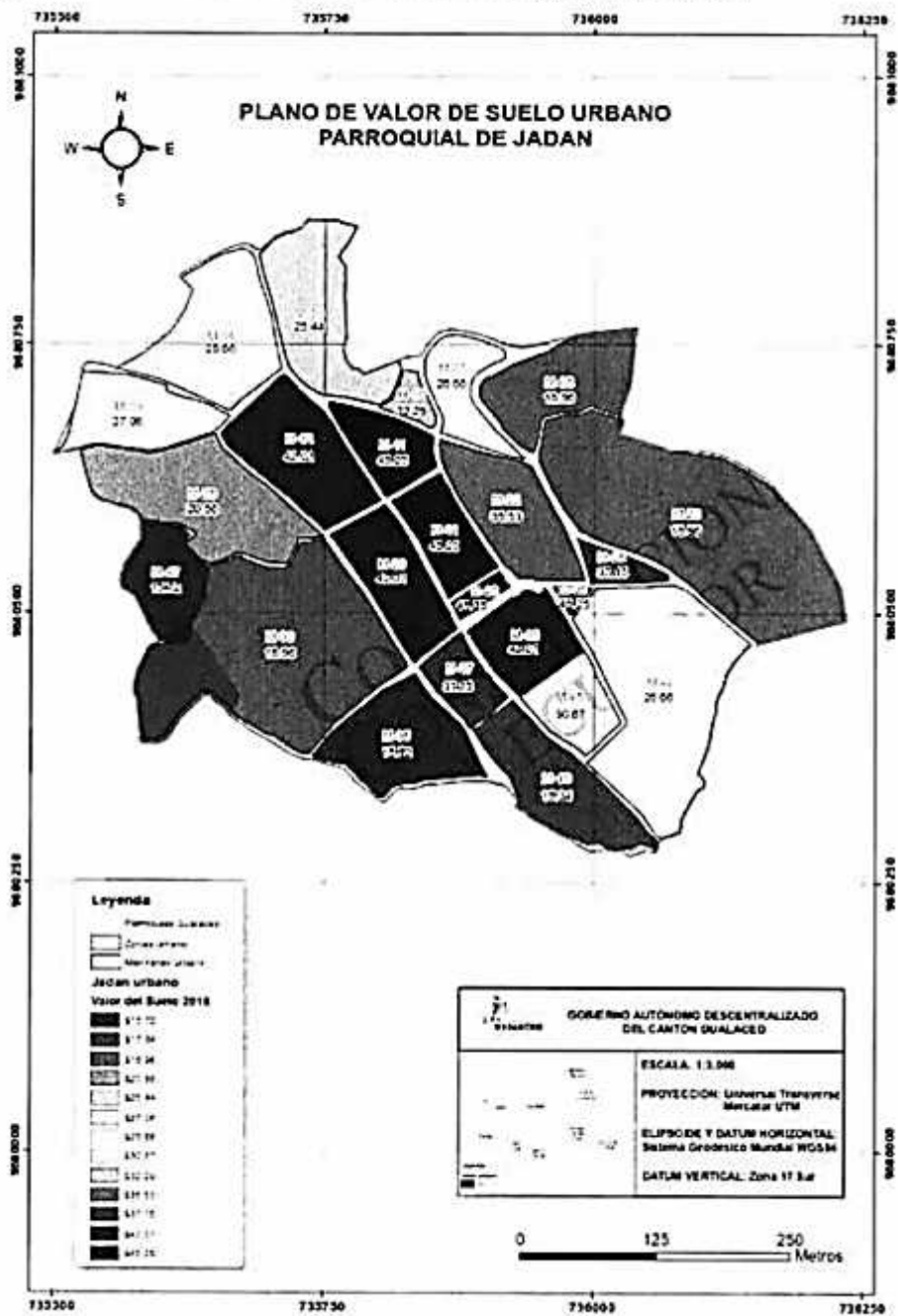
- a) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Daniel Córdova







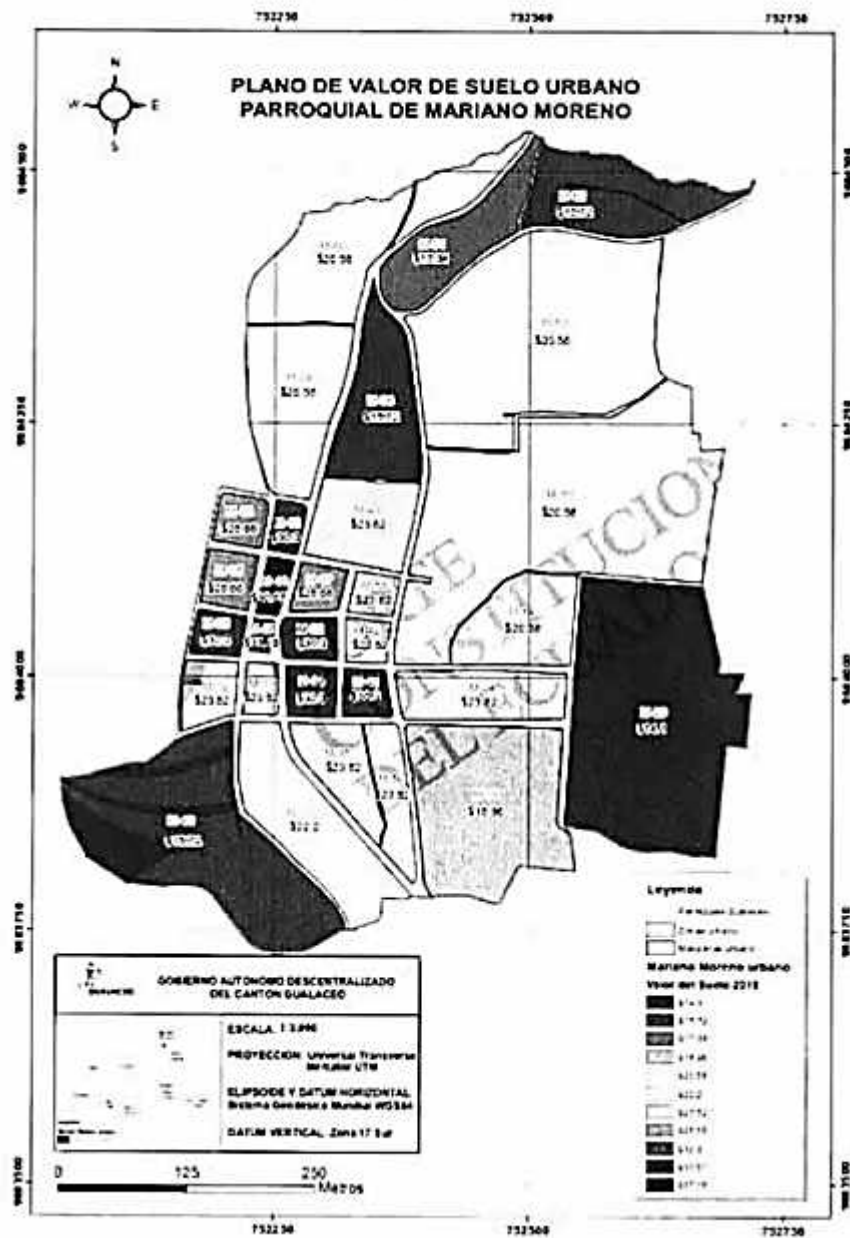
b) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Jadán.





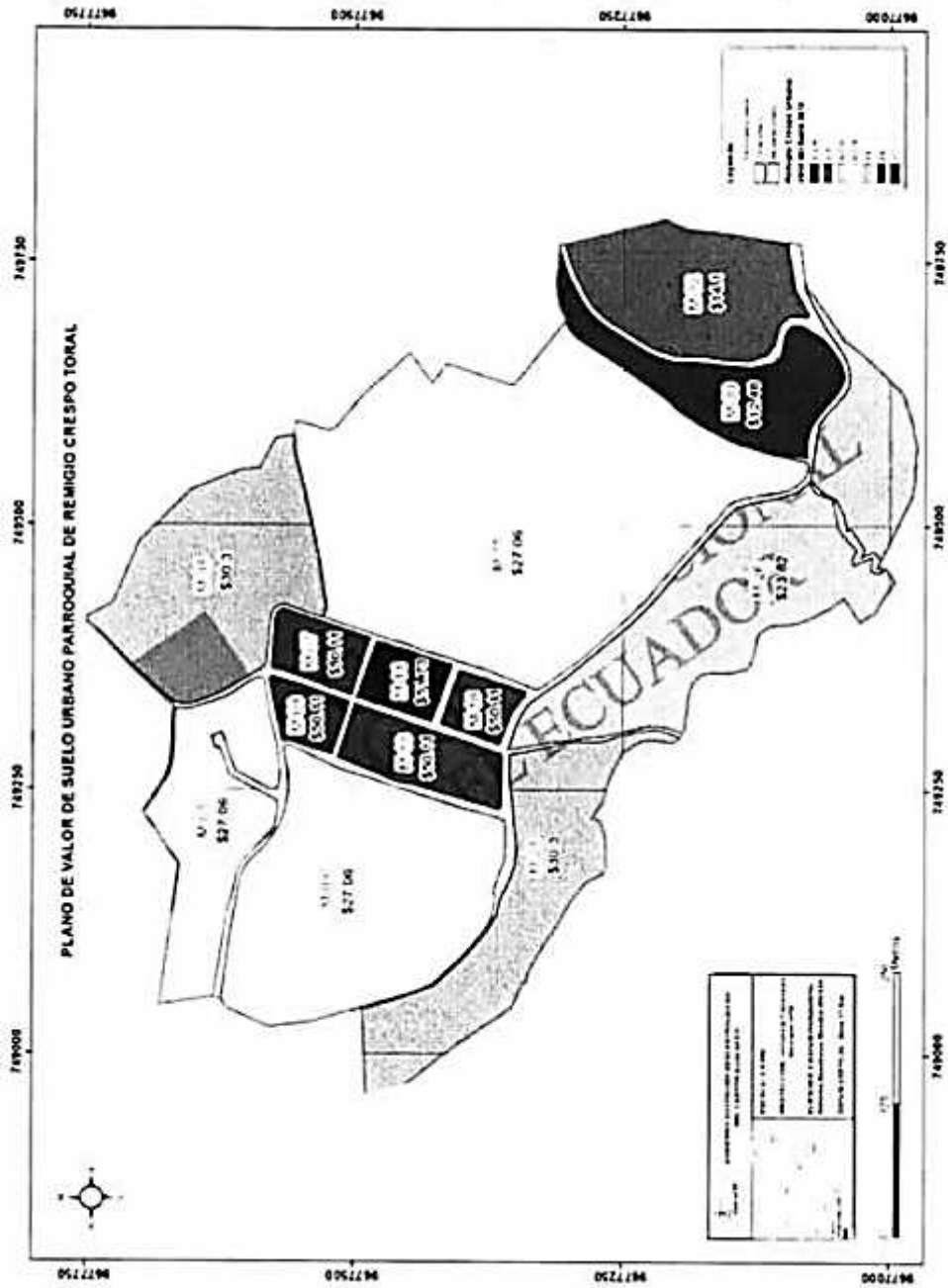


d) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Mariano Moreno.



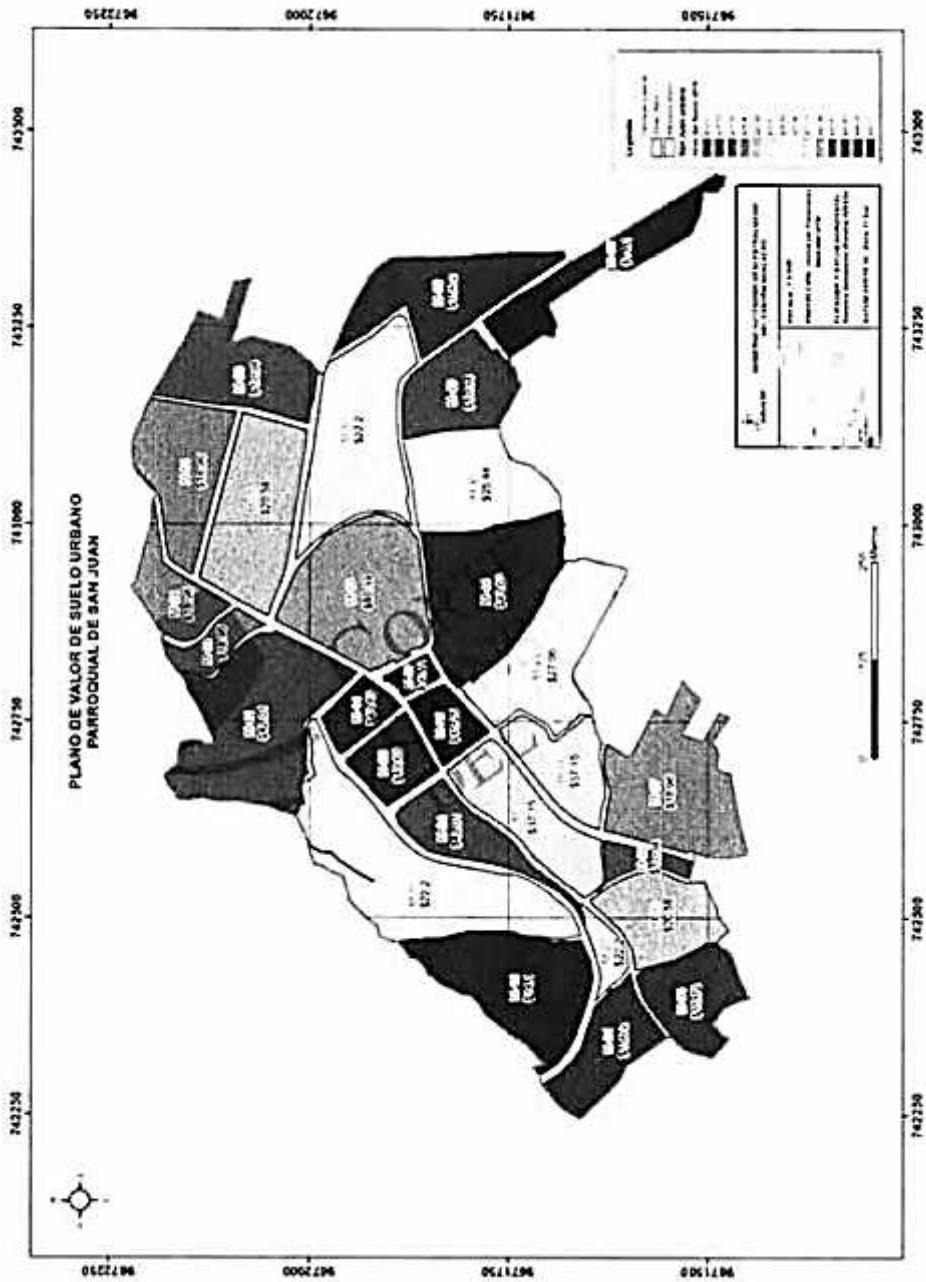


c) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Remigio Crespo.

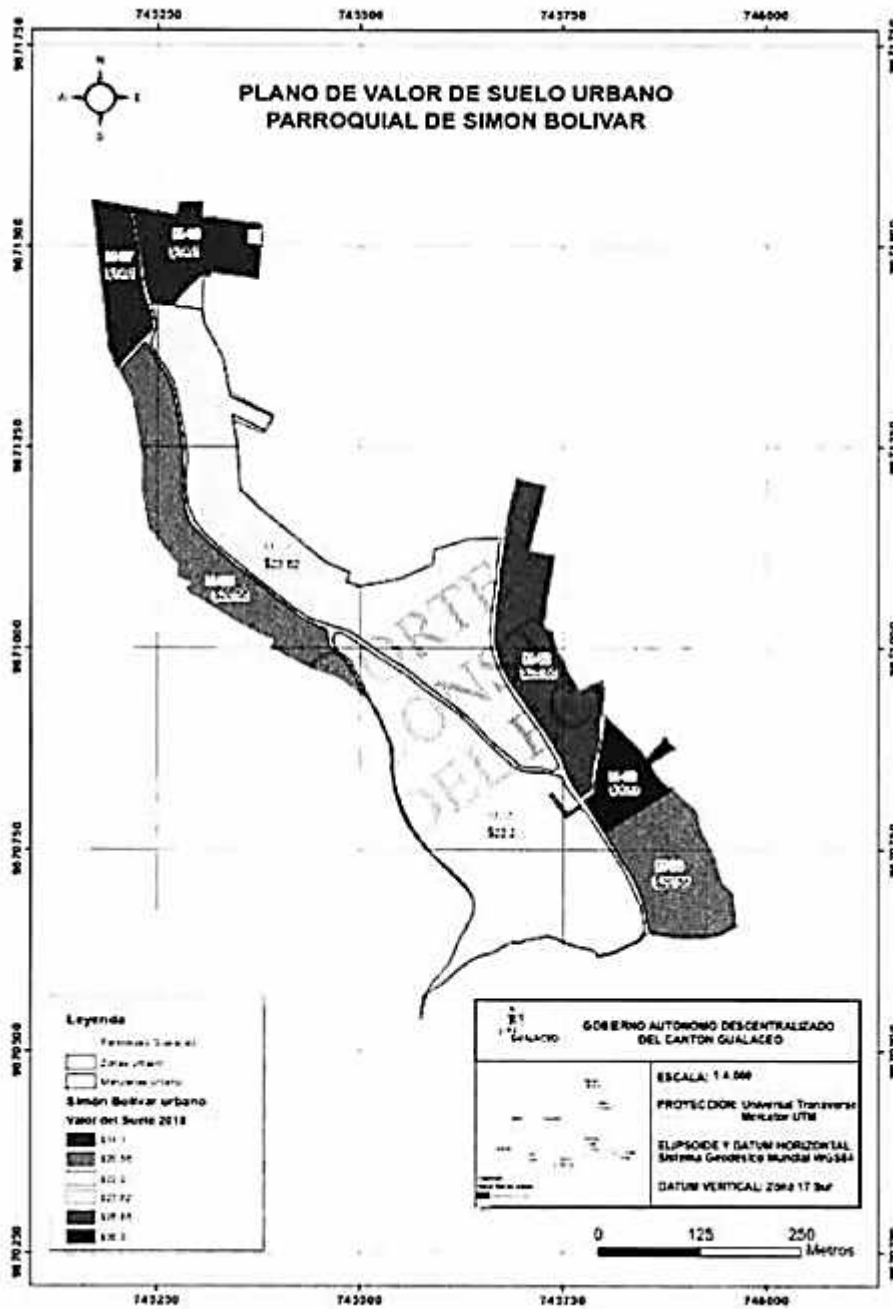




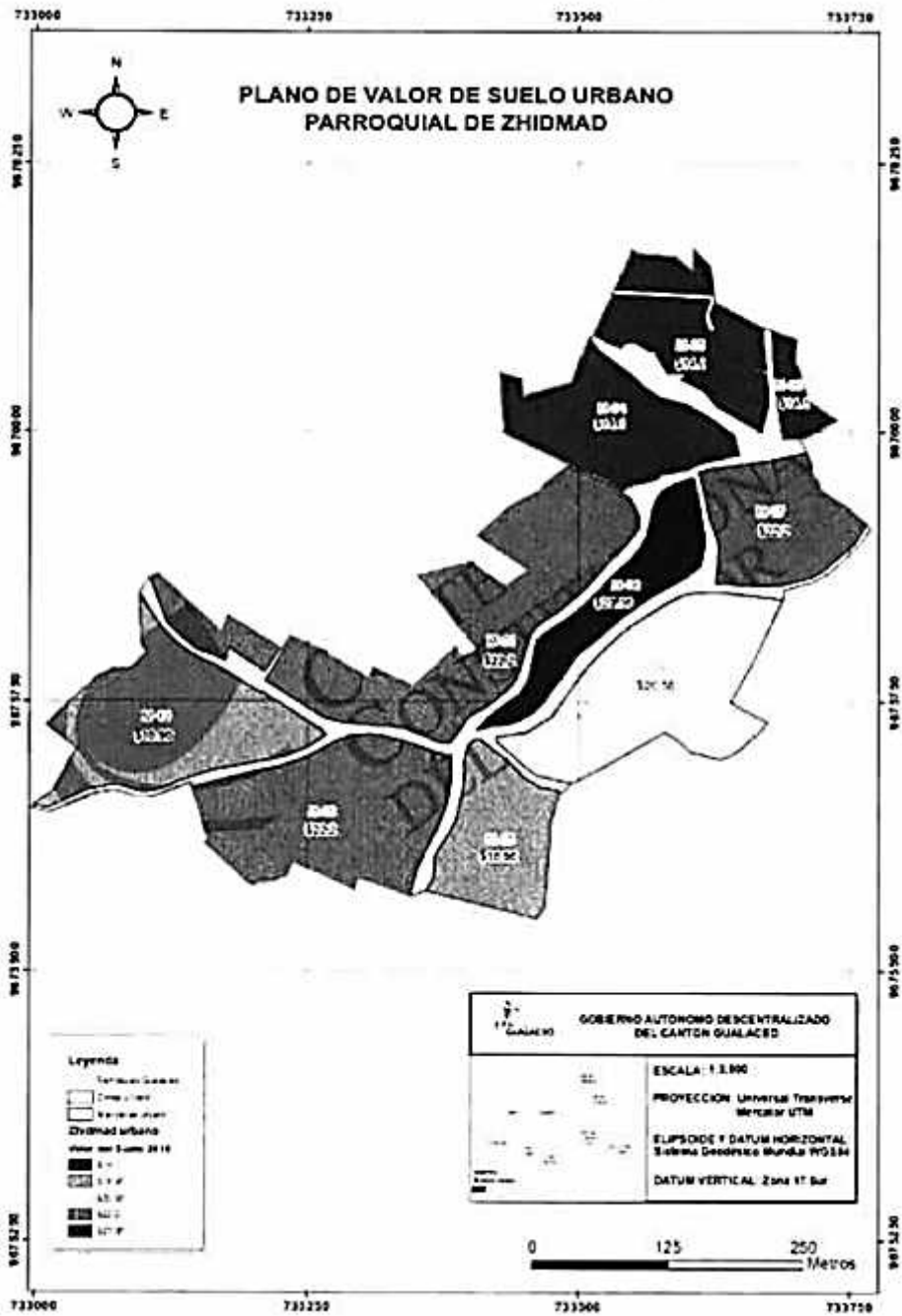
f) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de San Juan.



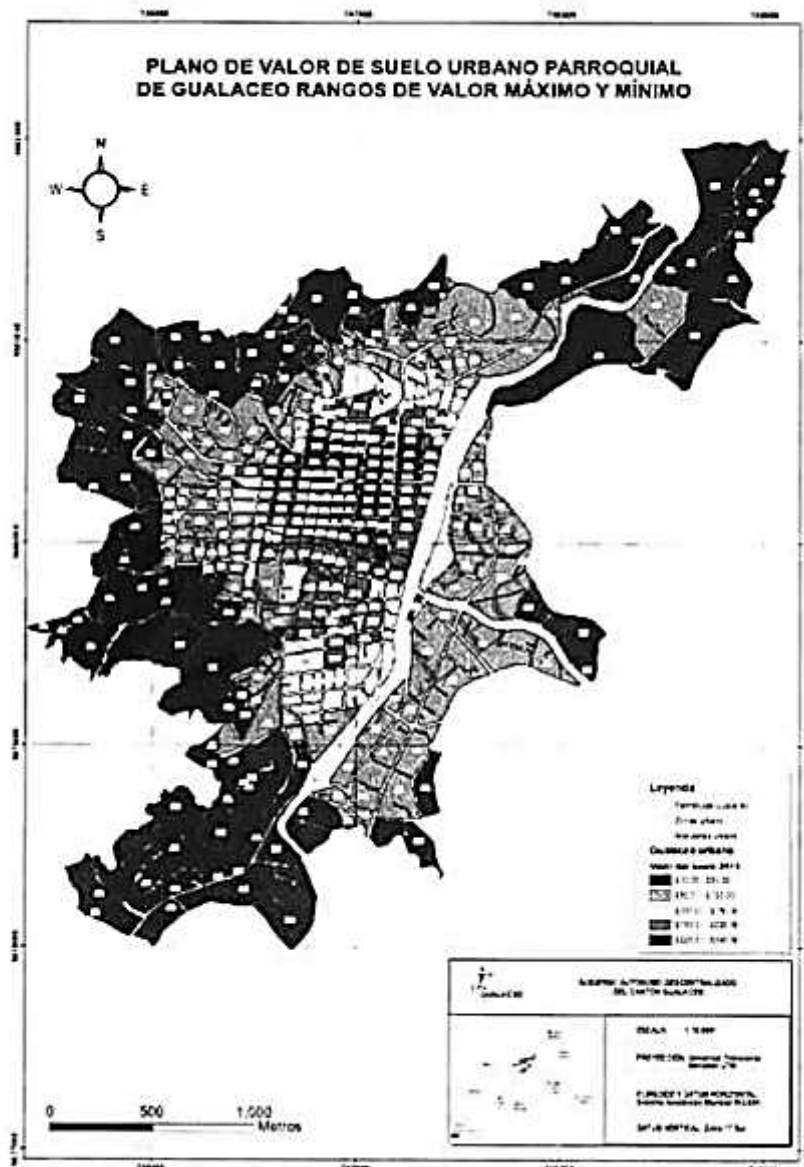
g) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Simón Bolívar.

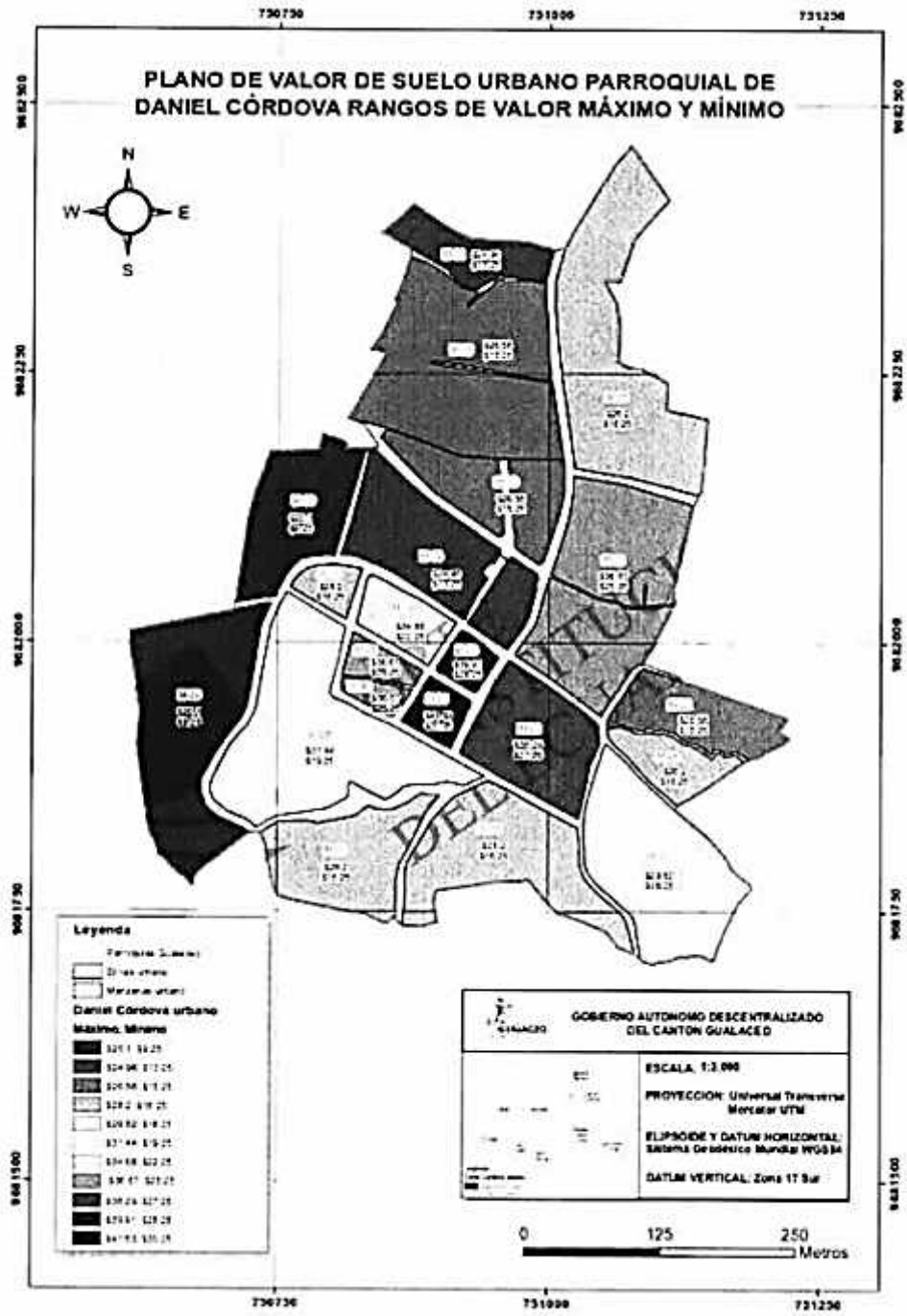


h) Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquial de la parroquia de Zhidmad.

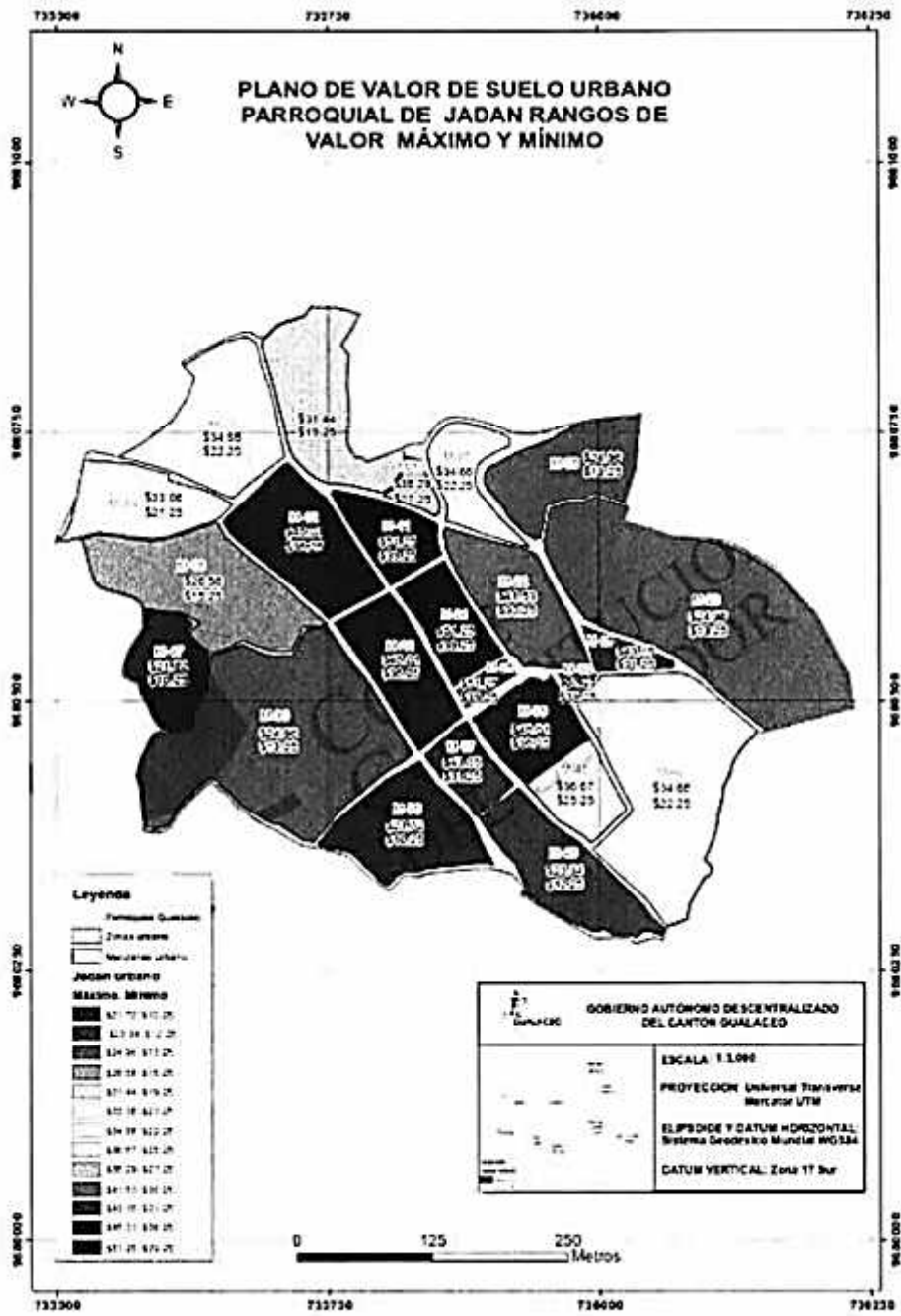


**ANEXO PLANO N°. 2.-
P2.- RANGOS DE VALORACIÓN MÍNIMO Y MÁXIMO DEL SUELO
URBANO Y URBANO PARROQUIAL**



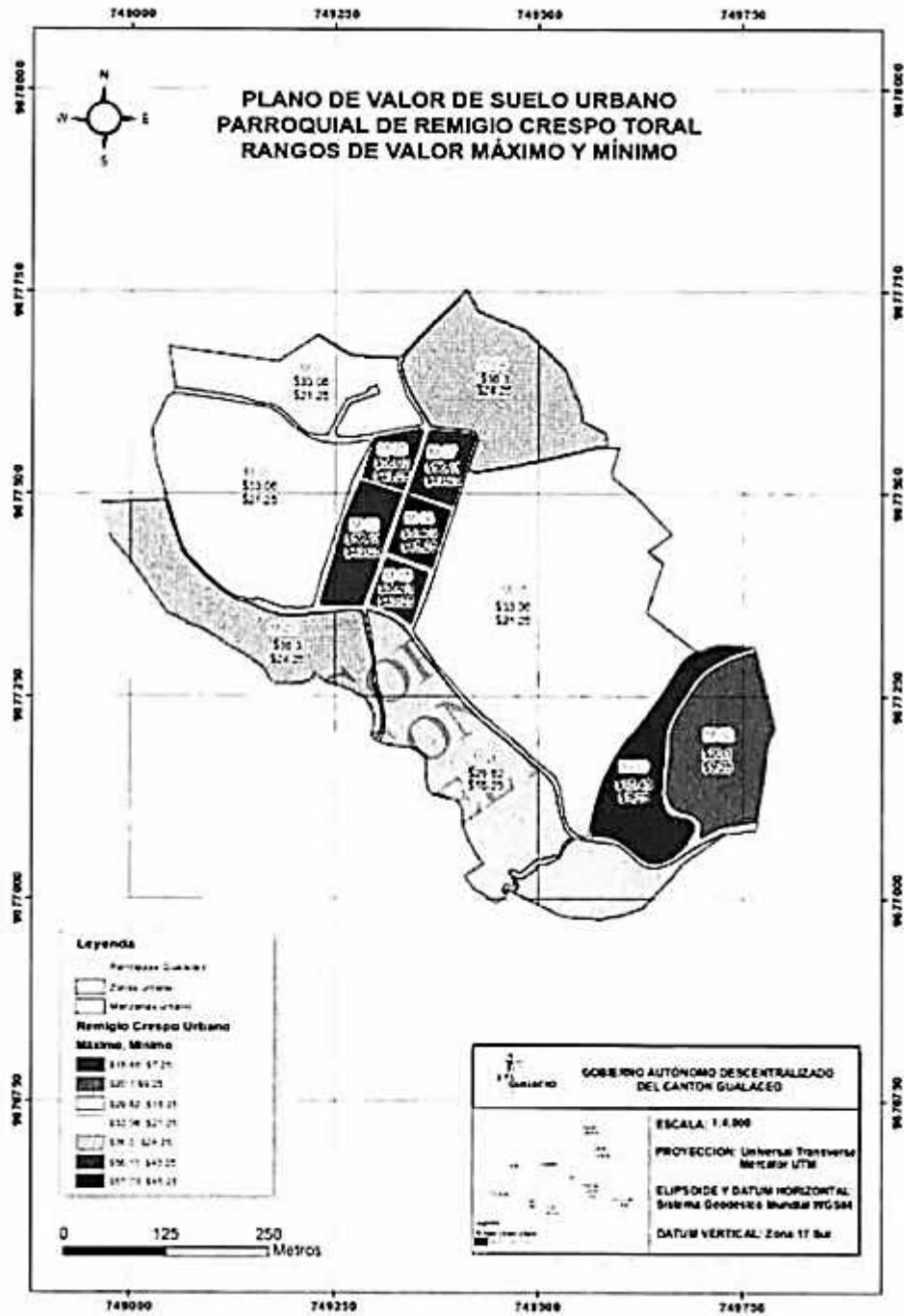


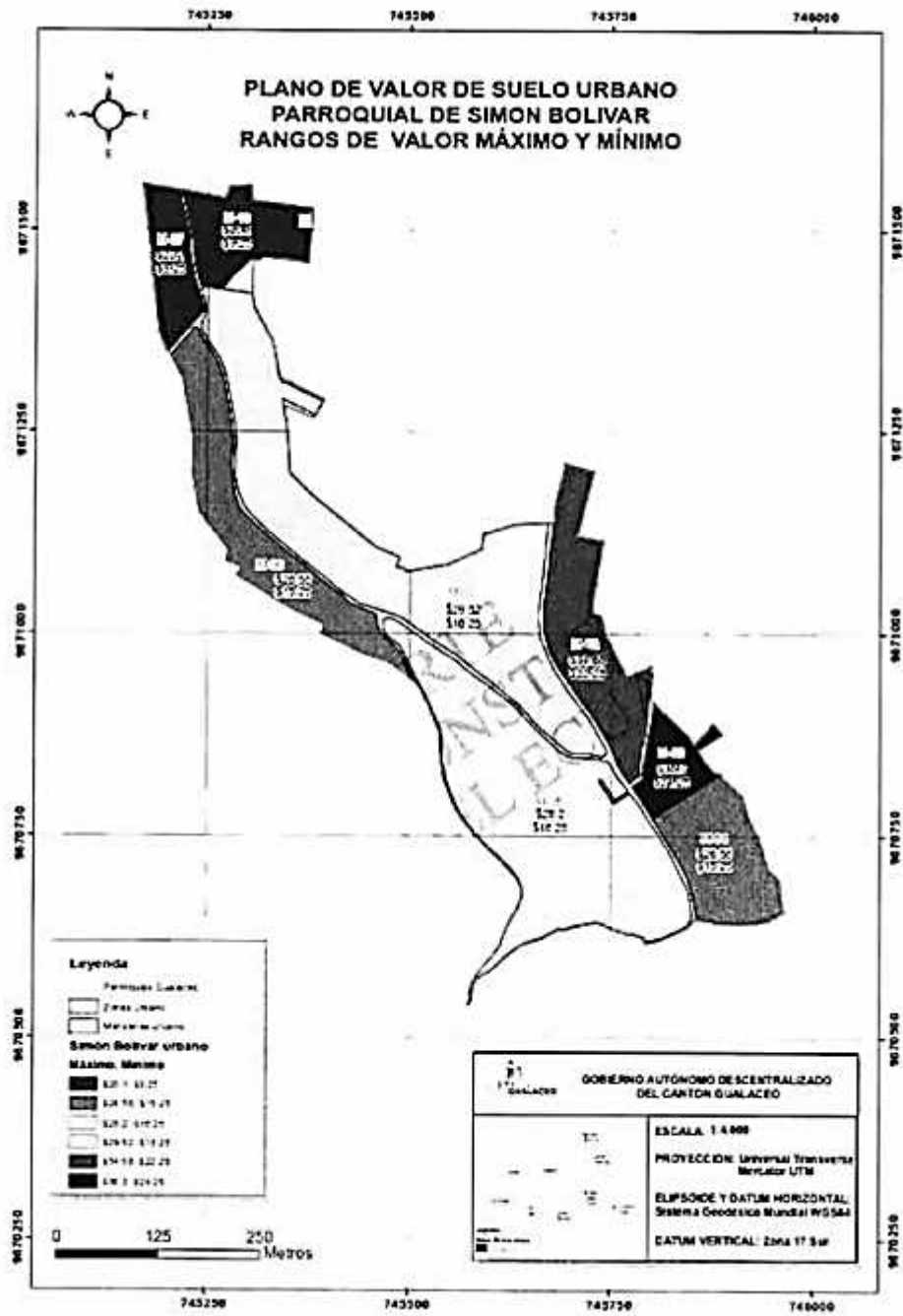




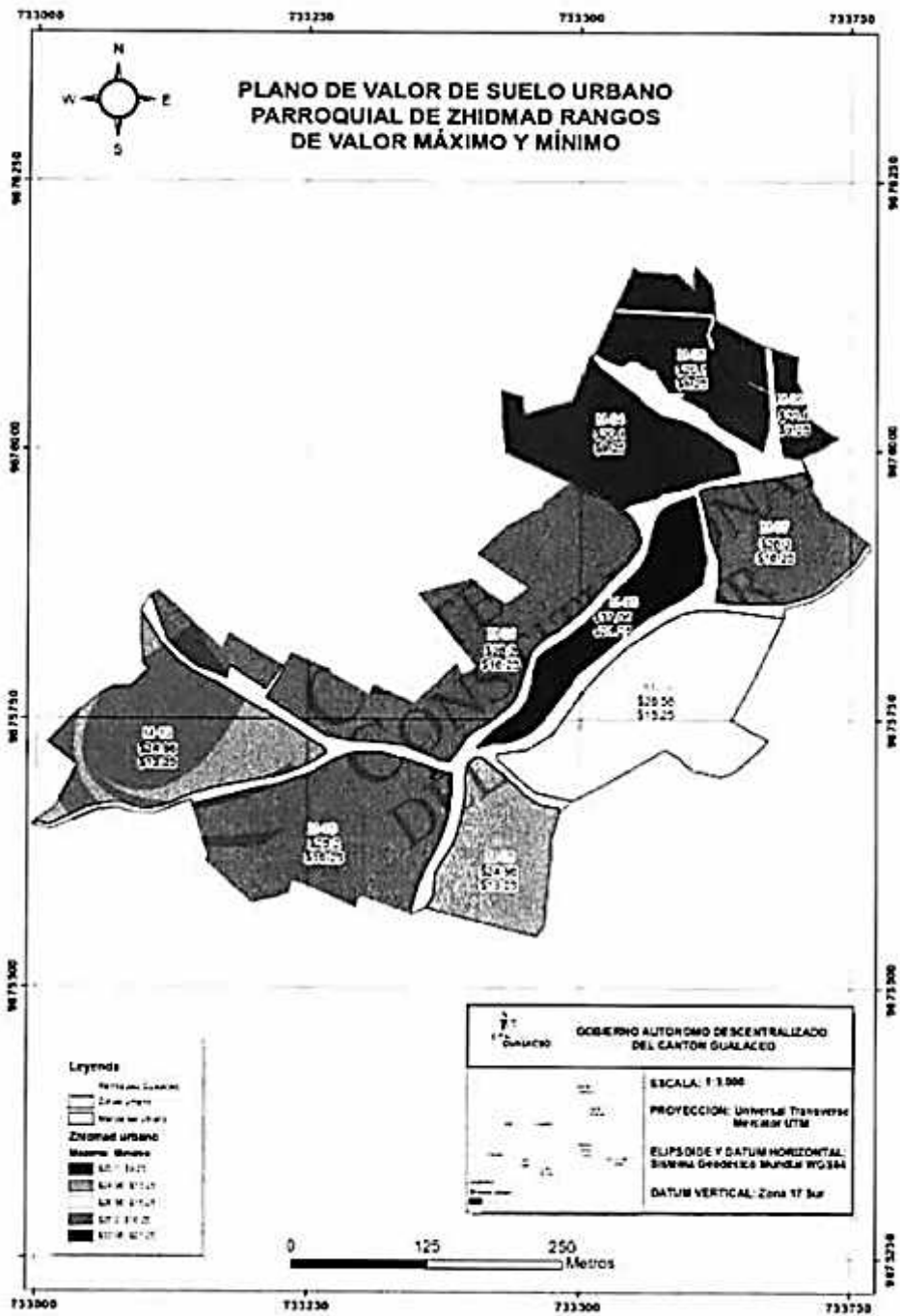








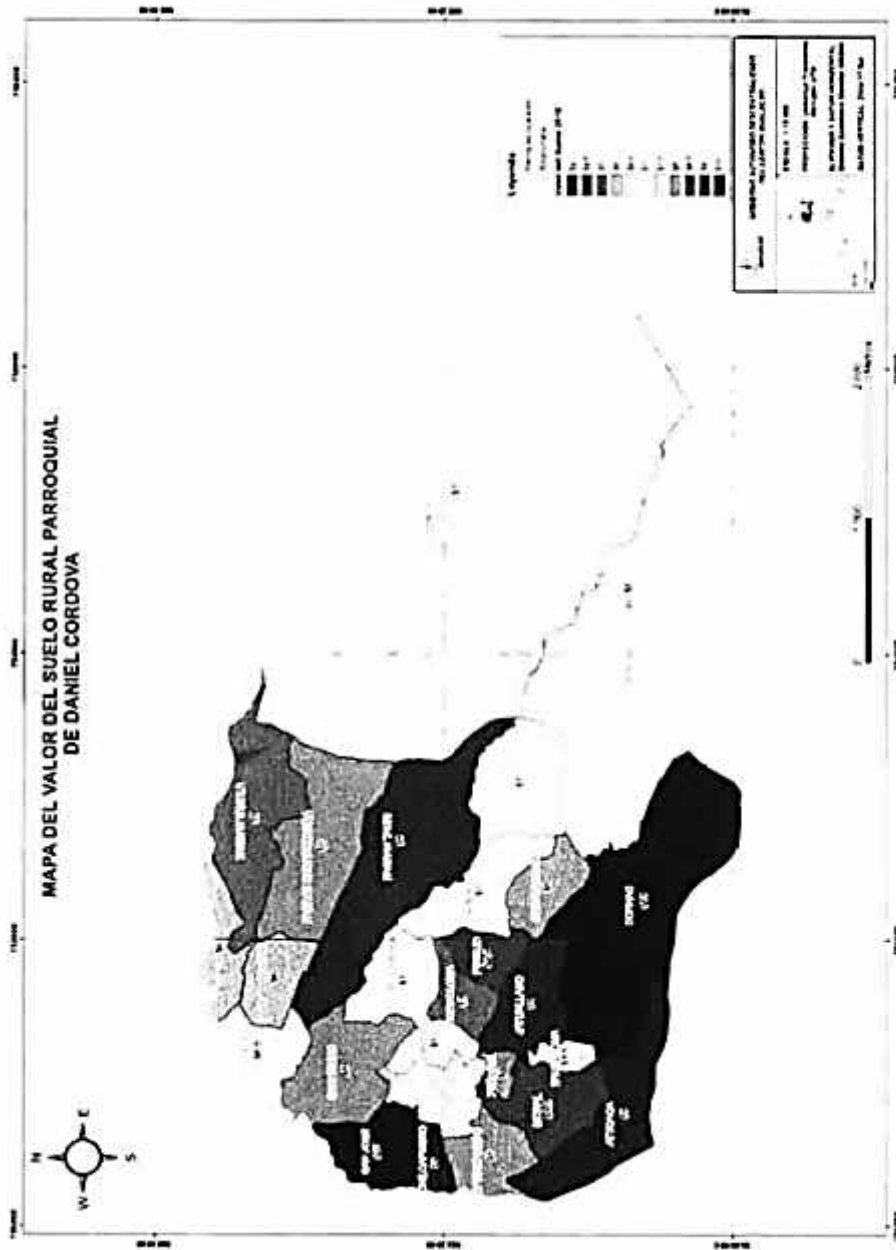






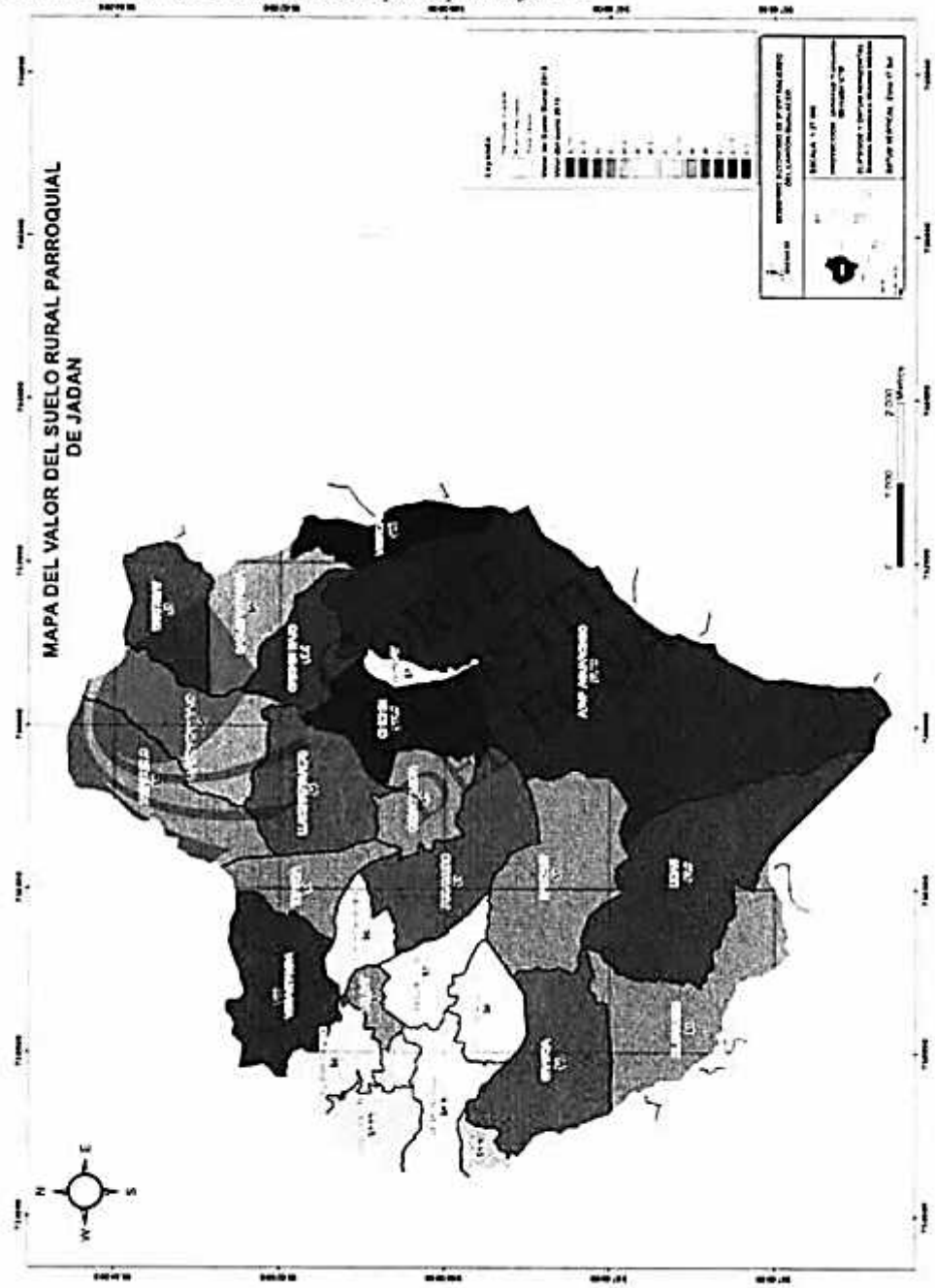
PLANOS DE VALOR DEL SUELO RURAL

i) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de Daniel Córdova





j) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de Jadán.









n) Plano de Valor del Suelo Rural de la parroquia de San Juan.

