



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año II - Nº 481

**Quito, miércoles 4 de
julio de 2018**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA - SUBROGANTE

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de
Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895



Santa Elena

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
SANTA ELENA**

**QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS
CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN
Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO
A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL
BIENIO 2018-2019**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ELENA**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

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

Que de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución Política: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”*. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

Que el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que el artículo 55 del 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 cantonales, acuerdos y resoluciones. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

Que el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los municipios a reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos.

Que las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán 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 la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, Progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

Que en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.

Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros, de la valoración de la propiedad urbana cada bienio, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que una vez realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio, la revisión la hará el Concejo Municipal observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el impuesto a los predios urbanos a favor de las municipalidades.

Que el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades reglamentaran por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Que el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, contempla referente a las deducciones lo siguiente: "... para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible el contribuyente tiene derecho a que se efectúen deducciones respecto del valor de la propiedad.

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

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

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

Que la Ley Orgánica de Discapacidades en su Artículo 75, respecto del Impuesto predial contempla: "Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Que el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades referente a los Beneficios tributarios prevé que los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Que en el Registro Oficial del lunes 3 de octubre de 2016, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expide el Acuerdo Ministerial N° 029-16, NORMAS TÉCNICAS NACIONALES PARA EL CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS - RURALES Y AVALÚOS DE BIENES; OPERACIÓN Y CÁLCULO DE TARIFAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTROS.

Que en el Artículo 1 del acuerdo N° 029-16, se determina que el Objeto y ámbito de aplicación de este instrumento es establecer lineamientos generales, requisitos mínimos y criterios técnicos aplicables a la estructuración del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos; así como la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar resultados confiables, imparciales y transparentes, a lo largo y ancho del territorio nacional.

En uso de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República y de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018-2019.

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 1.- 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".

Art. 2.- OBJETO

El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón Santa Elena.

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

Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD

Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 4.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL

La Jurisdicción Territorial comprende dos momentos:

1. CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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 y RURAL, las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde el 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esta parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a zona, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la zona será a partir de 51.

En el caso del Cantón Santa Elena, está determinada de acuerdo al siguiente detalle:

CODIGO	NOMBRE
24-01-50	Santa Elena
24-01-51	Atahualpa
24-01-52	Colonche
24-01-53	Chanduy
24-01-54	Manglaralto
24-01-55	Simón Bolívar
24-01-56	San José de Ancón

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

2. LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y 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.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar; A continuación se detalla las variables mínimas a ser incorporadas:

01	Identificación del Predio
02	Tenencia del predio
03	Descripción física del terreno
04	Infraestructura y servicios
05	Uso de suelo del predio
06	Descripción de las edificaciones.

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

No obstante, una vez cumplido la Actualización del Avalúo y de los Catastros, se ajustarán e incorporarán nuevas variables para el levantamiento predial de los Centros poblados

Art. 5.- SUJETO ACTIVO

El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Elena.

Art. 6.- SUJETOS PASIVOS

Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Art. 7.- NOTIFICACIÓN

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

CAPITULO II**DEL PROCEDIMIENTO Y RECLAMOS****Art. 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD**

Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 9. - RECLAMOS Y RECURSOS

Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III**OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD****Art. 10. – VALOR DE LA TRANSACCIÓN**

Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 11. – DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS

Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 12. – DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 13. – ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD

La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 14. – DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

Art. 15. – DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA

Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 16. – DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES

Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de

así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

Art. 17. – APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL

Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 18. – AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA

Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

CAPITULO IV**DEL PROCESO TRIBUTARIO****Art. 19.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES**

Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones estipuladas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero del GAD Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador vigente), como dato oficial para legalizar la emisión.

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

Art. 20.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO

Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 21.- 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.

Art. 22.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES

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

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

Art. 23.- SANCIONES TRIBUTARIAS

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

Art. 24.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS

La Jefatura de Catastros y Avalúos conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 25.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA

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

Art. 26.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El Gobierno Municipal del Cantón Santa Elena se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro acorde a lo estipulado en el COOTAD.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a la Jefatura de Catastro y Avalúos la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán la Jefatura de Catastro y Avalúos, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

CAPITULO V**IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA****Art. 27.- OBJETO AL IMPUESTO DE LA PROPIEDAD URBANA**

Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local u ordenanza vigente.

Art- 28.- OBJETO DEL IMPUESTO

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

Art. 29.- SUJETO ACTIVO

El Sujeto activo del impuesto a los predios urbanos es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Elena.

Art. 30.- SUJETOS PASIVOS

Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de la zona urbana serán los que consten expresamente determinados en la Reforma total a la Ordenanza que delimita la Zona Urbana del Cantón Santa Elena publicada en Registro Oficial No.526 del jueves 26 de junio del 2015.

Art. 31.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS

Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 32.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA

- a) Valor de Terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

PROV	CAN	PARROQUIA	ZONA	SECT	PARROQUIA	POBLADO	PARROQUIA	SECT
24	01	50	01	01-1	SANTA ELENA	SANTA ELENA. CAB	50	001-014
24	01	50	02	15-2	SANTA ELENA	BALLENITA	50	015-025
24	01	50	03	26	SANTA ELENA	CAPAES	50	026
24	01	50	03	27	SANTA ELENA	GARDENIAS DE CAPAES	50	027
24	01	50	03	28	SANTA ELENA	HERRADURA	50	028
24	01	50	03	31	SANTA ELENA	PUERTO SUMPA	50	031
24	01	50	03	32-3	SANTA ELENA	PUNTA BARANDUA	50	032-033
24	01	50	03	40	SANTA ELENA	PUNTA CENTINELA	50	040
24	01	50	03	41-4	SANTA ELENA	PUNTA BLANCA	50	041-048

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, redes telefónicas, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

TABLA DE VALORACION URBANA DEL CANTON SANTA ELENA								
POBLACION	SANTA ELENA		BALLENITA		FARO I FARO II FARO II CAPAES HERRADUARA 28 DE MAYO		VILLA MARINA PTO.SUMPA PTA.CENTINELA PTA.BARANDUA PTA.BLANCA	
ZONA CATASTRAL	1		2		3		3	
SECTORES CATASTRALES	01-014		15-025		26-28		31-48	
CATEGORIA SECTOR HOMOG.	VALOR \$/m2 DESDE	VALOR \$/m2 HASTA	VALOR \$/m2 DESDE	VALOR \$/m2 HASTA	VALOR \$/m2 DESDE	VALOR \$/m2 HASTA	VALOR \$/m2 DESDE	VALOR \$ /m2 HASTA
1	59	71,5	-----	-----	-----	-----	-----	-----
2	40	48	-----	-----	-----	-----	-----	-----
3	35	45	45	58,5	150	195	150	150
4	10	33	40	52	100	100	100	130
5	10	32,5	30	39	39	39	80	104
6	10	26	20	26	20	20	50	65
7	15	19,5	15	26	19,5	19,5	30	39
8	10	13	10	10	20	20	20	26
9	7	7	7	7	7	7	19,5	20
10	5	5	5	5	5	5	5	5
11	80		VALORIZACIÓN DE ACUERDO A ESTUDIO DE TASACIÓN DE TIERRA Y COMPRARENTAS.		VALORIZACIÓN DE ACUERDO A ESTUDIO DE TASACIÓN DE TIERRA Y COMPRARENTAS.		VALORIZACIÓN DE ACUERDO A ESTUDIO DE TASACIÓN DE TIERRA Y COMPRARENTAS.	

SON NUCLEOS URBANOS CONSOLIDADOS:

PROV	CAN	PARROQUIA	ZON	SECT	PARROQUIA	POBLADO	PARROQUIA	SECT
24	01	50	04	60	SANTA ELENA	SAN PABLO	50	060
24	01	50	04	67	SANTA ELENA	LABORATORIOS DE SAN PABLO	50	067
24	01	50	05	61	SANTA ELENA	BAÑOS DE SAN VICENTE	50	061
24	01	50	05	62	SANTA ELENA	SAN VICENTE	50	062
24	01	50	06	65	SANTA ELENA	EL TAMBO	50	065
24	01	50	06	66	SANTA ELENA	PROPERIDAD	50	066
24	01	51	01	01	ATAHUALPA	ATAHUALPA	51	501
24	01	52	01	01	COLONCHE	COLONCHE	52	101
24	01	52	01	02	COLONCHE	AYANGUE	52	102
24	01	52	01	03	COLONCHE	PALMAR	52	103
24	01	52	01	04	COLONCHE	PACOA	52	104
24	01	52	01	05	COLONCHE	JAMBELI	52	105
24	01	52	01	06	COLONCHE	MONTEVERDE	52	106
24	01	52	01	07	COLONCHE	FEBRES CORDERO	52	107
24	01	52	01	10	COLONCHE	PACOA II	52	110
24	01	52	01	12	COLONCHE	MANANTIAL DE GUANGALA	52	112
24	01	53	01	01	CHANDUY	CHANDUY	53	301

24	01	53	01	02	CHANDUY	EL REAL	53	302
24	01	53	01	04	CHANDUY	ZAPOTAL	53	304
24	01	53	01	05	CHANDUY	TUGADUAJA	53	305
24	01	53	01	06	CHANDUY	ENGUNGA	53	306
24	01	53	01	07	CHANDUY	CERECITA	53	307
24	01	53	01	10	CHANDUY	PUERTO CHANDUY	53	310
24	01	53	01	11	CHANDUY	MANANTIAL DE CHANDUY	53	311
24	01	54	01	01	MANGLARALTO	MANGLARALTO	54	201
24	01	54	01	02	MANGLARALTO	MONTANITA	54	202
24	01	54	01	03	MANGLARALTO	OLON	54	203
24	01	54	01	04	MANGLARALTO	SAN JOSE DE MANGLARALTO	54	204
24	01	54	01	05	MANGLARALTO	CURIA	54	205
24	01	54	01	06	MANGLARALTO	LAS NUNEZ	54	206
24	01	54	01	07	MANGLARALTO	LA ENTRADA	54	207
24	01	54	01	08	MANGLARALTO	VIA DOS MANGAS	54	208
24	01	54	01	09	MANGLARALTO	VALDIVIA	54	209
24	01	54	01	10	MANGLARALTO	SINCHAL	54	210
24	01	54	01	11	MANGLARALTO	CADEATE	54	211
24	01	54	01	12	MANGLARALTO	LIBERTADOR BOLIVAR	54	212
24	01	54	01	13	MANGLARALTO	RIO CHICO	54	213
24	01	54	01	15	MANGLARALTO	SAN PEDRO	54	215
24	01	54	01	16	MANGLARALTO	BARCELONA	54	216
24	01	54	01	17	MANGLARALTO	SAN ANTONIO	54	217
24	01	54	01	18	MANGLARALTO	OLONCITO	54	218
24	01	54	01	19	MANGLARALTO	LA RINCÓNADA	54	219
24	01	55	01	01	JULIO MORENO	JULIO MORENO	55	401
24	01	56	01	01	ANCON	SAN JOSE DE ANCON	56	601

CATEGORIA	VALOR \$
1	48
2	38
3	30
4	26
5	19
6	15
7	10
8	5
9	3
10	1,00
11	0,50
12	VALORIZACIÓN DE ACUERDO A ESTUDIO DE TASACIÓN DE TIERRA Y COMPRARENTAS.

TABLA DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR FACTORES

TABLA DE FACTORES DE AFECTACIONACIÓN POR INDICADORES DE LA TIERRA		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS (INFRAESTRUCTURA BASICA)		
AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGIA ELECTRICA	VALOR OBSERVADO DEL PREDIO	FACTOR (f1)
Existencia de Alcantarillado Sanitario	SI	1.00
	NO	0.98
Conexión a Alcantarillado Sanitario	SI	1.00
	NO	0.99
Existencia de Agua Potable	SI	1.00
	NO	0.98
Conexión Agua Potable	SI	1.00
	NO	0.99
Existencia de Alcantarillado Pluvial	SI	1.00
	NO	0.98
Existencia de Redes Eléctricas	SI	1.00
	NO	0.98
Conexión a Redes Eléctricas	SI	1.00
	NO	0.99
INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS		
ACERAS, BORDILLOS, RED TELEFONICA, RECOLECCION BASURA, ASEO DE CALLES	VALOR OBSERVADO DEL PREDIO	FACTOR (f2)
Existencia de Redes de Telefonía	SI	1.00
	NO	0.99
Conexión a Redes de Telefonía	SI	1.00
	NO	0.99
Existencia de Aceras	SI	1.00
	NO	0.99
Existencia de Bordillos	SI	1.00
	NO	0.99

MATERIAL O CAPA DE RODADURA DE LA VIA		FACTOR (f3)
Vía de acceso al lote	TIERRA O SIN TRATAMIENTO	0.94
	LASTRE	0.96
	ASFALTO	1.00
	ADOQUIN	0.98
	PIEDRA	0.95
	HORMIGON	1.00

CARACTERISTICAS DEL SUELO		FACTOR (f4)
	SECO	1.00
	INUNDABLE	0.95
	CENAGOSO	0.95
	HUMEDO	0.93

TOPOGRAFÍA		FACTOR (f5)
Topografía del suelo	CON PENDIENTE	0.96
	PLANO	1.00
Forma del terreno	REGULAR	1.00
	IRREGULAR	0.96

USO DEL PREDIO	FACTOR (f6)
ARTESANAL	1.00
ACUACULTURA	1.00
AGRICOLA	1.00
AGROINDUSTRIAL	1.20
BIENESTAR SOCIAL	1.00
CASA COMUNAL	1.00
COMUNAL	1.00
COMERCIAL	1.20
COMERCIAL Y RESIDENCIAL	1.15
CONSERVACION	1.00
CULTURAL	1.00
DIPLOMATICO	1.00
EDUCACION	1.10
ESPACIO PUBLICO	1.00
FINANCIERO	1.20
FORESTAL	1.10
HIDROCARBUROS	1.00
INDUSTRIAL	1.25
INSTITUCIONAL PRIVADO	1.10
INSTITUCIONAL PUBLICO	1.10
MILITAR	1.00
MINERO	1.10
OFICINA	1.15
PARQUEO	1.10
PECUARIO	1.00
PRESERVACION PATRIMONIAL	1.00
PROTECCION ECOLOGICA	1.10
PUBLICO/ADMINISTRACION	1.00
RECREACION Y DEPORTE	1.20
RELIGIOSO	1.00
RESIDENCIAL	1.00
SALUD	1.00
SEGURIDAD	1.10
SERVICIOS	1.10
SERVICIOS ESPECIALES	1.15
TRANSPORTE	1.10
TURISMO	1.20
OTROS	1.00

FACTOR DE LOCALIZACION EN LA MANZANA(VARIOS FRENTE)		FACTOR (f7)
Ubicación	INTERMEDIO O MEDIANERO	1.00
	ESQUINERO	1.00
	INTERIOR	0.50
	EN PASAJE	0.90
	EN CABECERA	1,15
	MANZANERO	1.00

FACTOR POR RIESGO		FACTOR (f8)
Zona de Riesgo	SI	0.40
	NO	1.00

FACTORES DE CONFIGURACION:

RELACIÓN FRENTE/FONDO	VALOR	FACTOR (f9)
Obtenido al Dividir la cantidad de m2 que el lote tiene de ancho para la cantidad de m2 que tiene de largo	De 0.0001 a 0.0999	0.96
	De 0.1 a 0.1999	0.97
	De 0.2 a 0.3332	0.98
	De 0.3333 a 0.5	0.99
	De 0.5001 a 2	1.00
	De 2.0001 a 5	0.97
	De 5.0001 a 9	0.98
	De 9.0001 a 11.0001	0.97
	De 11 a 99	0.96

FACTOR SUPERFICIE (Fs)	FACTOR (f10)	
SUPERFICIE DEL PREDIO	De 1 m2 a 200 m2	1.02
	De 201 m2 a 500 m2	1.00
	De 501 m2 a 1000 m2	0.98
	De 1001 m2 a 2500 m2	0.96
	De 2501 m2 a 5000 m2	0.94
	De 5001 m2 a 10000 m2	0.92
	De 10001 m2 en adelante	0.90

VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S= Superficie

Vsh= Valor base del terreno de sector homogéneo de la Manzana

Fa=Factor de afectación total

Fa= f1 x f2 x f3.....xf10

$$\text{Avalúo individual del Terreno} = S * Vsh * Fa$$

Por lo que para la valoración individual del terreno (VIT) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación total, y (S) Superficie del terreno así:

$$VIT = S \times Vsh \times Fa$$

Donde:

VIT = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M² DE SECTOR HOMOGENEO

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de Edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones en las áreas urbanas del Cantón, se aplicará la siguiente fórmula:

$$VIT = Vu \times S \times ft$$

Donde.

VIT: Valor individual de la edificación

Vu: Valor unitario por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores de los rubros de la edificación.

S: Superficie de la edificación.

ft: factor corrección total.

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

Se establece la tipología por peso según costo de materiales que ayudara a clasificar a la edificación por tipología conforme al siguiente cuadro de puntaje por el acabado del bloque constructivo:

TABLA VALORATIVA PARA EDIFICACION

CUADRO DE PUNTAJE POR ACABADOS		
	COLUMNA Y PILASTRA	NOMENCLATURA
1	NO TIENE	-
2	ACERO	AC
3	CAÑA	CÑ
4	HIERRO	HI
5	HORMIGON ARMADO	HA
6	MADERA COMÚN	MC
7	MIXTOS METAL Y HORMIGÓN	MXM-H
8	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	PHA
	MATERIALES DE CONTRAPISO	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	HORMIGON SIMPLE	4
3	LADRILLO VISTO	3
4	TIERRA	1
5	CAÑA	2
	MATERIALES DE TUMBADO	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	CAÑA ENLUCIDA	1
3	FIBRA MINERAL	3
4	GYPSUM	3
5	MADERA PROCESADA FINA	4
6	MADERA TRIPLEX	4
7	MALLA ENLUCIDA	2
8	ARENA CEMENTO	2
	CUBIERTA	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ACERO	7
3	CAÑA	1
4	HIERRO VIGAS METALICAS	6
5	LOSA HORMIGON ARMADO	8
6	MADERA COMUN	2
7	MADERA PROCESADA FINA	4
	VENTANA	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ALUMINIO	2
3	CAÑA	1
4	HIERRO	2
5	MADERA COMUN	1
6	MADERA PROCESADA FINA	3
7	PLASTICO REFORMADO	3

	REVESTIMIENTO PISO	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ADOQUIN	2
3	ALFOMBRA	3
4	CERAMICA	4
5	CESPED SINTETICO	3
6	DUELA PROCESADA	5
7	ENCEMENTADA	1
8	FLOTANTE	4
9	GRES	3
10	LAMINAS DE TOL CARRUJADO	2
11	MADERA COMUN/TABLA	1
12	MARMOL	8
13	MARMOLINA/MARMETON	7
14	PARQUET	5
15	PINTURA DE ALTO TRAFICO	3
16	PORCELANATO	4
17	TABLON GRES	2
18	VINIL	3
19	BALDOSA DE CEMENTO	2

	REVESTIMIENTO DE PARED EXTERIOR	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	CALCIMINAS	4
3	CAUCHO	2
4	ESMALTE	3
5	GRANIPLAST	4
6	ALUCOBOND	7
7	CERAMICA	6
8	FACHALETA	6
9	LACA	2
9	ARENA CEMENTO	2
10	AZULEJO/CERAMICA	5
11	ESQUINCHE (ESTIERCO DE ANIMAL)	1
12	MADERA COMUN	1
13	MADERA FINA	6
14	MARMOL/MARMOLINA	8
15	PIEDRA/LADRILLO ORNAMENTAL	7
16	TIERRA	1

	REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ARENA CEMENTO	2
3	ASBESTO CEMENTO	2
4	CADY PAJA	1
5	CHOVA	1
6	FERROCEMENTO	3
7	MADERA -LADRILLO	3
8	TEJA ORDINARIA	5
9	TEJA VIDRIADA	5
10	TEJUELO	4
11	ZINC	1
12	BALDOSA CEMENTO	2
13	GALVALUME	3

	VIDRIOS	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	MALLA	1
3	VIDRIO COMUN	2
4	VIDRIO TEMPLADO	4
5	VIDRIO CATEDRAL	3

Para la obtención de la tipología por los acabados de la edificación se aplicara la sumatoria de los acabados en base a la información del bloque constructivo que resultara de sumar los puntajes según sus rubros y del total se obtendrá su clasificación con la siguiente tabla:

TIPOLOGIA POR ACABADOS		
TIPOLOGIA POR ACABADOS	PUNTAJE ACUMULADO	
POPULAR	MINIMO	MAXIMO
A	1	5

TIPOLOGIA POR ACABADOS	PUNTAJE ACUMULADO	
ECONOMICA	MINIMO	MAXIMO
B	6	11

TIPOLOGIA POR ACABADOS	PUNTAJE ACUMULADO	
ECONOMICA-MEDIA	MINIMO	MAXIMO
A	12	17

TIPOLOGIA POR ACABADOS	FACTOR ACUMULADO	
PRIMERA	MINIMO	MAXIMO
D	18	27

TIPOLOGIA POR ACABADOS	FACTOR ACUMULADO	
LUJO	MINIMO	MAXIMO
E	28	33

Resultando una tabla final según la categoría de la estructura (dos primeras letras), pisos o números de niveles y acabados del bloque constructivo (de menos a mayor se categoriza según puntaje que se ve en la tabla anterior de cuadro de puntajes por acabados) o edificación se unirá la nomenclatura según la tipología respectiva conforme lo indica el siguiente cuadro.

NOMENCLATURAS DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS BLOQUES CONSTRUCCIONES (BLOQUES) /CATEGORIAS POR NIVEL CLASE DE ACABADOS CON CONDICION FISICA DE CONSTRUCCION : TERMINADA(RECONSTRUIDA, SIN MODIFICACIÓN, ABANDONADA)										
SISTEMA ESTRUCTURAL DEL BLOQUE	1 PISO					2 PISOS				
	CATEGORIAS POR ACABADOS					CATEGORIAS POR ACABADOS				
	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E
HORMIGON ARMADO	HA-1-A	HA-1-B	HA-1-C	HA-1-D	HA-1-E	HA-2-A	HA-2-B	HA-2-C	HA-2-D	HA-2-E
ACERO	AC-1-A	AC-1-B	AC-1-C	AC-1-D	AC-1-E	AC-2-A	AC-2-B	AC-2-C	AC-2-D	AC-2-E
HIERRO	H-1-A	H-1-B	H-1-C	H-1-D	H-1-E	H-2-A	H-2-B	H-2-C	H-2-D	H-2-E
MIXTO METAL/HORMIGON	MXM-HA-1A	MXM-HA-1B	MXM-HA-1C	---	---	MXM-HA-2-A	MXM-HA-2-B	---	---	---
MADERA COMUN	MC-1-A	MC-1-B	MC-1-C	---	---	MC-2-A	MC-2-B	---	---	---
CAÑA	CÑ-1-A	CÑ-1-B	CÑ-1-C	---	---	CÑ-2-A	CÑ-2-B	---	---	---

SISTEMA ESTRUCTURAL DEL BLOQUE	3 PISOS					4 PISOS			
	CATEGORIAS POR ACABADOS					CATEGORIAS POR ACABADOS			
	A	B	C	D	E	B	C	D	E
HORMIGON ARMADO	HA-3-A	HA-3-B	HA-3-C	HA-3-D	HA-3-E	HA-4-B	HA-4-C	HA-4-D	HA-4-E
ACERO	AC-3-A	AC-3-B	AC-3-C	AC-3-D	AC-3-E	AC-4-B	AC-4-C	AC-4-D	AC-4-E
HIERRO	H-3-A	H-3-B	H-3-C	H-3-D	H-3-E	H-4-B	H-4-C	H-4-D	H-4-E
MIXTO METAL/HORMIGON	---	---	---	---	---				
MADERA COMUN	---	---	---	---	---				
CAÑA	---	---	---	---	---				

SISTEMA ESTRUCTURAL DEL BLOQUE	5 PISOS				6 PISOS		
	CATEGORIAS POR ACABADOS				CATEGORIAS POR ACABADOS		
	B	C	D	E	C	D	E
HORMIGON ARMADO	HA-5-B	HA-5-C	HA-5-D	HA-5-E	HA-6-C	HA-6-D	HA-6-E
ACERO	AC-5-B	AC-5-C	AC-5-D	AC-5-E	AC-6-C	AC-6-D	AC-6-E
HIERRO	H-5-B	H-5-C	H-5-D	H-5-E	H-6-C	H-6-D	H-6-E

SISTEMA	7 PISOS			>8 PISOS		
	C	D	E	C	D	E
HORMIGON ARMADO	HA-7-C	HA-7-D	HA-7-E	HA-8-C	HA-8-D	HA-8-E
ACERO	AC-7-C	AC-7-D	AC-7-E	AC-8-C	AC-8-D	AC-8-E
HIERRO	H-7-C	H-7-D	H-7-E	H-8-C	H-8-D	H-8-E

Para el bloque constructivo o edificación que contenga los siguientes rubros de materiales se aplicara la siguiente tabla de valores por m2:

VALORACIÓN DE MATERIALES PARA EDIFICACIONES VIGENTE BIENIO 2018-2019				
COD.	CARACTERÍSTICA	COD.	MATERIAL	VALORM2
	RUBRO			
1	ESTRUCTURA	1	HORMIGON ARMADO	\$ 51,44
1	ESTRUCTURA	2	MADERA	\$ 13,45
1	ESTRUCTURA	3	METÁLICA	\$ 27,67
1	ESTRUCTURA	4	OTROS	\$ 0,00
1	ESTRUCTURA	6	SOPORTE	\$ 13,18
2	PISO	1	TIERRA	\$ 0,00
2	PISO	2	MADERA O CAÑA	\$ 5,20
2	PISO	3	HORMIGON SIMPLE	\$ 17,39
2	PISO	4	HORMIGON ARMADO	\$ 107,80
3	SOBREPISO	1	VINYL	\$ 8,10
3	SOBREPISO	2	BALDOSA	\$ 30,10
3	SOBREPISO	3	CERAMICA	\$ 27,72
3	SOBREPISO	4	MARMETONE	\$ 41,99
3	SOBREPISO	5	DUELAS DE MADERA	\$ 58,79
3	SOBREPISO	6	MARMOL	\$ 139,90
3	SOBREPISO	7	OTROS	\$ 28,98
4	PARED	1	CAÑA	\$ 10,06
4	PARED	2	MADERA	\$ 10,42
4	PARED	3	BLOQUES	\$ 30,69
4	PARED	4	OTROS	-
4	PARED	6	METAL-ZINC	\$ 39,04
5	CUBIERTA	1	ZINC O PAJA	\$ 6,88
5	CUBIERTA	2	ASBESTO	\$ 17,19
5	CUBIERTA	3	TEJA	\$ 29,38
5	CUBIERTA	4	LOSA DE HORMIGON ARMADO	\$ 71,62
5	CUBIERTA	5	OTROS	-
5	CUBIERTA	7	STEEL-PANEL	\$ 38,02
6	TUMBADO	1	CARTON PRENSADO	\$ 17,10
6	TUMBADO	2	YESO	\$ 12,26
6	TUMBADO	3	YESO CON ESTRUCTURA	\$ 11,61
6	TUMBADO	4	FIBRA DE MADERA	\$ 22,50
6	TUMBADO	5	FIBRA MINERAL	\$ 29,16
6	TUMBADO	6	ENLUCIDO	\$ 10,35
7	INSTALACIÓN ELECTRICA	1	EMPOTRADO	\$ 22,39
7	INSTALACIÓN ELECTRICA	2	SOBREPUESTA	\$ 9,11
8	INSTALACIÓN SANITARIA	1	EMPOTRADA	\$ 23,89
8	INSTALACIÓN SANITARIA	2	SOBREPUESTA	\$ 21,22
9	MEJORA	1	INSTALACION ESPECIAL	\$ 37,94
9	MEJORA	2	ASCENSOR	\$ 33,30
9	MEJORA	3	PISCINA	\$ 7,24
9	MEJORA	4	CENTRA AIRE	\$ 49,73
10	ACABADOS	3	POPULAR	\$ 18,15
10	ACABADOS	4	ECONOMICA	\$ 32,67
10	ACABADOS	5	DE LUJO	\$ 258,89
10	ACABADOS	6	ECONOMICA MEDIA	\$ 64,22
10	ACABADOS	8	PRIMERA	\$ 95,78
10	ACABADOS	9	OTROS	-

El valor por metro cuadrado del bloque constructivo o edificación es obtenido en base al porcentaje de uso de los materiales que componen cada una de las características de la construcción.

Una vez valoradas todas las características se considerada a la sumatoria de estas como el valor por metro cuadrado de edificación.

Para la corrección del valor de la construcción se aplicará la siguiente formula:

FORMULA DE DEPRECIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	
X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (en tutez) por la vida útil multiplicado por 100	
Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor nuevo calculado	
CLASE	FORMULA
1	$Y = 0,005 X^2 + 0,5001 X - 0,01$
2	$Y = 0,049 X^2 + 0,4861 X + 2,54$
3	$Y = 0,041 X^2 + 0,4092 X + 18,1$
4	$Y = 0,023 X^2 + 0,24 X + 52,5$

Considerando la vida útil de las edificaciones según su materiales de construcción las estructuras. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

VIDA UTIL POR TIPO DE EDIFICACIÓN		
CODIGO	MATERIAL DE LA ESTRUCTURA	VIDA UTIL (AÑOS)
1	HORMIGÓ ARMADO	60
2	ACERO	55
3	HIERRO	55
4	MIXTOS METAL Y HORMIGÓN	50
5	MADERA	40
6	CAÑA	20

La presente tabla tiene los factores utilizados directamente para depreciar según la estructura del bloque constructivo.

FACTORES DE AFECTACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN					
ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD EN AÑOS	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALO
HORMIGÓN ARMADO	1	1,00	0,9959	0,8063	0,6103
HORMIGÓN ARMADO	2	1,00	0,9921	0,7964	0,5874
HORMIGÓN ARMADO	3	1,00	0,9889	0,7882	0,5668
HORMIGÓN ARMADO	4	1,00	0,9864	0,7815	0,5519
HORMIGÓN ARMADO	5	1,00	0,9842	0,7757	0,5381
HORMIGÓN ARMADO	6	1,00	0,9824	0,7708	0,5263
HORMIGÓN ARMADO	7	1,00	0,9808	0,7665	0,516
HORMIGÓN ARMADO	8	1,00	0,9793	0,7627	0,5068
HORMIGÓN ARMADO	9	1,00	0,9781	0,7593	0,4985
HORMIGÓN ARMADO	10	1,00	0,9769	0,7562	0,4911
HORMIGÓN ARMADO	11	1,00	0,9758	0,7534	0,4843
HORMIGÓN ARMADO	12	1,00	0,9749	0,7508	0,478
HORMIGÓN ARMADO	13	1,00	0,974	0,7484	0,4723
HORMIGÓN ARMADO	14	1,00	0,9731	0,7462	0,4669
HORMIGÓN ARMADO	15	1,00	0,9724	0,7442	0,4619
HORMIGÓN ARMADO	16	1,00	0,9716	0,7422	0,4572
HORMIGÓN ARMADO	17	1,00	0,971	0,7404	0,4528
HORMIGÓN ARMADO	18	1,00	0,9703	0,7387	0,4486
HORMIGÓN ARMADO	19	1,00	0,9697	0,737	0,4447
HORMIGÓN ARMADO	20	1,00	0,9691	0,7355	0,441
HORMIGÓN ARMADO	21	1,00	0,9686	0,734	0,4374
HORMIGÓN ARMADO	22	1,00	0,968	0,7326	0,434
HORMIGÓN ARMADO	23	1,00	0,9675	0,7313	0,4308
HORMIGÓN ARMADO	24	1,00	0,967	0,73	0,4277
HORMIGÓN ARMADO	25	1,00	0,9666	0,7288	0,4247
HORMIGÓN ARMADO	26	1,00	0,9661	0,7276	0,4219
HORMIGÓN ARMADO	27	1,00	0,9657	0,7264	0,4191
HORMIGÓN ARMADO	28	1,00	0,9653	0,7253	0,4165
HORMIGÓN ARMADO	29	1,00	0,9649	0,7243	0,4139
HORMIGÓN ARMADO	30	1,00	0,9645	0,7233	0,4115
HORMIGÓN ARMADO	31	1,00	0,9641	0,7223	0,4091
HORMIGÓN ARMADO	32	1,00	0,9638	0,7213	0,4068
HORMIGÓN ARMADO	33	1,00	0,9634	0,7204	0,4045
HORMIGÓN ARMADO	34	1,00	0,9631	0,7195	0,4024
HORMIGÓN ARMADO	35	1,00	0,9628	0,7186	0,4003
HORMIGÓN ARMADO	36	1,00	0,9625	0,7178	0,3982
HORMIGÓN ARMADO	37	1,00	0,9621	0,717	0,3963
HORMIGÓN ARMADO	38	1,00	0,9618	0,7162	0,3943
HORMIGÓN ARMADO	39	1,00	0,9616	0,7154	0,3925
HORMIGÓN ARMADO	40	1,00	0,9613	0,7146	0,3906
HORMIGÓN ARMADO	41	1,00	0,961	0,7139	0,3889
HORMIGÓN ARMADO	42	1,00	0,9607	0,7132	0,3871
HORMIGÓN ARMADO	43	1,00	0,9605	0,7125	0,3854
HORMIGÓN ARMADO	44	1,00	0,9602	0,7118	0,3838
HORMIGÓN ARMADO	45	1,00	0,9599	0,7111	0,3822
HORMIGÓN ARMADO	46	1,00	0,9597	0,7104	0,3806
HORMIGÓN ARMADO	47	1,00	0,9595	0,7098	0,379
HORMIGÓN ARMADO	48	1,00	0,9592	0,7092	0,3775
HORMIGÓN ARMADO	49	1,00	0,959	0,7086	0,376
HORMIGÓN ARMADO	50	1,00	0,9588	0,708	0,3746

ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD EN AÑOS	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALO
HORMIGON ARMADO	51	1,00	0,9539	0,6952	0,3438
HORMIGON ARMADO	52	1,00	0,9534	0,6936	0,3399
HORMIGON ARMADO	53	1,00	0,9528	0,692	0,3361
HORMIGON ARMADO	54	1,00	0,9522	0,6904	0,3323
HORMIGON ARMADO	55	1,00	0,9516	0,6889	0,3285
HORMIGON ARMADO	56	1,00	0,951	0,6873	0,3247
HORMIGON ARMADO	57	1,00	0,9504	0,6857	0,3209
HORMIGON ARMADO	58	1,00	0,9498	0,6841	0,3171
HORMIGON ARMADO	59	1,00	0,9492	0,6825	0,3133
HORMIGON ARMADO	60	1,00	0,9486	0,6809	0,3094
HORMIGON ARMADO	61	1,00	0,948	0,6794	0,3056
HORMIGON ARMADO	62	1,00	0,9474	0,6778	0,3018
HORMIGON ARMADO	63	1,00	0,9468	0,6762	0,298
HORMIGON ARMADO	64	1,00	0,9462	0,6746	0,2942
HORMIGON ARMADO	65	1,00	0,9456	0,673	0,2904
HORMIGON ARMADO	66	1,00	0,945	0,6715	0,2866
HORMIGON ARMADO	67	1,00	0,9444	0,6699	0,2827
HORMIGON ARMADO	68	1,00	0,9438	0,6683	0,2789
HORMIGON ARMADO	69	1,00	0,9432	0,6667	0,2751
HORMIGON ARMADO	70	1,00	0,9426	0,6651	0,2713
HORMIGON ARMADO	71	1,00	0,942	0,6636	0,2675
HORMIGON ARMADO	72	1,00	0,9415	0,662	0,2637
HORMIGON ARMADO	73	1,00	0,9409	0,6604	0,2599
HORMIGON ARMADO	74	1,00	0,9403	0,6588	0,2561
HORMIGON ARMADO	75	1,00	0,9397	0,6572	0,2522
HORMIGON ARMADO	76	1,00	0,9391	0,6556	0,2484
HORMIGON ARMADO	77	1,00	0,9385	0,6541	0,2446
HORMIGON ARMADO	78	1,00	0,9379	0,6525	0,2408
HORMIGON ARMADO	79	1,00	0,9373	0,6509	0,237
HORMIGON ARMADO	80	1,00	0,9367	0,6493	0,2332
HORMIGON ARMADO	81	1,00	0,9361	0,6477	0,2294
HORMIGON ARMADO	82	1,00	0,9355	0,6462	0,2256
HORMIGON ARMADO	83	1,00	0,9349	0,6446	0,2217
HORMIGON ARMADO	84	1,00	0,9343	0,643	0,2179
HORMIGON ARMADO	85	1,00	0,9337	0,6414	0,2141
HORMIGON ARMADO	86	1,00	0,9331	0,6398	0,2103
HORMIGON ARMADO	87	1,00	0,9325	0,6382	0,2065
HORMIGON ARMADO	88	1,00	0,9319	0,6367	0,2027
HORMIGON ARMADO	89	1,00	0,9313	0,6351	0,1989
HORMIGON ARMADO	90	1,00	0,9307	0,6335	0,195
HORMIGON ARMADO	91	1,00	0,9301	0,6319	0,1912
HORMIGON ARMADO	92	1,00	0,9295	0,6303	0,1874
HORMIGON ARMADO	93	1,00	0,929	0,6288	0,1836
HORMIGON ARMADO	94	1,00	0,9284	0,6272	0,1798
HORMIGON ARMADO	95	1,00	0,9278	0,6256	0,176
HORMIGON ARMADO	96	1,00	0,9272	0,624	0,1722
HORMIGON ARMADO	97	1,00	0,9266	0,6224	0,1684
HORMIGON ARMADO	98	1,00	0,926	0,6208	0,1645
HORMIGON ARMADO	99	1,00	0,9254	0,6193	0,1607
HORMIGON ARMADO	100	1,00	0,9248	0,6177	0,1569

ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD EN AÑOS	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALO
MADERA	1	0,9884	0,9835	0,7881	0,5878
MADERA	2	0,9793	0,9681	0,7605	0,5417
MADERA	3	0,9724	0,9556	0,7376	0,5028
MADERA	4	0,9672	0,9453	0,7187	0,4702
MADERA	5	0,963	0,9366	0,7028	0,4426
MADERA	6	0,9592	0,9292	0,689	0,4188
MADERA	7	0,9562	0,9227	0,6771	0,398
MADERA	8	0,9533	0,9169	0,6664	0,3795
MADERA	9	0,9509	0,9118	0,6569	0,3629
MADERA	10	0,9487	0,9071	0,6483	0,3479
MADERA	11	0,9468	0,9029	0,6405	0,3342
MADERA	12	0,9449	0,899	0,6333	0,3217
MADERA	13	0,9432	0,8954	0,6266	0,31
MADERA	14	0,9416	0,8921	0,6204	0,2992
MADERA	15	0,94	0,889	0,6146	0,2892
MADERA	16	0,9387	0,886	0,6092	0,2797
MADERA	17	0,9374	0,8833	0,6041	0,2708
MADERA	18	0,9361	0,8807	0,5993	0,2625
MADERA	19	0,9351	0,8792	0,5948	0,2545
MADERA	20	0,934	0,8759	0,5905	0,247
MADERA	21	0,9329	0,8737	0,5864	0,2399
MADERA	22	0,9318	0,8715	0,5824	0,233
MADERA	23	0,9309	0,8695	0,5787	0,2265
MADERA	24	0,9299	0,8676	0,5751	0,2203
MADERA	25	0,9291	0,8657	0,5717	0,2143
MADERA	26	0,9283	0,8639	0,5684	0,2085
MADERA	27	0,9274	0,8622	0,5652	0,203
MADERA	28	0,9265	0,8606	0,5621	0,1977
MADERA	29	0,9258	0,869	0,5592	0,1926
MADERA	30	0,925	0,8574	0,5563	0,1876
MADERA	31	0,9244	0,8559	0,5536	0,1828
MADERA	32	0,9236	0,8545	0,5509	0,1782
MADERA	33	0,9229	0,8531	0,5483	0,1737
MADERA	34	0,9223	0,8517	0,5458	0,1693
MADERA	35	0,9217	0,8504	0,5434	0,1651
MADERA	36	0,921	0,8491	0,541	0,161
MADERA	37	0,9206	0,8479	0,5388	0,157
MADERA	38	0,9199	0,8467	0,5365	0,1531
MADERA	39	0,9192	0,8455	0,5343	0,1494
MADERA	40	0,9187	0,8444	0,5322	0,1457
MADERA	41	0,9183	0,8432	0,5302	0,1421
MADERA	42	0,9178	0,8422	0,5282	0,1386
MADERA	43	0,9172	0,8411	0,5262	0,1352
MADERA	44	0,9167	0,8401	0,5243	0,1319
MADERA	45	0,9162	0,839	0,5224	0,1286
MADERA	46	0,9158	0,838	0,5206	0,1254
MADERA	47	0,9153	0,8371	0,5188	0,1223
MADERA	48	0,9147	0,8361	0,517	0,1193
MADERA	49	0,9143	0,8352	0,5153	0,1163
MADERA	50	0,9138	0,8343	0,5136	0,1134

ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD EN AÑOS	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALO
MADERA	51	0,9045	0,8152	0,4779	0,0513
MADERA	52	0,9034	0,8128	0,4735	0,0436
MADERA	53	0,9022	0,8104	0,4691	0,036
MADERA	54	0,9011	0,8081	0,4647	0,0283
MADERA	55	0,9	0,8057	0,4603	0,0206
MADERA	56	0,8987	0,8033	0,4558	0,0129
MADERA	57	0,8975	0,8009	0,4514	0,0053
MADERA	58	0,894	0,7985	0,447	0
MADERA	59	0,8852	0,7961	0,4426	0
MADERA	60	0,8764	0,7937	0,4382	0
MADERA	61	0,8676	0,7913	0,4338	0
MADERA	62	0,8586	0,789	0,4293	0
MADERA	63	0,8498	0,7866	0,4249	0
MADERA	64	0,841	0,7842	0,4205	0
MADERA	65	0,8322	0,7818	0,4161	0
MADERA	66	0,8234	0,7794	0,4117	0
MADERA	67	0,8146	0,777	0,4073	0
MADERA	68	0,8056	0,7746	0,4028	0
MADERA	69	0,7968	0,7722	0,3984	0
MADERA	70	0,788	0,7699	0,394	0
MADERA	71	0,7792	0,7675	0,3896	0
MADERA	72	0,7704	0,7651	0,3852	0
MADERA	73	0,7638	0,7627	0,3808	0
MADERA	74	0,7678	0,7603	0,3764	0
MADERA	75	0,772	0,7579	0,3719	0
MADERA	76	0,776	0,7555	0,3675	0
MADERA	77	0,78	0,7531	0,3631	0
MADERA	78	0,784	0,7507	0,3587	0
MADERA	79	0,7882	0,7484	0,3543	0
MADERA	80	0,7922	0,746	0,3499	0
MADERA	81	0,7964	0,7436	0,3454	0
MADERA	82	0,8004	0,7412	0,341	0
MADERA	83	0,8044	0,7388	0,3366	0
MADERA	84	0,8084	0,7364	0,3322	0
MADERA	85	0,8124	0,734	0,3278	0
MADERA	86	0,8164	0,7316	0,3234	0
MADERA	87	0,8206	0,7293	0,319	0
MADERA	88	0,8248	0,7269	0,3145	0
MADERA	89	0,8288	0,7245	0,3101	0
MADERA	90	0,8328	0,7221	0,3057	0
MADERA	91	0,8368	0,7197	0,3013	0
MADERA	92	0,8408	0,7173	0,2969	0
MADERA	93	0,8448	0,7149	0,2925	0
MADERA	94	0,849	0,7125	0,288	0
MADERA	95	0,8532	0,7102	0,2836	0
MADERA	96	0,8572	0,7078	0,2792	0
MADERA	97	0,8612	0,7054	0,2748	0
MADERA	98	0,8652	0,703	0,2704	0
MADERA	99	0,8692	0,7006	0,266	0
MADERA	100	0,8732	0,6982	0,2616	0

ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD EN AÑOS	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALO
METÁLICA	1	1,00	0,9939	0,803	0,6055
METÁLICA	2	1,00	0,9883	0,7898	0,5777
METÁLICA	3	1,00	0,9837	0,7789	0,5541
METÁLICA	4	1,00	0,9799	0,7698	0,5345
METÁLICA	5	1,00	0,9767	0,7622	0,5178
METÁLICA	6	1,00	0,974	0,7557	0,5034
METÁLICA	7	1,00	0,9716	0,75	0,4909
METÁLICA	8	1,00	0,9695	0,7449	0,4797
METÁLICA	9	1,00	0,9676	0,7404	0,4697
METÁLICA	10	1,00	0,9659	0,7363	0,4606
METÁLICA	11	1,00	0,9644	0,7325	0,4524
METÁLICA	12	1,00	0,963	0,7291	0,4448
METÁLICA	13	1,00	0,9616	0,7259	0,4378
METÁLICA	14	1,00	0,9604	0,7229	0,4312
METÁLICA	15	1,00	0,9593	0,7202	0,4252
METÁLICA	16	1,00	0,9582	0,7176	0,4195
METÁLICA	17	1,00	0,9572	0,7152	0,4141
METÁLICA	18	1,00	0,9562	0,7129	0,409
METÁLICA	19	1,00	0,9553	0,7107	0,4042
METÁLICA	20	1,00	0,9545	0,7086	0,3997
METÁLICA	21	1,00	0,9537	0,7067	0,3954
METÁLICA	22	1,00	0,9529	0,7048	0,3913
METÁLICA	23	1,00	0,9521	0,703	0,3873
METÁLICA	24	1,00	0,9514	0,7013	0,3836
METÁLICA	25	1,00	0,9507	0,6997	0,3799
METÁLICA	26	1,00	0,9501	0,6981	0,3765
METÁLICA	27	1,00	0,9495	0,6966	0,3731
METÁLICA	28	1,00	0,9489	0,6951	0,3699
METÁLICA	29	1,00	0,9483	0,6937	0,3668
METÁLICA	30	1,00	0,9477	0,6924	0,3638
METÁLICA	31	1,00	0,9472	0,691	0,3609
METÁLICA	32	1,00	0,9466	0,6898	0,3581
METÁLICA	33	1,00	0,9461	0,6885	0,3554
METÁLICA	34	1,00	0,9456	0,6873	0,3528
METÁLICA	35	1,00	0,9451	0,6862	0,3502
METÁLICA	36	1,00	0,9447	0,6851	0,3478
METÁLICA	37	1,00	0,9442	0,684	0,3454
METÁLICA	38	1,00	0,9438	0,6829	0,343
METÁLICA	39	1,00	0,9433	0,6819	0,3407
METÁLICA	40	1,00	0,9429	0,6809	0,3385
METÁLICA	41	1,00	0,9425	0,6799	0,3364
METÁLICA	42	1,00	0,9421	0,6789	0,3342
METÁLICA	43	1,00	0,9417	0,678	0,3322
METÁLICA	44	1,00	0,9413	0,6771	0,3302
METÁLICA	45	1,00	0,941	0,6762	0,3282
METÁLICA	46	1,00	0,9406	0,6753	0,3263
METÁLICA	47	1,00	0,9402	0,6744	0,3244
METÁLICA	48	1,00	0,9399	0,6736	0,3226
METÁLICA	49	1,00	0,9395	0,6728	0,3208
METÁLICA	50	1,00	0,9392	0,672	0,319

ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD EN AÑOS	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALO
METÁLICA	51	1,00	0,9321	0,6549	0,2815
METÁLICA	52	1,00	0,9312	0,6528	0,2769
METÁLICA	53	1,00	0,9304	0,6507	0,2723
METÁLICA	54	1,00	0,9295	0,6486	0,2676
METÁLICA	55	1,00	0,9286	0,6465	0,263
METÁLICA	56	1,00	0,9277	0,6444	0,2584
METÁLICA	57	1,00	0,9269	0,6423	0,2537
METÁLICA	58	1,00	0,926	0,6402	0,2491
METÁLICA	59	1,00	0,9251	0,6381	0,2445
METÁLICA	60	1,00	0,9242	0,636	0,2398
METÁLICA	61	1,00	0,9234	0,6339	0,2352
METÁLICA	62	1,00	0,9225	0,6318	0,2305
METÁLICA	63	1,00	0,9216	0,6297	0,2259
METÁLICA	64	1,00	0,9207	0,6276	0,2213
METÁLICA	65	1,00	0,9198	0,6254	0,2166
METÁLICA	66	1,00	0,919	0,6233	0,212
METÁLICA	67	1,00	0,9181	0,6212	0,2074
METÁLICA	68	1,00	0,9172	0,6191	0,2027
METÁLICA	69	1,00	0,9163	0,617	0,1981
METÁLICA	70	1,00	0,9155	0,6149	0,1935
METÁLICA	71	1,00	0,9146	0,6128	0,1888
METÁLICA	72	1,00	0,9137	0,6107	0,1842
METÁLICA	73	1,00	0,9128	0,6086	0,1796
METÁLICA	74	1,00	0,912	0,6065	0,1749
METÁLICA	75	1,00	0,9111	0,6044	0,1703
METÁLICA	76	1,00	0,9102	0,6023	0,1657
METÁLICA	77	1,00	0,9093	0,6002	0,161
METÁLICA	78	1,00	0,9084	0,5981	0,1564
METÁLICA	79	1,00	0,9076	0,5959	0,1517
METÁLICA	80	1,00	0,9067	0,5938	0,1471
METÁLICA	81	1,00	0,9058	0,5917	0,1425
METÁLICA	82	1,00	0,9049	0,5896	0,1378
METÁLICA	83	1,00	0,9041	0,5875	0,1332
METÁLICA	84	1,00	0,9032	0,5854	0,1286
METÁLICA	85	1,00	0,9023	0,5833	0,1239
METÁLICA	86	1,00	0,9014	0,5812	0,1193
METÁLICA	87	1,00	0,9006	0,5791	0,1147
METÁLICA	88	1,00	0,8997	0,577	0,11
METÁLICA	89	1,00	0,8988	0,5749	0,1054
METÁLICA	90	1,00	0,8979	0,5728	0,1008
METÁLICA	91	1,00	0,8971	0,5707	0,0961
METÁLICA	92	1,00	0,8962	0,5686	0,0915
METÁLICA	93	1,00	0,8953	0,5664	0,0869
METÁLICA	94	1,00	0,8944	0,5643	0,0822
METÁLICA	95	1,00	0,8935	0,5622	0,0776
METÁLICA	96	1,00	0,8927	0,5601	0,0729
METÁLICA	97	1,00	0,8918	0,558	0,0683
METÁLICA	98	1,00	0,8909	0,5559	0,0637
METÁLICA	99	1,00	0,89	0,5538	0,059
METÁLICA	100	1,00	0,8892	0,5517	0,0544

ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD EN AÑOS	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALO
CAÑA	1	0,9378	0,9362	0,7395	0,5444
CAÑA	2	0,8775	0,8767	0,6646	0,4533
CAÑA	3	0,8287	0,8282	0,6026	0,3765
CAÑA	4	0,7904	0,7884	0,5513	0,3122
CAÑA	5	0,7585	0,7549	0,5081	0,2577
CAÑA	6	0,7311	0,7261	0,4709	0,2107
CAÑA	7	0,7073	0,7011	0,4384	0,1695
CAÑA	8	0,6862	0,6789	0,4096	0,133
CAÑA	9	0,6673	0,659	0,3838	0,1003
CAÑA	10	0,6501	0,641	0,3604	0,0707
CAÑA	11	0,6347	0,6246	0,3392	0,0437
CAÑA	12	0,6203	0,6096	0,3196	0,0189
CAÑA	13	0,603	0,5957	0,3015	0
CAÑA	14	0,5958	0,5827	0,2848	0
CAÑA	15	0,6032	0,5707	0,2691	0
CAÑA	16	0,61	0,5594	0,2544	0
CAÑA	17	0,6162	0,5487	0,2406	0
CAÑA	18	0,6222	0,5387	0,2276	0
CAÑA	19	0,628	0,5292	0,2152	0
CAÑA	20	0,6332	0,5202	0,2036	0
CAÑA	21	0,6384	0,5116	0,1924	0
CAÑA	22	0,6434	0,5034	0,1817	0
CAÑA	23	0,648	0,4956	0,1716	0
CAÑA	24	0,6524	0,4881	0,1619	0
CAÑA	25	0,6566	0,4809	0,1526	0
CAÑA	26	0,6608	0,474	0,1436	0
CAÑA	27	0,6646	0,4673	0,135	0
CAÑA	28	0,6684	0,4609	0,1267	0
CAÑA	29	0,6722	0,4548	0,1187	0
CAÑA	30	0,6756	0,4488	0,111	0
CAÑA	31	0,679	0,443	0,1035	0
CAÑA	32	0,6818	0,4375	0,0966	0
CAÑA	33	0,6854	0,432	0,0893	0
CAÑA	34	0,6886	0,4268	0,0825	0
CAÑA	35	0,6916	0,4217	0,0759	0
CAÑA	36	0,6946	0,4168	0,0695	0
CAÑA	37	0,6974	0,412	0,0633	0
CAÑA	38	0,7002	0,4073	0,0572	0
CAÑA	39	0,7028	0,4027	0,0513	0
CAÑA	40	0,7054	0,3983	0,0456	0
CAÑA	41	0,708	0,394	0,04	0
CAÑA	42	0,7106	0,3898	0,0345	0
CAÑA	43	0,713	0,3857	0,0292	0
CAÑA	44	0,7152	0,3816	0,024	0
CAÑA	45	0,7176	0,3777	0,0189	0
CAÑA	46	0,7198	0,3739	0,014	0
CAÑA	47	0,722	0,3701	0,0091	0
CAÑA	48	0,7242	0,3664	0,0043	0
CAÑA	49	0,7256	0,3628	0	0
CAÑA	50	0,7186	0,3593	0	0

ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD EN AÑOS	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALO
CAÑA	51	0,5692	0,2846	0	0
CAÑA	52	0,5506	0,2753	0	0
CAÑA	53	0,5322	0,2661	0	0
CAÑA	54	0,5136	0,2568	0	0
CAÑA	55	0,4952	0,2476	0	0
CAÑA	56	0,4766	0,2383	0	0
CAÑA	57	0,4582	0,2291	0	0
CAÑA	58	0,4396	0,2198	0	0
CAÑA	59	0,4212	0,2106	0	0
CAÑA	60	0,4028	0,2014	0	0
CAÑA	61	0,3842	0,1921	0	0
CAÑA	62	0,3658	0,1829	0	0
CAÑA	63	0,3472	0,1736	0	0
CAÑA	64	0,3288	0,1644	0	0
CAÑA	65	0,3102	0,1551	0	0
CAÑA	66	0,2918	0,1459	0	0
CAÑA	67	0,2732	0,1366	0	0
CAÑA	68	0,2548	0,1274	0	0
CAÑA	69	0,2364	0,1182	0	0
CAÑA	70	0,2178	0,1089	0	0
CAÑA	71	0,1994	0,0997	0	0
CAÑA	72	0,1808	0,0904	0	0
CAÑA	73	0,1624	0,0812	0	0
CAÑA	74	0,1438	0,0719	0	0
CAÑA	75	0,1254	0,0627	0	0
CAÑA	76	0,1068	0,0534	0	0
CAÑA	77	0,0884	0,0442	0	0
CAÑA	78	0,07	0,035	0	0
CAÑA	79	0,514	0,257	0	0
CAÑA	80	0,033	0,0165	0	0
CAÑA	81	0,0144	0,0072	0	0
CAÑA	82	0	0	0	0



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD EN AÑOS	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALO
SOPORTE	1	1,00	0,9959	0,8063	0,6103
SOPORTE	2	1,00	0,9921	0,7964	0,5874
SOPORTE	3	1,00	0,9889	0,7882	0,568
SOPORTE	4	1,00	0,9864	0,7815	0,5519
SOPORTE	5	1,00	0,9842	0,7757	0,5381
SOPORTE	6	1,00	0,9824	0,7708	0,5263
SOPORTE	7	1,00	0,9808	0,7665	0,516
SOPORTE	8	1,00	0,9793	0,7627	0,5068
SOPORTE	9	1,00	0,9781	0,7593	0,4985
SOPORTE	10	1,00	0,9769	0,7562	0,4911
SOPORTE	11	1,00	0,9758	0,7534	0,4843
SOPORTE	12	1,00	0,9749	0,7508	0,478
SOPORTE	13	1,00	0,974	0,7484	0,4723
SOPORTE	14	1,00	0,9731	0,7462	0,4669
SOPORTE	15	1,00	0,9724	0,7442	0,4619
SOPORTE	16	1,00	0,9716	0,7422	0,4572
SOPORTE	17	1,00	0,971	0,7404	0,4528
SOPORTE	18	1,00	0,9703	0,7387	0,4486
SOPORTE	19	1,00	0,9697	0,737	0,4447
SOPORTE	20	1,00	0,9691	0,7355	0,441
SOPORTE	21	1,00	0,9686	0,734	0,4374
SOPORTE	22	1,00	0,968	0,7326	0,434
SOPORTE	23	1,00	0,9675	0,7313	0,4308
SOPORTE	24	1,00	0,967	0,73	0,4277
SOPORTE	25	1,00	0,9666	0,7288	0,4247
SOPORTE	26	1,00	0,9661	0,7276	0,4219
SOPORTE	27	1,00	0,9657	0,7264	0,4191
SOPORTE	28	1,00	0,9653	0,7253	0,4165
SOPORTE	29	1,00	0,9649	0,7243	0,4139
SOPORTE	30	1,00	0,9645	0,7233	0,4115
SOPORTE	31	1,00	0,9641	0,7223	0,4091
SOPORTE	32	1,00	0,9638	0,7213	0,4068
SOPORTE	33	1,00	0,9634	0,7204	0,4045
SOPORTE	34	1,00	0,9631	0,7195	0,4024
SOPORTE	35	1,00	0,9628	0,7186	0,4003
SOPORTE	36	1,00	0,9625	0,7178	0,3982
SOPORTE	37	1,00	0,9621	0,717	0,3963
SOPORTE	38	1,00	0,9618	0,7162	0,3943
SOPORTE	39	1,00	0,9616	0,7154	0,3925
SOPORTE	40	1,00	0,9613	0,7146	0,3906
SOPORTE	41	1,00	0,961	0,7139	0,3889
SOPORTE	42	1,00	0,9607	0,7132	0,3871
SOPORTE	43	1,00	0,9605	0,7125	0,3854
SOPORTE	44	1,00	0,9602	0,7118	0,3838
SOPORTE	45	1,00	0,9599	0,7111	0,3822
SOPORTE	46	1,00	0,9597	0,7104	0,3806
SOPORTE	47	1,00	0,9595	0,7098	0,379

ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD EN AÑOS	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENA	BUENO	REGULAR	MALO
BLOQUE CRUZADO	1	1,00	0,9959	0,8063	0,6103
BLOQUE CRUZADO	2	1,00	0,9921	0,7964	0,5874
BLOQUE CRUZADO	3	1,00	0,9889	0,7882	0,568
BLOQUE CRUZADO	4	1,00	0,9864	0,7815	0,5519
BLOQUE CRUZADO	5	1,00	0,9842	0,7757	0,5381
BLOQUE CRUZADO	6	1,00	0,9824	0,7708	0,5263
BLOQUE CRUZADO	7	1,00	0,9808	0,7665	0,516
BLOQUE CRUZADO	8	1,00	0,9793	0,7627	0,5068
BLOQUE CRUZADO	9	1,00	0,9781	0,7593	0,4985
BLOQUE CRUZADO	10	1,00	0,9769	0,7562	0,4911
BLOQUE CRUZADO	11	1,00	0,9758	0,7534	0,4843
BLOQUE CRUZADO	12	1,00	0,9749	0,7508	0,478
BLOQUE CRUZADO	13	1,00	0,974	0,7484	0,4723
BLOQUE CRUZADO	14	1,00	0,9731	0,7462	0,4669
BLOQUE CRUZADO	15	1,00	0,9724	0,7442	0,4619
BLOQUE CRUZADO	16	1,00	0,9716	0,7422	0,4572
BLOQUE CRUZADO	17	1,00	0,971	0,7404	0,4528
BLOQUE CRUZADO	18	1,00	0,9703	0,7387	0,4486
BLOQUE CRUZADO	19	1,00	0,9697	0,737	0,4447
BLOQUE CRUZADO	20	1,00	0,9691	0,7355	0,441
BLOQUE CRUZADO	21	1,00	0,9686	0,734	0,4374
BLOQUE CRUZADO	22	1,00	0,968	0,7326	0,434
BLOQUE CRUZADO	23	1,00	0,9675	0,7313	0,4308
BLOQUE CRUZADO	24	1,00	0,967	0,73	0,4277
BLOQUE CRUZADO	25	1,00	0,9666	0,7288	0,4247
BLOQUE CRUZADO	26	1,00	0,9661	0,7276	0,4219
BLOQUE CRUZADO	27	1,00	0,9657	0,7264	0,4191
BLOQUE CRUZADO	28	1,00	0,9653	0,7253	0,4165
BLOQUE CRUZADO	29	1,00	0,9649	0,7243	0,4139
BLOQUE CRUZADO	30	1,00	0,9645	0,7233	0,4115
BLOQUE CRUZADO	31	1,00	0,9641	0,7223	0,4091
BLOQUE CRUZADO	32	1,00	0,9638	0,7213	0,4068
BLOQUE CRUZADO	33	1,00	0,9634	0,7204	0,4045
BLOQUE CRUZADO	34	1,00	0,9631	0,7195	0,4024
BLOQUE CRUZADO	35	1,00	0,9628	0,7186	0,4003
BLOQUE CRUZADO	36	1,00	0,9625	0,7178	0,3982
BLOQUE CRUZADO	37	1,00	0,9621	0,717	0,3963
BLOQUE CRUZADO	38	1,00	0,9618	0,7162	0,3943
BLOQUE CRUZADO	39	1,00	0,9616	0,7154	0,3925
BLOQUE CRUZADO	40	1,00	0,9613	0,7146	0,3906
BLOQUE CRUZADO	41	1,00	0,961	0,7139	0,3889
BLOQUE CRUZADO	42	1,00	0,9607	0,7132	0,3871
BLOQUE CRUZADO	43	1,00	0,9605	0,7125	0,3854
BLOQUE CRUZADO	44	1,00	0,9602	0,7118	0,3838
BLOQUE CRUZADO	45	1,00	0,9599	0,7111	0,3822
BLOQUE CRUZADO	46	1,00	0,9597	0,7104	0,3806
BLOQUE CRUZADO	47	1,00	0,9595	0,7098	0,379

Art. 33.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**2. Factor por Edad y Estado de Conservación.**

La actualización del avalúo comercial de la edificación, con los valores definidos en la matriz, se cumpliría, si todas las edificaciones censadas hubieran sido construidas en el año anterior vigente a esta ordenanza, sin embargo en la realidad no se cumple debido a que cada edificación tiene diferentes condiciones físicas, por lo que para determinar el valor real en forma individual de las edificaciones, se evaluarán las condiciones de conservación de sus elementos constitutivos y de la edad de construcción.

VIDA UTIL POR TIPO DE EDIFICACIÓN		
CODIGO	MATERIAL DE LA ESTRUCTURA	VIDA UTIL (AÑOS)
1	HORMIGO ARMADO	60
2	ACERO	55
3	HIERRO	55
4	MIXTOS METAL Y HORMIGÓN	50
5	MADERA	40
6	CAÑA	20

FORMULA DE DEPRECIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN		
X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil multiplicado por 100		
Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor nuevo calculado		
CLASE	FORMULA	
1	$Y = 0,005 X^2 + 0,5001 X - 0,01$	
2	$Y = 0,049 X^2 + 0,4861 X + 2,54$	
3	$Y = 0,041 X^2 + 0,4092 X + 18,1$	
4	$Y = 0,023 X^2 + 0,24 X + 52,5$	

Considerando la vida útil de las edificaciones según su materiales de construcción las estructuras. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Para el valor de la edificación se aplicara la siguiente formula descontando el valor de la depreciación por vetustez:

FORMULA DEL BLOQUE CONSTRUCTIVO O EDIFICACION
$AC = Vn - (Vn * Y)$
En donde:
AC= Avaluo del bloque constructivo (edificio)
Vn=valor del bloque o construccion nueva
y= valor porcentual a descontar

Para los avalúos de las obras consideradas mejoras (AM) se usara el siguiente cuadro:

VALOR \$/ M2 OBRAS COMPLEMENTARIAS O MEJORAS	
OBRA COMPLEMENTARIA	VALOR \$/m2
PISCINA (PROF. PROM= 2 m)	\$ 261.45 /m2
CISTERNA	\$ 448.03 /m3
CANCHA DEPORTIVA (CEMENTO)	\$ 57.53 /m2

Para la valoración de la propiedad se sumara el valor de la edificación más la de suelo y más la mejora conforme indica la COOTAD y las normativas vigentes de valoración.

FORMULA DEL BLOQUE CONSTRUCTIVO O EDIFICACION
$AP = AC + Vit + AM$ En donde: AP= Avaluo de la propiedad o inmueble AC=Avaluo del bloque constructivo Vit= valor individual del terreno AM=Avaluos de las mejoras Adheridas al predio

Art. 34.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE

La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art.35.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA

Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata se establecerá un recargo, tal como lo estipula el artículo 508 del COOTAD, es decir pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El Uno por mil (1 ‰) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2 ‰) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

Art. 36.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS

El recargo del dos Por mil (2°/00) anual se aplicará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, acorde a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

Art. 37.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS

Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según ART. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 38.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA

Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Art. 39.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO

Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 40.- ZONAS URBANO MARGINALES

Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Los predios unifamiliares Urbanos marginales serán determinados por el Gobierno Municipal de Santa Elena mediante ordenanza a través del estudio técnico determinado por la Dirección de Planificación.

Art. 41.- EPOCA DE PAGO

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

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 42.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE

La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Art. 43.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO

Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 44.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Las propiedades que estén sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, serán valuadas en función de las alícuotas respectivas de cada copropietario.

Art. 45.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO

Determinados los valores individuales del suelo y construcciones, de forma separada e individualmente de los predios intervenidos en el estudio catastral urbano, cumpliendo lo establecido en el artículo 505 del COOTAD, se determinará en valor de la propiedad mediante la suma aritmética de los avalúos del terreno más el de las construcciones.

$$\text{AVALÚO COMERCIAL} = \text{AVALÚO TERRENOS} + \text{AVALÚO CONSTRUCCIONES}$$

El resultado de este cálculo, servirá para que la administración municipal otorgue los certificados de avalúos de la propiedad y la determinación de los tributos municipales y de terceros que le afecten por Ley.

Art. 46.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.85 0/00 (UNO PUNTO OCHENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 47.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD

Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad.

A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 48.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

- a. Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA), así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:
- b. En tanto que, respecto a las deducciones de conformidad a lo dispuesto en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad"

Numeral 2 del literal b).- Determina Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 49.- OBJETO DEL IMPUESTO.-

Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y demás zonas consolidadas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley u ordenanza.

Art. 50.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDA RURAL.-

Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 514 hasta el 524 del COOTAD:

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 51. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-

El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

No obstante, una vez cumplido la Actualización del Avalúo y de los Catastros, se ajustarán e incorporarán nuevas variables para el levantamiento predial de los Centros poblados

Art. 52. –VALOR DE LA PROPIEDAD.-

Los predios rurales serán valorados en función de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previsto en el artículo 516 del COOTAD; con este propósito mediante la presente ordenanza, se aprueba el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, acceso y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado.

TABLA VALORATIVA EN SUELO RÚSTICO

ZONA DE INFLUENCIA		CLASE DE TIERRA			VALOR \$ HAS.
1	ZONA 1	1	I	VERDE	3.034.50
1	ZONA 1	2	II	AMARILLO	2.237.20
1	ZONA 1	3	III	ROJO	1.846.20
1	ZONA 1	4	IV	AZUL	1.778
1	ZONA 1	5	V	VERDE INTENSO	1.400
1	ZONA 1	6	VI	ANARANJADO	1.022
1	ZONA 1	7	VII	CAFE	567
1	ZONA 1	8	VIII	VIOLETA MORADO	252
2	ZONA 2	1	I	VERDE	2.906.91
2	ZONA 2	2	II	AMARILLO	1.914.18
2	ZONA 2	3	III	ROJO	1.578.18
2	ZONA 2	4	IV	AZUL	1.293.10
2	ZONA 2	5	V	VERDE INTENSO	1.018.18
2	ZONA 2	6	VI	ANARANJADO	1.114.92
2	ZONA 2	7	VII	CAFE	412.35
2	ZONA 2	8	VIII	VIOLETA MORADO	183.27
3	ZONA 3	1	I	VERDE	1.785
3	ZONA 3	2	II	AMARILLO	1.316
3	ZONA 3	3	III	ROJO	1.085.50
3	ZONA 3	4	IV	AZUL	1.333.50
3	ZONA 3	5	V	VERDE INTENSO	1.050.00
3	ZONA 3	6	VI	ANARANJADO	766.50
3	ZONA 3	7	VII	CAFE	283.50
3	ZONA 3	8	VIII	VIOLETA MORADO	126.00
4	ZONA 4	1	I	VERDE	1.338.54
4	ZONA 4	2	II	AMARILLO	1.114.52
4	ZONA 4	3	III	ROJO	946.92
4	ZONA 4	4	IV	AZUL	775.86
4	ZONA 4	5	V	VERDE INTENSO	610.92
4	ZONA 4	6	VI	ANARANJADO	445.95
4	ZONA 4	7	VII	CAFE	164.94
4	ZONA 4	8	VIII	VIOLETA MORADO	73.32

Observación.- Los predios cuyo uso de suelo es de actividad piscícola la determinación del valor de la tierra serán mediante la tasación individual dependiendo de la calidad y dotación de infraestructura para la actividad.

Art. 53.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA RURAL.-

Para la valoración individual de los predios rurales dentro de cada zona de influencia del sector de delimitación cantonal, se tomará en cuenta el valor indicado en el plano y su zona de influencia correspondiente, al que le aplicarán los factores de corrección, en relación con las características del predio indicados en los siguientes cuadros.

TABLA VALORATIVA PARA LOS CASOS EN QUE LOS PREDIOS RÚSTICOS TIENEN UN ÁREA INFERIOR A LA HECTÁREA.

PREDIOS RUSTICOS		
DESDE (Mtr. 2)	HASTA (Mtr. 2)	VALOR del Mtr (Dólares)
1	200	35
201	500	30
501	1000	25
1001	2000	20
2001	3000	15
3001	5000	10
5001	10000	5

COEFICIENTES DE TAMAÑO DEL PREDIO:

RANGO DE SUPERFIC (HA)	COEFICIENTES
1,0001 a 5,0000	1,10
5,0001 a 10,0000	1,00
10,0001 a 20,0000	0,93
20,0001 a 50,0000	0,86
50,0001 a 100,0000	0,80
100,0001 a 500,0000	0,76
Más de 500,0001	0,68

COEFICIENTES POR USO O DESTINO DEL PREDIO

CUADRO No.10.- Uso o Destino Habitacional:

RANGO DE SUPERFICIE (HA)	COEFICIENTES
1,0001 a 5,0000	1,85
1,5001 a 2,0000	1,70
2,0001 a 3,0000	1,58
3,0001 a 3,5000	1,48
3,5001 a 4,0000	1,40
4,0001 a 4,5000	1,33
4,5001 a 5,0000	1,26
Más de 5,0001	1,10

Uso o Destino Comercial, Recreacional e Industrial:

RANGO DE SUPERFICIE (HA)	COEFICIENTES
Menos de 0,1000	3,50
0,1001 a 0,2000	2,81
0,2001 a 0,3000	2,50
0,3001 a 0,4000	2,29
0,4001 a 0,5000	2,13
0,5001 a 0,6000	2,00
0,6001 a 0,7000	1,90
0,7001 a 0,8000	1,81
0,8001 a 0,9000	1,73
0,9001 a 1,0000	1,66
1,0000 a 5,0000	1,60
Más de 5,0000	1,50

Uso o Destino Minero:

RANGO DE SUPERFICIE (HA)	COEFICIENTES
Menos de 0,1000	8,00
0,1001 a 0,2000	6,00
0,2001 a 0,3000	5,07
0,3001 a 0,4000	4,46
0,4001 a 0,5000	4,01
0,5001 a 0,6000	3,64
0,6001 a 0,7000	3,34
0,7001 a 0,8000	3,08
0,8001 a 0,9000	2,85
0,9001 a 1,0000	2,65
1,0000 a 2,5000	2,40
2,5001 a 5,0000	2,05
5,0001 a 10,0000	1,70
10,0001 a 20,0000	1,35
Más de 20,0001	1,10

Coeficientes por Tipo de Vía:

TIPO DE VIA DE ACCESO	COEFICIENTES
Asfaltada de Primer Orden (Asfaltado)	1,20
Asfaltada de Segundo Orden (Asfaltado)	1,00
Adoquinado	1,00
Doble riego asfáltico	0,90
Lastrada	0,80
Terreno Natural	0,70
Sendero	0,40

El valor individual de la tierra rural, será aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{VIT} = \text{VGT} \times \text{S} \times \text{Ft} \times \text{Fu} \times \text{Fv}$$

Donde:

VIT:	Valor individual de la tierra
VGT:	Valor base de la tierra
S:	Superficie valorada
Ft:	Factor por tamaño de la tierra
Fu:	Factor por uso económico del predio
Fv:	Factor por tipo de vía.

Art. 54. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-

Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 2,50 o/oo (DOS PUNTO CINCUENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 55.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO

El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 56.- CASOS ESPECIALES

En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio del suelo en los sectores urbanos:

- VALORACIÓN POR MEDIO DE ESTUDIO DE TASACIÓN Y CUANTÍA DE COMPRAVENTA.-** Si dentro del perímetro urbano, los propietarios no se encontraran conforme con el valor por metro cuadrado y hectáreas de suelo aprobado por el Concejo Cantonal, se determinará el valor de acuerdo al estudio de tasación realizado por profesionales particulares o en su defecto por medio de las cuantías de las compraventas.
- ÁREAS URBANAS EN ZONA DE RIESGO.-** Si dentro del perímetro urbano existieren zonas de riesgo natural (Barrancos, cursos de aguas de esteros, ríos o mar, laderas de cerros y zonas inundables), se establecerá como precio por metro cuadrado de terreno, el 40% del predio establecido en el plano de valoración.
- LOTES INTERIORES.-** En los lotes interiores con servidumbre de paso, para efectos de valoración del terreno, no se aplicarán los factores previstos en el Art.2 de esta Ordenanza sino directamente el factor 0.50.

Art. 57.- VIGENCIA

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y en el dominio web de la Municipalidad.

Art. 58.- DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda sin efecto la Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano del Cantón Santa Elena, su determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016-2017, publicado en el Registro Oficial N° 529, de fecha 15 de marzo de 2016.

Dado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Santa Elena, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

Lcdo. Dionicio Gonzabay Salinas
ALCALDE DEL CANTON

Ab. Enrique Estíbel Cumbe
SECRETARIO DEL CANTON

SECRETARÍA MUNICIPAL DEL CANTON SANTA ELENA

Santa Elena, 03 de enero de 2018.

CERTIFICA: Que la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018-2019”, al tenor de lo tipificado en el Art. 30 y Art. 57, literal a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, ha sido aprobada durante las Sesiones Ordinarias celebradas el 19 de diciembre de 2017 y 26 de diciembre de 2017.

Ab. Enrique Estíbel Cumbe
SECRETARIO DEL CANTON

ALCALDIA DEL CANTON DE SANTA ELENA

Santa Elena, 03 de enero de 2018.-

En virtud de que la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018-2019”, ha sido discutida y aprobada en las Sesiones Ordinarias celebradas los días 19 de diciembre de 2017 y 26 de diciembre de 2017, habiendo cumplido con todas las disposiciones y requisitos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, esta Alcaldía en uso de sus facultades tipificadas en el Art. 322 del COOTAD, SANCIONÓ la presente ordenanza y autoriza su promulgación.


Lcdo. Dionicio Gonzabay Salinas
ALCALDE DEL CANTON

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON SANTA ELENA

Proveyó y firmó el Decreto que antecede el señor Lcdo. Dionicio Gonzabay Salinas, Alcalde del Cantón, a los tres días del mes de enero del año dos mil dieciocho.- Lo Certifico.- Santa Elena, 03 de enero de 2018.-


Ab. Enrique Estibel Cumba
SECRETARIO DEL CANTON

