

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN NANGARITZA**

**ORDENANZA  
N-19-CGADCN-2021**

**DE APROBACIÓN DEL PLANO  
DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y  
DE VALORACIÓN DE SUELO  
Y EDIFICACIONES, ASÍ  
COMO LA DETERMINACIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y LA  
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO  
A LOS PREDIOS URBANOS, QUE  
REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023**

## **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA**

Año 21 N-19-CGADCN-2021

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El catastro inmobiliario urbano es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo a los GAD Municipales para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.

## EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA

### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que**, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria, Art. 300 de la Constitución de la República.

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

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

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

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

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

**Que**, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: **a)** El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; **b)** 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**, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

**Que**, el COOTAD prescribe en el Art. 10 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

**Que**, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

**Que**, hay aspectos en la actualidad que es necesario tomar en cuenta, producto de la pandemia por COVID 19 que azota al mundo, que por lo general golpea con más fuerza en lo económico y social, sin dejar de considerar el tema sanitario; y, que por tanto las economías nacionales y locales se encuentran

en estado deplorable, por tal razón es menester que el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Nangaritza analice, discuta y tome decisiones para estimular, impulsar y coadyuvar a la reactivación económica en nuestra jurisdicción;

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59, 60 y 492; y el Código Orgánico Tributario.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 264 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

## **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN NANGARITZA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023**

### **CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES**

**Art. 1.- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de las zonas urbanas del Cantón Nangaritza, determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 2.- Principios.-** El impuesto a los predios urbanos que regirá para el BIENIO 2022-2023 observará los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.- Glosario de Términos.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

**Área de Intervención Valorativa (AIVA).-** Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

**Avalúo.-** Acción y efecto de valorar, esto es, fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**Avalúo Catastral.-** Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).



**Avalúo a precio de mercado.-** Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

**Avalúo de la Propiedad.-** El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por la Oficina de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

**Avalúo del Solar.-** Es el 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.

**Base Cartográfica Catastral.-** Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos y demás atributos físicos existentes.

**Base de Datos Catastral Alfanumérica.-** La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

**Cartografía.-** Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

**Código Catastral.-** Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

**Factores de Corrección.-** Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y afectaciones.

**Inventario Catastral.-** Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas del Cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

**Predio.-** Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

**Predio urbano.-** Para efectos de ésta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por un polígono, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área urbana, la misma que es establecida por el GAD del Cantón Nangaritza, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

**Catastro predial.-** Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

**Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT.** Sistema Informático que automatiza la gestión catastral urbana e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

**Zonas Homogéneas (ZH).-** Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, y demás atributos propios del sector.

**Art. 4.- Objeto del Catastro.-** El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada; y que el catastro urbano, sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo urbano. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el Cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

**Art. 5.- Elementos.-** El Sistema de Catastro Predial Urbano comprende: el Inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios urbanos, el avalúo de los predios urbanos, 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.

**Art. 6.- Elementos de la Propiedad Urbana.-** Para el efecto, los elementos que integran la propiedad, y que los contribuyentes o responsables deben entregar su información para el catastro urbano, son: terreno, edificaciones y otras mejoras.

## CAPÍTULO II

### DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

**Art. 7.- Elementos de Valoración de los predios urbanos.-** Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo urbano, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

**Art. 8.- Del avalúo de los predios.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo urbano.-** 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 la Ley; 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.
- b) El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura



básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

- c) Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.
- d) Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del Cantón. Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra 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. Expresados en los cuadro siguientes:

**CIUDAD DE GUAYZIMI**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO**

SECTOR	SUB – SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	8.688	100.00	DÓLAR ES	8.214
	1-2	8.214	88.00	DÓLAR ES	7.740
	1-3	7.740	77.00	DÓLAR ES	7.266
	1-4	7.266	67.00	DÓLAR ES	6.792
2	2-1	6.791	58.00	DÓLAR ES	6.316
	2-2	6.316	50.00	DÓLAR ES	5.842
	2-3	5.842	43.00	DÓLAR ES	5.368
	2-4	5.368	37.00	DÓLAR ES	4.894
3	3-1	4.893	31.00	DÓLAR ES	4.419
	3-2	4.419	26.00	DÓLAR ES	3.945
	3-3	3.945	22.00	DÓLAR ES	3.471
	3-4	3.471	18.00	DÓLAR ES	2.997
4	4-1	2.996	14.00	DÓLAR ES	2.521

	4-2	2.521	11.00	DÓLAR ES	2.047
	4-3	2.047	9.00	DÓLAR ES	1.572
	4-4	1.572	8.00	DÓLAR ES	1.098

**PARROQUIA ZURMI**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO**

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	8.438	38.00	DÓLARES	6.837
	1-2	6.837	30.00	DÓLARES	6.256
	1-3	6.083	27.00	DÓLARES	5.782
	1-4	5.405	20.00	DÓLARES	5.095
2	2-1	4.675	18.00	DÓLARES	4.318
	2-2	4.099	13.00	DÓLARES	3.384
	2-3	3.127	11.00	DÓLARES	2.822
	2-4	2.818	8.00	DÓLARES	1.565

**CENTRO POBLADO LOS GERANIOS**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO**

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	3.906	9.00	DÓLARES	3.070
	1-2	3.070	6.00	DÓLARES	2.235
	1-3	2.235	4.00	DÓLARES	1.399
	1-4	1.399	2.00	DÓLARES	0.563

**CENTRO POBLADO LAS ORQUÍDEAS**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO**

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	4.612	10.00	DÓLARES	3.909
	1-2	3.909	9.00	DÓLARES	3.206
	1-3	3.206	5.00	DÓLARES	2.503
	1-4	2.503	4.00	DÓLARES	1.800

**PARROQUIA NUEVO PARAÍSO**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO**

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	5.424	8.00	DÓLARES	4.424
	1-2	4.424	6.00	DÓLARES	3.424

	1-3	3.424	5.00	DÓLARES	2.424
	1-4	2.424	4.00	DÓLARES	1.424

- e) Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, 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, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; por lo tanto para la parametrización de acuerdo al SINAT se establece lo siguiente:

**Valoración de la Propiedad (PREDIO)**

$$[VP] = [VS] + [VE]$$

En donde:

[VP] = Valor total de la propiedad

[VS] = Valor del suelo

[VE]= Valor de la edificación tomando en cuenta las mejoras

**Detalle:**

**A. VALORACIÓN ECONÓMICA TOTAL DEL SUELO:**

$$[VS] = [At] \times [PUBs] \times [(F1)] \times (F2) \times [(F3) \times [(F4)]$$

En donde:

[VS] = Valor total del suelo

[At] = Área del terreno, en m2

[PUBs] = Precio unitario base del terreno (zonas de valor que se obtiene del estudio de mercado)

[(F1)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Área, Frente, Fondo.

[(F2)] = Producto de los coeficientes de modificación de las características del lote como nivel del terreno, forma del terreno, tipo de terreno, localización del lote en la manzana.

[(F3)] = Producto de los coeficientes de servicios básicos (servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc).

[(F4)] = Producto de los coeficientes de las características de la vía (bordillos, material de la vía, orientación de la vía, tipo de vía, etc).

1. [At] **Área del terreno** en M2, esta información viene del catastro y la toma de la información gráfica es la siguiente:
- 2.

ÁREA DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	100	1.00
100.01	300	0.99
300.01	500	0.97
500.01	5000	0.95
Mayores a 5000.01		0.90

3. [PUBs] en SINAT, se requiere el valor unitario base del terreno, por zona del suelo con la información alfanumérica, para realizar los cálculos, como se muestra en la tabla:

**CIUDAD DE GUAYZIMI**

SECTOR	SUB – SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	8.688	100.00	DÓLARES
	1-2	8.214	88.00	DÓLARES
	1-3	7.740	77.00	DÓLARES
	1-4	7.266	67.00	DÓLARES
2	2-1	6.791	58.00	DÓLARES
	2-2	6.316	50.00	DÓLARES
	2-3	5.842	43.00	DÓLARES
	2-4	5.368	37.00	DÓLARES
3	3-1	4.893	31.00	DÓLARES
	3-2	4.419	26.00	DÓLARES
	3-3	3.945	22.00	DÓLARES
	3-4	3.471	18.00	DÓLARES
4	4-1	2.996	14.00	DÓLARES
	4-2	2.521	11.00	DÓLARES
	4-3	2.047	9.00	DÓLARES
	4-4	1.572	8.00	DÓLARES

**PARROQUIA ZURMI**

SECTOR	SUB – SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	8.438	38.00	DÓLARES
	1-2	6.837	30.00	DÓLARES
	1-3	6.083	27.00	DÓLARES

	1-4	5.405	20.00	DÓLARES	<b>CENTRO</b>
2	2-1	4.675	18.00	DÓLARES	
	2-2	4.099	13.00	DÓLARES	
	2-3	3.127	11.00	DÓLARES	
	2-4	2.818	8.00	DÓLARES	

**POBLADO LOS GERANIOS**

SECTOR	SUB – SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	3.906	9.00	DÓLARES
	1-2	3.070	6.00	DÓLARES
	1-3	2.235	4.00	DÓLARES
	1-4	1.399	2.00	DÓLARES

**CENTRO POBLADO LAS ORQUÍDEAS**

SECTOR	SUB – SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	4.612	10.00	DÓLARES
	1-2	3.909	9.00	DÓLARES
	1-3	3.206	5.00	DÓLARES
	1-4	2.503	4.00	DÓLARES

**PARROQUIA NUEVO PARAÍSO**

SECTOR	SUB – SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	5.424	8.00	DÓLARES
	1-2	4.424	6.00	DÓLARES
	1-3	3.424	5.00	DÓLARES
	1-4	2.424	4.00	DÓLARES

**4. Fa = ((F1) x (F2) x ((F3) x ((F4))**

**Factores Ajuste:** Tamaño, proporcionalidad, forma, localización interior, topografía, riesgo.

$$VS = At * (PUBs) * (Fa)$$

[(F1)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Área, Frente, Fondo.

**Tipo de LOTE**

Se requiere que se defina los rangos y los coeficientes, donde se encuentra más de un coeficiente; por ejemplo entre 0 y 12 m que coeficiente se debería colocar, ya que al parametrizar solo se acepta un número, como se detalla a continuación, ya que el sistema lee los rangos y le asigna un solo valor del FACTOR.

**RANGO DE FACTORES**

**RELACIÓN FRENTE - FONDO**

FRENTE DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	10	1
10	100	0.9
100	300	0.85
Mayores de 300		0.75
FONDO DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	10	1.00
10	100	0.95
100	300	0.85
Mayores a 300		0.75

**COEFICIENTES DE FACTORES ENDÓGENOS O PROPIOS DEL LOTE**

Factor Tamaño: Ftam

Factor Topografía: Ftop

Factor Ubicación: Floc

Factor Tipo Terreno: Ftt

Factor Forma: Fform

$$(FA) = Ftam * Ftop * Floc * Ftt * Fform$$

Los factores que se aplican en SINAT realizan una multiplicación para obtener el cálculo que se lo resume en un solo factor; características del lote.

De esta manera los factores se multiplicarían y se obtendrían los factores endógenos de ajuste.

$$VS = At (PUBs) * Ffte * Ffdo * Ftam * Ftop * Floc * Ftt * Fform$$

**FACTOR DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA**

FACTOR Floc

LOCALIZACIÓN	
VARIACIÓN	COEFICIENTE
Esquinero	1.20
Intermedio	0.98
Cabecera	1.00
Manzanero	1.00
Interior	0.50
En pasaje	0.78
Bifrontal	0.98



**FACTOR DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE DE ACUERDO  
A TAMAÑO Y FORMA (F<sub>top</sub> - F<sub>form</sub>)**

ÁREA DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	100	1
100	300	0.99
300	500	0.97
500	5000	0.95
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE	DOMINIO	FACTOR
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	PLANO	1
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	INCLINACIÓN ASCENDENTE	0.90
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	INCLINACIÓN DESCENDENTE	0.95
FORMA DEL LOTE	REGULAR	1
FORMA DEL LOTE	IRREGULAR	0.9
FORMA DEL LOTE	MUY IRREGULAR	0.75

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL LOTE**

OCUPACIÓN DEL LOTE	
CARACTERÍSTICAS	FACTOR
EDIFICADA	1.10
NO EDIFICADA	1.0
EN CONSTRUCCIÓN	1.05
PIEDRA	0.92
LASTRE	0.90
TIERRA	0.88
BORDILLO	1
ACERA	1

**5. [Fa] = COEFICIENTES DE FACTORES EXÓGENOS**

**[Fa] = (F1)\*(F2)**

F1= Factor de valoración por características de la vía

Vías	Coefficientes
Adoquín de cemento	1.00
Adoquín de piedra	1.00
Pavimento Rígido (hormigón)	1.00

Pavimento Flexible ( asfalto)	0.95
Empedrado	0.92
Lastre	0.90
Tierra	0.88

F2 = Factor de valoración por servicios básicos

SERVICIO	COEFICIENTE
AGUA PORTABLE	1.00
ALCANTARILLADO	1.00
ENERGÍA ELÉCTRICA	1.00
ALUMBRADO	1.00
ASEO DE CALLES	1.00
RECOLECCIÓN DE BASURA	1.00
TELEFONÍA	1.00

## B. VALORACIÓN EDIFICACIONES: (MÉTODO DE REPOSICIÓN)

$$VC = (A \times (PU\_tipología) \times Fuso \times Fac \times FD \times Fcons \times Fetapa)$$

### En donde:

VC = Valor total de la edificación

(A) = Área de la edificación en m<sup>2</sup>

(PU\_tipología) = Precio unitario base de la edificación en m<sup>2</sup> (en función de la tipología)

F. uso = Factor uso de la edificación

F. ac = Factor acabados

(FD) = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)



F. cons = Factor del estado de conservación




F. etapa = Factor etapa.



### 1.- (Ae) Área de la edificación en m<sup>2</sup>

### 2.- TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN:

Para determinar las tipologías es necesario especificar que estructuras y los materiales constituyen las tipologías, ya que existen algunos materiales que se encuentran en la información catastral y no están dentro de una tipología, considerándose como excepciones y será el GAD MUNICIPAL quien decida el valor a considerar, dentro del presente estudio se han definido 7 tipologías de acuerdo a las características constructivas que se dan en el sector:

GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA					
FECHA : MAYO DEL 2017					
TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN EN CANTÓN NANGARITZA	ESTRUCTURA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CÓDIGO	VALOR \$/m2 CALCULADO	FOTOS DE EDIFICACIÓN POR TIPOLOGÍA
TIPOLOGÍA A 1 (PISOS 1-3)	COLUMNAS	MADERA; MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	MD1	117.33 /m2	
	PAREDES	MADERA; BLOQUE LADRILLO METAL MALLA, NO TIENE Y OTRO			
	CUBIERTAS	ZINC ASBESTO-CEMENTO; STEEL PANEL-GALVALUMEN, CUBIERTA DE TEJA, NO TIENE, PLÁSTICO			
TIPOLOGÍA A 2 (PISOS 1 A2)	COLUMNAS	HORMIGÓN ARMADO	,	204.19 /m2	
	PAREDES	LADRILLO; BLOQUE, METAL MALLA, NO TIENE			
	CUBIERTAS	ZINC ; ASBESTO – CEMENTO; STEEL PANEL;			

		GALVALUMEN, PASTICO, NO TIENE, TEJA , TEJA INDUSTRIAL				
<b>TIPOLOGÍA 3 DE 1 A 2 PISOS</b>	COLUMNAS	PARED SOPORTANTE , LADRILLO, BLOQUE. NO TIENE	<b>PSOP 1</b>	<b>173.45</b>	/m2	
	PAREDES	LADRILLO BLOQUE, MADERA				
	ENTREPISOS	MADERA				
	CUBIERTAS	TEJA, ASBESTO CEMENTO, STEEL PANEL ZINC				
<b>TIPOLOGÍA 4 (PISOS 1 - 3)</b>	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)	AC 1	<b>182.42</b>	/m2	
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ METAL MALLA				
	CUBIERTAS	ZINC/ ASBESTO - CEMENTO STEEL PANEL - GALVALUMEN				
<b>TIPOLOGÍA 5 PISOS 1 A 4</b>	COLUMNAS	Hª Aª /ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)	HO 2	<b>292,83</b>	/m2	
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ NO TIENE				
	CUBIERTAS	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO				

<b>TIPOLOGÍA A 6 DE 3-4 PISOS</b>	COLUMNAS	Hª Aª.	HO3	269.31	/m2	
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE, MADERA, METAL MALLA Y NO TIENE				
	CUBIERTAS	ZINC/ ASBESTO CEMENTO/ GALVALUMEN, PLÁSTICO, NO TIENE, TEJA, TEJA INDUSTRIAL ,				
<b>TIPOLOGÍA A 7 DE 1 PISOS</b>	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)	HP1	182.19	/m2	
	PAREDES	HORMIGÓN PREFABRICADO,				
	CUBIERTAS	ZINC/ ASBESTO CEMENTO/ GALVALUMEN , STEEL PANEL				

### b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el *Anexo 2 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Dónde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_a \times f_e \times f_u$$

Dónde:

$V_a$  = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$V_d$  = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$f_t$  = Factor total

$f_a$  = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

$f_e$  = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

$f_u$  = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA**

No.	ESTRUCTUR A	COMPONENTE	UNIDAD	PRECIO UNITARI O
-----	----------------	------------	--------	------------------------



<b>TIPOLOGÍA</b>				
	<b>COLUMNAS</b>	<b>PRELIMINARES</b>		
1		Desbroce y limpieza del terreno	M2	1.08
2		Replanteo y nivelación	M2	1.19
3		<b>EXCAVACIÓN Y DESALOJO</b>		
4		Excavación de cimientos	M3	11.75
5		Excavación de plintos	M3	11.75
6		Desalojo de escombros	M3	4.03
7		Reposición de suelos	M3	19.71
8		<b>ESTRUCTURA</b>		
9		Cimientos de H. Ciclópeo	M3	167.32
10		Cimientos de Piedra	M3	151.52
11		Replanteo de H.S.	M3	153.67
12		Plintos de Hormigón armado	M3	222.83
13		Cadenas de Hormigón armado	M3	267.69
14		Columnas de Hormigón armado	M3	260.17
15		Escaleras de hormigón armado	M3	301.75
16		Hormigón en muros	M3	244.58
17		Vigas de hormigón armado	M3	409.32
18		Vigas de hierro	ML	29.42
19		Alivianamiento (Bloque de pómez)	U	1.50
20		Columnas de ladrillo	ML	18.35
21		Acero de refuerzo	KG	2.17
22		Columnas de hierro	ML	30.13
23		Estructura metálica	KG	3.44
24		Columnas de madera	ML	52.50
25		Columnas de piedra	ML	16.94
26		Escaleras de ladrillo	M2	26.54
27		Escaleras de hierro	M2	108.65
28	Escaleras de madera	M2	57.66	
	<b>Entrepisos</b>	Losa de hormigón armado (incluye alivianamiento)	m2	93.12
		Entrepisos de madera	m2	49.57

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED**

29	<b>MAMPOSTERÍA</b>	<b>MAMPOSTERÍA</b>		
30		Paredes de bloque	M2	35.50
31		Paredes de ladrillo	M2	35.31
32		Mampostería de madera	M2	26.36
33		Pared de hormigón prefabricado	M2	35.27
		Pared Metal/Malla	M2	9.85

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA**

<b>CUBIERTA</b>				
<b>No.</b>	<b>ESTRUCTURA</b>	<b>COMPONENTE</b>	<b>U</b>	<b>Valor</b>
36	CUBIERTAS	<b>CUBIERTAS</b>		
37		Estructura de cubierta de madera	M2	32.40
38		Cubierta de placa Steel panel	M2	14.89
39		Cubierta de teja común	M2	24.74
40		Cubierta teja vidriada	M2	24.56
41		Cubierta de asbesto	M2	10.30
42		Cubierta de zinc	M2	6.85
43		Losa de hormigón armado (incluye alivianam.)	M2	93.12
70		Acometida Bifásica	MI	6.30
71		Tablero de control	u	79.50
72		Breakers 15 a 30 A	u	97.88
73		Punto de iluminación	Pto	34.26
74		Tomacorriente	Pto	35.02
75		Acometida principal	MI	12.94

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

<b>ACABADO</b>	<b>FACTOR</b>
<b>FACTOR ACABADO LUJO</b>	1.25
<b>FACTOR ACABADO BUENO</b>	1.20
<b>FACTOR ACABADO ECONÓMICO</b>	1.10
<b>FACTOR ACABADO BÁSICO-TRADICIONAL</b>	1.00

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[ 1 - \left( \left( \frac{E}{V_t} \right) + \left( \frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Dónde:

$f_d$  = Factor depreciación

$E$  = Edad de la estructura

$V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura

$C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 25% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Urbano de la siguiente manera:

**COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN DE ESTRUCTURA**

FACTOR DE CONSERVACIÓN				
MUY BUENO	BUENA	REGULAR	MALO	OBSOLETO
1.1	1.00	0.90	0.75	0.5

**TABLA DE VIDA ÚTIL DE LOS MATERIALES**

No.	MATERIAL	VIDA ÚTIL
	HORMIGÓN ARMADO	80
	ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)	80
	MADERA	20
	LADRILLO	50
	NO TIENE	0
	HORMIGÓN PREFABRICADO	80
	VIDRIO	3
	BLOQUE	30
	CAÑA	10
	METAL / MALLA	30
	TIERRA	100
	ZINC	10
	ASBESTO / CEMENTO	20
	PLÁSTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	5
	STEEL PANEL / GALVALUMEN	30
	VINIL	10
	DUELA	20
	PISO FLOTANTE	10
	PARQUET	10
	CEMENTO ALISADO	30
	BALDOSA	30
	CERÁMICA / GRES	30
	MÁRMOL / MARMETON	30
	ALFOMBRA	2
	TABLÓN	20
	TABLA SIN TRATAR	20
	MADERA MACIZA	20
	MADERA Y VIDRIO	20
	MADERA Y HIERRO	20

HIERRO / METÁLICA	30
ALUMINIO Y VIDRIO	60
ALUMINIO ANODIZADO	60
ALUMINIO	60
PVC	20
ALUCOBOND	15
ASPACATO	20
FACHALETA	30
GRAFIADO	15
CHAMPEADO	30
ESTUCADO	15
HORMIGÓN VISTO	80
ENLUCIDO Y PINTADO	30
ENLUCIDO	30
MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	20
PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRA)	20
OTRO	10
LOSA DE HORMIGÓN	80
TEJA	20
PALMA / PAJA	100
PIEDRA	100
BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	60
PLÁSTICO / LONA	5
ACERO	80
HIERRO ENROLLABLE	30
PLÁSTICO RÍGIDO	15
HIERRO Y VIDRIO	30
FIBRA DE VIDRIO	15
ARENA CAL	20
ARENA CEMENTO	20
CARRIZO	10
MALLA ENLUCIDO	30
FIBRA MINERAL ARMASTONG	15
MADERA TRIPLEX	20
CAÑA ENLUCIDA	15
CIELO FALSO	15
MADERA FINA	20
PLACA COLABORANTE	30
TEJA ASFÁLTICA	20
TEJA INDUSTRIAL	20
PARQUET Y VINIL	15
GYPSUM	15

**TABLA DE FACTORES DE USO**

<b>CÓDIGO</b>	<b>Calificación</b>	<b>Factor por uso</b>
3	Auditorio	1.00
4	Aula	0.90
6	Banca Financiera	1.00
7	Saura Turco- hidromasaje	0.90
8	Baterías sanitarias	0.85
10	Bodega	0.90
11	Casa	0.90
12	Casa Barrial	0.90
13	Cementerio	0.80
14	Centro Comercial	0.90
15	Centro Cultural	0.90
16	Centro de Asistencia Social	0.90
17	Centro de Educación Inicial	0.90
18	Comercio especializado	1.00
19	Convento	0.90
21	Departamento	1.00
22	Escenario deportivo	0.90
23	Estación de Bomberos	0.90
24	Funeraria	0.90
25	Gasolinera	1.00
26	Galpón	0.90
27	Hotel	1.00
29	Hostería	0.90
30	Hostal	0.90
31	Iglesia Capilla	0.90
32	Lavandería	0.90
33	Mercado	0.90
34	Lavandería –secado	0.90
38	Oficina	0.90
40	Parqueadero cubierto	0.95
41	Parqueadero descubierto	0.90
42	Restaurante	0.95
43	Planta de tratamiento de agua	0.90
44	Retén Policial	0.90
46	Sala de culto	0.90
48	Karaoke	1.00
49	Discoteca	1.00
50	Bar	1.00
51	Gimnasio	0.90
52	Hospital	0.90

53	Clínica	1.00
54	Centro de Salud	0.90
55	Sin Uso	0.90
56	Otro	0.90
57	Vivero	0.90
58	Vivienda Comercio	0.90

### FACTOR DE ACABADOS

FACTORES DE ACABADO	
CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE
Terminada	1
En estructura	0.5
En acabados	0.8
En planos	1

### VALORACIÓN DE MEJORAS

$VM = Pmp * Fa$

Pmp = Precio base de las mejoras que son parametrizables

Fa = Factores de ajuste (Factores etapa, conservación y estado)\* estos son los que se usan para edificaciones.

MEJORAS	CÓDIGO	UNIDAD	VALOR
Cerramiento de ladrillo – bloque enlucido		M1	40.00
Cancha deportiva de césped sintético		M1	85.00
Cerramiento de hierro sobre mampostería		M1	52.50
Cancha deportiva de césped natural		M2	90.00
Cerramiento de malla sobre mampostería		M1	45.00
Cerramiento de ladrillo sin enlucir		M1	30.00
Cancha deportiva en cementada		M2	55.00
Ascensor		U	21.120,00
Muro de piedra		ml	68.00
Piscina cubierta		M2	360.00
Piscina descubierta		M2	300.00
Central de aire acondicionado		U	220.00
Sistema de vigilancia		u	320.00



VALORES POR TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

COMPONENTES BASICOS	TIPOLO GIA 1	TIPOLO GIA 2	TIPOLO GIA 3	TIPOLO GIA 4	TIPOLO GIA 5	TIPOLO GIA 6	TIPOLO GIA 7	
<b>ESTRUCTURA</b>	<b>VALOR</b>	<b>MD01</b>	<b>PSOP1</b>	<b>PSOP2</b>	<b>VSC 1</b>	<b>EM 1</b>	<b>220.83</b>	<b>/m2</b>
MADERA/ MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	52.5	52.5						
PARED SOPORTANTE/ LADRILLO /BLOQUE/ADOBE /TAPIAL/PIEDRA/ NO TIENE	80.67			80.67				
ACERO, HIERRO CERCHA METÁLICA	108.45				108.45			108.45
HORMIGÓN, ACERO, (HIERRO CERCHA METÁLICA)	164.40					164.40		
HORMIGÓN ARMADO	130.41		130.41				180.41	
<b>PAREDES</b>								
BLOQUE/ MADERA/ LADRILLO/ METAL/MALLA/OTRO	35.5				35.5		35.5	
MADERA/	26.36	26.36						
/LADRILLO/BLOQUE/NO TIENE	35.31		35.31	35.31		35.31		
HORMIGÓN PREFABRICADO/ NO TIENE	35.27							35.27
NO TIENE								
<b>CUBIERTA</b>								
ZINC/STEEL PANEL/ ASBESTO CEMENTO GALVALUMEN, TEJA	38.47	38.47	38.47		38.47			38.47
ZINC/STEEL PANEL/ ASBESTO CEMENTO GALVALUMEN, TEJA, NO TIENE , OTRO , PLÁSTICO/POLICARBONATO Y SIMILAR, TEJA , ASFÁLTICA, TEJA INDUSTRIAL	53.4						53.4	
TEJA COMÚN, TEJA ASFÁLTICA/TEJA INDUSTRIAL	57.47			57.47				
LOSA DE HORMIGÓN	93.12					93.12		
NO TIENE								
<b>VALOR M2</b>		<b>117.33</b>	<b>204.19</b>	<b>173.45</b>	<b>182.42</b>	<b>292.83</b>	<b>269.31</b>	<b>182.19</b>

**Art. 9.- Notificación de avalúos.-** La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, conforme lo manda el COOTAD.

**CAPÍTULO III  
OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD**

**Art. 10.- Actualización de avalúo para otorgamiento de crédito.-** Cuando se realice una compraventa con financiamiento de una entidad del sistema financiero nacional, el GAD del Cantón Nangaritza, 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.

Quando 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 transferencia 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 Oficina 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 presente Ordenanza.

**Art. 13.- Establecimiento de valor de la propiedad.-** La Oficina de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera, a la metodología establecida por el GAD del Cantón Nangaritza, 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 transferencias 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 Oficina 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.

## CAPÍTULO IV DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

### SECCIÓN I GENERALIDADES

**Art. 18.- Objeto del Impuesto.-** Quedan sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios urbanos ubicados dentro de los límites urbanos de la jurisdicción del Cantón Nangaritza.

**Art. 19.- Hecho Generador.-** El hecho generador del impuesto predial urbano constituyen los predios urbanos ubicados en la jurisdicción del Cantón Nangaritza 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.

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

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

**Art. 20.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos, es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza.

**Art. 21.- Sujeto Pasivo.-** Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios urbanos, y en cuanto a los 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 urbanos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro urbano del Cantón Nangaritza.

Están obligados al pago del impuesto establecido en ésta Ordenanza y al fiel 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 yacentes 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 ésta 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 urbana 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 urbanos, adeudado por el causante;
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante; y,
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

## **SECCIÓN II**

### **DE LA TARIFA DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, E IMPUESTOS ADICIONALES**

**Art. 22.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Art. 23.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.**- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.2‰ (UNO PUNTO DOS POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

**Art. 24.- IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.**- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2‰ (dos por mil) 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 deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

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

**Art. 25.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.-** Para el recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los inmuebles no edificados, hasta que se realice la edificación, se aplicará lo dispuesto en el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Art. 26.- ADICIONAL PARA EL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Nangaritza, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, conforme manda el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente.

**Art. 27.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán 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. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Art. 28.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

### SECCIÓN III ÉPOCA DE PAGO

**Art. 29.- ÉPOCA 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
---------------	---------------

	<b>DESCUENTO</b>
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%

Los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, tendrán un recargo del 10% del valor del impuesto a ser cancelado.

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

#### **SECCIÓN IV DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES**

**Art. 30.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** En cuanto a las deducciones, rebajas y exoneraciones se estará a lo establecido en los Arts. 503, 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por otras leyes.

El derecho a las deducciones, rebajas y exoneraciones, lo justificarán con la documentación que acredite cumplir con lo que exige la ley.

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

#### **SECCIÓN V DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO**

**Art. 31.- Emisión de títulos de crédito.-** El Director Financiero a través de la oficina de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:



1. **Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Oficina de Comprobación y Rentas**, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. **Identificación del deudor tributario.**- Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Servidor Público de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art. 32.- Custodia de los títulos de crédito.**- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Servidor Público de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, que deberá estar igualmente firmado por el Sr. Director Financiero y el Jefe de Rentas o quien haga sus veces.

**Art. 33.- Recaudación Tributaria.**- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme

y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. La Tesorería Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada a la Oficina de Contabilidad.

**Art. 34.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.-** Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza.

**Art. 35.- Imputación de pagos parciales.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

## **CAPÍTULO V RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

**Art. 36.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes, responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos y recursos administrativos, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.- Actualización de catastro urbano.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbano cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.-** La Oficina de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueran solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previo pago por servicios administrativos y certificado de no adeudar al GAD del Cantón Nangaritza.

**TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.-** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución

de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario.

**CUARTA.- Derogatoria.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

**QUINTA.- Vigencia.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Nangaritza, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, pagina web de la institución y Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Nangaritza, a los seis días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**FREDY ADALBERTO  
ARMIJOS PEREZ**

Ing. Fredy Armijos Pérez  
**ALCALDE**



Firmado electrónicamente por:  
**VICTOR OMAR  
APONTE DUARTE**

Dr. Omar Aponte Duarte  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que el texto de la Ordenanza precedente fue discutido, analizado y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, en primer debate en la sesión ordinaria realizada el 01 de diciembre de 2021, y en segundo debate en la sesión ordinaria realizada el 06 de diciembre de 2021, fecha esta última en que se aprobó definitivamente.- Guayzimi, 13 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**VICTOR OMAR  
APONTE DUARTE**

Dr. Omar Aponte  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA.-** Guayzimi, 13 de diciembre de 2021.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN NANGARITZA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023**, para que entre en vigencia, a

cuyo efecto se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:  
**FREDY ADALBERTO  
ARMIJOS PEREZ**

Ing. Fredy Armijos Pérez  
**ALCALDE**

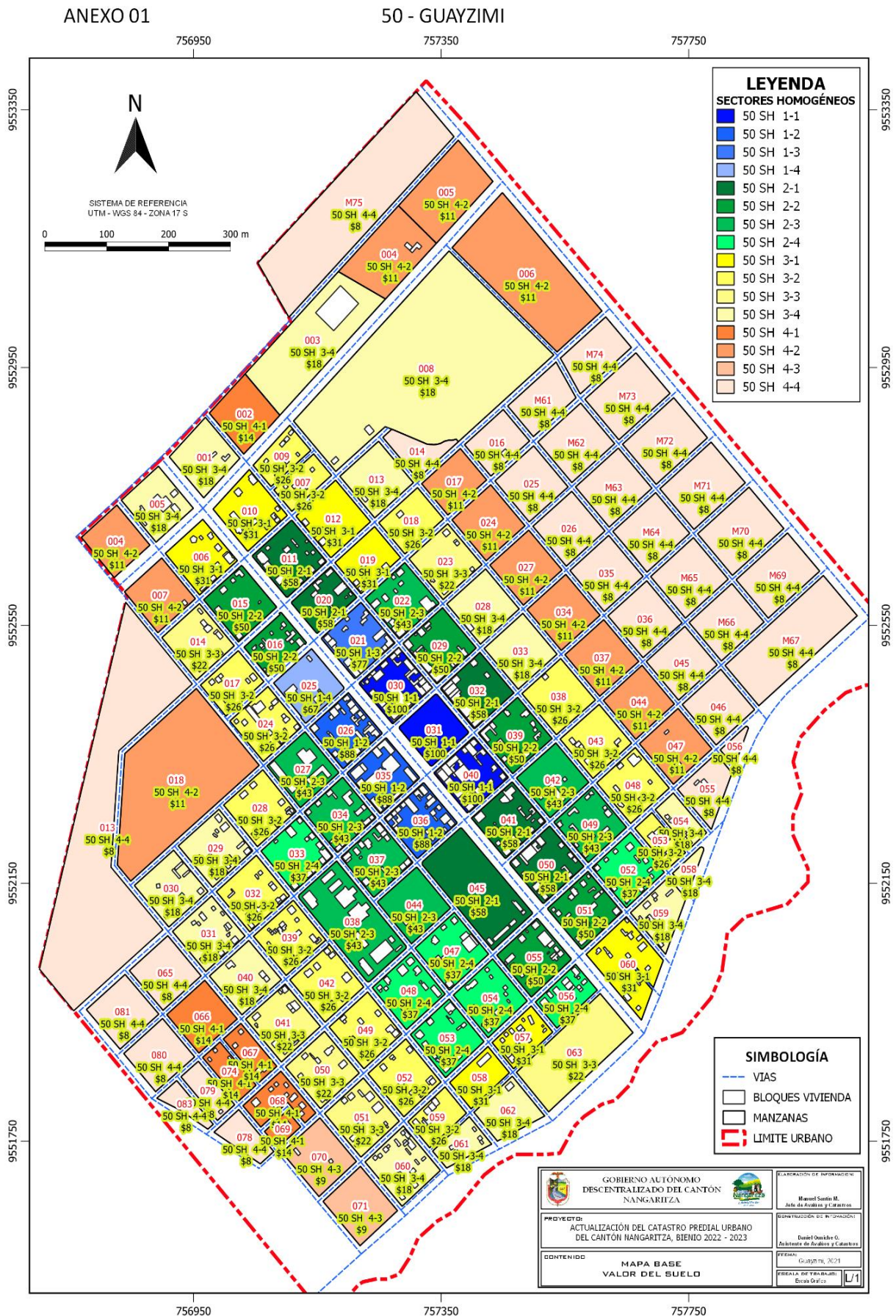
Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Fredy Armijos Pérez, Alcalde del cantón Nangaritza, en la fecha señalada. Guayzimi, trece de diciembre de 2021. **LO CERTIFICO.-**

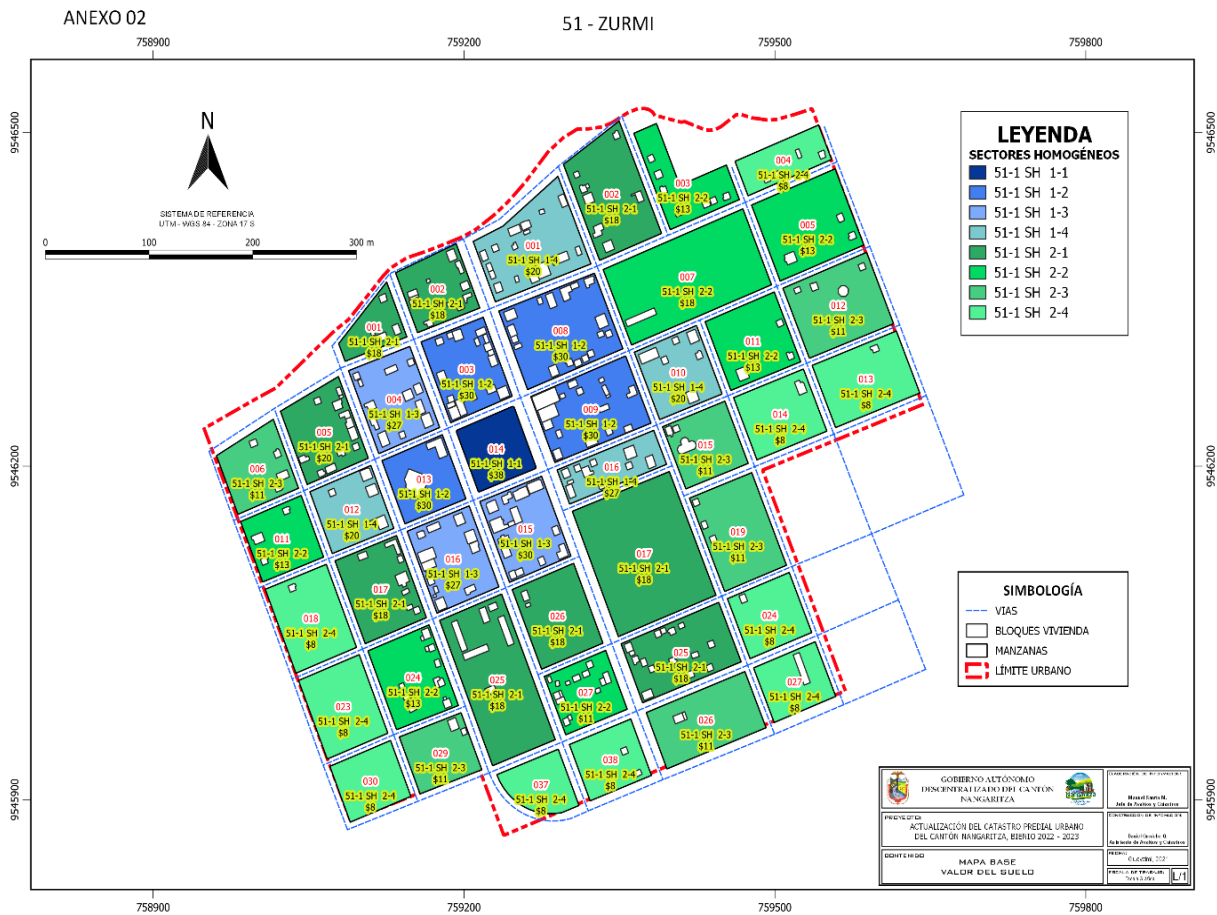


Firmado electrónicamente por:  
**VICTOR OMAR  
APONTE DUARTE**

Dr. Omar Aponte  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

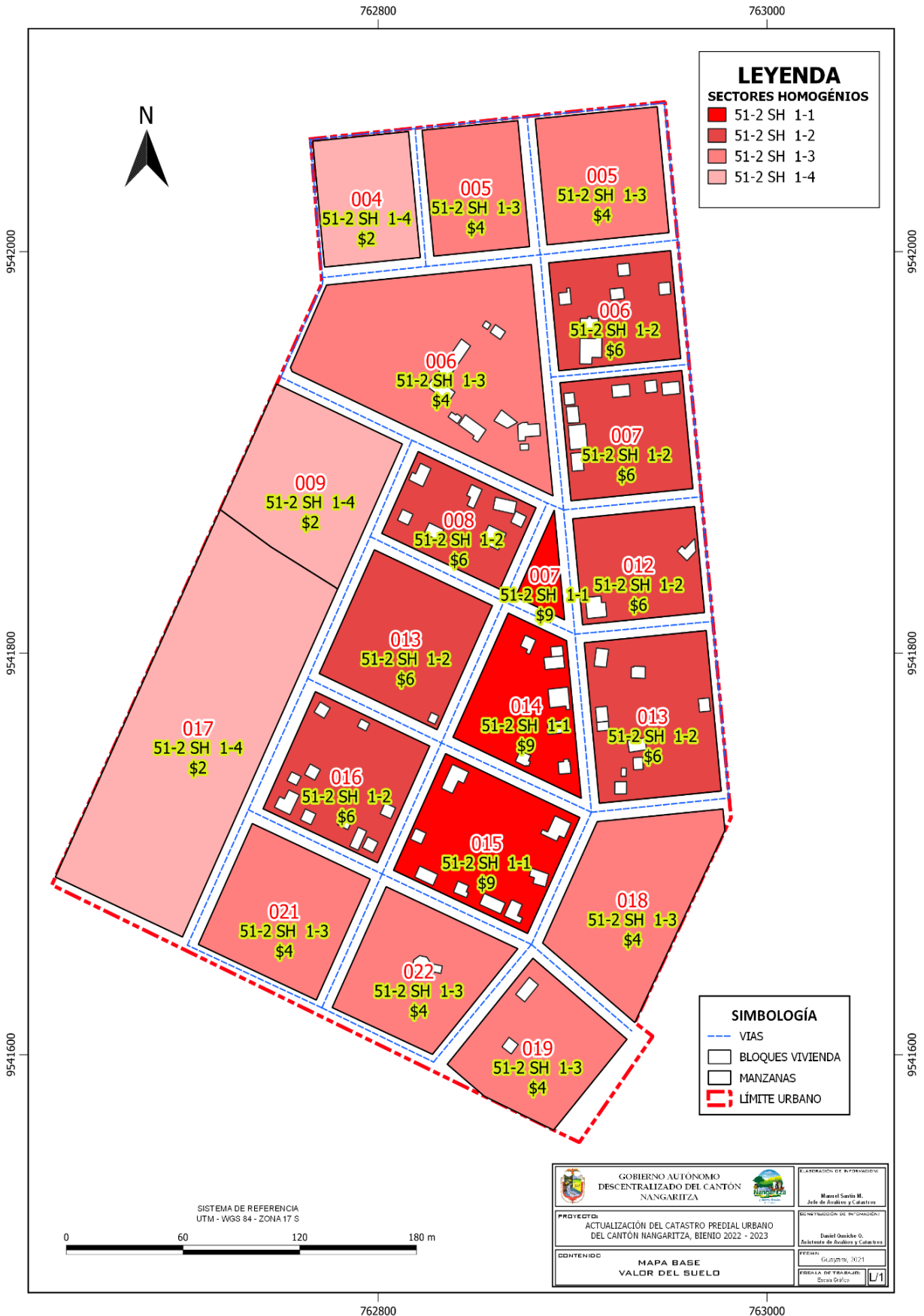




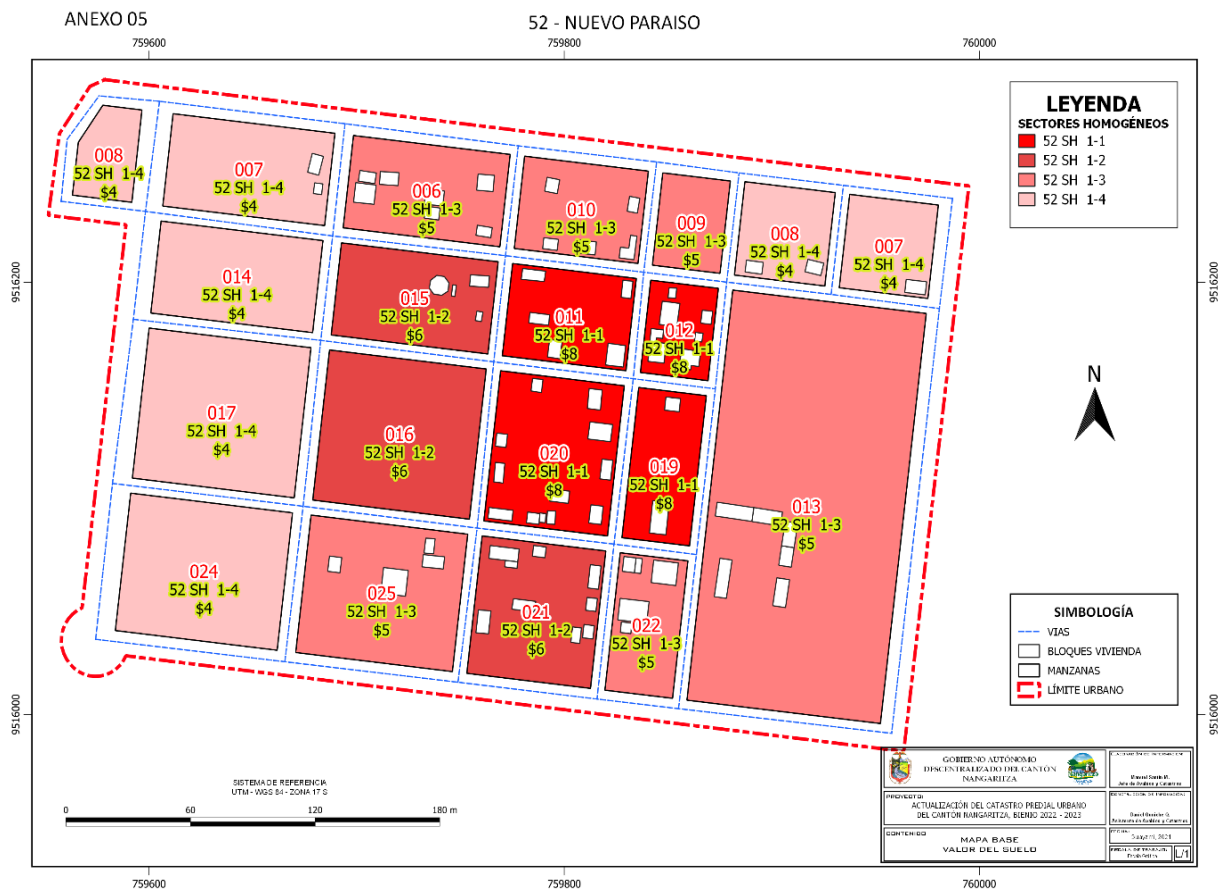
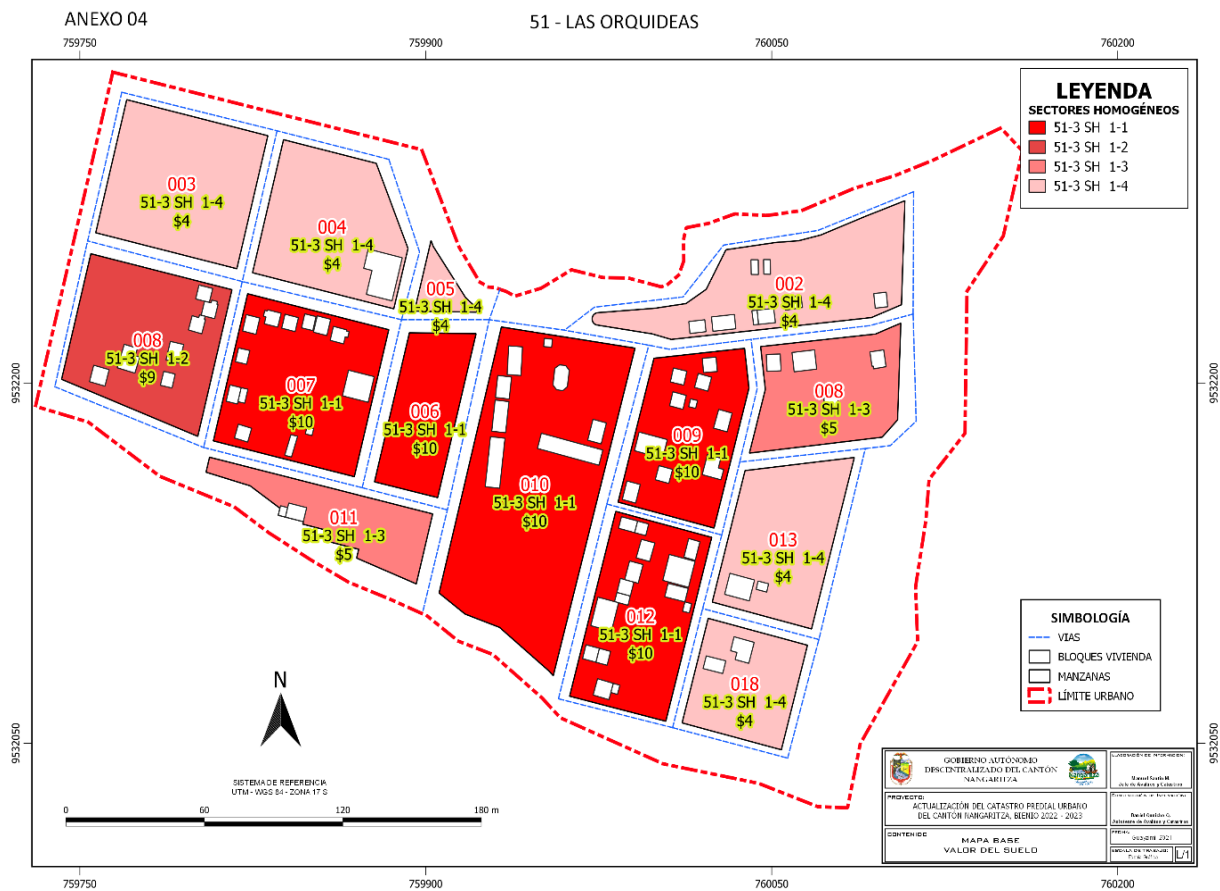


ANEXO 03

51 - LOS GERANIOS







## ANEXO 6

La siguiente **tabla de valores de agregación** se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

<b>CALCULO DEL AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN</b>				
<b>PARTICIPACIÓN DE LOS COMPONENTES Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN</b>				
<b>VARIABLES DE LA FICHA CATASTRAL</b>				
<b>No.</b>	<b>ESTRUCTURA</b>	<b>COMPONENTE</b>	<b>U</b>	<b>Valor</b>
		<b>PRELIMINARES</b>		
1		Desbroce y limpieza del terreno	M2	1.08
2		Replanteo y nivelación	M2	1.19
3		<b>EXCAVACIÓN Y DESALOJO</b>		
4		Excavación de cimientos	M3	5.69
5		Excavación de plintos	M3	5.69
6		Desalojo de escombros	M3	4.03
7		Reposición de suelos	M3	19.71
8		<b>ESTRUCTURA</b>		
9		Cimientos de H. Ciclópeo	M3	81.34
10		Cimientos de Piedra	M3	48.44
11		Replantillo de H.S.	M3	124.85
12		Plintos de Hormigón armado	M3	222.83
13		Cadenas de Hormigón armado	M3	267.69
14	columnas	Columnas de Hormigón armado	M3	260.17
15		Escaleras de hormigón armado	M3	301.75
16		Hormigón en muros	M3	244.58
17		Vigas de hormigón armado	M3	409.32
18		Vigas de hierro	Ml	29.42
19		Alivianamientos (Bloque de pómez)	U	1.50
20		Columnas de ladrillo		18.35
21		Acero de refuerzo	KG	2.17
22		Columnas de hierro	Ml	30.13
23		Estructura metálica	KG	3.44
24		Columnas de madera	Ml	30.07
25		Columnas de piedra	Ml	16.94
26		Escaleras de ladrillo	Ml	26.54
27		Escaleras de hierro	Ml	108.65
28		Escaleras de madera	M2	57.66
	<b>ENTREPISOS</b>			
		Entrepiso de Madera	M2	49.51

29	MAMPOSTERÍA	<b>MAMPOSTERÍA</b>		
30		Paredes de bloque	M2	17.75
33		Paredes de ladrillo	M2	13.86
34		Mampostería de madera	M2	14.74
35		Pared de hormigón prefabricado		
36	CUBIERTAS	<b>CUBIERTAS</b>		
37		Estructura de cubierta de madera	M2	24.30
38		Cubierta de placa Steel panel	M2	14.89
39		Cubierta de teja común	M2	14.40
40		Cubierta teja vidriada	M2	24.56
41		Cubierta de asbesto	M2	10.30
42		Cubierta de zinc	M2	6.85
43		Losa de hormigón armado (incluye alivianam.)	M2	93.12
<b>acabados</b>				
	PISOS	<b>PISOS</b>		
44		Contrapiso (pisos de cemento)	M2	12.11
45		Cemento alisado (alisado de pisos)	M1	5.50
46		Piso de baldosa		
47		Entablado	M2	54.14
		<b>CERÁMICA EN PISOS</b>	M2	23.93
48		Entrepiso de madera		
49		Piso de ladrillo	M2	11.06
50		Parquet	M2	27.49
51		Vinyl	M2	23.92
52		Entrepiso de madera y ladrillo		
		PUERTAS	<b>PUERTAS</b>	
53	Puerta de tol		M2	44.45
54	Puerta de madera		M2	48.44
54	Puertas de vidrio 8 mm			
55	Puertas de hierro enrollado			
55	puertas de madera y hierro			
	VENTANAS	<b>VENTANAS</b>		
56		Ventanas de Madera	M2	78.45
57		Ventanas de aluminio	M2	83.78
58		Ventana de hierro	M2	66.22
59		Protección de ventanas de hierro y vidrio	M2	119.40
62	ventanas de aluminio anodizado			
	RECUBRIMIENTOS	<b>RECUBRIMIENTOS</b>		
63		Enlucido horizontal	M2	7.56
64		Enlucido y pintura		
65		Cerámica en paredes	M2	22.92
66		Pintura de caucho	M2	2.02
67		Tierra	M2	7.05
68		Alucobond	M2	22.43
69	Estucado	M2	23.84	

		Fibra		
		<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>		
70	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Acometida Bifásica	MI	6.30
71		Tablero de control	u	62.48
72		Breakers 15 a 30 A	u	7.64
73		Punto de iluminación	pto	23.23
74		Tomacorriente	pto	35.02
75		Acometida principal	MI	12.94
		<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>		
76	INSTALACIONES SANITARIAS	Caja de revisión	u	68.96
77		Desagües PVC 50 mm	Pto	15.88
78		Desagües PVC 75 mm	Pto	19.50
79		Desagües PVC 100 mm	Pto	28.69
80		Rejilla de 2"	u	9.42
81		Canalización PVC 110 mm	ML	8.98
82		Tubería PVC 50 mm	MI	4.91
83		Tubería PVC 1/2"	ml	5.11
84		Salida de agua fría	Pto	16.20
85		Llave de paso	Pto	20.93
86		Inodoro tanque bajo	u	116.80
87		Lavamanos blanco	u	110.81
88	Fregadero de cocina	u	187.85	
		<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>		
89	OBRAS COMPLEMENTARIAS	Piscina semi descubierta	M2	292.02
90		Tanque de Agua e Polietileno 0,5 a 1 M3	u	250.00
91		Cerramiento de malla sobre mampostería	M2	42.50
92		Cerramiento de ladrillo sin enlucir	M2	32.80
93		Cerramiento de hierro sobre mampostería	M2	62.50
93		Cerramiento de ladrillo - bloque enlucido	M2	48.25
94		Cerramiento de adobe	M2	67.67
95		Cancha deportiva en cementada	M2	67.05
96		Sistema contra incendios	global	520.00
97		Sistema de vigilancia	global	350.00
97		Sistema de transmisión	global	450.00
98		Cisterna	global	750.00
98				



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.