

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN ZAMORA**

**ORDENANZA QUE REGULA LA
FORMULACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS, LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS
PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO
2025 - 2026; Y EL ANEXO I DESARROLLO
DEL MODELO DE VALORACIÓN PARA
EL AVALÚO CATASTRAL URBANO,
CABECERAS, PARROQUIAS Y CENTROS
POBLADOS PARA EL BIENIO
2025 - 2026**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMULACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026; Y, EL ANEXO I, DESARROLLO DEL MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIAS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025 – 2026

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano es el inventario predial territorial y el 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 Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo 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 para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente 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 al GAD Municipal para que regule 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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.

EL GAD Municipal de Zamora, una vez que está por concluir la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2023-2024” aprobada por el Consejo Municipal de Zamora a los veintinueve días del mes de diciembre de dos mil veintidós; debe expedir una nueva ordenanza que registrará para el bienio 2025-2026.

Mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero de 2022, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda acuerda expedir la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”, y a su vez DEROGA los Acuerdos Ministeriales: Acuerdo Ministerial No 029-16 de fecha 28 de julio del 2016; Acuerdo Ministerial No. 017-20 de fecha 12 de mayo del 2020; Acuerdo Ministerial No. 032-21 de fecha 16 de agosto del 2021; y todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Acuerdo. Siendo esta norma de aplicación obligatoria a nivel nacional para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el marco del ejercicio de sus competencias en materia de catastros, uso y gestión del suelo.

El GAD Municipal de Zamora considerando que con fecha 31 de diciembre del 2024 fenece la vigencia de la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMULACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026; Y, EL ANEXO I DESARROLLO DEL MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIAS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025 - 2026”, dio inicio con fecha 03 de julio de 2024 al proyecto “ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS. PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE. BIENIO 2025-2026”, cuya ejecución se realiza por administración directa; teniendo como objetivo la actualización del catastro urbano del cantón Zamora en sus componentes físico, económico y jurídico; manteniendo la estructura y sistema catastral que actualmente se viene utilizando en la Jefatura de Avalúos y Catastros, homologando la información catastral existente con los lineamientos expedidos en la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”, adaptándonos al modelo de datos mínimos que se especifican en la norma, dando así cumplimiento a las disposiciones emitidas por el ente rector de hábitat y vivienda (MIDUVI) “ Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, a partir del 31 de diciembre de 2022 en adelante, deberán actualizar sus catastros de acuerdo con las disposiciones previstas en la mencionada norma”.

De conformidad a la disposición contenida en el artículo 496 del 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 valoración de la propiedad urbana cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que registrarán para el bienio 2025-2026.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ZAMORA**CONSIDERANDO**

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador 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 artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador 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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el artículo 242 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales;

Que, en el artículo 264 numeral 9 ibidem, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 270 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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 321 establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

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

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en el artículo 55, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57 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 cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

Que, el artículo 139 ibídem 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, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el “Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable

y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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

Que, de conformidad con el indicado artículo, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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; siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP);

Que, de conformidad con el artículo ibídem, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización: 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 artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

Que, el artículo 561 ibídem, 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, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), dispone que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno

Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

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

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

La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, en el artículo 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración;

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

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

Una vez expedidas las regulaciones del sistema nacional de catastro nacional integrado georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el consejo nacional de competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del

aludido catastro, a fin de que dicho consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley;

Que, el artículo 18, de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, agrega como inciso final del artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, lo siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinaran de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo;

Que, la Disposición Reformativa Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el artículo 481.1 del COOTAD, en lo siguiente: si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Que, el Código Civil, en el artículo 599 prevé que el dominio que se llama también propiedad, 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 artículo 715 del Código Civil, define a la posesión como 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 Código Tributario, en el artículo 68 faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, el Código Tributario en los artículos 87 y 88, de la misma manera, facultan a los gobiernos municipales a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero de 2022, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda ACUERDA expedir la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”, y a su vez DEROGA los Acuerdos Ministeriales: Acuerdo Ministerial No. 029-16 de fecha 28 de julio del 2016; Acuerdo Ministerial No. 017-20 de fecha 12 de mayo del 2020; Acuerdo Ministerial No. 032-21 de fecha 16 de agosto del 2021; y todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Acuerdo;

Que, el objetivo de la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS” es regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

Que, la disposición transitoria quinta de la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS” señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, hasta el 01 de enero de 2025 deberán actualizar sus catastros con la información de los datos básicos catastrales del componente físico vivienda, pudiendo utilizar como base la información entregada previamente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos – INEC, en coordinación con el ente rector de hábitat y vivienda, referido en la disposición precedente.

Que, en el anexo D de la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS” se señalan las especificaciones para la transferencia de información entre los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos y el MIDUVI.

Que, en la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS” señala la PERIODICIDAD. Semestralmente (mayo y noviembre) de cada año, todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos entregarán la información catastral, para que dentro del plazo descrito en cada fase se pueda de manera progresiva ir levantando e incorporando todos los datos requeridos en los anexos A, B y C; para la conformación de base de datos del Sistema Nacional de Catastros y así el ente rector realice la revisión, validación y seguimiento al cumplimiento de la normativa y lo establecido en las leyes vigentes.

Que, con fecha 03 de julio de 2024 se dio inicio al proyecto “ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS. PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENIO 2025-2026”, cuya ejecución se realiza por administración directa del GAD Municipal de Zamora;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zamora, es un organismo autónomo con capacidad plena para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines;

Que, por mandato legal, el GAD Municipal de Zamora, debe recaudar los valores por concepto de impuestos prediales urbanos, ya que éstos se convierten en uno de los principales rubros que componen su presupuesto para el ejercicio fiscal en ejecución, por lo que se debe proceder a emitir los valores del impuesto predial urbano, conforme a lo que dispone el artículo 502, del COOTAD, el mismo que manifiesta que 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; y,

En aplicación directa de la Constitución de la República del Ecuador 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 y 60 y el Código Orgánico Tributario en sus artículos 68,87 y 88, expide la:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMULACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026; Y, EL ANEXO I DESARROLLO DEL

MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIAS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025 - 2026.

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, MARCO LEGAL Y COMPETENCIA

Art. 1.- OBJETO. – La presente Ordenanza tiene por objeto regular la formación de los catastros prediales urbanos y establecer la forma de determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana, para el bienio 2025-2026; observando para ello los principios tributarios de igualdad, equidad, proporcionalidad, progresividad y generalidad.

El impuesto a la propiedad urbana se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Zamora, determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana todos los predios: con propiedad y los de la o el poseedor; que se encuentren ubicados dentro del suelo urbano de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás centros poblados del cantón Zamora, como son: la ciudad de Zamora, Cabecera Cantonal (incluye el suelo urbano de la parroquia El Limón); las Cabeceras Parroquiales de Cumbaratza, Guadalupe, La Victoria de Imbana, Sabanilla, Timbara y San Carlos de las Minas, y de los Centros Poblados La Quebrada de Cumbaratza, Cuzuntza Bajo, Chamico, Nambija Bajo, Namirez Bajo, Kantzama Bajo, Guaguayme Bajo, Guaguayme Alto, Piuntza, San Antonio de Guadalupe, Soapaca, El Retorno, Tunantza Alto, San Marcos y Namacuntza.

Art. 3.- MARCO LEGAL APLICABLE. - El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Capítulo III IMPUESTOS, Sección Segunda IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, Artículos 501 a 513, establece el marco legal para el cobro del impuesto a los predios urbanos, la presente ordenanza reglamenta su aplicación.

Art. 4.- COMPETENCIA. – La formación del catastro predial urbano, el mantenimiento y la conservación de la geo data base catastral, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del GAD Municipal de Zamora, por medio de la Unidad Técnica Catastral correspondiente a la actualmente denominada Unidad de Avalúos y Catastros

CAPÍTULO II DEFINICIONES

Art. 5.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de ~~tierra~~ situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 6.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes

de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 7.- DEL 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. 8.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble,
- c) La actualización del inventario de la información catastral,
- d) La determinación del valor de la propiedad,
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes,
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 9.- DE LA PROPIEDAD. – De conformidad con el artículo 599 del Código Civil y el artículo 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas naturales o jurídicas, sobre 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.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 10.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. – Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón y son de dos tipos:

a. CODIFICACIÓN CATASTRAL

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada 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 urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana el código de ZONA, para el inventario catastral será a partir del 51.

Conforme a la Norma Técnica Nacional de Catastro de fecha 24 de febrero de 2022, cada predio urbano deberá estar identificado en forma inequívoca mediante una clave catastral, conformada por dígitos siguiendo la siguiente estructura: dos para identificar la **provincia**, dos para identificación del **cantón**, dos para identificar la **parroquia**, uno para identificación de **zona**, uno para identificación de **sector**, tres para identificación de **manzana**, tres para identificación del **predio**; y en el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales: tres para **unidad**, tres para **bloque** y tres para **piso**.

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en una propiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo con la estructura: tres dígitos para identificación de bloque.

El GAD Municipal de Zamora para los predios urbanos declarados en unipropiedad, mantendrá la estructura y sistema de codificación de las claves catastrales vigentes (dos dígitos para identificar **provincia**, dos dígitos para identificación del **cantón**, dos dígitos para identificar la **parroquia**, dos dígitos para identificación de **zona**, dos dígitos para identificación de **sector**, tres dígitos para identificación de **manzana** y tres dígitos para identificación del **predio**). Ello en base a la Disposición General Primera de la Norma Técnica Nacional de Catastro, la cual prescribe que: En el caso que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos dispongan de una estructura y sistema de codificación propio para claves catastrales que sea activo y funcional dentro de su gestión municipal o metropolitana, y con el fin de conseguir la integración con el Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado, éstas entidades podrán mantener la estructura y sistema de codificación propio para claves catastrales y únicamente deberán agregar el esquema de codificación previsto en la presente Norma Técnica Nacional de Catastros, previo al envío de la información catastral de manera periódica al ente rector del catastro nacional georreferenciado.

Para los predios declarados en propiedad horizontal en la presente actualización se modifica las claves existentes, estructurándose actualmente de acuerdo a lo estipulado en la Norma de Catastro (tres dígitos para **unidad**, tres dígitos para **bloque** y tres dígitos para **piso**).

b. 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, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial y establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01. Identificación y localización del predio.
02. Identificación del propietario o posesionario.
03. Tenencia del predio.
04. Ocupación y uso del predio.
05. Características físicas del lote.
06. Infraestructura y servicios (al interior y/o adyacentes al lote).
07. Características de las construcciones y edificaciones.
08. Determinaciones e influencias urbanísticas (para llenar en gabinete).
09. Observaciones.
10. Control de cambios

Estas variables expresan la realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 11.- CATASTROS, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD. - El GAD Municipal de Zamora se encargará de la estructura administrativa del Registro de la Propiedad y su coordinación con el catastro.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles, enviarán directamente a la Unidad técnica catastral del GAD Municipal de Zamora, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GAD Municipal de Zamora, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO III

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Art. 12.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos previstos en el artículo 502 del COOTAD:

- 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. 13.- NOTIFICACIÓN. – Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad con lo señalado en el artículo 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, en concordancia con los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V, del Título I, del Libro II, del Código Tributario, con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 14.- HECHO GENERADOR. – Las disposiciones legales determinadas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establecen la recaudación de tributos sobre la propiedad urbana y rural, para lo cual 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.

Art. 15.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora.

Art. 16.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personería jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios, posesionarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en el suelo urbano del Cantón Zamora.

Art. 17.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo (COA) en concordancia con la normativa tributaria vigente.

CAPÍTULO IV

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 18. – VALOR DE LA TRANSACCIÓN. - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de una entidad del sistema financiero nacional; el GAD Municipal de Zamora, 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. 19. – 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. 20. – DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. – La Unidad Técnica Catastral 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. 21. – ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD. - La Entidad Catastral Territorial, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GAD Municipal de Zamora, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 22. – 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. 23. – 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. 24. – DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES. - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Unidad Técnica Catastral 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. 25. – 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. 26. – 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 ordenanza, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos 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.

CAPÍTULO V DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 27.- DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES. – Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 503 y 510 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y 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 Municipal, quien resolverá su aplicación.

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), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos. Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 28.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad 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 artículo 150 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. 29.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - 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. 30.- 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. 31.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 32.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. – La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 33.- 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 34.- GASTOS ADMINISTRATIVOS. – Todo contribuyente ya sea persona natural o jurídica según el Artículo 35 del Código Tributario pagará el gasto administrativo correspondiente, a excepción de los predios que consten a nombre del GAD Municipal de Zamora; de conformidad con las tablas que se describen a continuación:

GASTOS ADMINISTRATIVOS PARA LOS PREDIOS URBANOS SEGÚN EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO.

VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO (USD)		GASTOS ADMINISTRATIVOS (USD)
6	10	4,00
10,01	30	4,50

30,01	50	5,00
50,01	60	6,00
60,01	80	7,00
80,01	120	8,00
120,01	160	9,00
160,01	190	10,00
190,01	325	11,00

BIENIO 2025-2026

Considerando la situación social y económica de las cabeceras parroquiales y centros poblados, de las parroquias rurales; la tasa de gastos administrativos se fija en un valor de 4,50 USD.

**CAPÍTULO VI
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

Art.35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana todos los predios ubicados dentro de los límites del suelo urbano de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Zamora, conforme a la delimitación establecida en la ordenanza de límites urbanos aprobada por el Consejo Municipal.

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.

Art. 36. SUJETOS DE IMPUESTO. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos los propietarios, poseionarios o usufructuarios de predios ubicados de los límites del suelo urbano del cantón Zamora, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Art. 37 IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra incendios.

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata
4. Impuesto adicional al cuerpo de Bomberos

Art.38.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición detallados en el **Anexo 1** de la presente ordenanza, que corresponde al **“DESARROLLO DEL MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026”**.

El Consejo Municipal aprobará conjuntamente con esta ordenanza el **Anexo 1** antes descrito, en el cual se expone detalladamente los procedimientos desarrollados en base a la concepción legal, técnica, metodológica y operativa del modelo de valoración del suelo y construcción a aplicarse en la formación del catastro predial urbano para el bienio 2025-2026.

1.- VALOR DEL SUELO. - El valor del suelo se establece tomando como base la siguiente información:

- Traspasos de bienes realizados en los tres últimos años, de los que ha sido posible obtener información.
- Observatorio de valor del suelo de peritos evaluadores y agentes inmobiliarios locales.
- Planos temáticos de servicios e infraestructura, pendientes, uso de suelo, etc.

Luego de verificar la coherencia de la información y depurarla, se actualizó mediante procesamiento y análisis de los datos el plano con curvas de isoprecios que representan el costo del suelo por ubicación geográfica.

Los precios de mercado resultantes de la distribución espacial constituirán el “Valor Unitario Base” de cada predio que será la mínima unidad geográfica.

1.1.- PLANOS DEL VALOR DE LA TIERRA. - El **valor** del suelo urbano de la ciudad de Zamora, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Zamora para el bienio 2025-2026 constan en los planos de valor de suelo urbano adjuntos en el Anexo I de la presente normativa y serán aprobados una vez que esta ordenanza sea discutida y aprobada por el Consejo Municipal de Zamora.

1.2.- VALOR DEL TERRENO DE UN PREDIO. - El valor del terreno de un predio se obtendrá, multiplicando la superficie del terreno por el “Valor Unitario Base”, y por el factor de corrección total del valor de la tierra, a través de la siguiente formulación:

Valor del terreno= área del terreno x “valor unitario base” x (FCt)

1.2.1 VALOR UNITARIO BASE. - A través de los planos del valor del suelo representado por CURVAS DE ISOPRECIO, y la ubicación de cada predio en el plano catastral y empleando como herramienta el Sistema de Información Geográfico, el valor unitario base de la tierra se lo asigna de manera automatizada empleando interpolación al centroide de cada lote, de esa manera se obtiene un valor unitario base diferencial para cada terreno.

1.2.2 FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL. - El factor de corrección total comprende la multiplicación de los factores de incremento o reducción del valor de la tierra, y se obtendrá mediante el producto sucesivo de los valores normalizados de corrección de los factores físicos, de uso del predio, de accesibilidad, de infraestructura y servicios e influencias urbanísticas del predio, registrados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente fórmula:

Factor de corrección Total= (FCt)= [(f1) x (f2) x(f3) x (f4).....(f12)]

Los valores normalizados de los factores de corrección para el presente bienio serán los siguientes:

Tabla de Factores N° 1.1

Coeficientes de corrección por Tipo de suelo				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE SUELO	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN	COEFICIENTES CORRECTIVOS A APLICAR
1.1.1	5.7.1	Secos: Lotes en áreas sin ningún tipo de riesgo natural o antropogénico, con aptitud para receptor asentamientos humanos	0.00%	1.00
1.1.2	5.7.2	Cenagosos: Lotes en zonas húmedas, de malas características de drenaje natural, donde se estanca temporalmente el agua superficial.	15.00%	0.85
1.1.3	5.7.3	Inundable: Lotes en zonas de inundación permanente o semipermanente, por causas de escorrentía o de desborde de cursos de agua adyacentes	30.00%	0.70
1.1.4	5.7.4	Inestables: Lotes en zonas de defectuosa estructura geológica y limitaciones topográficas, potencialmente agravada por eventuales sismos, como de arranque de ruptura activa, latente e inestables, de caída de rocas, derrumbes, etc.	40.00%	0.60
1.1.5	5.7.5	Riesgo (*): Lotes en zonas de amenaza de riesgos naturales o antropogénicos, establecidos por la autoridad local o ambiental correspondiente	50.00%	0.50
1.1.6	5.7.6	Húmedo: Lotes en Zonas húmedas por fluctuaciones de aguas de vertientes o fuertes lluvias, con una gran productividad primaria, son suelos muy fértiles.	100.00%	0.90

Tabla de Factores N°1.2

Coeficientes de corrección por Topografía del Suelo Urbano, según el Acceso principal			
CODIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE SUELO SEGÚN ACCESO	FACTOR
1.2.1	5.5.1	A nivel	1.00
1.2.2	5.5.2	Sobre nivel	0.98
1.2.3	5.5.3	Bajo nivel	0.96
1.2.4	5.5.4	Escarpado hacia arriba	0.94
1.2.5	5.5.5	Escarpado hacia abajo	0.92

Tabla de Factores N° 1.3

Coeficientes de corrección por Relieve del suelo					
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	RANGOS DE PENDIENTES		TIPO DE RELIEVE	FACTORES DE CORRECCIÓN
1.3.1	5.6.1	0 °	15	PLANO	1.00
1.3.2	5.6.2	15,1°	30°	ONDULADO	0.95

1.3.3	5.6.3	30,10°	60°	INCLINADO (Quebrado)	0.75
1.3.4	5.6.4	MAYOR A 60,1°		ACCIDENTADO	0.60

Tabla de factores N° 1.4

Coeficientes de corrección por Uso del Suelo			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	NOMBRE DEL USO DEL SUELO	COEFICIENTE
1.4.1	4.2.1	INFORMACIÓN NO DISPONIBLE	0.80
1.4.2	4.2.2	INDUSTRIAL	1.12
1.4.3	4.2.3	COMERCIAL	1.10
1.4.4	4.2.4	DE SERVICIOS	1.10
1.4.5	4.2.5	RESIDENCIAL	1.00
1.4.6	4.2.6	RESIDENCIAL (Interés social)	0.92
1.4.7	4.2.7	DE EQUIPAMIENTO	0.92
1.4.8	4.2.8	AGROPECUARIO	0.90
1.4.9	4.2.9	FORESTAL	0.90
1.4.10	4.2.10	ACUÍCOLA	0.90
1.4.11	4.2.11	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	0.90
1.4.12	4.2.12	MÚLTIPLE	1.10

Tabla de factores N° 1.5

Coeficientes de Corrección por Localización en la Manzana y Fachadas				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	CONDICIÓN DE RELACIÓN DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	NÚMERO DE FACHADAS - HACIA LAS CALLES PERIFÉRICAS	COEFICIENTE
1.5.1	5.2.1	Lote Intermedio	1 fachada (lote tipo)	1.00
1.5.2	5.2.2	Lote Esquinero	2 fachadas	1.10
1.5.3	5.2.3	Lote Interior	0 fachadas	0.60
1.5.4	5.2.4	Lote en Callejón	0 fachadas	0.80
1.5.5	5.2.5	Lote en cabecera	3 Fachadas	1.15
1.5.6	5.2.6	Lote Bifrontal	2 fachadas	1.12
1.5.7	5.2.7	Lote Manzanero	4 fachadas	1.20
1.5.8	5.2.8	Lote en escalinata	0 fachadas	0.80
1.5.9	5.2.9	Lote en triángulo	1 fachada	0.70

Tabla de Factores N° 1.6

Coeficientes de Corrección por tamaño del Lote				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	RANGO DE TAMAÑO		FACTOR
1.6.1	5.1.5	Menos de	0.50	0.80

1.6.2	5.1.5	0.51	0.60	0.80
1.6.3	5.1.5	0.61	0.70	0.80
1.6.4	5.1.5	0.71	0.75	0.80
1.6.5	5.1.5	0.75	0.80	0.82
1.6.6	5.1.5	0.80	0.90	0.84
1.6.7	5.1.5	0.90	1.00	0.86
1.6.8	5.1.5	1.00	1.10	0.90
1.6.9	5.1.5	1.10	1.20	0.93
1.6.10	5.1.5	1.20	1.30	0.97
1.6.11	5.1.5	1.30	1.40	0.98
1.6.12	5.1.5	1.40	1.60	1.00
1.6.13	5.1.5	1.60	1.80	0.99
1.6.14	5.1.5	1.80	2.00	0.98
1.6.15	5.1.5	2.00	2.20	0.96
1.6.16	5.1.5	2.20	2.40	0.94
1.6.17	5.1.5	2.40	2.60	0.93
1.6.18	5.1.5	2.60	2.80	0.91
1.6.19	5.1.5	2.80	3.00	0.90
1.6.20	5.1.5	3.00	5.00	0.90
1.6.21	5.1.5	Más de	5.00	0.90

NOTA: Según Factor de Relación de Tamaño entre el área del lote con la del lote Tipo del Sector Catastral donde se encuentra implantado

Tabla de Factores N° 1.7

Coeficientes de Corrección por Relación Frente - Fondo				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	RANGO DE RELACIÓN FRENTE / FONDO		FACTOR
1.7.1	5.1	Menos de	0.40	0.60
1.7.2	5.1	0.40	0.45	0.62
1.7.3	5.1	0.44	0.55	0.75
1.7.4	5.1	0.55	0.65	0.95
1.7.5	5.1	0.65	0.75	1.15
1.7.6	5.1	0.75	0.85	1.20
1.7.7	5.1	0.85	0.95	1.12
1.7.8	5.1	0.95	1.05	1.00
1.7.9	5.1	1.05	1.15	0.93
1.7.10	5.1	1.15	1.25	0.91
1.7.11	5.1	1.25	1.35	0.90
1.7.12	5.1	1.35	1.45	0.88
1.7.13	5.1	1.45	1.55	0.86

1.7.14	5.1	1.55	1.65	0.85
1.7.15	5.1	1.65	1.75	0.84
1.7.16	5.1	1.75	1.85	0.83
1.7.17	5.1	1.85	1.95	0.82
1.7.18	5.1	1.95	2.00	0.81
1.7.19	5.1	Mas de	2.00	0.80
NOTA: Rangos según Relación del Frente - Fondo del lote con la del lote Tipo del Sector Catastral				

Tabla de Factores N° 1.8

Coeficiente de corrección por forma del Lote			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	FORMA DEL LOTE	FACTOR
1.8.1	5.8.1	Regular	1.00
1.8.2	5.8.2	Irregular	0.97
1.8.3	5.8.3	Muy Irregular	0.94

Tabla de Factores N° 1.9

Coeficientes de Corrección por Grado de Desarrollo urbanístico			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	CATEGORÍA URBANÍSTICA	FACTORES DE CORRECCIÓN
1.9.1	8.1.1	Consolidado - Conservación	1.05
1.9.2	8.1.2	Consolidado - sostenimiento	1.00
1.9.3	8.1.3	No consolidado - Mejoramiento integral	0.98
1.9.4	8.1.4	No consolidado - Consolidación	0.95
1.9.5	8.1.5	Protección - conservación	0.90

Tabla de Factores N° 1.10

Coeficientes de corrección por Afectaciones a la Tierra establecidos por la Planeación Urbanística			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	CATEGORÍA URBANÍSTICA	FACTORES DE CORRECCIÓN
1.10.1	8.4.1.1	Lotes Afectados por Uso de la planeación urbanística (Márgenes de ríos, pendientes,etc.)	0.80
1.10.2	8.4.1.2	Lotes Afectados por Ocupación para implantar obras de infraestructura o equipamiento	0.90
1.10.3	8.4.1.4	No tiene	1.00

Tabla de Factores N° 1.11

Coeficientes de corrección por Tipo de Implantación y número de pisos permitidos			
--	--	--	--

CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	NÚMERO DE PISOS	FACTORES DE CORRECCIÓN
1.11.1	5.3.1	Continua sin retiro	1	1.04
			2 3	1.06
			4 5	1.08
			Más 5	1.10
1.11.2	5.3.2	Continua con retiro	1	0.94
			2 3	0.96
			4 5	0.98
			Más 5	1.00
1.11.3	5.3.3	Adosada sin retiro	1	1.04
			2 3	1.06
			4 5	1.08
			Más 5	1.10
1.11.4	5.3.4	Adosada con retiro	1	0.84
			2 3	0.86
			4 5	0.88
			Más 5	0.90
1.11.5	5.3.5	Aislada	1	0.82
			2 3	0.83
			4 5	0.84
			Más 5	0.85
1.11.6	5.3.6	Continua con Portal	1	1.04
			2 3	1.06
			4 5	1.08
			Más 5	1.10
1.11.7	5.3.7	Otro (Sin información)	1	1.00
			2 3	1.00
			4 5	1.00
			Más 5	1.00

Tabla de Factores N° 1.12

Coeficientes de corrección por Infraestructura y Servicios			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE INFRAESTRUCTURA/ SERVICIO	FACTOR DE CORRECCIÓN
TIPO DE VÍA DE ACCESO			
1.12.1.1	6.1.1	No tiene	1.00
1.12.1.2	6.1.2	Autopista	0.90
1.12.1.3	6.1.3	Avenida	1.20
1.12.1.4	6.1.4	Calle	1.10
1.12.1.5	6.1.5	Callejón	0.80
1.12.1.6	6.1.6	Carretera primer orden	1.10
1.12.1.7	6.1.7	Carretera segundo orden	1.05
1.12.1.8	6.1.8	Carretera Tercer orden	1.00
1.12.1.9	6.1.9	Camino de herradura	0.40
1.12.1.10	6.1.10	Escalinata	0.70
1.12.1.11	6.1.11	Pasaje	0.90
1.12.1.12	6.1.12	Peatonal	0.70
1.12.1.13	6.1.13	Sendero	0.40
1.12.1.14	6.1.14	Pista de aterrizaje	0.60
1.12.1.15	6.1.15	Línea férrea	0.60
1.12.1.16	6.1.16	Puerto fluvial	0.50

1.12.1.17	6.1.17	Puerto marítimo	0.50
POR ACABADO DE VÍAS			
1.12.2.1	6.2.1	No tiene	0.95
1.12.2.2	6.2.2	Tierra	0.98
1.12.2.3	6.2.3	Lastre	0.99
1.12.2.4	6.2.4	Adoquin	1.00
1.12.2.5	6.2.5	Asfalto	1.10
1.12.2.6	6.2.6	Hormigón	1.05
1.12.2.7	6.2.7	Otro	1.00
POR ACERAS Y BORDILLOS			
1.12.3.1	6.3.1	No tiene	0.98
1.12.3.2	6.3.2	Cemento	1.00
1.12.3.3	6.3.3	Adocreto	1.02
1.12.3.4	6.3.4	Cerámica	1.04
1.12.3.5	6.3.5	Piedra	1.02
1.12.3.6	6.3.6	Otros	1.00
POR ENERGÍA ELÉCTRICA			
1.12.4.1	6.4.1	No tiene	0.98
1.12.4.2	6.4.2	Planta propia	0.99
1.12.4.3	6.4.3	Red Pública	1.01
POR ALUMBRADO PÚBLICO			
1.12.5.1	6.5.1	No tiene	0.98
1.12.5.2	6.5.2	Red Pública	1.01
POR TRANSPORTE URBANO			
1.12.6.1	6.6.1	No tiene	0.98
1.12.6.2	6.6.2	Si tiene	1.01
POR ABASTECIMIENTO DE AGUA			
1.12.7.1	6.7.1	No tiene	0.98
1.12.7.2	6.7.2	Red Pública Tratada	1.01
1.12.7.3	6.7.3	Red Entubada	0.99
1.12.7.4	6.7.4	Pozo o Vertiente	0.98
1.12.7.5	6.7.5	Río o canal	0.97
POR EVACUACIÓN DE AGUAS SERVIDAS			
1.12.8.1	6.9.1	No tiene	0.98
1.12.8.2	6.9.2	Red Pública	1.01
1.12.8.3	6.9.3	Descarga a cuerpos de agua	0.95
1.12.8.4	6.9.4	Pozo séptico	0.97
1.12.8.5	6.9.5	Otro	0.95
POR SERVICIO DE COMUNICACIONES			
1.12.9.1	6.10.1	No tiene	0.98
1.12.9.2	6.10.2	Telefonía	1.00
	6.10.3	Red de Internet	1.10

1.12.9.3	6.10.4	Telefonía e internet	1.12
POR ASEO DE CALLES			
1.12.10.1	6.11.2	No tiene	0.98
1.12.10.2		Si tiene	1.01
POR RECOLECCIÓN DE BASURA			
1.12.10.3	6.11.3	No tiene	0.98
1.12.10.4		Si tiene	1.05
POR TV POR CABLE			
1.12.11.1	6.11.4	No tiene	0.98
1.12.11.2		Si tiene	1.02

2.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente en cada predio urbano del cantón Zamora, utilizando para ello el método de reposición, que consiste en calcular el avalúo de cada edificación a costos actualizados de construcción piso a piso, es decir simulando que la construcción se la hubiera concluido “hoy”, para luego proceder a depreciarla de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio y de la edad del inmueble en cuestión.

2.1.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES. - Se define a un cierto número de construcciones predominantes o “tipo” que, por las características de sus componentes estructurales, funcionales y constructivas, representan a la totalidad de inmuebles que actualmente existen en las áreas urbanas del cantón Zamora. Se estableció un catálogo de edificaciones que constituido por 24 tipologías que tienen sus propias características genéricas en función de las diversas combinaciones de los materiales que conforman sus elementos estructurales constructivos:

Tipología	Mad/Mad/Zinc	Mad/Mad/Teja	Autosoportante N.T o Lad. Trab/Mad o hierro/Zinc	Autosoportante N.T o Lad. Trab/Mad o hierro/Teja	Hierro/Hierro/Zinc	Hierro/Hierro/Teja	Hierro/Hierro/HªAª	Hierro/HªAª/Zinc	Hierro/HªAª/Teja	Hierro/HªAª/HªAª	HªAª/Mad/Zinc	HªAª/Mad/Teja	HªAª/Mad/HªAª
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
TIPO	MADERA		AUTOSOPORTANTE		ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA MIXTA					
Columnas	Madera	Madera	No tiene o ladrillo trabado	No tiene o ladrillo trabado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura metálica	Hormigón armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado
Vigas	Madera	Madera	Madera o Hierro	Madera o Hierro	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón armado	Estructura Metálica	Hormigón armado	Madera	Madera	Madera
Cubierta	Zinc/F. Cem	Teja	Zinc/F. Cem	Teja	Zinc/F. Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc/F. Cem	Teja	Hormigón armado	Zinc/F. Cem	Teja	Hormigón Armado
Tipología	HªAª/HªAª/Zinc	HªAª/HªAª/Teja	HªAª/HªAª/HªAª	HªAª/Hierro/HªAª	HªAª/Hierro/Zinc	HªAª/Hierro/Teja	Hierro/madera/Zinc	Hierro/Madera/Teja	Hierro/Mad/HªAª	Madera/Hierro/Zinc	Autosoportante N.T.o Lad. Trab/HªAª/HªAª.		
	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
TIPO	ESTRUCTURA HORMIGÓN			ESTRUCTURA MIXTA									
Columnas	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Madera	No tiene o ladrillo Trabado		
Vigas	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Madera	Madera	Madera	Estructura Metálica	Hormigón Armado		
Cubierta	Zinc/ F. Cem	Teja	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Zinc/ F. Cem	Teja	Zinc/ F. Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc/ F. Cem	Hormigón Armado		

Tabla 2.1 Catálogo de tipologías de acuerdo a los elementos constructivos

2.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. - El avalúo individual de cada una de las edificaciones del Cantón Zamora, será calculado individualmente por cada piso de cada uno de los bloques que pudieren existir en el predio, mediante el sistema automatizado diseñado para este fin.

Para cada edificación se establece, en primer término, la tipología a la que pertenece cada piso constructivo, que viene a constituir el V.U.B. Ep. (Valor Unitario Base), el cual luego es multiplicado el área de construcción por el modificado por los factores de corrección antes expuestos. El procedimiento a observar consiste en la aplicación de las expresiones matemáticas que se explican más adelante.

Ahora en el presente punto es preciso aclarar, como se calculará el AVALÚO GENERAL DE LAS EDIFICACIONES A.G.E. en cada piso.

A.G.E. (piso) = C.E. (piso) + C.A. (piso) + C.I. (piso)
 Es decir, el costo general de cada piso resulta de sumar:

- a) El costo de la estructura C.E. (piso),
- b) El costo de los acabados C.A. (piso), donde intervienen 10 categorías,
- c) El costo de las instalaciones C.I. (piso), donde intervienen tres categorías

2.3 COSTOS Y TABLAS DE RUBROS REFERENCIALES Y PESOS DE LA CONSTRUCCIÓN. - Los costos referenciales de los materiales de la construcción aplicables para el bienio serán los siguientes:

a) Costo de la estructura

MADERA	AUTOSOPOR TANTE	ESTRUCTURA DE ACERO	ESTRUCTURA MIXTA
--------	-----------------	---------------------	------------------

COSTO DE ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
COSTO DE CIMENTACION/ m2	31.6 3	31.6 3	23.1 5	23.1 5	31.4 3	31.4 3	31.4 3	31.4 3	31.4 3	31.4 3	52.39	52.39	52.39
COSTO DE ESTRUCTURA/ m2	23.5 3	23.5 3	15.2 8	15.2 8	34.4 4	34.4 4	34.4 4	19.2	19.2	16.5 5	23.53	23.53	23.53

ESTRUCTURA HORMIGON	ESTRUCTURA MIXTA
---------------------	------------------

COSTO DE ESTRUCTURA	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
COSTO DE CIMENTACION/ m2	52.39	52.3 9	72.7 6	52.39	52.3 9	52.39	31.43	31.4 3	31.43	31.6 3	23.15
COSTO DE ESTRUCTURA/ m2	19.2 0	19.2 0	71.5 4	34.44	34.4 4	34.44	23.53	23.5 3	23.53	32.3 6	23.14

Tabla 2.2 Costo de cimentación y estructura del valor de la estructura de cada tipología

		DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	UNIDAD	PRECIO
ESTRUCTURA	4. PAREDES	1. NO TIENE	m2	1.00
		2. LADRILLO / BLOQUE	m2	17.58
		3. ADOBE/TAPIAL/BAHAREQUE	m2	14.19
		4. CAÑA	m2	7.31

		5. TABLA	m2	13.61		
		6. MADERA TRATADA	m2	17.56		
		7. PIEDRA	m2	42.21		
		8. HORMYPOL	m2	34.54		
		9. LADRILLO VISTO	m2	23.60		
		10. GYPSUM	m2	21.58		
		11. PANELERIA ALUM/MELA/VID	m2	75.19		
		12. PANELERIA MADE/MELA/VID	m2	72.83		
		13. GALVALÚMEN	m2	11.66		
		14. TABLERO OSB	m2	17.43		
		15. HORMIGÓN SIMPLE	m2	28.47		
		16. PLAYWOOD	m2	8.50		
		17. MALLA ELECTROSOLDADA	m2	6.00		
		18. ZINC	m2	9.50		
		5. ESCALELR AS	1. NO TIENE			1.00
			2. HORMIGÓN ARMADO	Global		743.52
			3. ESTRUCTURA METÁLICA	Global		1131.91
			4. MADERA	Global		598.65
5. MADERA FINA	Global			784.45		
6. CUBIERTA	0. NO TIENE			1.00		
	1. ACERO	m2		59.25		
	2. ASBESTO CEMENTO	m2		11.84		
	3. CAÑA GUADUA	m2		10.20		
	4. CHOVA	m2		21.20		
	5. HIERRO	m2		23.74		
	6. LOSA DE HORMIGÓN ARMADO	m2		40.94		
	7. MADERA COMÚN	m2		16.00		
	8. MADERA PROCESADA FINA	m2		27.00		
	9. PALMA, PAJA	m2		8.16		
	10. POLICARBONATO	m2		47.20		
	11. STEEL PANEL	m2		35.86		
	12. TEJA	m2		20.53		
13. ZINC	m2		18.82			

Tabla 2.3. Costos unitarios de los elementos constructivos estructurales que se adicionan al costo de la estructura, para la valoración de cada piso.

El costo de la estructura de cada piso [C.E. (piso)], se lo obtiene mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$C.E. (\text{piso}) = [C. \text{Cimentación} + C. \text{estructura} + \sum (P.E. (i) \times P.U.(i))] \times A(\text{piso}) + \text{Costo de escalera}$$

Donde:

C. Cimentación: se obtiene de la tabla 2.2., luego de determinada la tipología del piso.

C. Estructura: se obtiene de la tabla 2.2., luego de determinada la tipología del piso.

$\sum (P.E.(i) \times P.U.(i))$: sumatoria de pesos obtenido en la tabla 2.7. por costo unitario en la tabla 2.3

$A_{(\text{piso})}$: Área de cada piso, será definida gráficamente a través del GIS.

Costo de escalera: Costo globalizado de la escalera independiente del área del piso.

b) Costo de los acabados

ACABADOS	1. REVESTIMIENTO DE PISOS	1. NO TIENE	m2	0.00
		2. CERÁMICA	m2	23.99
		3. TABLA	m2	15.27
		4.		
		DUELA/TABLONCILLO	m2	33.01
		5. PARQUET	m2	23.69
		6. PORCELANATO	m2	36.69
		7. BALDOSA	m2	18.32
		8.		
		MÁRMOL/MARMETÓN	m2	70.69
		9. VINIL	m2	12.84
		10. PIEDRA	m2	36.01
		11. GRES/LADRILLO	m2	16.97
		12. PISO FLOTANTE	m2	20.80
		13. GRANITO	m2	13.34
		14. ALFOMBRA	m2	17.26
	15. PINTURA ALTO TRÁFICO	m2	3.00	
	16. CÉSPED SINTÉTICO	m2	38.93	
	2. REVESTIMIENTO INTERIOR	1. NO TIENE		1.00
		2. REVESTIDO SIN PINTAR	m2	8.39
		3. REVESTIDO Y PINTADO	m2	11.80
		4. CERÁMICA	m2	28.28
		5. MADERA	m2	54.55
		6. AZULEJO	m2	25.44
		7. PAPEL TAPIZ	m2	19.86
		8. EMPASTADO Y PINTADO	m2	15.57
		9. GRAFIADO (TEXTURADO)	m2	18.29
		10. EMPASTADO	m2	12.32
		11. BLOQ./LAD. SIN REVESTIR	m2	1.00
		12. PINTURA	m2	3.25
	3. REVESTIMIENTO EXTERIOR	1. NO TIENE		1.00
		2. REVESTIDO SIN PINTAR	m2	8.39
		3. REVESTIDO Y PINTADO	m2	11.80
		4. PIEDRA VISTA	m2	91.91
		5. CERÁMICA	m2	28.28
		6.		
		MÁRMOL/MARMETÓN	m2	74.75
		7. EMPASTADO Y PINTADO	m2	15.93
		8. GRAFIADO (TEXTURADO)	m2	18.29
		9. ALUCOBOND	m2	97.54
		10. CHAMPEADO	m2	12.87
		11. EMPASTADO	m2	12.68
		12. ESTUCO	m2	3.08
	13. PINTURA	m2	3.25	

4. REVESTIMIENTO ESCALERAS	14. FACHALETA	m2	44.71
	15. BLOQ./LAD. SIN REVESTIR	m2	1.00
	16. ARENA CEMENTO	m2	8.22
	17. GRANILLO LAVADO	m2	13.34
	18. PORCELANATO	m2	36.69
	1. NO TIENE		1.00
	2. CERÁMICA	Global	23.99
	3. TABLA	Global	15.27
	4.		
	DUELA/TABLONCILLO	Global	33.01
	5. PARQUET	Global	23.69
	6. PORCELANATO	Global	36.69
	7. BALDOSA	Global	18.32
	8.		
MÁRMOL/MARMETÓN	Global	70.69	
9.VINIL	Global	12.84	
10. PIEDRA	Global	36.01	
11.GRES/LADRILLO	Global	16.97	
12.PISO FLOTANTE	Global	20.80	
13. GRANITO	Global	13.34	
14. ALFOMBRA	Global	17.26	

ACABADOS	5. TUMBADOS	1. NO TIENE		1.00
		2. LOSA ENLUCIDA	m2	13.26
		3. LOSA ENLUCIDA/CHAMPEDA	m2	13.53
		4. CIELO FALSO (ALUMINIO-FIBRA)	m2	13.90
		5. GYMPSUM	m2	20.58
		6. TABLERO OSB/DUELA/MADERA	m2	20.31
		7. ESTUCO DE YESO	m2	23.49
		8. PLACAS DE FIBROCEMENTO	m2	17.41
		9. LOSA SIN ENLUCIR	m2	1.00
		10. TUMBADO LAMINADO PVC	m2	20.15
		11. LÁMINA METÁLICA PREPINTADA	m2	15.45
		12. LOSA EMPASTADA	m2	16.95
		13. LOSA EMPASTADA Y PINTADA	m2	19.03

		14. PLAYWOOD	m2	15.31	
		15. FIBRA DE VIDRIO	m2	13.90	
	6. PUERTAS	1. NO TIENE			1.00
		2. MADERA	U		168.00
		3. METÁLICAS	U		157.15
		4. ALUMINIO/VIDRIO	U		193.03
		5. ENROLLABLES	m2		104.55
	7. VENTANAS	1. NO TIENE			1.00
		2. MADERA	m2		55.13
		3. METÁLICAS	m2		52.77
		4. ALUMINIO/VIDRIO	m2		72.83
5. PVC/VIDRIO		m2		108.23	
6. VIDRIO TEMPLADO		m2		145.66	
8. CUBREVENTANAS	1. NO TIENE			1.00	
	2. MADERA	m2		25.79	
	3. METÁLICAS	m2		45.00	
	4. ENROLLABLES	m2		88.33	
	5. ALUMINIO	m2		41.13	
	6. HIERRO	m2		22.99	
9. MUEBLES EMPOTRADOS	1. NO TIENE			1.00	
	2. MADERA	m2		129.92	
10. PASAMANO	1. NO TIENE			1.00	
	2. MADERA	ml		72.83	
	3. ALUMINIO	ml		66.93	
	4. ACERO INOXIDABLE	ml		173.13	
	5. METÁLICO O FOJADO	ml		108.23	
	6. BALASUTRES DE HORMIGÓN	ml		61.03	
	7. LADRILLO O BLOQUE ENLUCIDO	ml		34.81	
	8. LADRILLO O BLOQUE SIN ENLUCIR	ml		15.15	
	9. HIERRO GALVANIZADO	ml		64.57	
	10. ALUMINIO Y VIDRIO	ml		76.37	
	11. LADRILLO VISTO	ml		22.94	

Tabla 2.4 Costos unitarios de los acabados para la valoración de cada piso

El costo de los acabados de cada piso [C.A.(piso)], se lo obtiene mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$C.A.(piso) = \sum (P.A.(i) \times P.U.(i)) \times A(piso) + \text{Revestimiento de escalera}$$

Donde:

$\sum (P.A.(i) \times P.U.(i))$]: sumatoria de pesos obtenidos en la tala 2.7 por costo unitario en la tabla 2.4

$A(piso)$: Área de cada piso, será definida gráficamente a través del GIS.

Revestimiento de escalera: Costo globalizado de la escalera independiente del área del piso.

c) Costo de las instalaciones

		DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	UNIDAD	PRECIO
INSTALACIONES	1. SANITARIAS	1. NO TIENE		1.00
		2. BAJO	m2	9.40
		3. MEDIO	m2	11.06
		4. ALTO	m2	13.27
	2. BAÑOS	1. NO TIENE		1.00
		2. 1/2 BAÑO	Global	429.52
		3. 1 BAÑO	Global	458.69
		4. 2 BAÑOS	Global	917.37
		5. 3 BAÑOS	Global	1376.06
		6. 4 BAÑOS	Global	1834.74
		7. MÁS DE 4 BAÑOS	Global	2,293.43
		8. LETRINA	Global	1,516.39
		9. 2 MEDIOS BAÑOS	Global	859.03
		10. 3 MEDIOS BAÑOS	Global	1,288.55
		11. 4 O MÁS MEDIOS BAÑOS	Global	1.718.06
		12. 1 BAÑO+ 1/2 BAÑO	Global	888.20
13. 2 BAÑOS + 1/2 BAÑO	Global	1346.89		
14. 3 BAÑOS + 1/2 BAÑO	Global	1.805.57		
15. CABINA DE HIDROMASAJE	Global	1700,00		
16. JACUZZI	Global	1800,00		
3. ELÉCTRICAS	1. NO TIENE		1.00	
	2. BAJO (SIN EMPOTRAR)	m2	20.20	
	3. MEDIO (EMPOTRADAS)	m2	23.77	
	4. ALTAS (LUCES ORNAMENTAL)	m2	28.52	

Tabla 2.5 Costos unitarios de las instalaciones para la valoración de cada piso

El costo de las instalaciones por cada piso [C.I.(piso)], se lo obtiene mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$C.I.(piso) = \sum (P.I.(i) \times P.U.(i)) \times A(piso) + \text{Costo de baños}$$

Donde:

$\sum (P.I.(i) \times P.U.(i))$]: sumatoria de pesos obtenidos en la tala 2.7 por costo unitario en la tabla 2.5.

$A(piso)$: Área de cada piso, será definida gráficamente a través del GIS.

Costo de baños: Costo globalizado de la categoría baños, independiente del área del piso, tabla 2.5.

		UNIDAD	PRECIO
1. SAUNA/TURCO/HIDRO	Sauna/ Turco/ Hidromasaje	UNIDAD	1,035.10
2. ASCENSOR	Ascensor	UNIDAD	54,319.02

3. ESCALERA ELÉCTRICA	Escalera eléctrica	UNIDAD	70,964.32
4. AIRE ACONDICIONADO	Aire Acondicionado	m2	84.97
5. SISTEMA DE SEGURIDAD	Máxima Seguridad	m2	82.31
	Mínima Seguridad	m2	15.05
6. PISCINAS	Con acabados	m2	269.67
	Bomba/ Recirculación	m2	328.12
	Temperada y cubierta	m2	401.80
7. CERRAMIENTOS EXTERIORES	Col/Bloq/Lad sin enlucir	ml	131.36
	Adobe/ Tapial	ml	39.73
	Malla Cerramiento	ml	57.39
	Col/Bloq/ Lad enlucido	ml	169.94
	Col/ladrillo/verja	ml	223.22
	Verja	ml	196.66
	Col./Lad./verja/Piedra vista	ml	241.33
Col. Lad./verja/cerámica	ml	234.71	
8. VIAS Y CAMINERIA	Lastre	m2	7.34
	Encementado	m2	40.90
	Cerámica	m2	45.62
	Asfalto	m2	24.06
	Adoquin/Piedra	m2	30.84
	Bordillos	ml	21.41
9. INSTALACIONES DEPORTIVAS	Lastre/arena	m2	7.34
	Asfalto	m2	24.06
	Cerámica	m2	40.90
	Encementado	m2	40.90
	Césped natural	m2	21.70
	Césped sintético	m2	43.85
10. PATIOS Y JARDINES	Césped/jardín	m2	18.81
	Encementado	m2	40.90
	Cerámica	m2	45.62
	Adocreto	m2	30.84
	Piedra	m2	60.33
	Granito	m2	37.66
11. MUROS DE CONTENCIÓN	Hormigón armado	m3	309.37
	Gaviones	m3	88.03
	Hormigón ciclópeo	m3	167.28
	Hormigón simple	m3	239.55
12. INSTALACIONES ESPECIALES	Transformador/Generador	UNIDAD	3154.09
	Reservorio agua/cisterna	UNIDAD	781.04
	Barbacoa	UNIDAD	807.59
	Biodigestor	UNIDAD	1650.00
	Iluminación ornamental	PUNTO	43.17
13. RETIROS CON CUBIERTA	Cubierta de losa (H°A°)	m2	51.19
	Cubierta con Galvalumen	m2	37.17
	Cubierta con Policarbonato/vidrio	m2	68.59
	Cubierta techo metálico toledo	m2	40.95
	Cubierta con Zinc	m2	21.46

Tabla 2.6. Costos unitarios de las mejoras que se adicionan a la valoración de la construcción. El costo de las mejoras por cada predio [C.M.(predio)], se lo obtiene mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$C.M.(\text{predio}) = (\text{Cantidad (i)} \times P.U.(i))$$

Donde:

Cantidad_(i): Valor asignado de cada mejora seleccionada en el software.

P.U.(i): Precio unitario de cada mejora de acuerdo a la tabla 2.6.

d) Pesos de materiales por tipologías

ELEMENTO CONSIDERADO	MADERA		AUTOSOPORTANTE		ESTRUCTURA DE ACERO				ESTRUCTURA MIXTA				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
NÚMERO DE TIPOLOGÍA													
ESTRUCTURA													
4 PAREDES	1.82	1.82	1.79	1.79	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93
5 ESCALERAS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
6 CUBIERTA	1.28	1.28	1.33	1.33	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
ACABADOS													
1 REVESTIMIENTO DE PISOS	1.00	1.00	0.85	0.85	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
2 REVESTIMIENTO INTERIOR	0.00	0.00	1.37	1.37	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.62
3 REVESTIMIENTO EXTERIOR	0.00	0.00	1.00	1.00	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.53
4 REVESTIMIENTO ESCALERAS	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27
5 TUMBADOS	1.00	1.00	0.85	0.85	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
6 PUERTAS	0.07	0.07	0.05	0.05	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
7 VENTANAS	0.41	0.41	0.04	0.04	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
8 CUBREVENTANAS	0.41	0.41	0.04	0.04	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
9 MUEBLES EMPOTRADOS	0.04	0.04	0.04	0.04	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
10 PASAMANOS	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
INSTALACIONES													
1 SANITARIAS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2 BAÑOS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3 ELECTRICAS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

ELEMENTO CONSIDERADO	ESTRUCTURA DE HORMIGÓN				ESTRUCTURA MIXTA							
	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
NÚMERO DE TIPOLOGÍA												
ESTRUCTURA												
4 PAREDES	1.93	1.93	1.73	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.82	1.79	
5 ESCALERAS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
6 CUBIERTA	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.28	1.33	
ACABADOS												
1 REVESTIMIENTO DE PISOS	0.08	0.88	0.98	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	1.00	0.85	
2 REVESTIMIENTO INTERIOR	2.81	2.81	2.33	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	0.00	1.37	
3 REVESTIMIENTO EXTERIOR	0.71	0.71	0.48	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.00	1.00	
4 REVESTIMIENTO ESCALERAS	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	
5 TUMBADOS	0.88	0.88	0.98	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	1.00	0.85	
6 PUERTAS	0.11	0.11	0.06	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.07	0.05	
7 VENTANAS	0.50	0.50	0.52	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.41	0.05	
8 CUBREVENTANAS	0.50	0.50	0.26	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.41	0.04	
9 MUEBLES EMPOTRADOS	0.08	0.08	0.04	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.04	0.04	
10 PASAMANOS	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	
INSTALACIONES												
1 SANITARIAS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
2 BAÑOS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
3 ELECTRICAS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

Tabla 2.7. Pesos de la estructura, acabados e instalaciones por tipología, para valoración.

2.4.- COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN. - El costo de la construcción es el valor que costaría la edificación y acabados que se encuentran dentro de cada predio como si la obra se hubiese acabado hoy, se obtendrá mediante la siguiente expresión:

$$C.C. = \sum [A.G.E. \text{ bloque (i)}] + C.M.(\text{predio})$$

Donde:

A.G.E. bloque (i): Avalúo general de cada bloque que es la sumatoria del avalúo de cada piso, para lo cual se determina el costo de reposición por cada piso y se multiplica por el factor de depreciación total fDt., (según 2.6.- CALCULO DE LA DEPRECIACIÓN).

C.M.(predio): El costo de las mejoras por cada predio.

2.5.- COSTO DE REPOSICIÓN. - Toda construcción deberá ser depreciada en función del estado, edad y tiempo de vida útil. El valor depreciado de la construcción constituirá el “Valor de Reposición” de la construcción, valor que se tomará para fines impositivos, con el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

2.6.- CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN. - A fin de proceder con el cálculo de la depreciación, se utilizarán los datos de estado y edad de la construcción, establecido en las fichas catastrales, los cuales serán procesados con rigor a las Tablas 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, reconocidas internacionalmente por ser objetivas y justas. La depreciación nos dará como resultado el valor final de la construcción.

Se aplicará la siguiente fórmula, la misma que se aplica por cada piso de cada bloque:

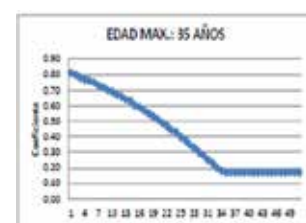
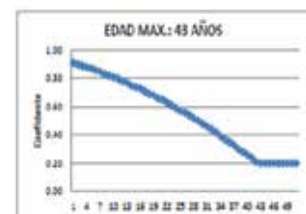
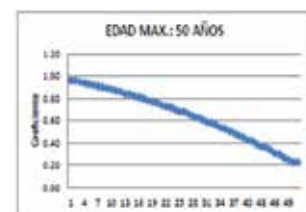
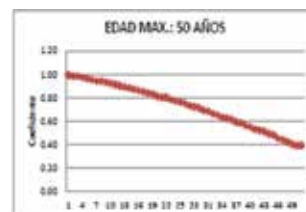
$$\text{Factor de depreciación total} = (FDt) = [(f2.8) \times (f2.9) \times (f2.10) \times (f2.11) \times (f2.12)]$$

Los valores normalizados de los factores de corrección para el presente bienio serán los siguientes:

Tabla de Factores N° 2.8

GRÁFICOS DE FUNCIÓN LOGARÍTMICA

CÓDIGO	RANGO DE EDAD	FACTOR DE CORRECCIÓN SEGÚN EDAD Y MATERIALES DE ESTRUCTURA					
		EDAD MAX 50 TIPOLOGÍAS N°: 11-12-13-14- 15-16-17-18-19 HºAº	EDAD MAX 50 TIPOLOGÍAS N°: 5-6-7-8-9-10-20-21- 22-23-24 HIERRO	EDAD MAX 43 TIPOLOGÍAS N°: 1-2 MADERA	EDAD MAX 43 TIPOLOGÍAS N°:3-4 AUTOSOPORT.	EDAD MAX 35 TIPOLOGÍAS N°: NO DEFINIDA AÚN	
2.8.1	0	1	0.99	0.96	0.91	0.91	0.81
2.8.2	1	2	0.98	0.96	0.90	0.90	0.80
2.8.3	2	3	0.98	0.95	0.89	0.89	0.78
2.8.4	3	4	0.97	0.94	0.88	0.88	0.77
2.8.5	4	5	0.96	0.93	0.87	0.87	0.76
2.8.6	5	6	0.95	0.92	0.86	0.86	0.75
2.8.7	6	7	0.94	0.91	0.85	0.85	0.73
2.8.8	7	8	0.94	0.90	0.83	0.83	0.72
2.8.9	8	9	0.93	0.89	0.82	0.82	0.70
2.8.10	9	10	0.92	0.88	0.81	0.81	0.69
2.8.11	10	11	0.91	0.87	0.80	0.80	0.67
2.8.12	11	12	0.90	0.86	0.78	0.78	0.66
2.8.13	12	13	0.89	0.84	0.77	0.77	0.64
2.8.14	13	14	0.88	0.84	0.75	0.75	0.63
2.8.15	14	15	0.87	0.82	0.74	0.74	0.60
2.8.16	15	16	0.86	0.81	0.73	0.73	0.59
2.8.17	16	17	0.85	0.80	0.71	0.71	0.57
2.8.18	17	18	0.84	0.78	0.69	0.69	0.55
2.8.19	18	19	0.83	0.77	0.68	0.68	0.53
2.8.20	19	20	0.81	0.76	0.66	0.66	0.51
2.8.21	20	21	0.80	0.74	0.65	0.65	0.49
2.8.22	21	22	0.80	0.73	0.63	0.63	0.47
2.8.23	22	23	0.78	0.72	0.61	0.61	0.44
2.8.24	23	24	0.77	0.70	0.59	0.59	0.43
2.8.25	24	25	0.76	0.68	0.57	0.57	0.40
2.8.26	25	26	0.75	0.68	0.56	0.56	0.38
2.8.27	26	27	0.73	0.66	0.54	0.54	0.35
2.8.28	27	28	0.72	0.64	0.52	0.52	0.33
2.8.29	28	29	0.71	0.63	0.50	0.50	0.30
2.8.30	29	30	0.69	0.61	0.48	0.48	0.28
2.8.31	30	31	0.68	0.59	0.46	0.46	0.25
2.8.32	31	32	0.66	0.58	0.44	0.44	0.23
2.8.33	32	33	0.65	0.56	0.42	0.42	0.20
2.8.34	33	34	0.63	0.54	0.39	0.39	0.18
2.8.35	34	35	0.62	0.53	0.37	0.37	0.17
2.8.36	35	36	0.61	0.51	0.35	0.35	0.17
2.8.37	36	37	0.59	0.49	0.33	0.33	0.17
2.8.38	37	38	0.58	0.47	0.30	0.30	0.17
2.8.39	38	39	0.56	0.45	0.28	0.28	0.17
2.8.40	39	40	0.55	0.43	0.26	0.26	0.17
2.8.41	40	41	0.53	0.42	0.24	0.24	0.17
2.8.42	41	42	0.52	0.39	0.21	0.21	0.17
2.8.43	42	43	0.51	0.37	0.20	0.20	0.17
2.8.44	43	44	0.49	0.36	0.20	0.20	0.17
2.8.45	44	45	0.48	0.34	0.20	0.20	0.17
2.8.46	45	46	0.45	0.31	0.20	0.20	0.17
2.8.47	46	47	0.44	0.30	0.20	0.20	0.17
2.8.48	47	48	0.42	0.27	0.20	0.20	0.17



2.8.49	48	49	0.40	0.25	0.20	0.20	0.17
2.8.50	49	50	0.39	0.23	0.20	0.20	0.17
2.8.51	50	y más	0.39	0.23	0.20	0.20	0.17

NOTA: La Edad Máxima se refiere al límite de antigüedad de duración de la estructura de la edificación, año a partir del cual la depreciación mantiene un mismo factor.

Tabla de Factores N° 2.9

FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
2.9.1	7.1.3.1	MUY BUENO	10%	1.10
2.9.2	7.1.3.2	BUENO	5%	0.95
2.9.3	7.1.3.3	REGULAR	20%	0.80
2.9.4	7.1.3.4	MALO	50%	0.50

Tabla de Factores N° 2.10

FACTORES DE CORRECCIÓN POR CONDICIÓN FÍSICA				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
2.10.1	7.1.4.1	EN ACABADOS	20%	0.80
2.10.2	7.1.4.2	EN ESTRUCTURA	50%	0.50
2.10.3	7.1.4.3	TERMINADA	0%	1.00
2.10.4	7.1.4.4	RECONSTRUIDA	5%	1.05

Tabla de Factores N° 2.11

FACTOR DE CORRECCIÓN SEGÚN TIPOS DE LOS PISOS DE EDIFICACIÓN				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	FACTOR	
2.11.1	7.1.6.1	ENTREPISO 8 (Normal)	1.00	
2.11.2	7.1.6.2	MEZANINE	1.00	
2.11.3	7.1.6.3	SUBSUELO	0.90	
2.11.4	7.1.6.4	TERRAZA CUBIERTA	0.80	
2.11.5	7.1.6.5	GALPÓN - MEDIAGUA	1.00	
2.11.6	7.1.6.6	BUHARDILLA	0.90	
2.11.7	7.1.6.7	NAVE INDUSTRIAL	1.00	
2.11.8	7.1.6.8	INCONCLUSO	0.70	

Tabla de factores N° 2.12

FACTORES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACABADOS DE LA EDIFICACIÓN				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
2.12.1	7.1.5.1	NO TIENE		1.00
2.12.2	7.1.5.2	TRADICIONAL - RÚSTICO	5%	1.05
2.12.3	7.1.5.3	POPULAR - ECONÓMICO	10%	0.90
2.12.4	7.1.5.4	BÁSICO	5%	0.95
2.12.5	7.1.5.5	BUENO	0%	1.00
2.12.6	7.1.5.6	LUJO	10%	1.10

Art. 39.- 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, Código Tributario y otras leyes.

Art 40.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de 0,50 o/oo (cero punto cincuenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad para el año 2025; y del 0,53 o/oo (cero punto cincuenta y tres por mil), calculado sobre el valor de la propiedad para el año 2026.

Art 41.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 % o), que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del GAD Municipal de Zamora una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto, u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 42.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA .- Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas.

Este impuesto deberá ser aplicado, 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 en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 43.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos que son adscritos al GAD Municipal de Zamora, en su determinación se aplicará el 0.15‰ (CERO PUNTO QUINCE POR MIL) del valor de la propiedad cuyo valor será recaudado por el Cuerpo de Bomberos EP., según la base de datos de los catastros otorgados por el GAD Municipal de Zamora.

Art.44.- ZONAS URBANO MARGINALES .- Están exentas del pago de los impuestos a predios urbanos las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general. (Art. 509 literal a) del COOTAD).
- b) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón Zamora, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art.45.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral 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 artículo 505 del COOTAD.

Art. 46.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, en el catastro se ha creado por separado los dominios de cada propietario tanto en construcción (de manera gráfica), como de suelo (mediante alícuota), por lo tanto, el valor que corresponda a su propiedad se aplica según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, a cada copropietario se le emitirá un impuesto de manera individual.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno, de conformidad al artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art.47 ÉPOCA DEL PAGO DEL IMPUESTO.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. 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, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 01 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 01 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 01 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 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, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD.

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

ÚNICA: La remuneración básica unificada que se utiliza para la determinación tributaria del año 2025, será la que se encuentre vigente al momento de ser sancionada la presente Ordenanza; mientras que, para la determinación tributaria del año 2026 será la que se encuentre vigente al momento de la emisión respectiva.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

ÚNICA: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto las siguientes normas: la “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios Urbanos de la ciudad de Zamora, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del cantón Zamora para el bienio 2023-2024”, publicada en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 1313 de fecha 25 de enero de 2024.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal sin perjuicio de su publicación conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMULACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026; Y, EL ANEXO I DESARROLLO DEL MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIAS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025 - 2026, entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo Municipal y sancionada por el Alcalde (Art. 248 COOTAD) y su periodo de ejecución será desde el 1 de enero del 2025, al 31 de diciembre de 2026.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zamora, a los veinte y seis días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

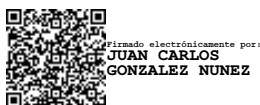


Sr. Víctor Manuel González
ALCALDE



Dr. Juan Carlos González
SECRETARIO GENERAL

Dr. Juan Carlos González, Secretario General del GAD Municipal de Zamora, CERTIFICO: que la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMULACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026; Y, EL ANEXO I DESARROLLO DEL MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIAS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025 - 2026”**, fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias del Concejo Municipal de Zamora, realizadas el 17 de diciembre del 2024; y, el 26 de diciembre de 2024, en primero y segundo debate, respectivamente. - Zamora, a los 26 días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro.



Dr. Juan Carlos González
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE ZAMORA.- De conformidad con la certificación que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **REMÍTASE** al señor Alcalde, **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMULACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026; Y, EL ANEXO I DESARROLLO DEL MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA**

CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIAS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025 - 2026”, para su sanción u observación correspondiente.- Zamora, a los 26 días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUNEZ

Dr. Juan Carlos González
SECRETARIO GENERAL

Sr. Víctor Manuel González Salinas, ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA, al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, SANCIONO la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMULACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026; Y, EL ANEXO I DESARROLLO DEL MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIAS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025 - 2026”**; y, en consecuencia, dispongo su promulgación conforme al artículo 324, de la Ley ibídem.- Cúmplase.- Zamora, a los 26 días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
VICTOR MANUEL
GONZALEZ SALINAS

Sr. Víctor Manuel González Salinas
ALCALDE DEL CANTON ZAMORA

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el señor Víctor Manuel González Salinas, Alcalde del cantón Zamora, ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMULACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026; Y, EL ANEXO I DESARROLLO DEL MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIAS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025 - 2026”**. - Zamora, a los 26 días del mes de diciembre de 2024.- Lo Certifico.



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUNEZ

Dr. Juan Carlos González Núñez
SECRETARIO GENERAL

ANEXO 1

DESARROLLO DEL MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026



PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS DE LA CIUDAD DE ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN ZAMORA PARA EL BIENIO 2025-2026.

1.1. PRESENTACIÓN.

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.

En cumplimiento con lo dispuesto 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”, El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zamora debe 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 2025-2026.

En este contexto, el presente informe del “Desarrollo del Modelo de Valoración para el Avalúo Catastral Urbano de la Ciudad de Zamora, cabeceras parroquiales y Centros Poblados”, expone detalladamente los procedimientos desarrollados tanto para la valoración del suelo como de las edificaciones, en base a la concepción legal, técnica, metodológica y operativa, con los cuales se dará continuidad al modelo ya establecido y que se aplicarán en el nuevo Sistema de Avalúo Catastral Urbano de la ciudad de Zamora.

1.1.1. OBJETIVO DEL INFORME.

Establecer los criterios técnicos y operativos, los procedimientos, del Modelo de Valoración propuestos a utilizarse para el Sistema de Avalúo Catastral Urbano de la ciudad de Zamora, cabeceras parroquiales y centros poblados, de modo que permita su aplicación y uso, que facilite su posterior interpretación, implementación y evaluación por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros responsable de su implantación.

1.1.2. FUNDAMENTOS TÉCNICOS DEL AVALÚO CATASTRAL URBANO.

Los principios básicos del avalúo catastral urbano que han sido observados a lo largo del presente estudio, son:

- En medida de lo posible, los avalúos catastrales reflejan de la manera más objetiva y actualizada la estructura de la actual situación de precios vigentes en el mercado de tierras y construcciones que se refleja en la oferta y demanda local de inmuebles.
- Para el sistema de avalúo de la tierra, se parte del principio del valor de mercado, que es determinado a través de un modelo que permite cuantificar el monto que se equipare a las condiciones de la oferta y demanda de tierras, mediante la “medición” de las características intrínsecas y extrínsecas del lote, como son la morfología, el costo de los servicios de infraestructura y equipamiento incorporados a la misma, al uso general del suelo, a las influencias y determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) cantón Zamora y otros criterios de ajuste, que son aplicados a manera de coeficientes de corrección, según se expone luego; este principio nos permite realizar un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas de cada una de las áreas urbanas constituyéndose así la base para la elaboración del plano de valor de la tierra.
- Para las edificaciones se procede según el principio de costo de reposición o valor actual, ajustado de acuerdo a la edad y al estado de conservación de cada bloque y piso de edificación, para cada tipología constructiva de edificación establecida

en el Catálogo de Tipologías de las Edificaciones, así como al ajuste de las posibles determinaciones urbanísticas como afecciones que podrían sujetar a las edificaciones.

- Respecto a los criterios de corrección del avalúo, tanto de la tierra como de las edificaciones, a más de los factores generalmente utilizados en los sistemas catastrales, en el presente modelo se ha mantenido el mismo criterio de valorar el principio al que se lo ha denominado como “prospectivo” con lo cual se trata de interpretar un nuevo concepto de ajuste, referidos a ciertas determinaciones e influencias urbanísticas que regularmente afectan a futuro a las condiciones de los lotes e influyen de modo significativo en la conformación del avalúo de la tierra y de las edificaciones; este modelo se basa en cuali-cuantificar las ventajas o desventajas emanadas de las normas y regulaciones urbanísticas territoriales. contenidas en este caso en el Plan de Uso y gestión del Suelo del cantón Zamora.

1.1.3. PRINCIPIOS Y GENERALIDADES SOBRE EL AVALÚO CATASTRAL URBANO.

1.1.3.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL MODELO DE VALORACIÓN CATASTRAL.

En la formulación del presente sistema catastral, un aspecto que reviste especial importancia ha sido la determinación del modelo de valoración de la tierra, edificaciones y de los demás elementos valorizables; para el efecto, a lo largo del presente documento se presenta de manera detallada la actualización de datos realizada, los que se fundamentan a su vez, en los procedimientos establecidos anteriormente para el bienio 2023-2024.

A partir del concepto de que avalúo catastral es el procedimiento mediante el cual se establece el valor de inmuebles en función de su precio de mercado, localización y accesibilidad, uso, extensión y de otros elementos que contribuyen a la conformación del avalúo de la tierra y de los demás elementos valorizables que pudieren existir al

interior de un predio, ciudad ó circunscripción territorial determinada, y de la consideración de que el aspecto de mayor relevancia del diseño de un sistema catastral constituye sin duda la valoración predial urbana, se mantendrá el modelo desarrollado anteriormente para el bienio 2023 - 2024 que, entre otros aspectos, permite simular e interpretar el comportamiento del avalúo catastral con datos y en tiempos reales mediante su incorporación al software SEIM; con este y otros propósitos se han establecido ciertos criterios ó normas de discernimiento que facultan realizar una abstracción teórico-metodológica del contenido y proceso de la conformación de precios de los bienes inmuebles.

Estos criterios de valoración, en cuanto a sus aspectos de orden formal, pueden ser de tipo intrínseco referidos a las características físicas y formales y por constituir mejoras adheridas al mismo; como también son de carácter extrínseco, es decir determinados por el mercado de tierras y bienes inmuebles y otros elementos ajenos a las condiciones específicas del lote. De esta manera se trata de determinar la cantidad de dinero que se considere como equivalente al valor de cada propiedad urbana.

Además de lo indicado, para realizar la valuación de la tierra urbana, se mantendrán los mismos procedimientos técnicos y operativos para el bienio 2023-2024, que permitan que los avalúos propuestos consideren la realidad socio-económica de la población, de tal forma que los propietarios de bienes sean tratados de manera justa, equitativa, así como integrar al inventario aquellos predios que hasta el momento no han sido catastrados y por tanto no vienen tributando. Al mismo tiempo se ha considerado que el sistema esté constituido por un conjunto de procedimientos de simple concepción y aplicación que resulten idóneos, seguros y prácticos para la administración municipal.

En base a un análisis de los modelos tradicionales existentes de avalúo, se ha determinado que los criterios aplicados se refieren a aspectos presentes al momento del estudio y de su aplicación, más no se han incluido otros elementos referidos a incorporar criterios de orden prospectivo, es decir que a futuro afectarán las

condiciones de la tierra y de las edificaciones de la parcela, así como otros aspectos derivados de la normativa urbanística vigentes por parte del ente de Planificación de la Municipalidad y que igualmente afectarán a futuro las condiciones del predio. Por consiguiente, se ha desarrollado e incluido un modelo de avalúo para el presente estudio, que consiste en un conjunto de ajustes al avalúo general que se los ha denominado genéricamente como “Influencias y Determinaciones Urbanísticas” que pueden afectar a la tierra y a las edificaciones existentes en la parcela de modo independiente.

1.1.3.2. FUNDAMENTOS TÉCNICOS BÁSICOS SOBRE EL AVALÚO CATASTRAL.

Los principales principios utilizados para el diseño y aplicación del modelo de valoración catastral urbano que se aplicarán en el cantón Zamora, son:

- Respecto a la concepción del catastro impositivo, se considera que deberán primar los principios básicos de la tributación: Universalidad, Generalidad y Equidad del impuesto predial para todos los poseedores de predios urbanos de la Ciudad, cabeceras parroquiales y centros poblados considerados urbanos, es decir, regirá el criterio de su aplicabilidad, en el sentido de que las imposiciones sean justas y equitativas, considerando las condiciones socioeconómicas de los contribuyentes, para conseguir que éstas sean aceptadas en consenso por parte de la mayoría de la población.
- Para la aplicación de los avalúos, se ha partido del principio de que los procedimientos aplicados de avalúo y liquidación de impuestos de un predio específico debe constituir un conjunto de procesos técnicos-secuenciales verificables, precisos y, por lo tanto, repetitivos; donde a igual proceso, siempre se obtengan iguales resultados, tratando de eliminar, en medida de lo posible, las interpretaciones subjetivas y las influencias externas interesadas.

- Sobre el uso y aplicación de la información, se considera que solamente los datos que constan en las fichas catastrales son los que deben de servir de base para establecer el avalúo de la tierra y de las edificaciones, propendiendo de este modo a “transparentar” el manejo de la información mediante la informatización de los procesos de uso. Con lo indicado se minimizará la posibilidad de errar o en el peor de los casos manipular los datos que sirven para establecer el avalúo respectivo, tal como era posible realizar según el proceso en vigencia.
- Para el sistema de avalúo de la tierra, y siguiendo la normativa señalada en el COOTAD, se proyecta la creación de un modelo que represente el valor real de mercado, pues permitirá cuantificar el monto que se equipare a las condiciones de la oferta y demanda de tierras, mediante la “medición” de las características taxativas y externas del lote, como son el costo de los servicios de infraestructura y equipamiento incorporados a la misma, al uso general del suelo, a las influencias de las determinaciones urbanísticas establecidas en la normativa Municipal, y otros criterios de ajuste, los cuales son aplicados a manera de coeficientes de corrección; y
- Para el sistema de avalúo de las edificaciones, siguiendo la normativa señalada en el COOTAD, se determina el costo de reposición o actual, ajustado por factores como la edad y el estado de conservación de cada bloque de edificación, para cada tipología de edificación establecida por cada piso, así como afectar este costo por las posibles determinaciones urbanísticas como afecciones que podrían perjudicar a las edificaciones.

1.1.3.3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

Mediante ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expide la Actualización a la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”, en la cual se emiten las regulaciones técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, siendo esta norma de aplicación obligatoria a nivel nacional para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el marco del ejercicio de sus competencias en materia de catastros, uso y gestión del suelo.

Dando cumplimiento a los parámetros establecidos en la NORMA NACIONAL DE CATASTROS, en la presente actualización catastral urbana del cantón Zamora para el bienio 2025-2026 se ha procedido a ordenar, estandarizar y homologar la información catastral urbana existente en el municipio con la finalidad de adaptarse al modelo de datos mínimo que es específica en la NORMA y así poder formar parte del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado.

1.1.3.4. FUNDAMENTO LEGAL.

La base legal del catastro constituye lo expresado en La Constitución de la República en el artículo 264, numeral 9, los Gobiernos Municipales tienen como competencia exclusiva: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”. El artículo 55, literal i, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que son competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, “Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.

De manera específica El COOTAD textualmente establece en el artículo 139.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. - “La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Adicionalmente en la parte correspondiente a la actualización del catastro y avalúo predial, el COOTAD establece:

“Artículo 494.- Actualización del catastro. - 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.”

“Artículo 495.- Avalúo de los predios. - 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 para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

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

“Artículo 496.- Actualización del avalúo y de los catastros. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”

Finalmente, en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo, en capítulo IV, Artículo 100.- Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, se establece la obligatoriedad de los GAD municipales y metropolitanos de generar el Catastro y alimentar la base de datos del Sistema Nacional de Información.

1.2. SÍNTESIS DEL PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN.

El procedimiento a aplicarse para el avalúo de la tierra y de las mejoras está simplificado en la siguiente secuencia técnico-operativa, la misma que se ilustra en el gráfico que sigue:

1. Establecer el Avalúo General -(A.G.)- ó avalúo colectivo, donde se considera por separado los procedimientos de valoración de la tierra y valoración de las edificaciones. Este proceso constituye el avalúo global válido para todo el territorio urbano;
2. Determinar el Avalúo Diferencial -(A.D.)- donde se trata de establecer las diferencias del avalúo de cada lote de acuerdo a sus características intrínsecas; esto se obtiene mediante la aplicación de diversos criterios de ajuste al avalúo general. En términos generales, los criterios básicos observados para realizar el ajuste del avalúo general de la tierra y de las edificaciones, se basa en tres criterios, que son:
 - Condiciones de uso, funcionalidad y edificabilidad mediante los cuales se traducen las características de antigüedad, físicas, mecánicas y funcionales del inmueble, que constituyen los criterios tradicionalmente utilizados en los modelos existentes;

- Los criterios ejercidos por las influencias urbanísticas, mediante los cuales se trata de traducir el tipo de espacio en función del grado de desarrollo urbanístico del entorno en que se localiza el predio, y
 - Las determinaciones urbanísticas referidas a las normas emanadas de la planeación urbanística-territorial, usualmente determinadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y eventualmente por otras instancias y entidades responsables de la gestión territorial y ambiental, como el Ministerio del Ambiente u otras.
3. Luego se obtendrá el Avalúo Individual -(A.V.)- de mercado de cada predio; este monto constituirá el avalúo comercial o catastral del lote. Esta aplicación la realizará el GAD Municipal de Zamora mediante el sistema informático desarrollado para el efecto.
4. A partir del procedimiento así determinado, se procede al cálculo tanto de los avalúos como de la liquidación de impuestos, lo cual es realizado de manera automatizada mediante el uso del software SEIM ya establecido para el GAD Municipal de Zamora, que incorpora dentro de su programación el Modelo de Valoración ya existente.

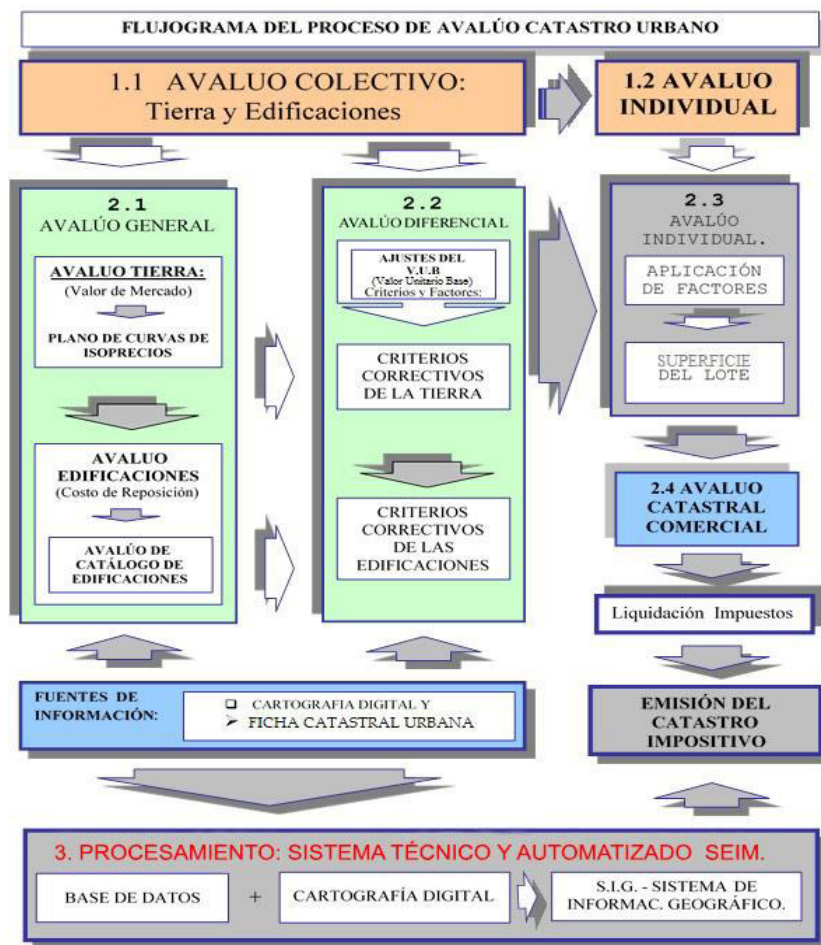


Gráfico 1.1.- Flujograma del proceso de avalúo del catastro urbano

1.3. EL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES.

Como ya se indicó anteriormente, el principio conceptual utilizado para el avalúo catastral de las edificaciones urbanas del cantón Zamora es el denominado como "VALOR DE REPOSICIÓN", que consiste en calcular el avalúo de cada inmueble a su valor comercial actual, es decir como si se hubiese concluido hoy o también denominado como "COSTO DE PRODUCCIÓN". El procedimiento tiene dos componentes básicos: Determinación del Catálogo de Tipologías de las Edificaciones y luego proceder a depreciarlas a su valor actual; es decir se trata de simular que la construcción se la hubiera concluido hoy, para luego proceder a depreciar en función del estado de conservación y de la antigüedad del inmueble en cuestión. La síntesis de este procedimiento a utilizar se describe a continuación:

- Determinar el Avalúo General de las Edificaciones -A.G.E.-; para ello se define, en primer lugar, el Catálogo de las Edificaciones existentes, y a partir de éste, se determina el Avalúo General de cada una de las tipologías constructivas antes establecidas;
- Determinar el Avalúo Diferencial de las Edificaciones -A.D.E.-, el mismo que se realiza a través de la aplicación de Criterios y Coeficientes de Corrección de las edificaciones que se establecen para el efecto, y
- A partir de estos elementos, luego, se procede a establecer el Avalúo Individual - A.I.E.- ó Catastral de cada edificación en particular.

1.3.1. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO GENERAL DE LAS EDIFICACIONES A.G.E.

Como ya se expuso, el principio conceptual utilizado es el denominado como Valor de Reposición de la construcción, que consiste en calcular el avalúo de cada edificación a precio actual para nuestro caso piso a piso, es decir simulando que su construcción se la

hubiera concluido hoy, para luego proceder a depreciarlo en función del estado de conservación y de la edad del inmueble en cuestión.

El modelo adoptado está constituido por dos grandes procesos interrelacionadas entre sí, los cuales, son:

- a. Definición del Catálogo de Edificaciones.
- b. Determinación del Avalúo General para el Catálogo de Edificaciones.

1.3.1.1. DEFINICIÓN DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES.

Está compuesto por tres actividades que se detallan a continuación:

1.3.1.1.1. RECONOCIMIENTO EXPLORATORIO DE LAS EDIFICACIONES.

En base al conocimiento de construcciones que masivamente se identifican en la ciudad, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Zamora, así como al levantamiento de información registrada directamente de campo, se ha podido determinar las características relevantes de los materiales utilizados en el cantón para la construcción de las edificaciones, las técnicas constructivas empleadas, las condiciones físicas y funcionales de los inmuebles, haciendo un análisis a estos elementos nos permitieron establecer una clasificación preliminar de los tipos de construcción presentes en el cantón, especialmente en las áreas consideradas urbanas; luego, una vez que se ha ingresado la información al software, ha sido posible establecer una clasificación tipológica definitiva.

1.3.1.1.2. DETERMINACIÓN DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES Y ANÁLISIS DE LOS TIPOS CONSTRUCTIVOS.

Catálogo de Edificaciones se define a un cierto número de construcciones predominantes o “tipo” que, por las características de sus componentes estructurales,

funcionales y constructivas, representen a la totalidad de inmuebles que actualmente existen en las áreas urbanas del cantón.

En la presente actualización en base a los elementos estructurales se mantiene el catálogo de edificaciones ya establecido que constituyen 24 tipologías que tienen sus propias características genéricas en función de las diversas combinaciones de los materiales que conforman sus elementos estructurales constructivos.

En el Anexo A que se presenta el final del documento, se presentan las Tablas de Avalúo.

Por lo expuesto, el Análisis de las tipologías constructivas, se basa en realizar una clasificación de las edificaciones existentes en los centros considerados urbanos, considerando los elementos constructivos predominantes y comunes a cada grupo. El resultado obtenido se sintetiza en la Tabla No. 1.1 que consta a continuación:

Tipología	Mad /Mad /Zinc	Mad /Mad /Teja	Autosoportante N.T o Lad. Trab /Mad o Hierr /Zinc	Autosoportante N.T o Lad. Trab /Mad o Hierr /Teja	Hierr /Hierr /Zinc	Hierr /Hierr /Teja	Hierr /Hierr /H°A°	Hierr /H°A° /Zinc	Hierr /H°A° /Teja	Hierr /H°A° /H°A°	H°A° /Mad /Zinc	H°A° /Mad /Teja	H°A° /Mad /H°A°
TIPO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	MADERA		AUTOSOPORTANTE		ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA MIXTA					
Columnas	Madera	Madera	No Tiene o Ladrillo Trabado	No Tiene o Ladrillo Trabado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado
Vigas	Madera	Madera	Madera o Hierro	Madera o Hierro	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Madera	Madera	Madera
Cubierta	Zinc / F.Cem	Teja	Zinc / F.Cem	Teja	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado

Tipología	H°A° /H°A° /Zinc	H°A° /H°A° /Teja	H°A° /H°A° /H°A°	H°A° /Hierr /H°A°	H°A° /Hierr /Zinc	H°A° /Hierr /Teja	Hierr /Mad /Zinc	Hierr /Mad /Teja	Hierr /Mad /H°A°	Mad /Hierr /Zinc	Autosoportante N.T o Lad. Trab /HoAo /HoAo
TIPO	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	ESTRUCTURA HORMIGON			ESTRUCTURA MIXTA							
Columnas	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Madera	No Tiene o Ladrillo Trabado
Vigas	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Madera	Madera	Madera	Estructura Metálica	Hormigón Armado
Cubierta	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Teja	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Hormigón Armado

Tabla No 1.1. Materiales que Conforman los Elementos Constructivos del Catálogo de Edificaciones.

Además, se incluye los procedimientos para el cálculo del avalúo que siguen:

1.3.1.1.3. CALIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.

Con el Catálogo de Edificaciones ya establecido, se procede a la Calificación de Tipologías Constructivas. Partiendo del código de materiales que se utilizan en la construcción de las edificaciones que consta en la sección 7 de “Características de las Construcciones y Edificaciones” de la ficha catastral diseñada, se procede a realizar la calificación, la cual se realizará el digitador que actualice la información a través del software SEIM, este método es rápido y adecuado para clasificar cada bloque edificado de cada predio que existe en la Ciudad de Zamora, cabeceras parroquiales y centros poblados. A continuación, se detalla el procedimiento seguido para la Calificación de Tipologías:

Una vez cargados los datos de cada predio en la base de datos, el encargado del registro de la información catastral, de acuerdo a cada una de las combinaciones de materiales para cada tipología establecida, éste se encarga de registrar por cada bloque la tipología que corresponde a cada piso levantado. Para la selección de la tipología se emplea los datos correspondientes a columnas, vigas y cubierta si es último piso o entrepiso si es piso intermedio. Las combinaciones más comunes se señalan a continuación:

D A T O S				RESULTADO	
COLUMNAS	VIGAS	ENTREPISO	CUBIERTA	CODIGO TIPOLOGIA	
2. HORMIGÓN ARMADO	2. HORMIGÓN ARMADO	2. HORMIGÓN ARMADO (LOSA)	1. NO TIENE	16	Ho Ao
2. HORMIGÓN ARMADO	2. HORMIGÓN ARMADO	1. NO TIENE	2. HORMIGÓN ARMADO (LOSA)	16	Ho Ao
2. HORMIGÓN ARMADO	3. ESTRUCTURA METÁLICA	1. NO TIENE	5. ZINC	18	MIXTA
3. ESTRUCTURA METÁLICA	3. ESTRUCTURA METÁLICA	1. NO TIENE	5. ZINC	5	ACERO
4. MADERA	4. MADERA	1. NO TIENE	7. TEJA COMÚN	2	MADERA
2. HORMIGÓN ARMADO	4. MADERA	1. NO TIENE	7. TEJA COMÚN	12	MIXTA

Tabla No 1.2. Calificación de Tipologías más repetitivas en el cantón Zamora.

Según el apareamiento de nuevas tecnologías constructivas, nuevos materiales de construcción en el cantón Zamora y necesidad institucional podrá aumentar o disminuir las tipologías constructivas.

1.3.1.2. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO GENERAL PARA EL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES.

Consiste en establecer el valor comercial o también denominado como V.U.B -Valor Unitario Base- que corresponda a una edificación de cada tipología en condiciones ideales de conservación y mantenimiento.

Los elementos de soporte complementarios desarrollados para realizar los cálculos correspondientes, se detallan más adelante. Asimismo, con el propósito de ilustrar la presente exposición, se incluye en el texto, a manera de ejemplo, una síntesis del desarrollo del proceso, tomando para el efecto a las tres tipologías de edificaciones más representativas del modelo.

Sobre la base del contenido antes expuesto, a continuación, se detalla el procedimiento seguido para determinar el avalúo de las edificaciones, y se refiere a los siguientes procesos técnico-operativos:

1.3.1.2.1. DETERMINACIÓN DE PLANTAS TIPO Y MATERIALES QUE CONFORMAN LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES.

El propósito de esta actividad es la de establecer un modelo simplificado de plantas arquitectónicas tipo o planos de distribución funcional de las edificaciones más representativas del catálogo de edificaciones determinado anteriormente; además, complementariamente se deben determinar los principales elementos constructivos de cada tipo, de modo que posibilite el cálculo por el método de "cubicación y precios unitarios" y el posterior avalúo de estos rubros.

DETERMINACIÓN DE PLANTAS TIPO.

Para la de determinación de Plantas Tipo, se realizó una investigación de fuentes directas -observación- e indirectas de manera que nos permita identificar algunas características constructivas, funcionales y arquitectónicas comunes y que se presentan

1.3.1.2.2. UNIDAD DE MEDIDA DE LOS MATERIALES UTILIZADOS EN CADA ELEMENTO CONSTRUCTIVO DE CADA TIPOLOGÍA DEL CATÁLOGO.

De manera simultánea a la antes expuesta, se precisan los materiales de construcción de los que están compuestos cada uno de los elementos constructivos de cada edificación tipológica; éstos constan en cada una de las columnas de la Tabla No 1 “Materiales que Conforman los Elementos Constructivos del Catálogo de Edificaciones” y, a manera de ilustración, se incluye en el Tabla No 2, los criterios a calificar los materiales, cabe resaltar que las tipologías se las considera a nivel de estructura.

En el caso de los Acabados e Instalaciones, este modelo está ideado para particularizar al practicar el avalúo cada uno de los materiales registrados al realizar el censo predial y diferenciarlos piso por piso, con su propio costo, esto nos permite valorar la construcción de cada predio con mayor exactitud y menos discrecionalidad.

SUBCATEGORÍAS PRINCIPALES		CÓDIGOS PARA EDIFICACIÓN			
3. ACABADOS	1. REVESTIMIENTO DE PISOS	1. NO TIENE	2. CERÁMICA	3. TABLA	4. DUELA TABLONCILLO
		5. PARQUET	6. PORCELANATO	7. BALDOSA	8. MÁRMOL/MARMETON
		9. VINIL	10. PIEDRA	11. GRES/LADRILLO	12. PISO FLOTANTE
		13. GRANITO	14. ALFOMBRA	15. PINTURA DE ALTO TRÁFICO	16. CÉSPED SINTÉTICO
	2. REVESTIMIENTO INTERIOR	1. NO TIENE	2. REVESTIDO SIN PINTAR	3. REVESTIDO Y PINTADO	4. CERÁMICA
		5. MADERA	6. AZULEJO	7. PAPEL TAPIZ	8. EMPASTADO Y PINTADO
		9. GRAFIADO (TEXTURADO)	10. EMPASTADO	11. BLOQ./LAD. SIN REVESTIR	12. PINTURA
	3. REVESTIMIENTO EXTERIOR	1. NO TIENE	2. REVESTIDO SIN PINTAR	3. REVESTIDO Y PINTADO	4. PIEDRA VISTA
		5. CERÁMICA	6. MÁRMOL/MARMETÓN	7. EMPASTADO Y PINTADO	8. GRAFIADO (TEXTURADO)
		9. ALUCOBOND	10. CHAMPEADO	11. EMPASTADO	12. ESTUCO
13. PINTURA		14. FACHALETA	15. BLOQ./LAD. SIN REVESTIR	16. ARENA CEMENTO	
17. GRANILLO LAVADO	18. PORCELANATO				
4. REVESTIMIENTO ESCALERAS	1. NO TIENE	2. CERÁMICA	3. TABLA	4. DUELA/TABLONCILLO	
	5. PARQUET	6. PORCELANATO	7. BALDOSA	8. MÁRMOL/MARMETON	
	9. VINIL	10. PIEDRA	11. GRES/LADRILLO	12. PISO FLOTANTE	
	13. GRANITO LAVADO	14. ALFOMBRA			
5. TUMBADOS	1. NO TIENE	2. LOSA ENLUCIDA	3. LOSA ENLUCIDA CHAMPEADA	4. CIELO FALSO (ALUMINIO - FIBRA)	
	5. GYPSUM	6. TABLERO OSB/DUELA/MADERA	7. ESTUCO DE YESO	8. PLACAS DE FIBROCEMENTO	
	9. LOSA SIN ENLUCIR	10. TUMBADO LAMINADO PVC	11. LÁMINA METÁLICA PREPINTADA	12. LOSA EMPASTADA	
	13. LOSA EMPASTADA Y PINTADA	14. PLAYWOOD	15. FIBRA DE VIDRIO.		
6. PUERTAS	1. NO TIENE	2. MADERA	3. METÁLICA	4. ALUMINIO/VIDRIO	
	5. ENROLLABLES				
7. VENTANAS	1. NO TIENE	2. MADERA	3. METÁLICA	4. ALUMINIO/VIDRIO	
	5. PVC/VIDRIO	6. VIDRIO TEMPLADO			
8. CUBREVENTANAS	1. NO TIENE	2. MADERA	3. METÁLICAS	4. ENROLLABLES	
	5. ALUMINIO	6. HIERRO			
9. MUEBLES EMPOTRADOS	1. NO TIENE	2. MADERA			
10. PASAMANOS	1. NO TIENE	2. MADERA	3. ALUMINIO	4. ACERO INOXIDABLE	
	5. METÁLICO O FOJADO	6. BALAUSTRAS DE HORMIGÓN	7. LADRILLO O BLOQUE ENLUCIDO	8. LADRILLO O BLOQUE SIN ENLUCIR	
	9. HIERRO GALVANIZADO	10. ALUMINIO Y VIDRIO	11. LADRILLO VISTO		
4. INSTALACIONES	1. SANITARIAS	1. NO TIENE	2. BAJO	3. MEDIO	4. ALTO
	2. BAÑOS	1. NO TIENE	2. 1/2 BAÑO	3. 1 BAÑO	4. 2 BAÑOS
		5. 3 BAÑOS	6. 4 BAÑOS	7. MÁS DE 4 BAÑOS	8. LETRINA
		9. 2 MEDIOS BAÑOS	10. 3 MEDIOS BAÑOS	11. 4 O MÁS MEDIOS BAÑOS	12. 1 BAÑO+ 1/2 BAÑO
		13. DOS BAÑOS+1/2 BAÑO	14. 3 BAÑOS + 1/2 BAÑO	15. CABINA DE HIDROMASAJE	16. JACUZZI
	3. ELÉCTRICAS	1. NO TIENE	2. BAJO (SIN EMPOTRAR)	3. MEDIO (EMPOTRADOS)	4. ALTAS (LUCES ORNAMENTALES)

Tabla No 1.3. Acabados que se consideran para el avalúo.

Cada uno de los componentes de los rubros que conforman acabados e instalaciones han sido valorados considerando unidades de medida y precios.

ESTRUCTURA			ACABADOS			INSTALACIONES				
DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	UNIDAD		DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	UNIDAD		DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	UNIDAD			
4. PAREDES	1. NO TIENE	m2	3. REVESTIMIENTO EXTERIOR	1. NO TIENE		ACABADOS	9. MUEBLES EMPOTRAD	1. NO TIENE		
	2. LADRILLO / BLOQUE	m2		2. REVESTIDO SIN PINTAR	m2			2. MADERA	m2	
	3. ADOBE/TAPIAL/BAHAREQUE	m2		3. REVESTIDO Y PINTADO	m2			1. NO TIENE		
	4. CAÑA	m2		4. PIEDRA VISTA	m2			2. MADERA	ml	
	5. TABLA	m2		5. CERÁMICA	m2			3. ALUMINIO	ml	
	6. MADERA TRATADA	m2		6. MÁRMOL/MARMETÓN	m2			4. ACERO INOXIDABLE	ml	
	7. PIEDRA	m2		7. EMPASTADO Y PINTADO	m2			5. METÁLICO O FOJADO	ml	
	8. HORMYPOL	m2		8. GRAFIADO (TEXTURADO)	m2			6. BALASUTRES DE HORMIGÓN	ml	
	9. LADRILLO VISTO	m2		9. ALUCOBOND	m2			7. LADRILLO OBLOQUE ENLUCIDO	ml	
	10. GYPSUM	m2		10. CHAMPEADO	m2			8. LADRILLO O BLOQUE SIN ENLUCIR	ml	
	11. PANELERIA ALUM/MELA/VID	m2		11. EMPASTADO	m2			9. HIERRO GALVANIZADO	ml	
	12. PANELERIA MADE/MELA/VID	m2		12. ESTUCO	m2	10. ALUMINIO Y VIDRIO	ml			
	13. GALVALÚMEN	m2		13. PINTURA	m2	11. LADRILLO VISTO	ml			
	14. TABLERO OSB	m2		14. FACHALETA	m2					
	15. HORMIGÓN SIMPLE	m2		15. BLOQ./LAD. SIN REVESTIR	m2	1. SANITARIAS	1. NO TIENE			
	16. PLAYWOOD	m2		16. ARENA CEMENTO	m2		2. BAJO	m2		
	17. MALLA ELECTROSOLDADA	m2		17. GRANILLO LAVADO	m2		3. MEDIO	m2		
	18. ZINC	m2		18. PORELANATO	m2	4. ALTO	m2			
5. ESCALERAS	1. NO TIENE		4. REVESTIMIENTO ESCALERAS	1. NO TIENE		INSTALACIONES	2. BAÑOS	1. NO TIENE		
	2. HORMIGÓN ARMADO	Global		2. CERÁMICA	Global			2. 1/2 BAÑO	Global	
	3. ESTRUCTURA METÁLICA	Global		3. TABLA	Global			3. 1 BAÑO	Global	
	4. MADERA	Global		4. DUELA/TABLONCILLO	Global			4. 2 BAÑOS	Global	
	5. MADERA FINA	Global		5. PARQUET	Global			5. 3 BAÑOS	Global	
6. CUBIERTA	0. NO TIENE			6. PORCELANATO	Global			6. 4 BAÑOS	Global	
	1. ACERO	m2		7. BALDOSA	Global			7. MÁS DE 4 BAÑOS	Global	
	2. ASBESTO CEMENTO	m2		8. MÁRMOL/MARMETÓN	Global			8. LETRINA	Global	
	3. CAÑA GUADUA	m2		9. VINIL	Global			9. 2 MEDIOS BAÑOS	Global	
	4. CHOVA	m2		10. PIEDRA	Global			10. 3 MEDIOS BAÑOS	Global	
	5. HIERRO	m2		11. GRES/LADRILLO	Global			11. 4 O MÁS MEDIOS BAÑOS	Global	
	6. LOSA DE HORMIGÓN ARMADO	m2		12. PISO FLOTANTE	Global			12. 1 BAÑO + 1/2 BAÑO	Global	
	7. MADERA COMÚN	m2		13. GRANITO	Global			13. 2 BAÑOS + 1/2 BAÑO	Global	
	8. MADERA PROCESADA FINA	m2		14. ALFOMBRA	Global			14. 3 BAÑOS + 1/2 BAÑO	Global	
	9. PALMA, PAJA	m2	1. NO TIENE		15. CABINA DE HIDROMASAJE	Global				
	10. POLICARBONATO	m2	2. LOSA ENLUCIDA	m2	16. JACUZZI	Global				
	11. STEEL PANEL	m2	3. LOSA ENLUCIDA/CHAMPEDA	m2	3. ELÉCTRICAS	1. NO TIENE				
	12. TEJA	m2	4. CIELO FALSO (ALUMINIO-FIBRA)	m2		2. BAJO (SIN EMPOTRAR)	m2			
13. ZINC	m2	5. GYMPSUM	m2	3. MEDIO (EMPOTRADAS)		m2				
1. REVESTIMIENTO DE PISOS	1. NO TIENE	m2	5. TUMBADOS	6. TABLERO OSB/DUELA/MADERA	m2	ACABADOS	1. REVESTIMIENTO INTERIOR	1. NO TIENE		
	2. CERÁMICA	m2		7. ESTUCO DE YESO	m2			2. REVESTIDO SIN PINTAR	m2	
	3. TABLA	m2		8. PLACAS DE FIBROCEMENTO	m2			3. REVESTIDO Y PINTADO	m2	
	4. DUELA/TABLONCILLO	m2		9. LOSA SIN ENLUCIR	m2			4. CERÁMICA	m2	
	5. PARQUET	m2		10. TUMBADO LAMINADO PVC	m2			5. MADERA	m2	
	6. PORCELANATO	m2		11. LÁMINA METÁLICA PREPINTAD	m2			6. AZULEJO	m2	
	7. BALDOSA	m2		12. LOSA EMPASTADA	m2			7. PAPEL TAPIZ	m2	
	8. MÁRMOL/MARMETÓN	m2		13. LOSA EMPASTADA Y PINTADA	m2			8. EMPASTADO Y PINTADO	m2	
	9. VINIL	m2		14. PLAYWOOD	m2			9. GRAFIADO (TEXTURADO)	m2	
	10. PIEDRA	m2		15. FIBRA DE VIDRIO	m2			10. EMPASTADO	m2	
	11. GRES/LADRILLO	m2		6. PUERTAS	1. NO TIENE				11. BLOQ./LAD. SIN REVESTIR	m2
	12. PISO FLOTANTE	m2			2. MADERA			U	12. PINTURA	m2
	13. GRANITO	m2			3. METÁLICAS			U		
	14. ALFOMBRA	m2		4. ALUMINIO/VIDRIO	U			7. VENTANAS		
15. PINTURA ALTO TRÁFICO	m2	5. ENROLLABLES	m2	1. NO TIENE						
16. CÉSPED SINTÉTICO	m2	1. NO TIENE		2. MADERA	m2					
2. REVESTIMIENTO INTERIOR	1. NO TIENE		8. CUBREVENTANAS	3. METÁLICAS	m2	INSTALACIONES	3. ELÉCTRICAS	1. NO TIENE		
	2. REVESTIDO SIN PINTAR	m2		4. ALUMINIO/VIDRIO	m2			2. MADERA	m2	
	3. REVESTIDO Y PINTADO	m2		5. PVC/VIDRIO	m2			3. METÁLICAS	m2	
	4. CERÁMICA	m2		6. VIDRIO TEMPLADO	m2			4. ENROLLABLES	m2	
	5. MADERA	m2						5. ALUMINIO	m2	
	6. AZULEJO	m2						6. HIERRO	m2	
	7. PAPEL TAPIZ	m2								
	8. EMPASTADO Y PINTADO	m2								
	9. GRAFIADO (TEXTURADO)	m2								
	10. EMPASTADO	m2								
	11. BLOQ./LAD. SIN REVESTIR	m2								
	12. PINTURA	m2								

Tabla No 1.4. Opciones de estructura, acabados e instalaciones que se pueden seleccionar y sus unidades de medida, que se consideran de manera individual para el avalúo.

1.3.1.2.3. CANTIDAD DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS SEGÚN TIPOS DE EDIFICACIÓN, Y DETERMINAR LOS VOLÚMENES DE OBRA O PARTICIPACIÓN.

Ahora en el presente punto es preciso aclarar, como se calculará el AVALÚO GENERAL DE LAS EDIFICACIONES A.G.E. en cada piso.

$$\text{A.G.E. (piso)} = \text{C.E. (piso)} + \text{C.A. (piso)} + \text{C.I. (piso)}$$

Es decir, el costo general de cada piso resulta de sumar:

- a) El costo de la estructura C.E.(piso),
- b) El costo de los acabados C.A.(piso), donde intervienen 10 categorías,
- c) El costo de las instalaciones C.I.(piso), donde intervienen tres categorías

A continuación, se detalla cada una de las expresiones anotadas para una mejor comprensión del método desarrollado.

1.3.1.2.4. INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN INVOLUCRADOS EN CADA RUBRO DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN CADA TIPOLOGÍA, ACABADOS E INSTALACIONES.

De manera simultánea, cuando se trata de establecer los costos de los precios unitarios de cada rubro que conforman los presupuestos asignados a cada Tipología, acabados e instalaciones, es necesario realizar el análisis de los elementos constructivos respectivos; el procedimiento es el que sigue:

Realizada la investigación de campo, se determinó los rubros que intervienen en la ejecución de cada elemento constructivo del Catálogo de Edificaciones. Luego se realizó el Análisis de Precios Unitarios de cada rubro determinándose una tabla de valores.

1.3.1.2.5. COSTO DE LA ESTRUCTURA DE CADA TIPOLOGÍA [C.E.(piso)].

Del análisis constructivo realizado, se determinó que para obtener el C.E.(piso), se debe considerar dos valores:

VALOR DE LA CIMENTACIÓN. - Se refiere a lo que va enterrado bajo tierra, y solo se debe considerar una vez por bloque. A cada una de las tipologías del Catálogo de Edificaciones se le asignó un tipo de cimentación, se determinaron los rubros que interviene, se calcularon las cantidades de obra de cada rubro, precios unitarios y se calcula el costo de la cimentación.

Para el modelo del **Gráfico 1.2**, que corresponde a la tipología 16, y que es el más predominante, se obtiene el siguiente presupuesto de cimentación:

Nro.	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
ESTRUCTURA					5.821,21
1	REPLANTEO TRAZADO Y NIVELACIÓN PARA EDIFICIOS	m2	80,00	1,36	108,80
2	EXCAVACIÓN MANUAL EN MATERIAL SIN CLASIFICAR	m2	30,59	10,50	321,20
3	RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL DEL SITIO	m3	20,33	5,07	103,07
4	DESALOJO DE ESCOMBROS EN VOLQUETE	m3	10,26	5,02	51,51
5	HORMIGÓN PARA LIMPIEZA f'c= 140 kg/cm2.	m3	2,23	170,57	380,37
6	HORMIGÓN EN PLINTOS f'c= 210 kg/cm2. (Incluye Encofrado).	m3	4,80	218,09	1046,83
7	HORMIGÓN EN CADENAS DE AMARRE f'c= 210 kg/cm2. (Incluye Encofrado)	m3	2,53	212,19	536,84
8	HORMIGÓN EN CUELLOS DE COLUMNAS f'c= 210 kg/cm2. (Incluye Encofrado)	m3	0,70	234,29	164,00
9	ACERO DE REFUERZO fy= 4200 kg/cm2.	kg.	665,04	2,25	1496,34
10	CONTRAPISO H'S° f'c= 180 kg/cm2	m2	66,13	24,38	1612,25

Tabla No 1.5. Presupuesto, de cimentación tipología 16.

Luego se divide el valor de la cimentación para el área de construcción considerada y se obtiene el costo por m2.

$$\text{Costo de cimentación} = 5821.21 / 80 = 72.76 \text{ USD/m}^2.$$

VALOR DE LA ESTRUCTURA SOBRE LA CIMENTACIÓN. - Se refiere a lo que va sobre la cimentación que determinan tipología y se debe considerar por cada piso que se analiza. Los elementos considerados definen cada una de las tipologías del Catálogo de Edificaciones y son 1) Columnas, 2) Vigas y 3) Entrepiso.

Para el mismo ejemplo del Gráfico 1.2, los componentes son los siguientes:

Nro.	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
ESTRUCTURA SOBRE LA CIMENTACIÓN					5.722,80
1. COLUMNAS					
10	HORMIGÓN EN COLUMNAS $f'c = 210$ kg/cm ² . (Incluye Encofrado)	m ³	2,8	230,04	644,11
11	ACERO DE REFUERZO $f_y = 4200$ kg/cm ² .	kg.	352,42	2,25	792,95
2. VIGAS					
12	HORMIGÓN EN VIGAS $f'c = 210$ kg/cm ² . (Incluye Encofrado)	m ³	2,39	219,82	525,37
13	ACERO DE REFUERZO $f_y = 4200$ kg/cm ² .	kg.	354,97	2,25	798,68
3. ENTREPISO					
14	HORMIGÓN EN LOSAS $f'c = 210$ kg/cm ² (incluye encofrado)	m ³	5,42	235,32	1275,43
15	BLOQUE ALIVIANADO 40 X20X10	U	1000	0,85	850,00
16	ACERO DE REFUERZO $f_y = 4200$ kg/cm ² .	kg.	393,89	2,25	886,25

Tabla No 1.6. Presupuesto, de estructura sobre cimentación tipología 16.

Luego se divide el valor de la estructura sobre la cimentación para el área de construcción considerada y se obtiene el costo por m².

Costo de cimentación = $5722.80/80 = 71.54$ USD/m².

1.3.1.2.6. VALOR DE LOS COMPONENTES PARTICULARES DE LA ESTRUCTURA.

Se refiere específicamente a tres componentes que son: 4) Paredes, 5) Escaleras y 6) Cubierta, cuyo avalúo no depende de la tipología, sino exclusivamente de si hay o no hay en el piso que se analiza y de qué tipo de material se empleó para su construcción.

Para el mismo ejemplo del Gráfico 1.2, los componentes son los siguientes:

No.	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO
4. PAREDES				
15	MAMPOSTERÍA DE BLOQUE O LADRILLO	m ²	123,65	17,58
6. CUBIERTA				
16	HORMIGÓN EN LOSAS $f'c = 210$ kg/cm ² . (Incluye Encofrado)	m ³	5,42	235,32
17	BLOQUE ALIVIANADO 40 X20X10	m ²	506,00	1,19
18	ACERO DE REFUERZO $f_y = 4200$ kg/cm ² .	kg.	393,89	2,25

Tabla No 1.7. Cantidad y costo unitario, de componentes estructurales particulares para ejemplo del Gráfico 1.2, Tipología 16.

Luego se determina el peso de cada componente por m², para lo cual se divide la cantidad de cada rubro para el área de construcción considerada y se obtiene el peso de cada rubro por m² y este valor se lo multiplica por el precio unitario.

Nro.	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
4.PAREDES					27,25
15	MAMPOSTERÍA DE BLOQUE O LADRILLO	m2	1,55	17,58	27,25
6.CUBIERTA					35,09
16	HORMIGÓN EN LOSAS $f'c= 210 \text{ kg/cm}^2$. (Incluye Encofrado)	m3	0,07	235,32	16,47
17	BLOQUE ALIVIANADO 40 X20X10	m2	6,33	1,19	7,53
18	ACERO DE REFUERZO $f_y= 4200 \text{ kg/cm}^2$.	kg.	4,93	2,25	11,09

Tabla No 1.8. Cantidad y costo unitario, de componentes estructurales particulares que se aplica por m2 en tipología 16.

Finalmente, para calcular el costo de la escalera, el procedimiento es similar a la cimentación, pero no depende ya del área de construcción, sino que se considera el costo de una escalera tipo en cada piso si lo existiera. De acuerdo al ejemplo del Gráfico 9, tenemos una grada tipo hormigón armado cuyo presupuesto sería:

Nro.	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
5.ESCALERAS					743,52
2.HORMIGÓN ARMADO					
19	EXCAVACIÓN MANUAL EN MATERIAL SIN CLASIFICAR	m3	2,00	10,5	21,00
20	HORMIGÓN EN COLUMNAS $f'c= 210 \text{ Kg/cm}^2$. (Incluye Encofrado)	m3	0,48	227,63	109,26
21	HORMIGÓN EN GRADAS $f'c= 210 \text{ kg/cm}^2$. (Incluye Encofrado)	m3	1,46	261,23	381,40
22	ACERO DE REFUERZO $f_y= 4200 \text{ kg/cm}^2$.	kg.	103,05	2,25	231,86

Tabla No 1.9. Presupuesto, de escalera tipo de hormigón armado que se aplicará globalmente a cada piso que tenga este elemento, independientemente de la tipología.

1.3.1.2.7. VALOR DE LOS COMPONENTES PARTICULARES DE LOS ACABADOS. C.A.(piso).

De la misma forma en que se calculan los componentes estructurales particulares que se aplica por m2, explicado a detalle en el numeral anterior, se calculan los componentes particulares de los acabados, es decir de la planta tipo seleccionada se obtienen las cantidades de obra y luego se dividen estas cantidades para el área de construcción y se obtienen pesos por m2.

Estos pesos son los mismos para cada material de acabados, lo que implica que para individualizar el avalúo de cada propiedad se selecciona en cada piso cualquiera de las opciones de acabados de la Tabla No 3, y el software se encarga de realizar el cálculo del avalúo de cada ítem, multiplicando el peso de cada acabado P.A.(i), por el costo

unitario de cada acabado P.U._(i) y por el área del piso, lo cual se resume en la siguiente expresión:

$$C.A._{(\text{piso})} = \sum (P.A._{(i)} \times P.U._{(i)}) \times A_{(\text{piso})} + \text{Revestimiento de escalera}$$

Donde, i representa cada uno de los componentes 1) Revestimiento de pisos, 2) Revestimiento interior, 3) Revestimiento exterior, 5) Tumbados, 6) Puertas, 7) Ventanas, 8) Cubreventanas, 9) Muebles empotrados, 10) Pasamanos.

No.	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
3. ACABADOS					9.686,73
1. REVESTIMIENTO DE PISOS					
23	PARQUET	m2	78,79	23,69	1866,54
2. REVESTIMIENTO DE PAREDES INTERIORES					
24	ENLUCIDO DE PAREDES	m2	186,19	8,39	1562,13
25	PINTADO DE PAREDES	m2	186,19	3,41	634,91
3. REVESTIMIENTO DE PAREDES EXTERIORES					
26	ENLUCIDO DE PAREDES	m2	38,01	8,39	318,90
27	PINTADO DE PAREDES	m2	38,01	3,41	129,61
4. REVESTIDO DE ESCALERAS					
28	CERÁMICA	m2	9,27	23,99	222,39
5. TUMBADOS					
29	LOSA ENLUCIDA CHAMPEADA	m2	78,79	13,53	1066,03
6. PUERTAS					
30	MADERA	UNIDAD	5,00	159,09	795,45
7. VENTANAS					
31	MADERA	m2	41,22	55,13	2272,46
9. MUEBLES EMPOTRADOS					
32	MADERA	ml	3,36	143,62	482,56
10. PASAMANOS					
33	BALAUSTRES DE HORMIGÓN	ml	6,82	49,23	335,75

Tabla No 1. 10. Presupuesto, de acabados para la planta del Gráfico 1.2.

Luego se determina el peso de cada componente por m2, para lo cual se divide la cantidad de cada rubro para el área de construcción considerada y se obtiene el peso de cada rubro por m2 y este valor se lo multiplica por el precio unitario.

No.	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
3. ACABADOS					116,23
1. REVESTIMIENTO DE PISOS					
23	PARQUET	m2	0,98	23,69	23,22
2. REVESTIMIENTO DE PAREDES INTERIORES					
24	REVESTIDO DE PAREDES	m2	2,33	8,39	19,55
25	PINTADO DE PAREDES	m2	2,33	3,41	7,95
3. REVESTIMIENTO DE PAREDES EXTERIORES					
26	REVESTIDO DE PAREDES	m2	0,48	8,39	4,03
27	PINTADO DE PAREDES	m2	0,48	3,41	1,64
5. TUMBADOS					
29	LOSA ENLUCIDA CHAMPEADA	m2	0,98	13,53	13,26
6. PUERTAS					
30	MADERA	UNIDAD	0,06	168	10,08
7. VENTANAS					
31	MADERA	m2	0,52	55,13	28,67
9. MUEBLES EMPOTRADOS					
32	MADERA	ml	0,04	129,92	5,20
10. PASAMANOS					
33	BALAUSTRES DE HORMIGÓN	ml	0,09	61,03	5,49

Tabla No 1.11. Cantidad y costo unitario, de componentes de acabados que se aplica por m2 en tipología 16.

El valor para el revestimiento de escalera se lo aplica con el mismo criterio de la escalera, es decir de manera global independientemente del área, el valor se observe en la Tabla No 10.

1.3.1.2.8. VALOR DE LOS COMPONENTES PARTICULARES DE INSTALACIONES C.I.(piso).

Tiene una forma similar de cálculo a lo detallado en el numeral anterior 5.3.1.2.7, se determinan los rubros que intervienen para cada categoría de instalaciones: 1. Sanitarias y 3) Eléctricas, a partir de la planta tipo seleccionada, se obtienen las cantidades de obra y luego se elabora el presupuesto de la agrupación de rubros por concepto de instalaciones, al valor total obtenido se lo dividen para el área de construcción y se obtienen el costo por m2.

No.	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
4. INSTALACIONES					
4.1 SANITARIAS					
					1167,35
33	PUNTO DE AGUA FRÍA 1/2 (20mm) EN POLIPROPILENO	U	5	27,05	135,25
34	PUNTO DESAGUE INODORO 4 "	U	1	38,59	38,59
35	PUNTO DESAGUE DUCHA, LAVAMANOSO URINARIO Ø2"	U	5	25,24	126,2
36	TUBERÍA PVC TIPO B DESAGUE DE 4 "	ml	1	9,16	9,16
37	REJILLA 2 "	U	2	5,12	10,24
38	INODORO TIPO TANQUE	U	1	133,6	133,6
39	LAVAMANOS SIMPLE	U	1	92,3	92,3
40	DUCHA	U	1	43,93	43,93
41	FREGADERO DE ACERO INOXIDABLE DE 1 POZO (+ accesorios)	U	1	90,61	90,61
42	GRIFERÍA PARA FREGADERO	U	1	61,11	61,11
43	CAJA DE REVISIÓN INST. SANITARIAS	U	3	105,03	315,09
44	LAVANDERÍA	U	1	111,27	111,27
4.2 ELÉCTRICAS					
					2259,12
45	PUNTO DE TOMACORRIENTE DOBLE POLARIZADO 120/240 V PVC 3/4"	Pto.	11	31,79	349,69
46	TOMACORRIENTE DOBLE POLARIZADO CON TAPA 120/240 V	U	11	20,07	220,77
47	INTERRUPTOR SIMPLE CON TAPA	U	8	8,8	70,4
48	PUNTO DE ILUMINACIÓN PARA LUMINARIAS MONTAJE EN PARED O TUMBADO	Pto.	13	34,53	448,89
49	LUMINARIA INCANDESCENTE 100 W	U	13	20,96	272,48
50	LUMINARIA FLUORESCENTE EMPOTRABLE CON DIFUSOR DE ALUMINIO 3 X 17 W 120V.	U	1	51,64	51,64
51	TABLERO DE DISTRIBUCIÓN PRINCIPAL	U	1	438,73	438,73
52	TABLERO DE DISTRIBUCIÓN SECUNDARIO	U	1	187,39	187,39
53	SALIDA ESPECIAL	U	0	220,94	0
54	BREAKER MONOFÁSICO 1P 10 A ENCHUFABLE	U	4	49,2	196,8
55	BREAKER BIFÁSICO 2P 10A - 40A ENCHUFABLE	U	1	22,33	22,33
56	BREAKER TRIFÁSICO 3P ENCHUFABLE	U	0	43,57	0

Tabla No 1.12. Cantidad y costo unitario, de componentes de instalaciones que se aplica por m2 en tipología 16.

No.	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD POR M2	PRECIO POR M2
4. INSTALACIONES				
	1. SANITARIAS	m2	1.00	14,59
	2. ELÉCTRICAS	m2	1.00	28,24

Tabla No 1.13. Cantidad y costo unitario, de componentes de instalaciones que se aplica por m2 en tipología 16.

Para determinar el costo de la categoría 2) Baños, se lo aplica con el mismo criterio de la escalera, es decir de manera global independientemente del área.

**1.3.1.2.9. VALOR UNITARIO PROPUESTO DE CADA COMPONENTE
SEGÚN CALIDAD DE ACABADOS E INSTALACIONES Y
POR TIPO DE CATÁLOGO DE EDIFICACIÓN.**

El resultado final de este proceso nos ha generado una tabla que recoge para cada tipología el resumen de lo expuesto en este capítulo.

A continuación, se muestra una tabla que constituye un extracto de la tabla final, con el fin de poder visualizar como se compone el banco de datos que también será sometida al Concejo Municipal para su aprobación posterior.

PESO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN							
	DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	UNIDAD	PRECIO	Mad/Mad/Zinc	Mad/Mad/Teja	Autosoportante N.T/ Mad o Hierro/Zinc	Autosoportante N.T/ Mad o Hierro/Teja
				TIPOLOGÍA 1	TIPOLOGÍA 2	TIPOLOGÍA 3	TIPOLOGÍA 4
ESTRUCTURA	COSTO DE CIMENTACIÓN	Global	1	31,63	31,63	23,15	23,15
ESTRUCTURA	COSTO DE ESTRUCTURA	m2	1	23,53	23,53	15,28	15,28
4. PAREDES	1. NO TIENE	m2	0.00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. LADRILLO / BLOQUE	m2	17,58	1,82	1,82	1,79	1,79
	3. ADOBE/TAPIAL/BAHAREQUE	m2	14.19	1,82	1,82	1,79	1,79
	4. CAÑA	m2	7.31	1,82	1,82	1,79	1,79
	5. TABLA	m2	13.61	1,82	1,82	1,79	1,79
	6. MADERA TRATADA	m2	17.56	1,82	1,82	1,79	1,79
	7. PIEDRA	m2	42.21	1,82	1,82	1,79	1,79
	8. HORMYPOL	m2	34.54	1,82	1,82	1,79	1,79
	9. LADRILLO VISTO	m2	23,6	1,82	1,82	1,79	1,79
	10. GYPSUM	m2	21.58	1,82	1,82	1,79	1,79
	11. PANELERIA ALUM/MELA/VID	m2	75.19	1,82	1,82	1,79	1,79
	12. PANELERIA MADE/MELA/VID	m2	72.83	1,82	1,82	1,79	1,79
	13. GALVALÚMEN	m2	11.66	1,82	1,82	1,79	1,79
	14. TABLERO OSB	m2	17.43	1,82	1,82	1,79	1,79
	15. HORMIGÓN SIMPLE	m2	28.47	1,82	1,82	1,79	1,79
	16. PLAYWOOD	m2	8,50	1,82	1,82	1,79	1,79
	17. MALLA ELECTROSOLDADA	m2	6,00	1,82	1,82	1,79	1,79
	18. ZINC	m2	9,50	1,82	1,82	1,79	1,79
5. ESCALELRAS	1. NO TIENE		0.00	0	0	0	0
	2. HORMIGÓN ARMADO	Global	743,52	1	1	1	1
	3. ESTRUCTURA METÁLICA	Global	1,131.91	1	1	1	1
	4. MADERA	Global	598.65	1	1	1	1
	5. MADERA FINA	Global	784.45	1	1	1	1
6. CUBIERTA	0. NO TIENE		0.00	0	0	0	0
	1. ACERO	m2	59.25	1,282	1,282	1,331	1,331
	2. ASBESTO CEMENTO	m2	11.84	1,282	1,282	1,331	1,331
	3. CAÑA GUADUA	m2	10.20	1,282	1,282	1,331	1,331
	4. CHOVA	m2	21.20	1,282	1,282	1,331	1,331
	5. HIERRO	m2	23.74	1,282	1,282	1,331	1,331
	6. LOSA DE HORMIGÓN ARMADO	m2	40.94	1,282	1,282	1,331	1,331
	7. MADERA COMÚN	m2	16.00	1,282	1,282	1,331	1,331
	8. MADERA PROCESADA FINA	m2	27.00	1,282	1,282	1,331	1,331
	9. PALMA, PAJA	m2	8.16	1,282	1,282	1,331	1,331
	10. POLICARBONATO	m2	47.20	1,282	1,282	1,331	1,331
	11. STEEL PANEL	m2	35,86	1,282	1,282	1,331	1,331
	12. TEJA	m2	20.53	1,282	1,282	1,331	1,331
13. ZINC	m2	18,82	1,282	1,282	1,331	1,331	

Tabla No 1.14. Extracto de la tabla final que regirá para calcular el costo de reposición para las edificaciones en el cantón Zamora.

1.3.2 DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DIFERENCIAL DE LAS EDIFICACIONES A.D.E.

Una vez obtenido el Avalúo General de las Edificaciones, se aplican un conjunto de criterios de corrección, que consisten en un proceso técnico que tiene el propósito de “corregir o ajustar” al Valor Unitario Base de las Edificaciones antes obtenido, considerando las condiciones particulares y endógenas actuales que podrían afectar a futuro a cada bloque y piso de la construcción que pudiere existir en un predio específico. La finalidad es la de cuantificar, en términos económicos, las características específicas que presenta cada piso y cada bloque constructivo, diferenciándolo así de otras edificaciones de similares características aparentes, pero que difieren entre sí básicamente por la edad y el estado de conservación.

Así que, a través de la aplicación de los Criterios y Coeficientes de Modificación de las Edificaciones, se trata de realizar ajustes al Valor Unitario Base propuesto a cada Tipología del Catálogo de Edificaciones; estos criterios y coeficientes, son:

- Criterio 1. Coeficiente de Corrección por Antigüedad de las Edificaciones (Ea).
- Criterio 2. Coeficiente de Corrección por Estado de Conservación de las Edificaciones (Eec).
- Criterio 3. Factor de corrección por condición física de las edificaciones (Ecf).
- Criterio 4. Factor de corrección según tipos de los pisos de edificación (Etp).
- Criterio 5. Coeficiente de Corrección por tipo de acabados de las edificaciones (Eae).

Según se puede observar, se plantea un modelo simple, asequible y eficiente de avalúo de las edificaciones que, en síntesis, consiste en la aplicación de los criterios de corrección determinados por las condiciones de estabilidad que recogen y sintetizan de manera realista los principales elementos que contribuyen a modificar el valor base de una edificación. En el siguiente informe se determinarán las tablas de factores a utilizar en el cálculo

En la práctica, este procedimiento –que es totalmente automatizado- habrá que aplicarlo para todos y cada uno de los pisos de cada bloque de construcción; a su vez, esta operación habrá que realizarla para cada bloque que pudiere existir en el lote, para lo cual se procede a sumar el avalúo de todos los pisos de cada edificación, y, luego, sumar todos los bloques que están implantados en el predio, según se describe en el ítem siguiente.

1.3.2.1. CRITERIOS DE CORRECCIÓN POR CONDICIONES DE ESTABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

1.3.2.1.1. COEFICIENTE 1: CRITERIO DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD DE LAS EDIFICACIONES (Ea)

A través de la aplicación de este criterio de modificación se trata de clasificar cuantitativamente la mayor o menor vetustez que presentan las edificaciones, a través de interrelacionar la edad del inmueble con los materiales que conforman los principales elementos constructivos, considerando para este caso las paredes y columnas. A continuación, se presenta la metodología seguida para la determinación de éste coeficiente:

Modelo Teórico: - El concepto "Depreciación" implica la aplicación de dos factores, a partir de la evaluación de las características del inmueble; estos son:

1. Coeficiente de Vetustez por Columnas: Consiste en interrelacionar la edad de la edificación con los materiales de sus columnas, que pueden ser Madera, Ladrillo, Bloque, Hierro y Hormigón Armado.
2. Coeficiente de Vetustez de Paredes: Es similar al factor indicado en el numeral anterior, con la diferencia de que, en este caso, la edad se

interrelaciona con los materiales que conforman las paredes de la edificación; pudiendo ser de Madera, Adobe, Bahareque, Tapial, Ladrillo, Bloque, otro.

Modelo Matemático: Para la aplicación de este factor se consideran los dos elementos constructivos de la estructura básicos (paredes y columnas) y se asume que la vida útil de una edificación tiene relación con el tiempo real de duración de los materiales que conforman estos elementos. Para ello se asume que éstos representan el 100% de los elementos estructurales de columnas y paredes, desglosándose de la siguiente manera:

NUMERO	ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DEPRECIACIÓN
1	Columnas	70%
2	Paredes	30%

Tabla No 1.15. Modelo de Distribución del Factor de Depreciación por edad de los Elementos Constructivos.

Vida Útil Promedio de cada Bloque Constructivo: Se considera que cada material de construcción tiene un tiempo promedio de vida útil según el medio en el que se erige la construcción, estos valores son determinados según el procedimiento siguiente y abarca todas las posibilidades del universo de datos del área de estudio. Para establecer los coeficientes de vetustez de las columnas y paredes, se ha indagado en varios compendios sobre los años de duración o determinación de la vida útil de los diversos materiales y/o combinaciones de los mismos que pueden conformar las columnas y paredes; debiendo ser calculados basándose en la relación existente entre la edad del material en cuestión y su vida útil. Los valores resultantes se presentan en la Tabla No 16, donde se presenta las diferentes combinaciones de tipologías, los diversos materiales que conforman las columnas y paredes y la vida útil de las combinaciones resultantes.

N°	COLUMNAS	PAREDES			TIPOLOGÍA	VIDA ÚTIL PROMEDIO
1	1. NO TIENE	3. ADOBE/TAPIAL/BAHAREQUE			3,4,24	43
	5. LADRILLO/BLOQUE	2. LADRILLO/BLOQUE	4. CAÑA	5. TABLA		
	7. LADRILLO TRABADO	2. LADRILLO/BLOQUE	4. CAÑA	5. TABLA		
	8. BLOQUE TRABADO	2. LADRILLO/BLOQUE	4. CAÑA	5. TABLA		
2	2. HORMIGÓN ARMADO	2. LADRILLO/BLOQUE	3. ADOBE/TAPIAL/BAHAREQUE	4. CAÑA	11,12,13,14,15,16,17,18,19	50
		5. TABLA	6. MADERA TRATADA	7. PIEDRA		
		8. HORMYPOL	9. LADRILLO VISTO	10. GYPSUM		
		11. PANELERIA ALUM/MELA/VID	12. PANELERIA/MADE/MELA/VID	13. GALVALÚMEN		
3	3. ESTRUCTURA METÁLICA	2. LADRILLO/BLOQUE	3. ADOBE/TAPIAL/BAHAREQUE	4. CAÑA	5,6,7,8,9,10,20,21,22,23	50
		5. TABLA	6. MADERA TRATADA	7. PIEDRA		
		8. HORMYPOL	9. LADRILLO VISTO	10. GYPSUM		
		11. PANELERIA ALUM/MELAM/VID	12. PANELERIA MADE/MELA/VIDRIO	13. GALVALÚMEN		
4	4. MADERA	2. LADRILLO/BLOQUE	3. ADOBE/TAPIAL/BAHAREQUE	4. CAÑA	1,2	43
		5. TABLA	6. MADERA TRATADA	12. PANELERÍA MADE/MELA/VID		
		13. GALVALÚMEN	14. TABLEROS OSB			

Tabla No 1.16. Tiempo de vida útil media de los Elementos Constructivos.

Determinación de Coeficientes de Corrección: Como condición para la determinación de los coeficientes, se parte de que este coeficiente es de depreciación del Avalúo General, por lo que los valores a aplicar siempre serán menores a la unidad; por tanto, y por ejemplo cuando la edad es "0" -concluida el día de hoy- el coeficientes es 1, y cuando la edad es de 50, 50, 43 y 35 años, el valor del factor es 0.39, 0.23, 0.20 y 0.17, respectivamente. En ningún caso se considera un "Ea." menor a 0.39, 0.23, 0.20 y 0.17 que equivale a un 39, 23, 20 y 17 % del valor original, siendo este el valor residual al concluir la vida útil de cada elemento constructivo y por consiguiente de la edificación en general. Cabe señalar que, en el sistema informático, la edad de la edificación es establecida por diferencia entre el año de emisión del catastro, menos el año de construcción de la misma.

Luego, para establecer los valores de los coeficientes a utilizarse, se ha procedido a determinar el modelo gráfico de la función matemática que resulta de los supuestos anteriores. El modelo matemático y gráfico de la línea de tendencia que de mejor manera simulan estas afecciones es la función logarítmica que tiene la expresión gráfica que sigue:

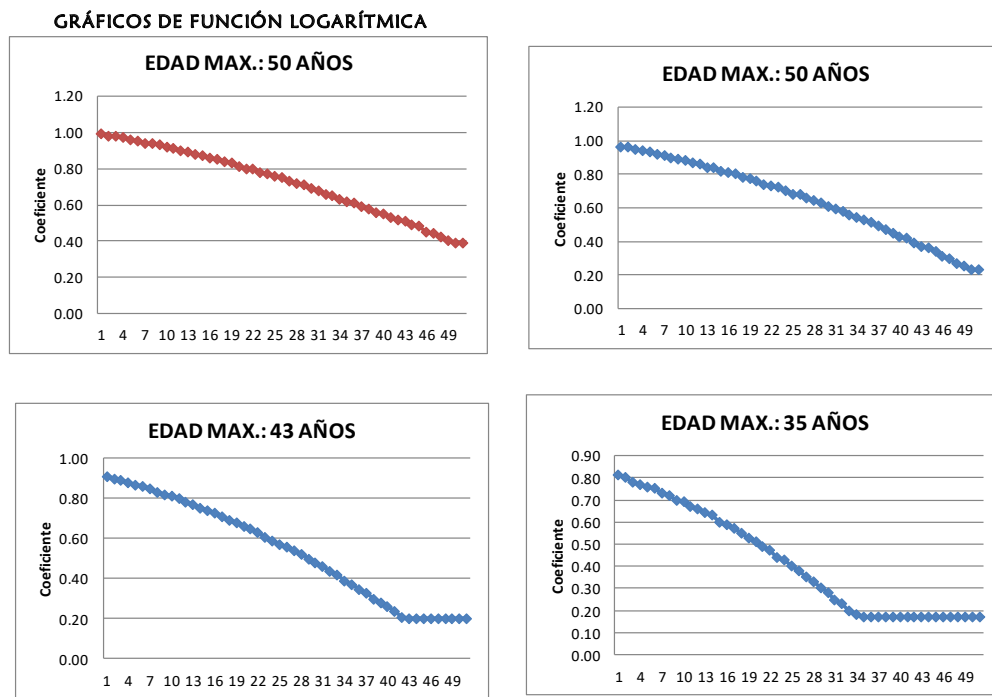


Gráfico No 1.3. Representación Gráfica de las Funciones de Antigüedad de las Edificaciones el cantón Zamora.

La aplicación de este criterio es universal para todas las edificaciones existentes en la Ciudad y por lo que no existe salvedad alguna.

Los valores matemáticos obtenidos de los coeficientes de corrección por edad de las edificaciones, constan en la Tabla 1.17 que sigue a continuación:

CODIGO	RANGOS DE EDAD		FACTOR DE CORRECCIÓN SEGÚN EDAD Y MATERIALES DE ESTRUCTURA				
			EDAD MAX 50	EDAD MAX 50	EDAD MAX 43	EDAD MAX 43	EDAD MAX 35
			TIPOLOGÍAS Nº: 11-12-13-14-15- 16-17-18-19 Ho Ao	TIPOLOGÍAS Nº.: 5-6-7-8-9- 10-20-21-22 -- 23-24 HIERRO	TIPOLOGÍAS Nº: 1, 2, MADERA	TIPOLOGÍAS Nº: 3, 4 AUTOSOPORT.	TIPOLOGÍAS Nº: NO DEFINIDA AUN
1	0	1	0.99	0.96	0.91	0.91	0.81
2	1	2	0.98	0.96	0.90	0.90	0.80
3	2	3	0.98	0.95	0.89	0.89	0.78
4	3	4	0.97	0.94	0.88	0.88	0.77
5	4	5	0.96	0.93	0.87	0.87	0.76
6	5	6	0.95	0.92	0.86	0.86	0.75
7	6	7	0.94	0.91	0.85	0.85	0.73
8	7	8	0.94	0.90	0.83	0.83	0.72
9	8	9	0.93	0.89	0.82	0.82	0.70
10	9	10	0.92	0.88	0.81	0.81	0.69
11	10	11	0.91	0.87	0.80	0.80	0.67
12	11	12	0.90	0.86	0.78	0.78	0.66
13	12	13	0.89	0.84	0.77	0.77	0.64
14	13	14	0.88	0.84	0.75	0.75	0.63
15	14	15	0.87	0.82	0.74	0.74	0.60
16	15	16	0.86	0.81	0.73	0.73	0.59
17	16	17	0.85	0.80	0.71	0.71	0.57
18	17	18	0.84	0.78	0.69	0.69	0.55
19	18	19	0.83	0.77	0.68	0.68	0.53
20	19	20	0.81	0.76	0.66	0.66	0.51
21	20	21	0.80	0.74	0.65	0.65	0.49
22	21	22	0.80	0.73	0.63	0.63	0.47
23	22	23	0.78	0.72	0.61	0.61	0.44
24	23	24	0.77	0.70	0.59	0.59	0.43
25	24	25	0.76	0.68	0.57	0.57	0.40
26	25	26	0.75	0.68	0.56	0.56	0.38
27	26	27	0.73	0.66	0.54	0.54	0.35
28	27	28	0.72	0.64	0.52	0.52	0.33
29	28	29	0.71	0.63	0.50	0.50	0.30
30	29	30	0.69	0.61	0.48	0.48	0.28
31	30	31	0.68	0.59	0.46	0.46	0.25
32	31	32	0.66	0.58	0.44	0.44	0.23
33	32	33	0.65	0.56	0.42	0.42	0.20
34	33	34	0.63	0.54	0.39	0.39	0.18
35	34	35	0.62	0.53	0.37	0.37	0.17
36	35	36	0.61	0.51	0.35	0.35	0.17
37	36	37	0.59	0.49	0.33	0.33	0.17
38	37	38	0.58	0.47	0.30	0.30	0.17
39	38	39	0.56	0.45	0.28	0.28	0.17
40	39	40	0.55	0.43	0.26	0.26	0.17
41	40	41	0.53	0.42	0.24	0.24	0.17
42	41	42	0.52	0.39	0.21	0.21	0.17
43	42	43	0.51	0.37	0.20	0.20	0.17
44	43	44	0.49	0.36	0.20	0.20	0.17
45	44	45	0.48	0.34	0.20	0.20	0.17
46	45	46	0.45	0.31	0.20	0.20	0.17
47	46	47	0.44	0.30	0.20	0.20	0.17
48	47	48	0.42	0.27	0.20	0.20	0.17
49	48	49	0.40	0.25	0.20	0.20	0.17
50	49	50	0.39	0.23	0.20	0.20	0.17
51	50	y más	0.39	0.23	0.20	0.20	0.17

NOTA: La Edad Máxima se refiere al límite de antigüedad de duración de la estructura de la edificación, año a partir del cual la depreciación mantiene un mismo factor.

Tabla No 1.17. Coeficientes de Corrección por Antigüedad para la Edificación.

1.3.2.1.2. COEFICIENTE 2: COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (Eec)

A través del factor de conservación se introduce el criterio que modifica la "edad" del inmueble; puesto que puede darse el caso en que una edificación que, pese a ser muy vieja, haya recibido un mantenimiento periódico e incluso haya sido reconstruida; aspectos que evidentemente contribuirán a mejorar y a "rejuvenecer" la edificación. En la práctica, puede también que se presentase el caso inverso, es decir que un inmueble recién construido y en razón de la acción de los agentes naturales o artificiales, presentase notorias condiciones de deterioro e incluso llegar a ser inhabitable.

Criterios Utilizados para la determinación de los coeficientes de Corrección. -El criterio de conservación de las edificaciones urbanas viene dado en las fichas catastrales -sección 7, 3. Estado de conservación, de acuerdo a los calificativos adoptados: 1) MUY BUENO, 2) BUENO, 3) REGULAR, y 4) MALO, adoptados de acuerdo al manual del encuestador.

Determinación de Coeficientes de Corrección: El criterio de conservación será aplicado directamente para cada una de las cualidades que constan en la ficha catastral, y constituye un coeficiente de apreciación o depreciación del A.G.E., siendo la unidad para "Muy bueno", mientras que para "malo", que es la opción extrema, será una fracción de la unidad, conforme consta en la tabla siguiente:

FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
1	7.1.3.1	MUY BUENO	10%	1.10
2	7.1.3.2	BUENO	5%	0.95
3	7.1.3.3	REGULAR	20%	0.80
4	7.1.3.4	MALO	50%	0.50

Tabla No 1.18. Coeficientes de Corrección por estado de conservación de las Edificaciones.

Campo de Aplicación y Salvedades: De igual modo, la aplicación de este criterio es universal para todas las edificaciones existentes en la Ciudad y, por lo tanto, no existe salvedad alguna.

1.3.2.1.3. COEFICIENTE 3: FACTOR DE CORRECCIÓN POR CONDICIÓN FÍSICA DE LAS EDIFICACIONES (Ecf)

A través del factor se indica cual es la condición física actual de la edificación; por ejemplo la categoría que tiene un piso terminado tendrá un valor mayor a uno que aún se encuentra en estructura.

Criterios Utilizados para la determinación de los coeficientes de Corrección. -El criterio de condición física de las edificaciones urbanas viene dado en las fichas catastrales -sección 7.1.4. Condición Física, de acuerdo a los calificativos adoptados: 1) EN ACABADOS, 2) EN ESTRUCTURA, 3) TERMINADA, 4) RECONSTRUIDA, adoptados de acuerdo al manual del encuestador.

Determinación de Coeficientes de Corrección: El criterio por condición física será aplicado directamente para cada una de las cualidades que constan en la ficha catastral y por cada piso, y constituye un coeficiente de apreciación o depreciación del A.G.E., conforme consta en la tabla siguiente:

FACTORES DE CORRECCIÓN POR CONDICIÓN FÍSICA				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
1	7.1.4.1	EN ACABADOS	20%	0.80
2	7.1.4.2	EN ESTRUCTURA	50%	0.50
3	7.1.4.3	TERMINADA	0%	1.00
4	7.1.4.4	RECONSTRUIDA	5%	1.05

Tabla No 1.19. Coeficientes de Corrección por condición física de la Edificación.

Campo de Aplicación y Salvedades: De igual modo, la aplicación de este criterio es universal para todas las edificaciones existentes en la Ciudad y, por lo tanto, no existe salvedad alguna.

1.3.2.1.4. **COEFICIENTE 4: FACTOR DE CORRECCIÓN SEGÚN TIPOS DE LOS PISOS DE EDIFICACIÓN (Etp)**

A través del factor se introduce el criterio que modifica el tipo de piso del inmueble; por ejemplo, la categoría que tiene un piso ubicado en el subsuelo o buhardilla tendrá un valor menor a un entrepiso normal.

Criterios Utilizados para la determinación de los coeficientes de Corrección. -El criterio de tipo de piso del inmueble urbano, viene dado en las fichas catastrales - sección 7.1.6. Tipo de pisos, de acuerdo a los calificativos adoptados: 1) entrepiso (normal), 2) mezanine, 3) subsuelo, 4) terraza cubierta, 5) galpón - mediagua, 6) buhardilla, 7) nave industrial, 8) inconcluso. adoptados de acuerdo al manual del encuestador.

Determinación de Coeficientes de Corrección: El criterio de conservación será aplicado directamente para cada una de las cualidades que constan en la ficha catastral y por cada piso, y constituye un coeficiente de depreciación del A.G.E., conforme consta en la tabla siguiente:

FACTOR DE CORRECCIÓN SEGÚN TIPOS DE LOS PISOS DE EDIFICACIÓN			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	7.1.6.1	ENTREPISO 8 (Normal)	1.00
2	7.1.6.2	MEZANINE	1.00
3	7.1.6.3	SUBSUELO	0.90
4	7.1.6.4	TERRAZA CUBIERTA	0.80
5	7.1.6.5	GALPÓN - MEDIAGUA	1.00
6	7.1.6.6	BUHARDILLA	0.90
7	7.1.6.7	NAVE INDUSTRIAL	1.00
8	7.1.6.8	INCONCLUSO	0.70

Tabla No 1.20. Coeficientes de Corrección por tipo de piso de las Edificaciones.

Campo de Aplicación y Salvedades: De igual modo, la aplicación de este criterio es universal para todas las edificaciones existentes en la Ciudad y, por lo tanto, no existe salvedad alguna.

1.3.2.1.5. COEFICIENTE 5: COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACABADOS DE LAS EDIFICACIONES (Eae)

A través del factor se introduce el criterio que califica el tipo de piso del inmueble; por ejemplo, la categoría que tiene un piso con acabados medios tendrá un costo menor al que representa un piso con acabados de lujo, de esta manera se pretende aplicar mayor justicia y exactitud en el cálculo del avalúo.

Criterios Utilizados para la determinación de los coeficientes de Corrección. -El criterio por tipo de acabados viene dado en las fichas catastrales –sección 7.1.5 Acabados, de acuerdo a los calificativos adoptados: 1) BAJO/POPULAR/ECONO, 2) MEDIO, 3) ALTO, 4) LUJO, adoptados de acuerdo al manual del encuestador.

Determinación de Coeficientes de Corrección: El criterio de conservación será aplicado directamente para cada una de las cualidades que constan en la ficha catastral y por cada piso, y constituye un coeficiente de depreciación o apreciación del A.G.E., conforme consta en la tabla siguiente:

FACTORES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACABADOS DE LA EDIFICACIÓN				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
1	7.1.5.1	NO TIENE	0%	1,00
2	7.1.5.2	TRADICIONAL - RUSTICO	5%	1.05
3	7.1.5.3	POPULAR - ECONÓMICO	10%	0.90
4	7.1.5.4	BÁSICO	5%	0.95
5	7.1.5.5	BUENO	0%	1.00
6	7.1.5.6	LUJO	10%	1.10

Tabla No 1.21. Coeficientes de Corrección por tipo de acabado de las Edificaciones.

Campo de Aplicación y Salvedades: De igual modo, la aplicación de este criterio es universal para todas las edificaciones existentes en la Ciudad y, por lo tanto, no existe salvedad alguna.

1.3.3 DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL AVALÚO CATASTRAL DE LAS EDIFICACIONES.

De acuerdo al modelo expuesto, para obtener el avalúo individual de cada una de las edificaciones del Cantón Zamora, el modelo y por ende el sistema informático está diseñado de modo que esta operación sea realizada separadamente para cada piso de cada uno de los bloques que pudieren existir en el predio en cuestión, mediante el sistema automatizado que se proporcionará con este fin.

En teoría el modelo se lo puede utilizar y aplicar como si se tratara de un solo bloque, considerando independientemente de sus pisos. Luego se suman los valores de cada piso y cada bloque, lo que equivale al avalúo catastral de las edificaciones de un predio cualquiera.

Entonces, para cada edificación se establece, en primer término, la tipología a la que pertenece cada bloque constructivo, que viene a constituir el V.U.B.Ep. (Valor Unitario Base) correspondiente a cada piso, el cual luego es modificado por los factores de corrección antes expuestos. El procedimiento a observar consiste en la aplicación de las expresiones matemáticas que se explican más adelante.

Para obtener el Factor Total de Corrección por Condiciones de Estabilidad de la Edificación, se procede a multiplicar entre sí los dos coeficientes de corrección por estabilidad de la edificación -que son Estado y Edad- para cada piso existente; matemáticamente se expresa como:

F.T.C. = Factor Total de Corrección
F.T.C. = E.a. x E.ce. x E.tp. x E.ae.

DONDE:

F.T.C.: Factor Total de correlación de la Edificación/piso.

E.a.: Factor de Corrección de antigüedad o edad,

- E.cf.: Factor de Corrección por condición física de la edificación,
- E.ce.: Factor de Corrección por conservación de la edificación,
- E.tp.: Factor de Corrección de tipo de piso,
- E.ae.: Factor de Corrección de acabado edificación,

Luego, este valor se lo multiplica por el V.U.B.Ep. antes determinado, de donde se obtiene el V.U.R. (Valor Unitario Real o Corregido). Así:

$V.U.R.Ep = V.U.B.Ep \times F.T.C.Ep.$
--

El cual luego es multiplicado por el área del piso de la edificación correspondiente, obteniéndose de esto modo el V.C.Ep. (Valor Comercial de cada planta de la Edificación):

$V.C.Ep. = V.U.R.Ep. \times Ap.$
--

Donde:

- V.C.Ep. = Valor Comercial de cada planta de la Edificación):
- V.U.R.Ep = Valor Unitario Real de la Edificación por piso,
- Ap. = Área de cada planta de la edificación,

Obtenidos todos los valores comerciales reales o catastrales de cada piso de la edificación, se procede a sumar los valores de todos los pisos y de la edificación que pudieren existir en el lote, con lo cual se obtiene el avalúo comercial o catastral de las edificaciones del lote -V.C.E.-. Así:

$V.C.E. = \text{Valor Comercial de las Edificaciones del Lote}$
$V.C.E. = \sum VCEp + \sum V.C.Eb.$

DONDE:

- V.C.E. = Valor Comercial de las Edificaciones del Lote
- $\sum V.C.Ep$ = Sumatoria de los Valores Catastrales de cada piso
- $\sum V.C.Eb.$ = Sumatoria de los Valores Catastrales de cada Bloque.

1.4. EL AVALUO DE LA TIERRA URBANA.

El modelo de cálculo de los valores de la tierra urbana, se basa en el procedimiento “Valor de Mercado” para la determinación de los precios en el mercado inmobiliario local de tierras urbanas. De este modo, el modelo desarrollado permite interpretar de la manera más objetiva y precisa posible, el valor de la oferta-demanda de las tierras urbanas; es decir establecer la cantidad de unidades monetarias que alcanzan éstas, en función de sus características intrínsecas y extrínsecas como son su uso, localización, calidad, características físico-mecánicas, servicios que dispone y otros coeficientes que se considera relevantes en la conformación del valor.

Otro criterio utilizado de manera complementaria, se trata del Principio de la Renta del Suelo, y consiste en la formulación del modelo basado en los principios de la renta de suelo urbano, generado por los valores del uso del suelo predominante, de manera particular por los usos comercial, equipamiento, residencial, agropecuario, etc.; y, por otro, de la inversión realizada en los terrenos a través de obras de carácter público, como son las instalaciones de equipamiento urbano y las obras de infraestructura básica, principalmente. Los principios teóricos que orientan lo indicado, se detalla a continuación:

- La renta del suelo está determinada por el grado de demanda de la tierra urbana y ésta, a su vez, por el valor de uso que de él pueda darse; por lo tanto, el valor de uso -es decir el provecho que de él obtienen sus propietarios ó usufructuarios es el que, en última instancia, determina el valor de cambio de la tierra.
- La renta del suelo, además está determinada por el monto de las inversiones realizadas en obras de infraestructura y equipamiento y que tienen el carácter de permanentes; pues éstas crean mejores condiciones y ventajas comparativas a los terrenos beneficiados con estos servicios sobre los que no los poseen, de modo que incide directamente en otorgar un mayor valor a la tierra que cuenta con obras

urbanísticas. Sobre este aspecto, en el capítulo correspondiente a los justificativos técnicos para la aplicación del criterio de corrección de uso del suelo, se desarrolla con mayor detalle el tema.

Se trata por tanto de establecer el valor comercial de la tierra urbana y, en forma particular, el de cada uno de los predios existentes en el cantón; es decir, se consideran todos los elementos que intervienen en la conformación de precios de la tierra, a través de determinar el valor asignado a ésta por los diversos agentes, en función de sus condiciones de uso, de las obras incorporadas, localización, extensión y de otros elementos que contribuyen a determinar la cantidad de dinero que se considere como equivalente a cada terreno urbano.

1.4.1 **DETERMINACIÓN DEL AVALÚO GENERAL DE LA TIERRA URBANA (A.G.T.).**

Este procedimiento se realiza a partir de la aplicación de un modelo técnico basado en la investigación de datos puntuales muestrales, que son tomados de fuentes directas e indirectas y de la simulación del fenómeno a través de la interpretación del valor de mercado. Luego, al resultado obtenido se efectúan ciertos ajustes, considerando los coeficientes exógenos que intervienen complementariamente en la composición del valor de la tierra, a través de estimar el valor incorporado en obras de infraestructura y las mejoras incorporadas al lote, el uso predominante y específico del suelo y el carácter de la estructura territorial del entorno urbano, los mismos que se expresan como CURVAS DE ISOVALOR que indican de manera similar a la topografía la variación del precio del suelo urbano en los diferentes sectores de la ciudad, definidas a su vez por la estructura territorial del entorno. En síntesis, el proceso técnico-secuencial de valuación de los terrenos que se expone en este informe, está constituido de tres actividades, el mismo que se detalla a continuación:

1. Establecer el Avalúo General de la Tierra -A.G.T. - ó avalúo colectivo, donde se trata de determinar los precios de la tierra, de una manera general para toda la ciudad, a través de definir las curvas de isoprecio. Este proceso constituye el valor unitario base válido para todo el territorio urbano, y se lo representa mediante un plano de valores de la tierra;
2. Determinar el Avalúo Diferencial de la Tierra -A.D.T.- se procede a determinar, a partir de los precios anteriores, los valores unitarios individuales para cada uno de los lotes existentes, mediante la aplicación de ajustes de ciertos criterios de corrección del Valor Unitario Base, en función de las características intrínsecas y de las determinaciones e influencias urbanísticas que afectan al lote; esto se obtiene con la aplicación de diversos criterios de ajuste del avalúo que luego se exponen, y
3. Luego se obtiene el Avalúo Individual de la Tierra -A.V.T. de cada predio, que consiste en realizar el cálculo del valor de mercado de cada parcela, a través de multiplicar el avalúo diferencial por el área de cada uno de los predios urbanos. Este monto constituirá el avalúo comercial o catastral del lote.

A continuación, se desarrollan los principios técnicos y conceptuales del modelo antes enunciado.

1.4.1.1 INFORMACIÓN CATASTRAL BASE:

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zamora, en la actualidad cuenta con una CARTOGRAFÍA digital georeferenciada , que se caracteriza por lo siguiente:

- a. **CARTOGRAFÍA** de deslinde predial digital georeferenciada a escala 1:1000 de la Cabecera Cantonal de Zamora (incluye el suelo urbano de la parroquia El Limón); de las Cabeceras Parroquiales de Cumbaratza, Guadalupe, La Victoria de Imbana, Sabanilla, Timbara y San Carlos de las Minas, y de los Centros Poblados La Quebrada de Cumbaratza, Cuzuntza Bajo, Chamico, Nambija Bajo, Namirez Bajo, Kantzama Bajo,

Guaguayme Bajo, Guaguayme Alto, Piuntza, San Antonio de Guadalupe, Soapaca, El Retorno, Tunantza Alto, San Marcos y Namacuntza.

- **b. La CARTOGRAFÍA TEMÁTICA** actualizada con corte al año 2022 consta entre ellos: mapa temático de redes de energía eléctrica, redes de agua potable, redes de alcantarillado, servicio de recolección de basura, equipamiento urbano, mapas temáticos de isoprecios, vialidad urbana, planos de aceras y bordillos.
- **c. CARTOGRAFÍA** de curvas de Isoprecio aprobado para el bienio 2023-2024
- **d. ORTOFOTOGRAFÍA** (fotografía aérea) de las áreas urbanas del cantón Zamora, a escala 1:1000 la misma que fue tomada y procesada en el año 2016 a la presente fecha este producto se encuentra desactualizado.

Información que ha servido de base para desarrollar el procedimiento de actualización del avalúo de la tierra de las áreas urbanas del cantón Zamora.

1.4.1.2 DETERMINACIÓN DEL MODELO DE AVALÚO DE LA TIERRA.

El proceso y las actividades efectuadas para la actualización de las curvas de isoprecio, son las que siguientes:

a. Diseño de la Investigación.

Mediante esta actividad se determinaron varios puntos de investigación para el establecimiento de los precios del terreno. Por razones metodológicas de interpretación del fenómeno, estos predios investigados se los ubica preferiblemente en las esquinas, así también hemos investigado valores referidos a propiedades que recientemente han sido negociadas en el entorno. La selección de los puntos de investigación se realizó en consideración a los siguientes criterios:

- Puntos referenciales de máximo valor por zonas, previamente identificados,
- Ejes de concentración de la actividad económica;
- Límites de zonas, sectores y áreas consolidadas y de expansión urbana;

- Intersecciones de vías y espacios urbanos de importancia,
- Zonas que presenten mayor movimiento de compra venta y cambios apreciables en sus precios, y
- Puntos de mínimo valor comercial, según la apreciación de los informantes, y
- Otros para los cuales existe un dato específico.

Para el efecto se aplicaron dos tipos de Formularios de Investigación de Precios del Tierra, el primero se utiliza cuando en el predio o lugar investigado no existen edificaciones que impliquen excluir el valor de éstas para determinar solamente el valor de la tierra y, en el segundo, cuando existan construcciones y convenga tomar los datos de éstas para deducir del valor total del predio investigado. Estos formularios fueron aplicados en varios puntos del área urbanas de estudio.

b. Definición de la Muestra:

Para establecer el tamaño de la muestra a tomar, se parte del número aproximado de manzanas que existen en la ciudad, tanto en el área urbana consolidada claramente delimitadas por calles, como en sectores urbanos y periféricos definidos por vías o accidentes geográficos especialmente tomando en cuenta las variaciones de costo del suelo en toda la ciudad.

c. Investigación de Valores de Mercado de Tierras.

- Se indagó en traspasos de bienes realizados en los últimos dos años, de los que ha sido posible obtener información.
- Investigación de ofertas de compra - venta de los bienes inmuebles en el sector de estudio.
- Observatorio de valor del suelo de peritos y agentes inmobiliarios locales.

d. Actualización de Plano Base de Curvas de Isoprecio.

Actualmente se encuentran vigentes los planos de Curvas de Isoprecio que fueron aprobados por el Consejo Municipal para la actualización del Catastro urbano bienio 2023-2024 y que son los mismos planos con los mismos precios que fueron aprobados desde la actualización catastral para el bienio 2018-2019; es decir desde hace 6 años que se vienen manteniendo los mismos valores por metro cuadrado de terreno en cada una de las áreas urbanas del cantón Zamora. Es por ello que en la presente actualización y en base a la investigación de campo realizada se ha podido determinar que es necesario actualizar el valor del terreno, pues durante todo este tiempo transcurrido se han registrado algunos cambios en las características físico funcionales básicas del suelo urbano, tales como:

- Usos del suelo urbano,
- Equipamiento comunitario básico existente,
- Dotación de servicios: Alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público e internet.
- Sistema vial,
- Ejes y zonas de concentración económica predominante,
- Zonas de mayor y menor valor comercial.

e. Determinación del Valor Unitario Base (V.U.B.) en el Plano de Curvas de Isoprecio:

Se graficó y procesó la información, especialmente lo referente a cartografiar los valores obtenidos de los puntos de investigación de precios de la tierra, e incluye las actividades siguientes:

- 1) Procesamiento de la Información,
- 2) Asignación de valores globales,
- 3) Inferencia de la muestra,
- 4) Asignación de valores referenciales,
- 5) Verificación de los valores asignados,

- 6) Corrección de Posibles Errores,
- 7) Elaboración del Plano Preliminar de Isoprecios,
- 8) Modelo de Ajuste y Determinación del Avalúo Global de la Tierra,

f. Elaboración del Plano de Curvas de Isoprecio del Avalúo Catastral Urbano.

Este plano contiene la información sobre el modelo de valores de la tierra y representa en Valor Unitario Base que se utilizará en el futuro para establecer el valor individual catastral de cada predio urbano, y por tanto formará parte del expediente catastral de la Municipalidad, por lo que incluso se lo incluirá en la Ordenanza de Determinación del Avalúo Catastral Urbano que debe ser sancionado por parte de la municipalidad, conforme a la legislación vigente.

- Criterios Técnicos y Automatizados del Modelo de Avalúo de la Tierra Urbana:

Respecto al método ideado para realizar el avalúo de la tierra, el SOFTWARE SEIM que ha sido desarrollado para el Catastro de Zamora, permitirá a cada predio asignarle un valor diferenciado desde un archivo SHAPE, preparado específicamente con las curvas de isoprecio, y la interacción con el deslinde predial, es decir "AVALÚO POR CURVAS DE ISOPRECIOS". Se puede observar en el Anexo B, los Mapas Temáticos de Curvas de Isoprecios para Zamora, cabeceras parroquiales y centros poblados.

Este procedimiento implementado en el software SEIM, consiste en trasladar de manera automática desde el archivo SHAPE, el valor unitario base a cada predio y de este a la base de datos, en un procedimiento totalmente automatizado, utilizando como herramienta el Sistema de Información Geográfico del software SIG; con estos valores se elabora una base de datos informática, donde el sistema "calcula" el avalúo de cada lote de manera automática y sin ninguna intervención externa, teniendo como único requisito previo la determinación de la clave catastral y del punto medio del frente principal de cada lote. De este modo, el valor unitario base de la tierra se lo calcula para el centroide de cada lote y se lo aplica al punto medio del frente principal del lote -

opción utilizada-, que permita registrar la “transmisión” de valores a lo largo del eje vial urbano, y la incidencia de los servicios existentes y del uso general del suelo en el entorno del predio.

1.4.1.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO REAL DE LA TIERRA.

Se denomina también como AVALÚO DIFERENCIAL, debido a que en este proceso se procede calcular un valor diferenciado para cada lote mediante la determinación y aplicación de los criterios físico-espaciales que, partir del avalúo general antes establecido, contribuyen a diferenciar el valor de la tierra de cada zona ó predio, en función de sus características intrínsecas.

Para ello se procede a determinar e identificar lo que se denomina como “Criterios Correctivos” ó “Coeficientes de Ajuste” del avalúo general. Los criterios correctivos ó de modificación son indicadores que permiten depreciar o incrementar el valor unitario de la tierra, de acuerdo a ciertas características determinadas en el La Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del suelo y a las específicas que presentan internamente los lotes urbanos, de cuyas especificaciones se cuente con la información en la ficha catastral. El producto de los mismos será el coeficiente de modificación resultante que fije el precio unitario real de cada uno de los predios. A continuación, se incluye una lista de los criterios de corrección que se aplicarán para valorar la tierra de los lotes urbanos existentes.

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LA TIERRA URBANA:

Según se indicó, el avalúo unitario general de un predio, constituye el valor que representa en condiciones ideales, el mismo que debe ser modificado por doce coeficientes, agrupados en cuatro criterios de ajuste, que son:

- CRITERIOS DE CORRECCION POR CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DEL SUELO URBANO, que establece las ventajas (ó desventajas) que relacionan la ubicación del lote en el contexto del entorno urbano inmediato,
- CRITERIOS DE CORRECCIÓN POR CONDICIONES FUNCIONALES DEL LOTE que traduce las conveniencias derivadas de las posibilidades de utilización de los lotes,
- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE CONDICIONES FORMALES DEL LOTE, donde se trata de cuantificar las condiciones internas de orden formal de cada lote.
- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN REGULADOR SOBRE EL LOTE, que establece los ajustes derivados de las posibles afecciones y de la normativa emanada del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente por parte de la Legislación Municipal, y
- Otro criterio común a los antes expuestos, consiste en determinar el “Lote Tipo” que es la condición más común -o en ciertos casos, la ideal- que se presenta en el contexto urbano, y tomar ésta como parámetro de comparación para establecer los coeficientes de las demás condiciones. En tales casos, generalmente se asigna el coeficiente de 1,00 a esta condición y las otras pueden ser de depreciación ó, en su defecto, de incremento del avalúo general.

En síntesis, los coeficientes que se aplicarán para determinar los criterios de corrección son los que a continuación constan. Luego, se expone los principios teóricos, las reglas, criterios y las tablas de valores de cada uno de los criterios siguientes:

A. Criterios de Corrección por Condiciones de Edificabilidad del Suelo Urbano:

Coeficiente 1: Criterio de Corrección por Tipo de Suelo (Tts.).

Coeficiente 2: Criterio de Corrección por Topografía del Lote según su acceso principal (Ttsv).

Coeficiente 3: Criterio de Corrección por Relieve del Suelo (Trs)

B. Criterios de Corrección por Condiciones Funcionales del Lote:

Coeficiente 4: Criterio de Corrección por Uso del Suelo (Tus).

Coeficiente 5: Criterio de Corrección por Localización y Número de Fachadas del Lote (Tlf.)

Coeficiente 6: Criterio de Corrección Por Accesibilidad Vial a Lote (Tav).

Coeficiente 7: Criterio de Corrección por Tipo de Calzada de la vía de Acceso principal al Lote (Tcc)

C. Criterios de Corrección por condiciones Formales del lote:

Coeficiente 8: Criterio Correctivo de Tamaño del Lote (Ttl).

D. Criterios de Corrección por Influencias Urbanísticas sobre el lote:

Coeficiente 9: Criterio Correctivo por Grado de Desarrollo Urbanístico (Tgdu)

Coeficiente 10: Criterio Correctivo por afecciones a la tierra (Tat), y

Coeficiente 11: Criterio Correctivo por Normativa de Ocupación del Suelo (Tnos.)

E. Criterios de Corrección por Infraestructura en el lote:

Coeficiente 12: Criterio Correctivo por Infraestructura (Tinf.)

Los resultados numéricos de los criterios de corrección pueden constituir coeficientes de depreciación (menores que la unidad), que son los más comunes y de mayor utilización; de no afección (iguales a la unidad) y usados en menor medida los coeficientes de mayoración (mayores que la unidad). Cada uno de ellos representa una realidad que influye directamente sobre el costo de la tierra o de una edificación de forma individual. Para ello se recurre a aplicar lo que regularmente se denomina como "Tablas de Coeficientes de Modificación" del avalúo global, que consiste en la adopción de criterios teóricos y de sus consecuentes modelos matemáticos,

Por otra parte, por considerar pertinente incluir la lista de códigos y usos de suelo que se utilizará para recopilar la información catastral de cada predio, a continuación consta

el cuadro de Códigos y Usos de Suelo, según el cual los denominados como “Usos Principales” son los que se incluirán en la ficha catastral, mientras los “Usos Específicos” son los que se utilizarán para tomar la información en campo, asignando el uso que corresponda a cada predio encuestado.

1.4.2. APLICACIÓN DE FACTORES DE AJUSTE AL AVALÚO TOTAL DE LA TIERRA.

Se ha indicado que el avalúo general de un predio es modificado por todos y cada uno de los criterios antes establecidos, a través de la aplicación de los coeficientes que afectan al lote de acuerdo a sus condiciones intrínsecas específicas; el resultado de este proceso es la determinación del “Valor Comercial o Catastral” de la tierra de un predio o también denominado “Valor Comercial”, cuyo procedimiento de cálculo es el que sigue:

a. **Modelo Teórico de la Aplicación Global de Coeficientes de Corrección.**

Tal como se ha determinado en el capítulo anterior, estos coeficientes pueden ser de mayoración (mayores que la unidad), de depreciación (menores que la unidad) y coeficientes de no afección (iguales a la unidad). Cada uno de ellos representa una realidad particular que influye directamente sobre el costo de la tierra de manera individual; por tanto se requiere de una aplicación global de todos los coeficientes.

Por tal motivo, es importante considerar que la operación matemática para determinar un Coeficiente de corrección total de la tierra (CCT.), vendrá dado **por el producto de todos ellos**, es decir es el resultado de multiplicar entre sí todos los factores individuales.

La aplicación global de coeficientes de corrección, implica efectuar tres operaciones matemáticas, que siguen:

1. En primer término, los coeficientes de los criterios parciales obtenidos individualmente deben multiplicarse entre sí, lo que resulta el “Coeficiente Total de la Tierra” de cada Lote -(CTT);
2. Luego, el resultado de este proceso se lo multiplica, a su vez, por el Valor Unitario Base o Avalúo General (AGT) antes obtenido, con lo cual se establece el “Avalúo Diferencial de la Tierra” (A. D.T.) ó también denominado como “Valor Unitario Base” que es el valor de cada metro cuadrado de la tierra de un lote específico, y
3. Por último, esta cantidad se la multiplica, a su vez, por el área del lote, de donde se obtiene el “Avalúo Individual de la Tierra” (A.I.T.) que viene a constituir el avalúo comercial del lote urbano en cuestión, y por consiguiente el valor catastral que sirve de base para el cálculo del impuesto predial urbano

Lo antes indicado, matemáticamente se puede expresar como:

<p>A.) Cálculo del Coeficiente Total de la Tierra (CTT)</p> <p>CTT = (Tts x Ttsv x Trs) x (Tus x Tlf x Tav x Tcc) x (TfL) x (Tgdu x Tat x Tnos) x Tinf.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 20%;">Condiciones de edificabilidad del suelo urbano</td> <td style="text-align: center; width: 20%;">Condiciones funcionales del lote</td> <td style="text-align: center; width: 20%;">Condiciones formales del lote</td> <td style="text-align: center; width: 20%;">Influencias urbanísticas sobre el lote</td> <td style="text-align: center; width: 20%;">Infraestructura en el lote</td> </tr> </table>					Condiciones de edificabilidad del suelo urbano	Condiciones funcionales del lote	Condiciones formales del lote	Influencias urbanísticas sobre el lote	Infraestructura en el lote
Condiciones de edificabilidad del suelo urbano	Condiciones funcionales del lote	Condiciones formales del lote	Influencias urbanísticas sobre el lote	Infraestructura en el lote					
<p>B.) Cálculo del Avalúo Diferencial de la Tierra (ADT)</p> <p>ADT = AGT. x CTT</p> <p>ADT= Avalúo General de la tierra x Coeficiente Total de la Tierra</p>									
<p>C.) Determinación del Avalúo Individual de la Tierra (AIT)</p> <p>AIT= AI x ADT</p> <p>AIT = Área del Lote x Avalúo Diferencial de la Tierra.</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 20px auto; width: 80%;"> <p>RESULTADO FINAL=</p> <p>VALOR COMERCIAL DE LA TIERRA</p> <p>DE UN LOTE CUALQUIERA</p> </div>									

Tabla No 1.22. Fórmulas para la Aplicación Global de Coeficientes de la Tierra.

Entonces, mientras en la primera fórmula A) se obtiene que el Coeficiente de Corrección Total de la Tierra, es el producto de multiplicar entre sí los diversos coeficientes parciales antes expuestos, en la fórmula B.) se obtiene que el Avalúo Diferencial o valor unitario individual es el resultado de multiplicar el Avalúo General de la Tierra calculado en la fase anterior, por el Coeficiente Total de la Tierra antes obtenido; y, por último, en la fórmula C.), para obtener el Avalúo Individual de cada Lote en particular, se multiplica el Avalúo Diferencial por la extensión del lote en cuestión. Este es el

monto que corresponde al Valor Comercial de la Tierra, que sirve de base para el cálculo de la liquidación de impuestos.

b. Consideraciones Generales Acerca del cálculo de Factores de Corrección

Es importante hacer notar que de acuerdo a la concepción teórica del Modelo, los coeficientes parciales se multiplican entre sí (y no se promedian como erróneamente a veces se interpreta); por tanto al constituir un criterio de corrección único de ajuste del A.G. de la tierra obtenido por un producto de los coeficientes individuales de mayoración o depreciación, el producto total tiende hacia la unidad, (salvo en los casos extremos en los que todos los coeficientes sean de depreciación, lo que nos indica que se trata de un "terreno problema" y que en cierta forma tiende a depreciarse de manera significativa). Por el contrario, el avalúo de un lote puede tender a incrementarse sólo en aquellos casos en que todos los coeficientes sean de mayoración, lo que a su vez refleja una realidad particular existente y que se traduce en un lote que tiene una óptima condición de uso y ocupación del suelo.

Esta interdependencia nace de la conceptualización inicial previa a la aplicación de los coeficientes, y se basa en la definición inicial que considera los límites de variación máximos entre los que se podrá mover el coeficiente de corrección total del terreno; luego de ello se procede al análisis individual de cada uno de los coeficientes, a fin de definir el planteamiento original, esto es de valores mínimos y máximos entre los que se puede variar el coeficiente único de la tierra.

Por tanto, cualquier modificación de un coeficiente independiente de cualquiera de los criterios de corrección individuales, puede provocar caídas o escaladas exageradas de los precios de la tierra. La omisión de este análisis, puede causar graves desajustes e imprecisión en la concepción del sistema y la aplicación en la realidad, y por consiguiente en las recaudaciones de la Institución Edilicia.

- Como conclusión de la aplicación de criterios de corrección, se debe considerar que cada coeficiente de corrección afecta al valor de la tierra de

manera independiente de los otros coeficientes, por tanto, se trata de multiplicar entre sí los coeficientes individuales y no de obtener su promedio.

- Asimismo es importante indicar que, si en un momento dado se incluye un nuevo coeficiente de corrección de modificación del precio de la tierra, o se elimina la aplicación de alguno de ellos, será conveniente analizar la posibilidad de REDEFINIR INTEGRALMENTE todos los coeficientes ya existentes, dada la interdependencia existente entre ellos.

De todos modos, el criterio que debería seguirse para el caso de la inclusión de un nuevo criterio de corrección es el siguiente:

- a- Si va a tener rangos de mayoración y/o depreciación, TODOS los coeficientes ya existentes deben ser reducidos en sus rangos de variación tendiendo a valores más cercanos hacia la unidad.
- b- Se debe evaluar condiciones óptimas y máximas de cada criterio, esto es determinar los lotes que puedan aplicarse solamente coeficientes de mayoración y obtener su coeficiente total. Igualmente debe determinarse los predios donde tiendan a aplicar sólo criterios de depreciación, e igualmente determinar su coeficiente total de la tierra -CTT-, y determinar si al multiplicar por el valor de la tierra se obtienen valores coherentes cercanos a la realidad.

De otra parte, en el caso de omitir uno de los criterios de corrección existentes, para variar la aplicación de los coeficientes, se debe proceder a la inversa, de la siguiente manera:

- a- Inversamente al caso anterior, todos los coeficientes deben ser AUMENTADOS en sus rangos de variación.
- b- Repetir el proceso de (b) para el caso de inclusión de un nuevo criterio de corrección.

1.4.3 EL MODELO MATEMÁTICO PARA LA DETERMINACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN:

Consideramos que vale incluir una breve explicación de los principales criterios aplicados en el modelo para la determinación y cálculo de los factores de ajuste de la tierra.

Las tablas de factores de corrección a utilizarse han sido establecidas empleando la función logarítmica "f", que es la función matemática logarítmica que de mejor manera se adapta y simula la variación del valor de un predio en función del tamaño del mismo y que constituye la base del modelo matemático de factores de ajuste en el territorio con cuya aplicación se puede calcular el valor de una parcela según sea su tamaño y uso. A manera de ejemplo de lo indicado a continuación consta la representación gráfica de la curva y la ecuación correspondiente establecida para los predios de uso urbano. A su vez, la expresión gráfica, nos indica que, a mayor área de la propiedad, menor es el factor aplicado y viceversa.

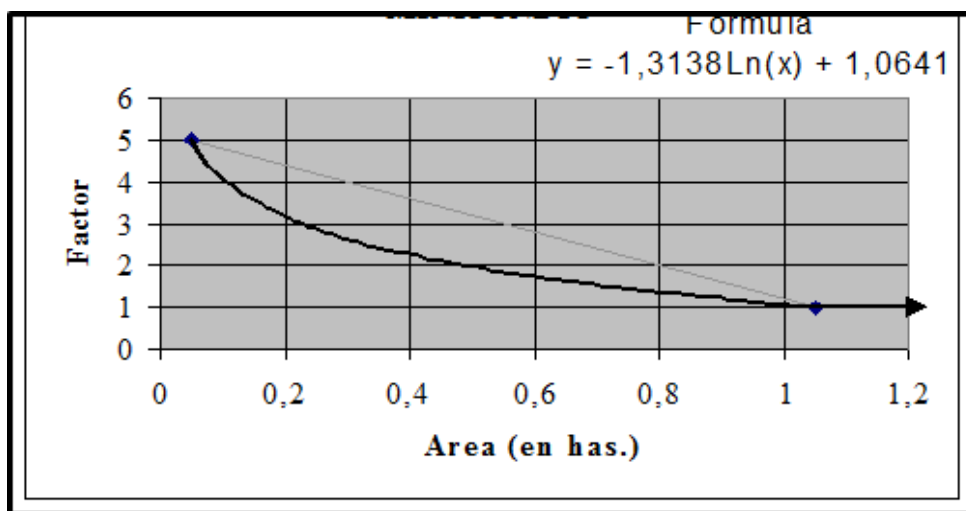


Gráfico No 1.4. Ejemplo de Representación Gráfica de las Funciones Logarítmica que se aplica para el cantón Zamora.

Conforme se puede observar de la gráfica anterior, se considera que la función logarítmica, es la función matemática más adecuada para simular el comportamiento de los diversos fenómenos que presentan una serie de predios de diverso tipo, como es el

caso más frecuente y objetivo del tamaño de las parcelas urbanas en relación al mayor o menor rango de tamaño de las mismas en el cantón Zamora. En el gráfico anterior se observa que este modelo se aplica perfectamente para nuestro fin, ya que el área o extensión de una parcela nunca puede ser cero y en base a esta función obtenemos valores que se encuentran en rangos que permiten obtener valores óptimos para su aplicación en el avalúo catastral comercial. En el Anexo C se ilustran los factores de corrección establecidos por área en metros cuadrados y para cada clase de destino económico identificado en el marco de este proyecto.

1.4.4 DISEÑO Y APLICACIÓN DEL SISTEMA COMPUTARIZADO DE PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN:

Mediante el software SEIM ya disponible en la Unidad de Avalúos y Catastros se ha seguido automatizando la mayor parte de los procesos de avalúo, liquidación y emisión del impuesto predial y de gestión de la información catastral; de manera que la entidad continúe ahorrando tiempo y recursos humanos, así como se propenda a tecnificar los diversos trámites y actividades y se otorgue la precisión requerida en la administración catastral del GAD Municipal.

Cabe remarcar que los procedimientos técnicos y operativos a observarse en las diversas operaciones de determinación y cálculo del avalúo y luego de liquidación de impuestos de un predio específico, constituye un sistema automatizado de cálculo verificable y preciso, y por lo tanto, repetitivo; donde a igual proceso, siempre se obtienen iguales resultados; tratando de eliminar, en medida de lo posible, las interpretaciones subjetivas y las influencias externas interesadas.

ANEXO A

TABLAS COMPILADAS DE PRECIOS PARA
EL AVALUO DE LA CONSTRUCCIÓN Y
CLASIFICACION EN TIPOLOGIAS

A.1. CATALOGO DE TIPOLOGIAS

Tipología	1 Mad /Mad /Zinc	2 Mad /Mad /Teja	3 Autosoportante N.T o Lad. Trab /Mad o Hierr /Zinc	4 Autosoportante N.T o Lad. Trab /Mad o Hierr /Teja	5 Hierr /Hierr /Zinc	6 Hierr /Hierr /Teja	7 Hierr /Hierr /H'A°	8 Hierr /H'A° /Zinc	9 Hierr /H'A° /Teja	10 Hierr /H'A° /H'A°	11 H'A /Mad /Zinc	12 H'A /Mad /Teja	13 H'A° /Mad /H'A
TIPO	MADERA												
Columnas	Madera	Madera	No Tiene o Ladrillo Trabado	No Tiene o Ladrillo Trabado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Hormigón Armado
Vigas	Madera	Madera	Madera o Hierro	Madera o Hierro	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Madera	Madera	Madera
Cubierta	Zinc / F. Cem	Teja	Zinc / F. Cem	Teja	Zinc / F. Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F. Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F. Cem	Teja	Hormigón Armado

Tipología	14 H'A /H'A /Zinc	15 H'A° /H'A° /Teja	16 H'A /H'A /H'A	17 H'A° /Hierr /H'A	18 H'A° /Hierr /Zinc	19 H'A° /Hierr /Teja	20 Hierr /Mad /Zinc	21 Hierr /Mad /Teja	22 Hierr /Mad /H'A°	23 Mad /Hierr /Zinc	24 Autosoportante N.T o Lad. Trab /HoAo /HoAo	
TIPO	ESTRUCTURA HORMIGON											
Columnas	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Madera	No Tiene o Ladrillo Trabado	
Vigas	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Madera	Madera	Madera	Estructura Metálica	Hormigón Armado	
Cubierta	Zinc / F. Cem	Teja	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Zinc / F. Cem	Teja	Zinc / F. Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F. Cem	Hormigón Armado	

A.2. COSTOS DE LA ESTRUCTURA POR TIPOLOGIA

	MADERA	AUTOSOPORTANTE										ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA MIXTA		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
COSTO DE ESTRUCTURA		31.63	31.63	23.15	23.15	31.43	31.43	31.43	31.43	31.43	31.43	52.39	52.39	52.39			
COSTO DE CIMENTACION/ m2		23.53	23.53	15.28	15.28	34.44	34.44	34.44	19.2	19.2	16.55	23.53	23.53	23.53			

	ESTRUCTURA HORMIGON													ESTRUCTURA MIXTA		
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24				
COSTO DE ESTRUCTURA		52.39	52.39	72.76	52.39	52.39	52.39	31.43	31.43	31.43	31.63	23.15				
COSTO DE CIMENTACION/ m2		19.2	19.2	71.54	34.44	34.44	34.44	23.53	23.53	23.53	32.36	23.14				

A.3. PESOS DE LOS MATERIALES POR TIPOLOGIA

ELEMENTO CONSIDERADO	MADERA			AUTOSOPORTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA MIXTA			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
NÚMERO DE TIPOLOGÍA													
ESTRUCTURA	1.82	1.79	1.79	1.79	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93
4. PAREDES	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5. ESCALERAS	1.28	1.28	1.33	1.33	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
6. CUBIERTA	1.00	1.00	0.85	0.85	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
ACABADOS													
1. REVESTIMIENTO DE PISOS	0.00	0.00	1.37	1.37	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81
2. REVESTIMIENTO INTERIOR	0.00	0.00	1.00	1.00	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
3. REVESTIMIENTO EXTERIOR	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27
4. REVESTIMIENTO ESCALERAS	1.00	1.00	0.85	0.85	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
5. TUMBADOS	0.07	0.07	0.05	0.05	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
6. PUERTAS	0.41	0.41	0.04	0.04	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
7. VENTANAS	0.41	0.41	0.04	0.04	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
8. CUBREVENTANAS	0.04	0.04	0.04	0.04	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
9. MUEBLES EMPOTRADOS	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
10. PASAMANOS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
INSTALACIONES													
1. SANITARIAS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2. BAÑOS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3. ELÉCTRICAS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
ESTRUCTURA DE HORMIGÓN													
NÚMERO DE TIPOLOGÍA													
ESTRUCTURA	1.93	1.93	1.73	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93
4. PAREDES	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5. ESCALERAS	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
6. CUBIERTA	0.88	0.88	0.98	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.85
ACABADOS													
1. REVESTIMIENTO DE PISOS	2.81	2.81	2.33	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81
2. REVESTIMIENTO INTERIOR	0.71	0.71	0.48	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
3. REVESTIMIENTO EXTERIOR	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27
4. REVESTIMIENTO ESCALERAS	0.88	0.88	0.98	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.85
5. TUMBADOS	0.11	0.11	0.06	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.05
6. PUERTAS	0.50	0.50	0.52	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.41
7. VENTANAS	0.50	0.50	0.26	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.41
8. CUBREVENTANAS	0.08	0.08	0.04	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.04
9. MUEBLES EMPOTRADOS	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.04
10. PASAMANOS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
INSTALACIONES													
1. SANITARIAS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2. BAÑOS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3. ELÉCTRICAS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

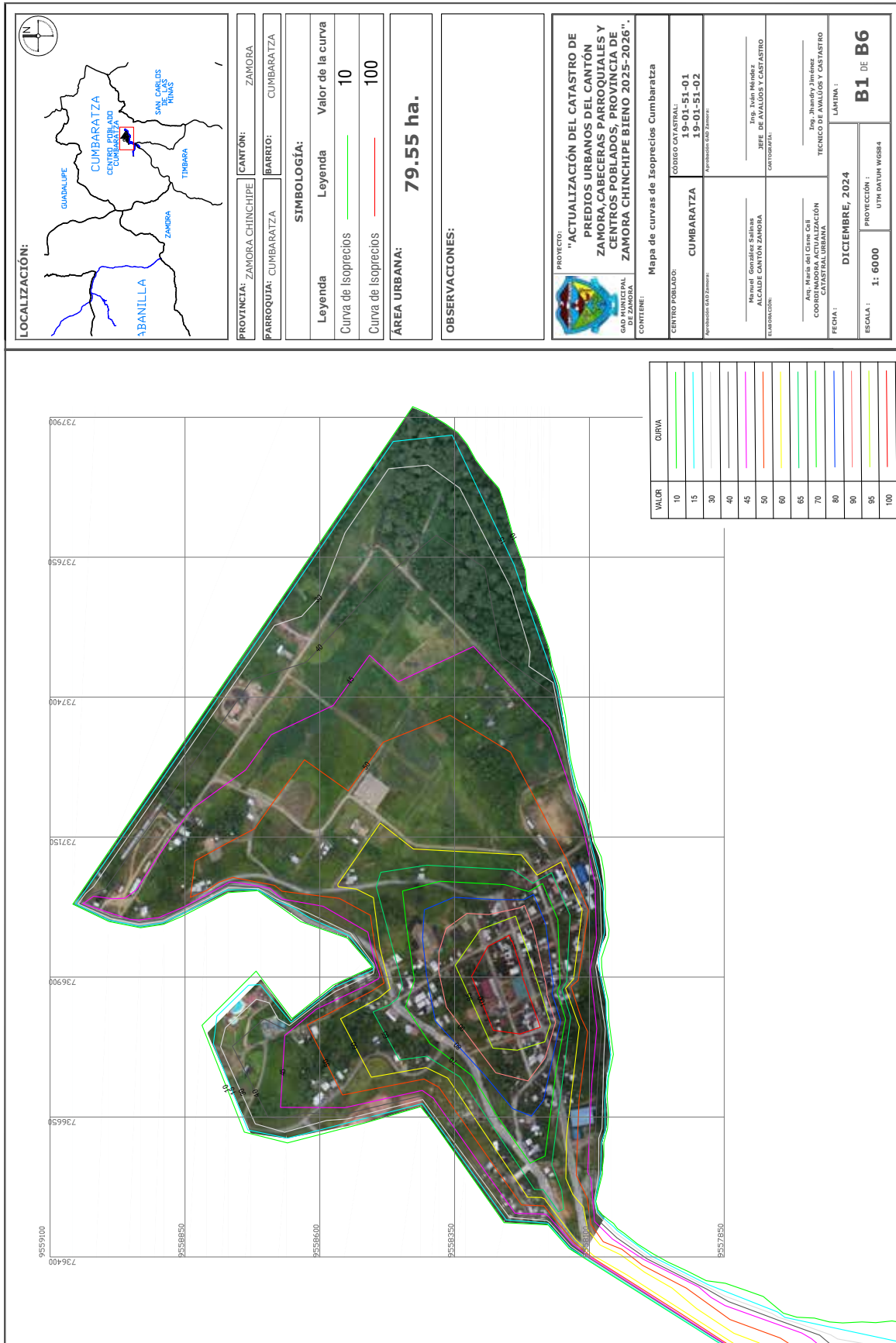
A.4 PRECIOS DE LOS MATERIALES PARA VALORACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	UNIDAD	PRECIO	DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	UNIDAD	PRECIO	
4. PAREDES	1. NO TIENE	1.00	1. NO TIENE	1.00	1.00	
	2. LADRILLO / BLOQUE	m2	2. REVESTIDO SIN PINTAR	m2	8.39	
	3. ADOBE/TAPIAL/BAHAREQUE	m2	3. REVESTIDO Y PINTADO	m2	11.80	
	4. CAÑA	m2	4. PIEDRA VISTA	m2	91.91	
	5. TABLA	m2	5. CERÁMICA	m2	28.28	
	6. MADERA TRATADA	m2	6. MARMOL/MARMETÓN	m2	74.75	
	7. PIEDRA	m2	7. EMPASTADO Y PINTADO	m2	15.93	
	8. HORMOPOL	m2	8. GRAFIADO (TEXTURADO)	m2	18.29	
	9. LADRILLO VISTO	m2	9. ALUCOBOND	m2	97.54	
	10. GYPSUM	m2	10. CHAMPEADO	m2	12.87	
	11. PANELERIA ALUM/MELA/VID	m2	11. EMPASTADO	m2	12.68	
	12. PANELERIA MADE/MELA/VID	m2	12. ESTUCCO	m2	3.08	
5. ESCALERAS	13. GALVALUMEN	m2	13. PINTURA	m2	3.25	
	14. TABLERO OSB	m2	14. FACHALETA	m2	44.71	
	15. HORMIGÓN SIMPLE	m2	15. BLOQ/LAD. SIN REVESTIR	m2	1.00	
	16. PLAYWOOD	m2	16. ARENA CEMENTO	m2	8.22	
	17. MALLA ELECTROSOLDADA	m2	17. GRANILLO LAVADO	m2	13.34	
	18. ZINC	m2	18. PORCELANATO	m2	36.69	
	6. CUBIERTA	1. NO TIENE	1.00	1. NO TIENE	1.00	1.00
		2. HORMIGÓN ARMADO	Global	2. CERÁMICA	Global	23.99
		3. ESTRUCTURA METÁLICA	Global	3. TABLA	Global	15.27
		4. MADERA	Global	4. DUELA/TABLONCILLO	Global	33.01
		5. MADERA FINA	Global	5. PARQUET	Global	23.69
		1. ACREO	m2	6. PORCELANATO	Global	36.69
2. ASBESTO CEMENTO		m2	7. BALDOSA	Global	18.32	
3. CAÑA GUADUA		m2	8. MARMOL/MARMETÓN	Global	70.69	
4. CHOVA		m2	9. VINIL	Global	12.84	
5. HIERRO		m2	10. PIEDRA	Global	36.01	
6. LOSA DE HORMIGÓN ARMADO		m2	11. GRES/LADRILLO	Global	16.97	
7. MADERA COMUN		m2	12. PISO FLOTANTE	Global	20.80	
8. MADERA PROCESADA FINA	m2	13. GRANITO	Global	13.34		
9. PALMA, PAJA	m2	14. ALFOMBRA	Global	17.26		
10. POLICARBONATO	m2	1. NO TIENE	1.00	1.00		
11. STEEL PANEL	m2	2. LOSA ENLUCIDA	m2	13.26		
12. TEJA	m2	3. LOSA ENLUCIDA/CHAMPEDA	m2	13.53		
13. ZINC	m2	4. CIELO FALSO (ALUMINIO-FIBRA)	m2	13.90		
1. REVESTIMIENTO DE PISOS	1. NO TIENE	1.00	5. GYPSUM	m2	20.58	
	2. CERÁMICA	m2	6. TABLERO OSB/DUELA/MADERA	m2	20.31	
	3. TABLA	m2	7. ESTUCCO DE YESO	m2	23.49	
	4. DUELA/TABLONCILLO	m2	8. PLACAS DE FIBROCEMENTO	m2	17.41	
	5. PARQUET	m2	9. LOSA SIN ENLUCIR	m2	20.15	
	6. PORCELANATO	m2	10. TUMBADO LAMINADO PVC	m2	15.45	
	7. BALDOSA	m2	11. LÁMINA METÁLICA PREPINTADA	m2	16.95	
	8. MARMOL/MARMETÓN	m2	12. LOSA EMPASTADA	m2	19.03	
	9. VINIL	m2	13. LOSA EMPASTADA Y PINTADA	m2	15.31	
	10. PIEDRA	m2	14. PLAYWOOD	m2	13.90	
	11. GRES/LADRILLO	m2	15. FIBRA DE VIDRIO	m2	1.00	
	12. PISO FLOTANTE	m2	1. NO TIENE	1.00	1.00	
13. GRANITO	m2	2. MADERA	U	168.00		
14. ALFOMBRA	m2	3. METÁLICAS	U	157.15		
15. PINTURA ALTO TRÁFICO	m2	4. ALUMINIO/VIDRIO	U	193.03		
16. CÉSPED SINTÉTICO	m2	5. ENROLLABLES	m2	104.55		
2. REVESTIMIENTO INTERIOR	1. NO TIENE	1.00	1. NO TIENE	1.00	1.00	
	2. REVESTIDO SIN PINTAR	m2	2. MADERA	m2	55.13	
	3. REVESTIDO Y PINTADO	m2	3. METÁLICAS	m2	52.77	
	4. CERÁMICA	m2	4. ALUMINIO/VIDRIO	m2	72.83	
	5. MADERA	m2	5. PVC/VIDRIO	m2	108.23	
	6. AZULEJO	m2	6. VIDRIO TEMPLADO	m2	145.66	
	7. PAPEL TAPIZ	m2	1. NO TIENE	1.00	1.00	
	8. EMPASTADO Y PINTADO	m2	2. MADERA	m2	25.79	
	9. GRAFIADO (TEXTURADO)	m2	3. METÁLICAS	m2	45.00	
	10. EMPASTADO	m2	4. ENROLLABLES	m2	88.33	
	11. BLOQ./LAD. SIN REVESTIR	m2	5. ALUMINIO	m2	41.13	
	12. PINTURA	m2	6. HIERRO	m2	22.99	
ACABADOS	9. MUJERILES EMPOTRAD	m2	1. NO TIENE	1.00	1.00	
	ACABADOS	2. MADERA	m2	2. BAJO (SIN EMPOTRAR)	m2	20.20
		1. NO TIENE	1.00	3. MEDIO (TEMPOTRADAS)	m2	23.77
		2. MADERA	ml	4. ALTAS (LUCES ORNAMENTAL)	m2	28.52
		3. ALUMINIO	ml	INSTALACIONES		
		4. ACREO INOXIDABLE	ml			
		5. METÁLICO O FOJADO	ml			
		6. BALASUTRES DE HORMIGÓN	ml			
		7. LADRILLO O BLOQUE ENLUCIDO	ml			
		8. LADRILLO O BLOQUE SIN ENLUCIR	ml			
		9. HIERRO GALVANIZADO	ml			
		10. ALUMINIO Y VIDRIO	ml			
11. LADRILLO VISTO	ml					
1. NO TIENE	1.00					
2. BAJO	m2					
3. MEDIO	m2					
4. ALTO	m2					
1. NO TIENE	1.00					
2. 1/2 BAÑO	Global					
3. 1 BAÑO	Global					
4. 2 BAÑOS	Global					
5. 3 BAÑOS	Global					
6. 4 BAÑOS	Global					
7. MÁS DE 4 BAÑOS	Global					
8. LETRINA	Global					
9. 2 MEDIOS BAÑOS	Global					
10. 3 MEDIOS BAÑOS	Global					
11. 4 O MÁS MEDIOS BAÑOS	Global					
12. 1 BAÑO + 1/2 BAÑO	Global					
13. 2 BAÑOS + 1/2 BAÑO	Global					
14. 3 BAÑOS + 1/2 BAÑO	Global					
15. CABINA DE HIDROMASAJE	Global					
16. JACUZZI	Global					
1. NO TIENE	1.00					
2. BAJO (SIN EMPOTRAR)	m2					
3. MEDIO (TEMPOTRADAS)	m2					
4. ALTAS (LUCES ORNAMENTAL)	m2					
ELECTRICAS	1. NO TIENE	1.00	1. NO TIENE	1.00	1.00	
	2. BAJO (SIN EMPOTRAR)	m2	2. BAJO (SIN EMPOTRAR)	m2	20.20	
	3. MEDIO (TEMPOTRADAS)	m2	3. MEDIO (TEMPOTRADAS)	m2	23.77	
	4. ALTAS (LUCES ORNAMENTAL)	m2	4. ALTAS (LUCES ORNAMENTAL)	m2	28.52	

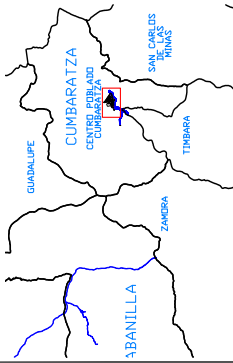
ANEXO B

CURVAS DE ISOPRECIOS PARA EL AREA
URBANA DEL CANTÓN ZAMORA.





LOCALIZACIÓN:



PROVINCIA: ZAMORA CHINCHIPE CANTÓN: ZAMORA

PARROQUIA: CUMBARATZA BARRIO: CUMBARATZA

SIMBOLOGÍA:

Leyenda	Valor de la curva
Curva de Isoprecios	10
Curva de Isoprecios	100

ÁREA URBANA: 79.55 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO: "ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENO 2025-2026".



GAD MUNICIPAL DE ZAMORA
CONTIENE: Mapa de curvas de Isoprecios Cumbaratza

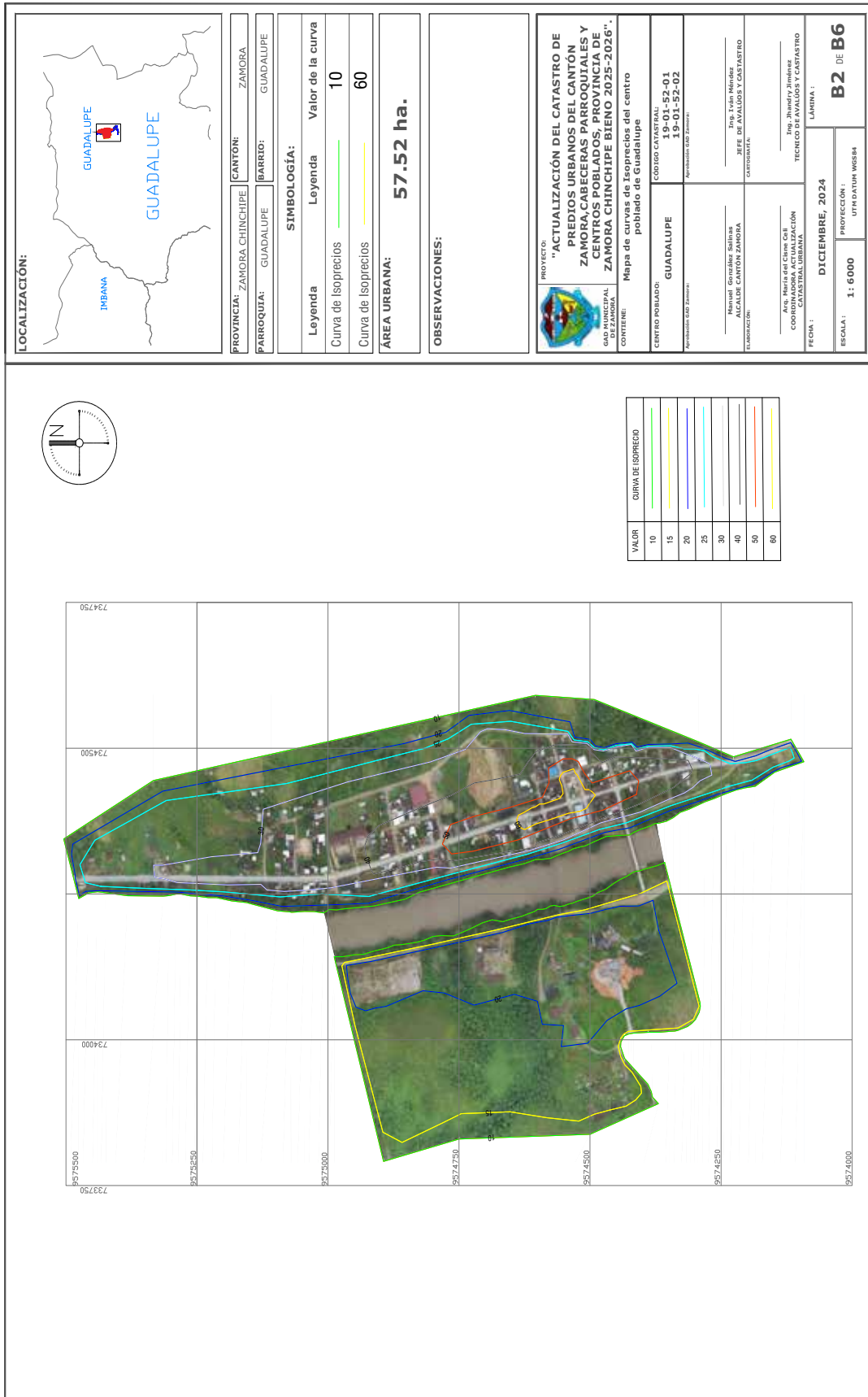
CENTRO POBLADO: CUMBARATZA	CÓDIGO CANTONAL: 19-01-51-01
	APROBACIÓN: 19-01-51-02

ELABORACIÓN: Manuel González Salinas
 INGENIERO EN SISTEMAS DE AVIACIÓN Y CATASTRO
 CANTONAL

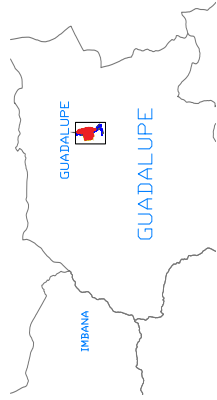
COORDINADORA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANA: Ana María del Gran Celi
 TÉCNICO DE ANÁLISIS Y CATASTRO

FECHA: DICIEMBRE, 2024
ESCALA: 1: 6000
PROYECCIÓN: UTM DATUM WGS84
LÁMINA: B1 DE B6

VALOR	CURVA
10	[Green Line]
15	[Cyan Line]
30	[Blue Line]
40	[Purple Line]
45	[Magenta Line]
50	[Red Line]
60	[Yellow Line]
65	[Light Green Line]
70	[Light Blue Line]
80	[Light Purple Line]
90	[Light Red Line]
95	[Light Cyan Line]
100	[Light Blue Line]



LOCALIZACIÓN:



PROVINCIA: ZAMORA CHINCHIPE	CANTÓN: ZAMORA
PARROQUIA: GUADALUPE	BARRIO: GUADALUPE

SIMBOLOGÍA:

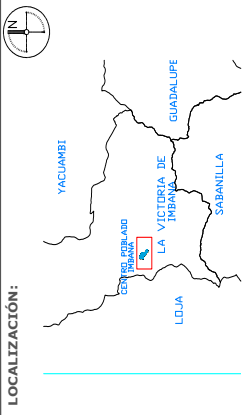
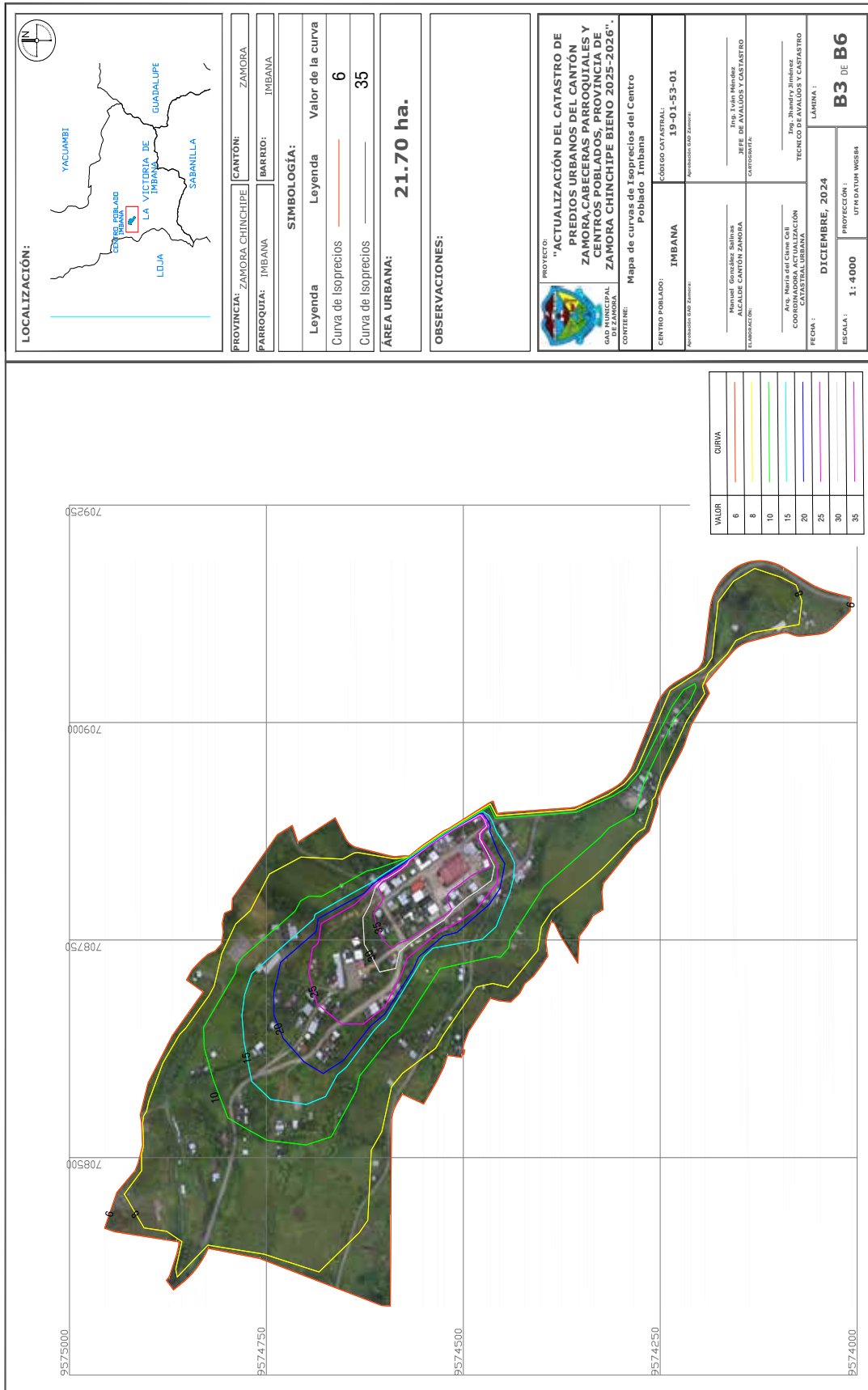
Leyenda	Valor de la curva
Curva de Isoprecios 10	10
Curva de Isoprecios 60	60
ÁREA URBANA:	57.52 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO: "ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENIO 2025-2026".
 CONTENIDO: Mapa de curvas de Isoprecios del centro poblado de Guadalupe

CENTRO POBLADO: GUADALUPE	CODIGO CATASTRAL: 19-01-52-01
APROBACION: OIG Zamora	19-01-52-02
ELABORACION: Manuel González Salazar ALCALDE CANTON ZAMORA	Ing. Juan Méndez JEFE DE AVALES Y CATASTRO
COORDINADORA ACTUALIZACION CATASTRAL URBANA: Ana María del Cuzco Gálvez	ING. YANIS YANIS TECNICO DE AVALES Y CATASTRO

FECHA: DICIEMBRE, 2024	LÁMINA: B2 DE B6
ESCALA: 1: 6000	PROYECCION: UTM DATUM WGS84



PROVINCIA: ZAMORA CHINCHIPE	CANTÓN: ZAMORA
PARROQUIA: IMBANA	BARRIO: IMBANA

SIMBOLOGÍA:

Legenda	Valor de la curva
Curva de Isoprecios	6
Curva de Isoprecios	35

ÁREA URBANA: 21.70 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO: "ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENO 2025-2026".
 Mapa de curvas de Isoprecios del Centro CONTIENE.

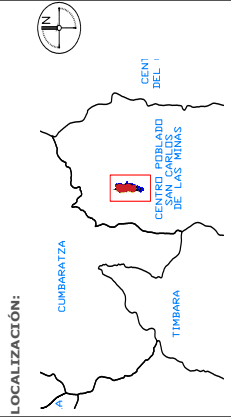
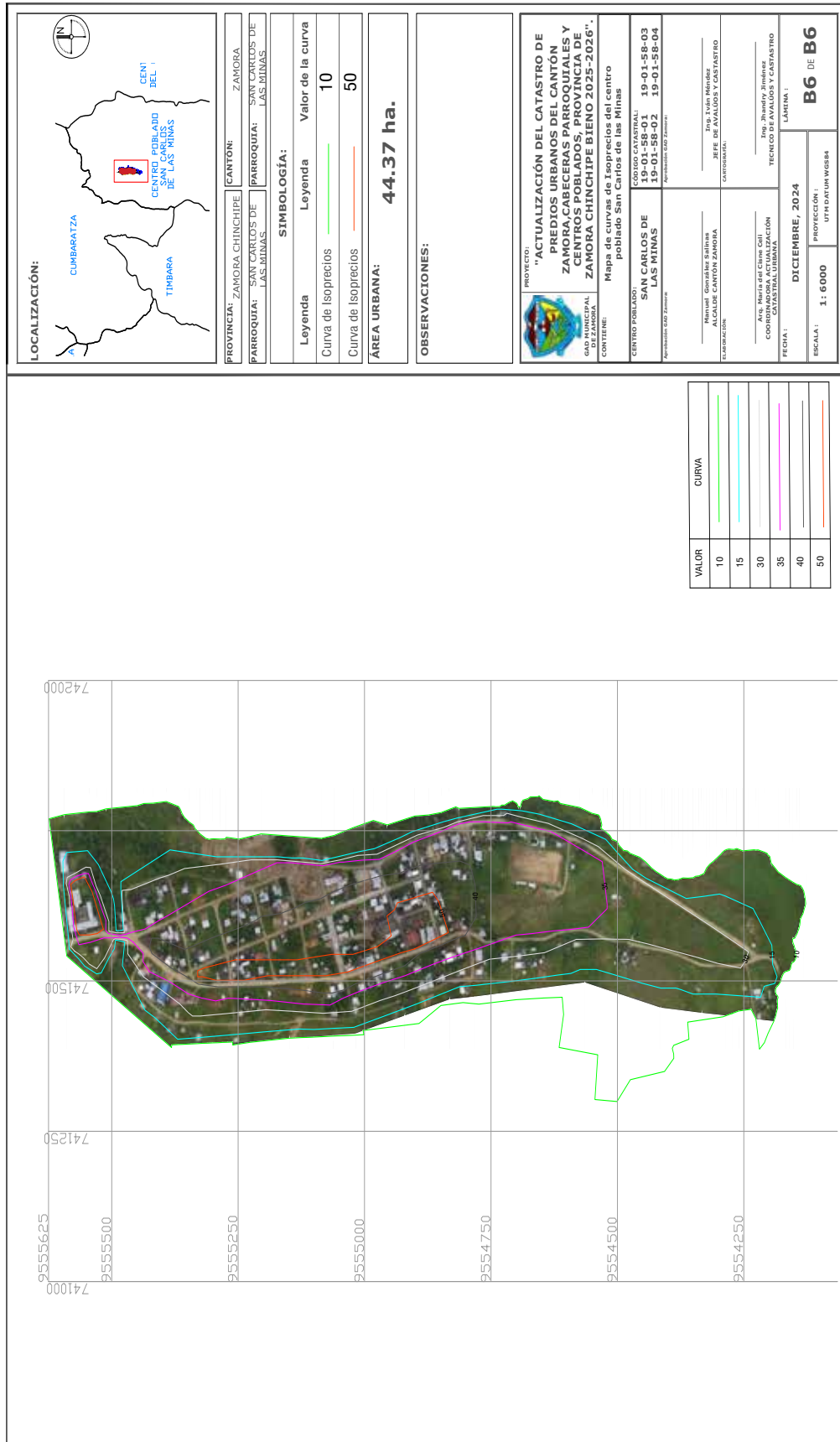
ELABORACIÓN: MARIANA GUAYASÁ GALIÑA, ALCALDE CANTÓN ZAMORA
 Ing. Páucar MARIÑO, JEFE DE AVALES Y CATASTRO CARTOGRAFÍA.

FECHA: AÑO: 2024, MES: DICIEMBRE, DÍA: 20
 Ing. Randy Jiménez, TÉCNICO DE AVALES Y CATASTRO CATASTRAL URBANA.

ESCALA: 1:4000
PROYECCIÓN: UTM DATUM WGS84

LÁMINA: B3 DE B6

CONTENIDO: Mapa de curvas de Isoprecios del Centro
CENTRO POBLADO: Imbana
POBLADO: Imbana
CÓDIGO CATASTRAL: 19-01-53-01
 MUNICIPIO: IMBANA



PROVINCIA: ZAMORA CHINCHIPE	CANTÓN: ZAMORA
PARROQUIA: SAN CARLOS DE LAS MINAS	PARROQUIA: SAN CARLOS DE LAS MINAS

SIMBOLOGÍA:

Leyenda	Valor de la curva
Curva de isoprecios	10
Curva de isoprecios	50
ÁREA URBANA:	44.37 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO: "ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS; PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENIO 2023-2026".
CONTIENE: Mapa de curvas de Isoprecios del centro poblado San Carlos de las Minas

CENTRO POBLADO: SAN CARLOS DE LAS MINAS	CODIGO CATASTRAL: 19-01-58-01	FECHA: 19-01-58-03
COORDINADORA ACTUALIZACIÓN: CONSUELO BARRERA	FECHA: 19-01-58-04	

ELABORACIÓN: MSc. TATIANA MORALES, JEFE DE EVALUACIÓN Y CATASTRO

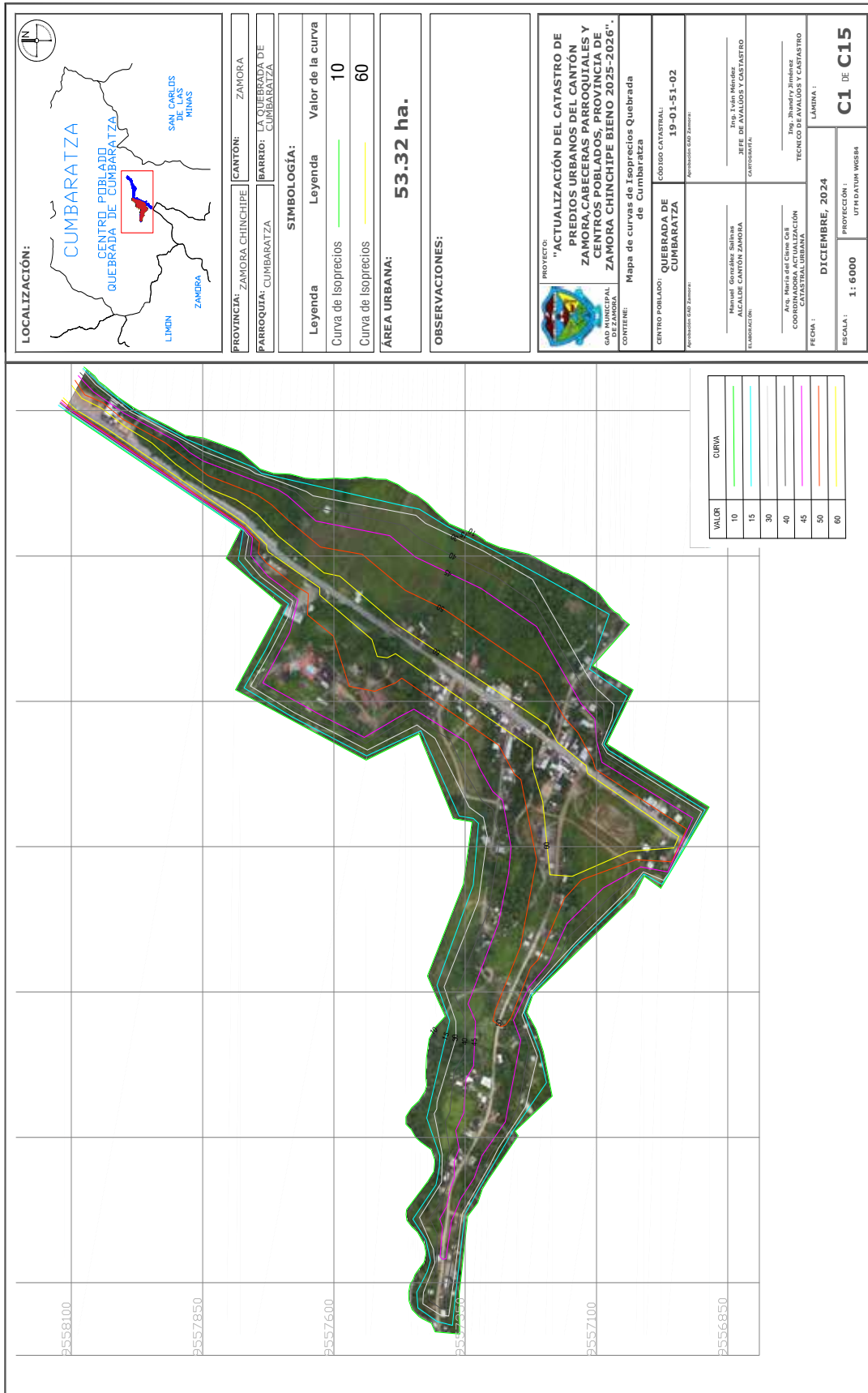
REVISIÓN: MSc. TATIANA MORALES, JEFE DE EVALUACIÓN Y CATASTRO

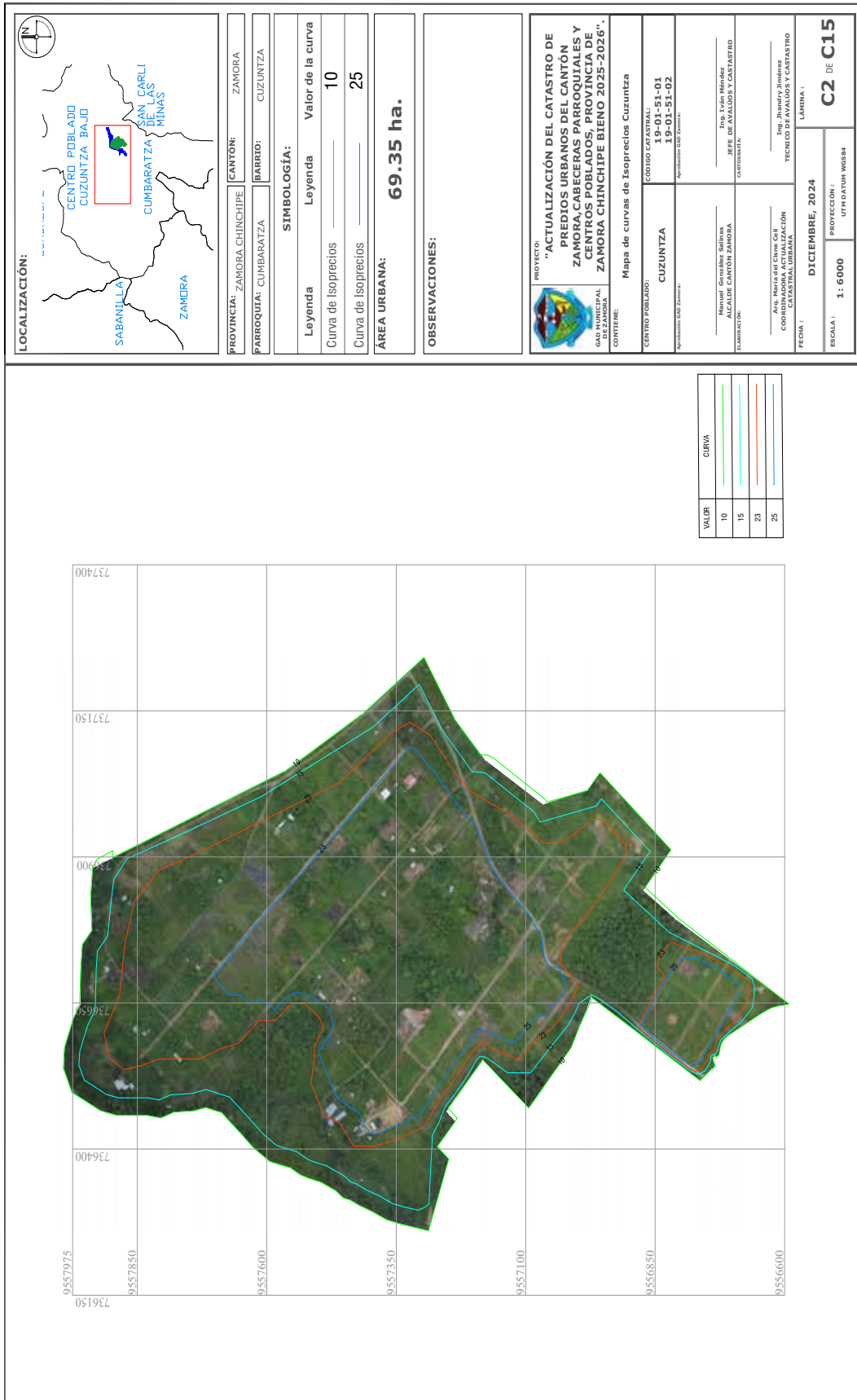
FECHA: DICIEMBRE, 2024

ESCALA: 1: 6000

PROYECCIÓN: UTM DATUM WGS84

LÁMINA: B6 DE B6





LOCALIZACIÓN:

SABANILLA
ZAMORA
CUMBARAITZA
SAN CARLI DE LAS MINAS
CENTRO POBLADO CUZUMTZA BAJO

PROVINCIA:	ZAMORA CHINCHIPE	CANTÓN:	ZAMORA
PARROQUIA:	CUMBARAITZA	BARRIO:	CUZUMTZA

SIMBOLOGÍA:

Leyenda	Valor de la curva
Curva de isoprecios	10
Curva de isoprecios	25

ÁREA URBANA:
69.35 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO:
"ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENO 2025-2026".

Mapa de curvas de Isoprecios Cuzumtza

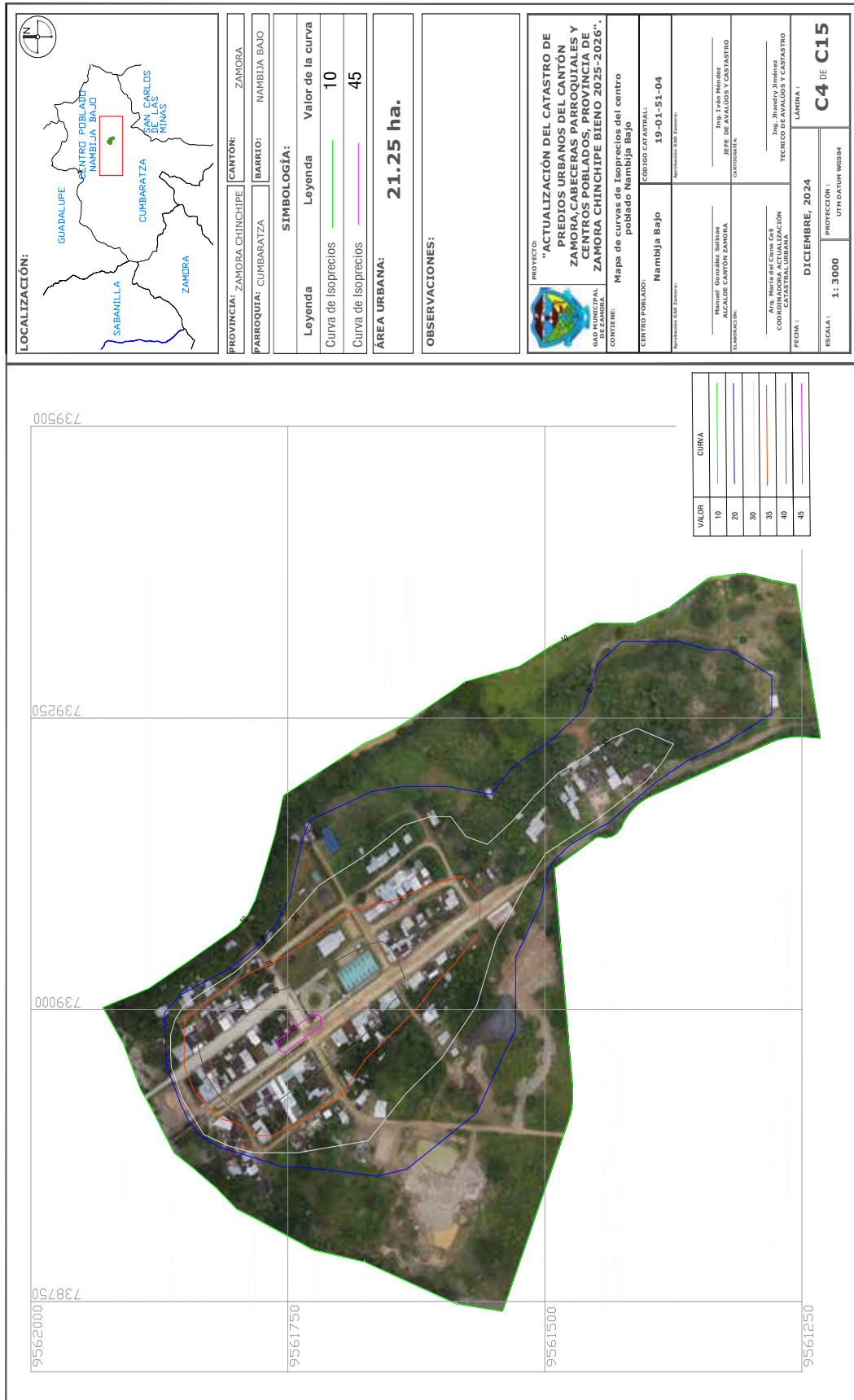
CENTRO POBLADO:	CUZUMTZA	CODIGO CANTÓN:	19-01-51-01 19-01-51-02
ELABORACIÓN:	Manuel González Salinas ALCALDE CANTÓN ZAMORA	Elaborado por:	Ing. Juan Méndez JEFE DE AVALUOS Y CATASTRO
FECHA:	DICIEMBRE, 2024	TECNICIDAD:	ING. JUAN MENDOZA JEFE DE AVALUOS Y CATASTRO

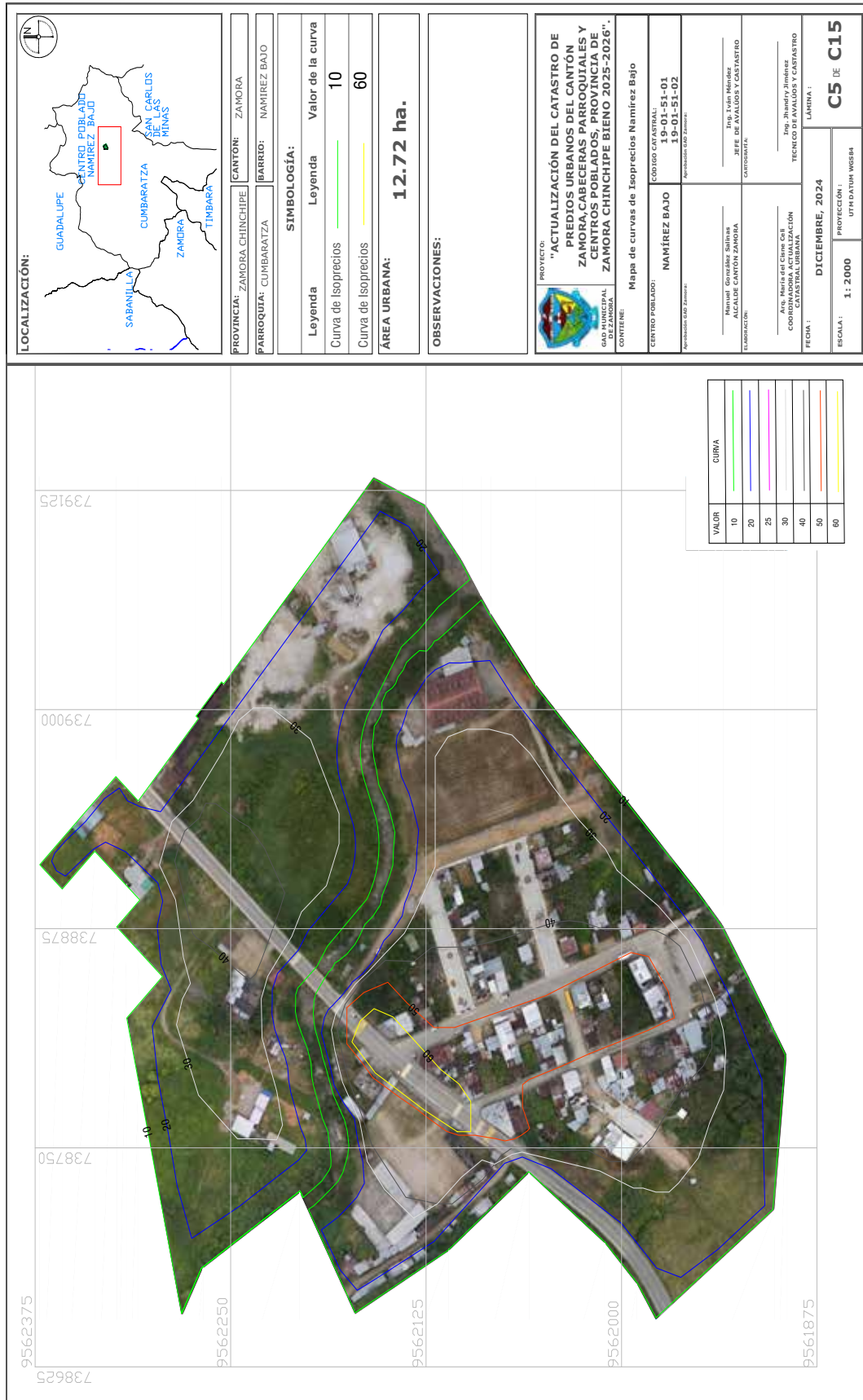
ESCALA: 1: 6000
PROYECCIÓN: UTM DATUM WGS84

LÍNEA: **C2 DE C15**

VALOR	CURVA
10	
15	
20	
25	







LOCALIZACIÓN:

GUADALUPE
CENTRO POBLADO NAMÍÑEZ BAJO
SAN CARLOS
SAN CARLOS
MITAS
SABANILLA
CUMBARATZA
ZAMORA
TIMBARA

PROVINCIA: ZAMORA CHINCHIPE	CANTÓN: ZAMORA
PARROQUIA: CUMBARATZA	BARRIO: NAMÍÑEZ BAJO

SIMBOLOGÍA:

Leyenda	Valor de la curva
Curva de isoprecios	10
Curva de isoprecios	60

ÁREA URBANA: 12.72 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO:
"ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENO 2025-2026".

Mapa de curvas de Isoprecios Namíñez Bajo

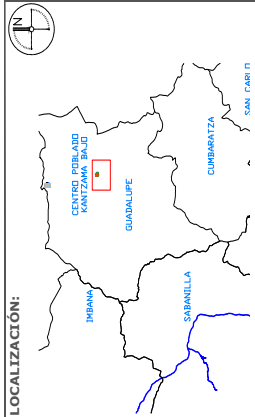
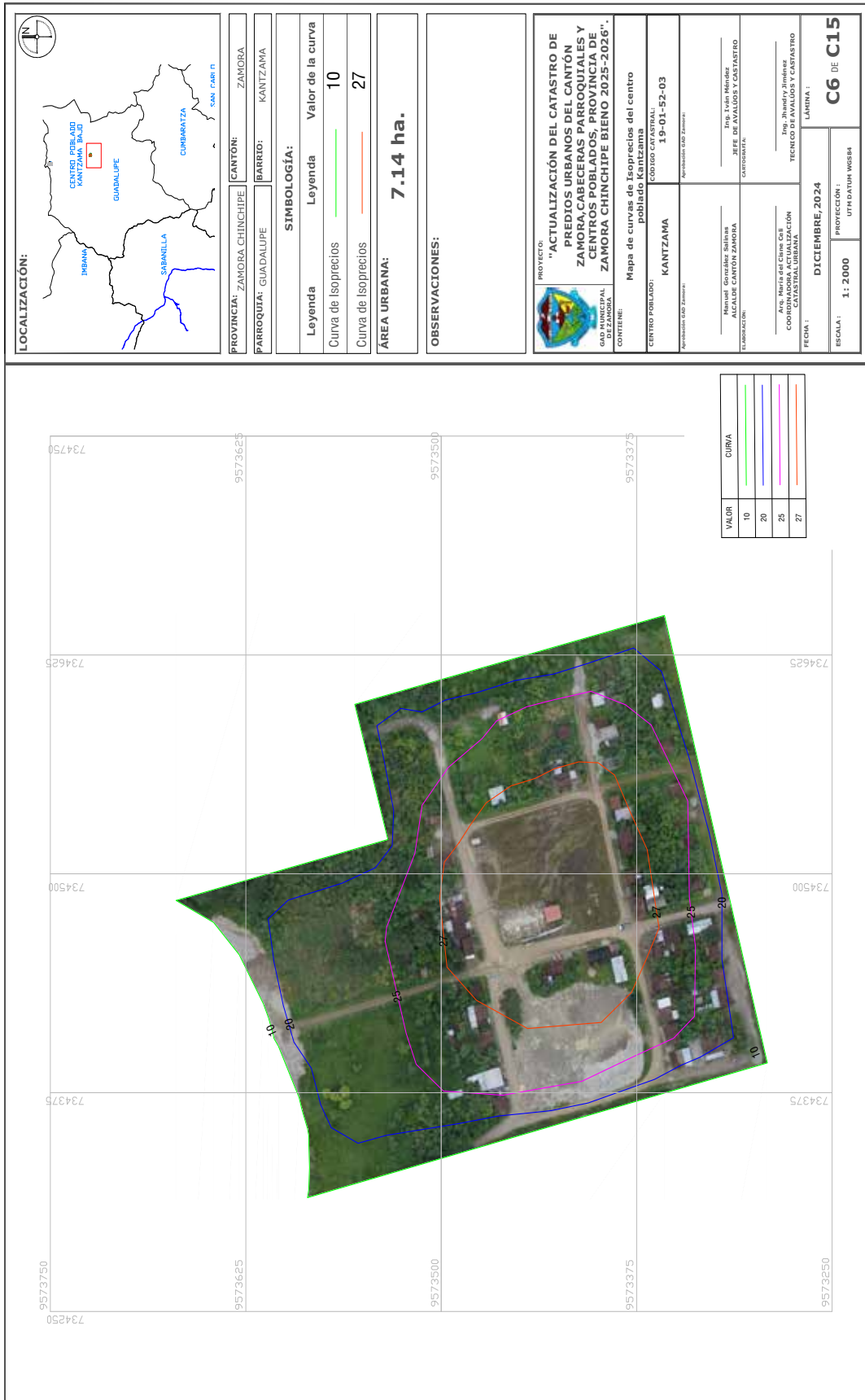
CENTRO POBLADO: NAMÍÑEZ BAJO	CÓDIGO CATASTRAL: 19-01-51-01
	19-01-51-02

Elaboración: Ing. Jhonny Jiménez
CARTOGRAFÍA

Elaboración: Ing. Jhonny Jiménez
TECNICO DE VALORES Y CATASTRO

FECHA: 11 DICIEMBRE, 2024
LÁMINA: C5 DE C15

ESCALA: 1: 2000
PROYECCIÓN: UTM DATUM WGS84



PROVINCIA: ZAMORA CHINCHIPE	CANTÓN: ZAMORA
PARROQUIA: GUADALUPE	BARRIO: KANTIZAMA
SIMBOLOGÍA:	
Leyenda	Valor de la curva
Curva de Isoprecios	10
Curva de Isoprecios	27
ÁREA URBANA:	7.14 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO: "ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PRECIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENO 2025-2026".

ESTADO MUNICIPAL DE ZAMORA

CONTIENE: Mapa de curvas de Isoprecios del centro poblado Kantizama

TECNOLOGÍA: KANTIZAMA

CÓDIGO CATASTRAL: 19-01-52-03

Elaborado por: Ing. Jhony Jirinez

Elaboración: Ing. Jhony Jirinez

Elaborado por: Ing. Jhony Jirinez

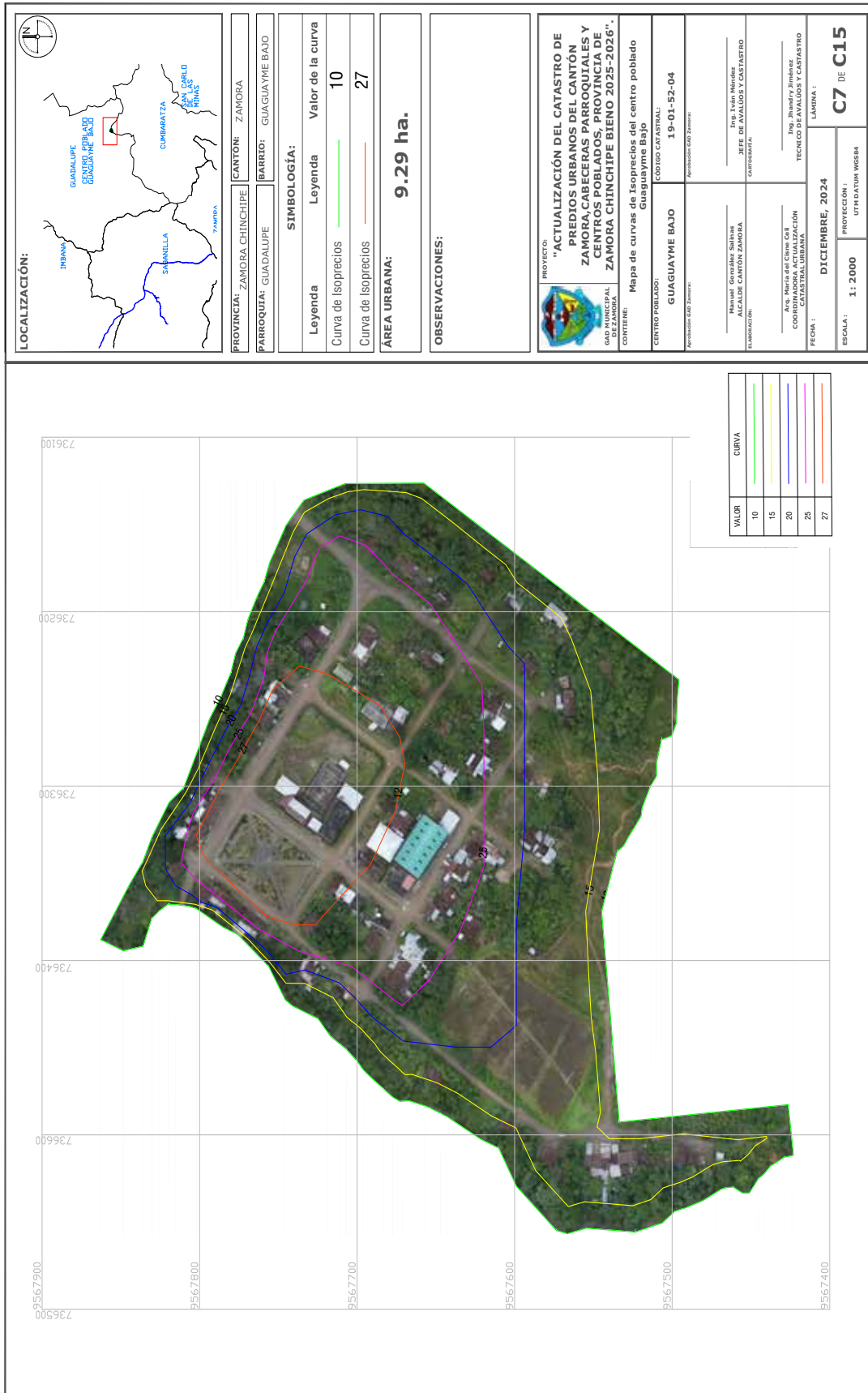
Elaboración: Ing. Jhony Jirinez

FECHA: 11 DE DICIEMBRE 2024

ESCALA: 1: 2000

PROYECCIÓN: UTM DATUM WGS84

LÁMINA: C6 DE C15





LOCALIZACIÓN:

CENTRO POBLADO
GUAGUAYME ALTO

SABANILLA

CUMBARATZA

PROVINCIA:	ZAMORA CHINCHIPE	CANTÓN:	ZAMORA
PARROQUIA:	GUADALUPE	BARRIO:	GUAGUAYME ALTO

SIMBOLOGÍA:

Leyenda	Valor de la curva
Curva de isoprecios	10
Curva de isoprecios	27

ÁREA URBANA:
18.47 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO:
"ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENO 2023-2026".

CONTIENE:
Mapa de curvas de Isoprecios del centro poblado Guaguayme Alto

CENTRO POBLADO:
GUGUAYME ALTO

CÓDIGO CATASTRAL:
19-01-52-05

Elaboración:
Municipal González Salinas
CANTÓN ZAMORA

Elaborador:
Ing. Iván Méndez
JEFE DE EVALUOS Y CATASTRO

Elaborado en:
Ato. María del Grano Cali

COORDINADORA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANA:
Ing. Nancy Salinas

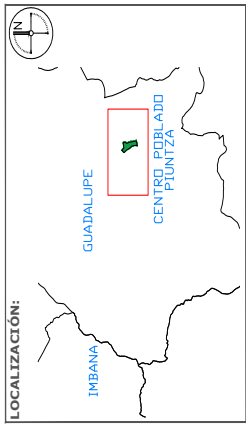
FECHA:
DICIEMBRE, 2024

ESCALA:
1: 3500

PROYECCIÓN:
UTM DATUM WGS84

LÁMINA 1
C8 DE C15

VALOR	CURVA
10	
15	
20	
25	
27	



PROVINCIA: ZAMORA CHINCHIPE	CANTÓN: ZAMORA
PARROQUIA: GUADALUPE	BARRIO: PIUNTA
SIMBOLOGÍA:	
Leyenda	Valor de la curva
Curva de Isoprecios	10
Curva de Isoprecios	60
AREA URBANA:	39.77 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO:
"ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENO 2025-2026".

CONTENIDO:
Mapa de curvas de Isoprecios del Centro Poblado Piunta

CENTRO POBLADO: PIUNTA
CODIGO CATASTRAL: 19-01-52-06

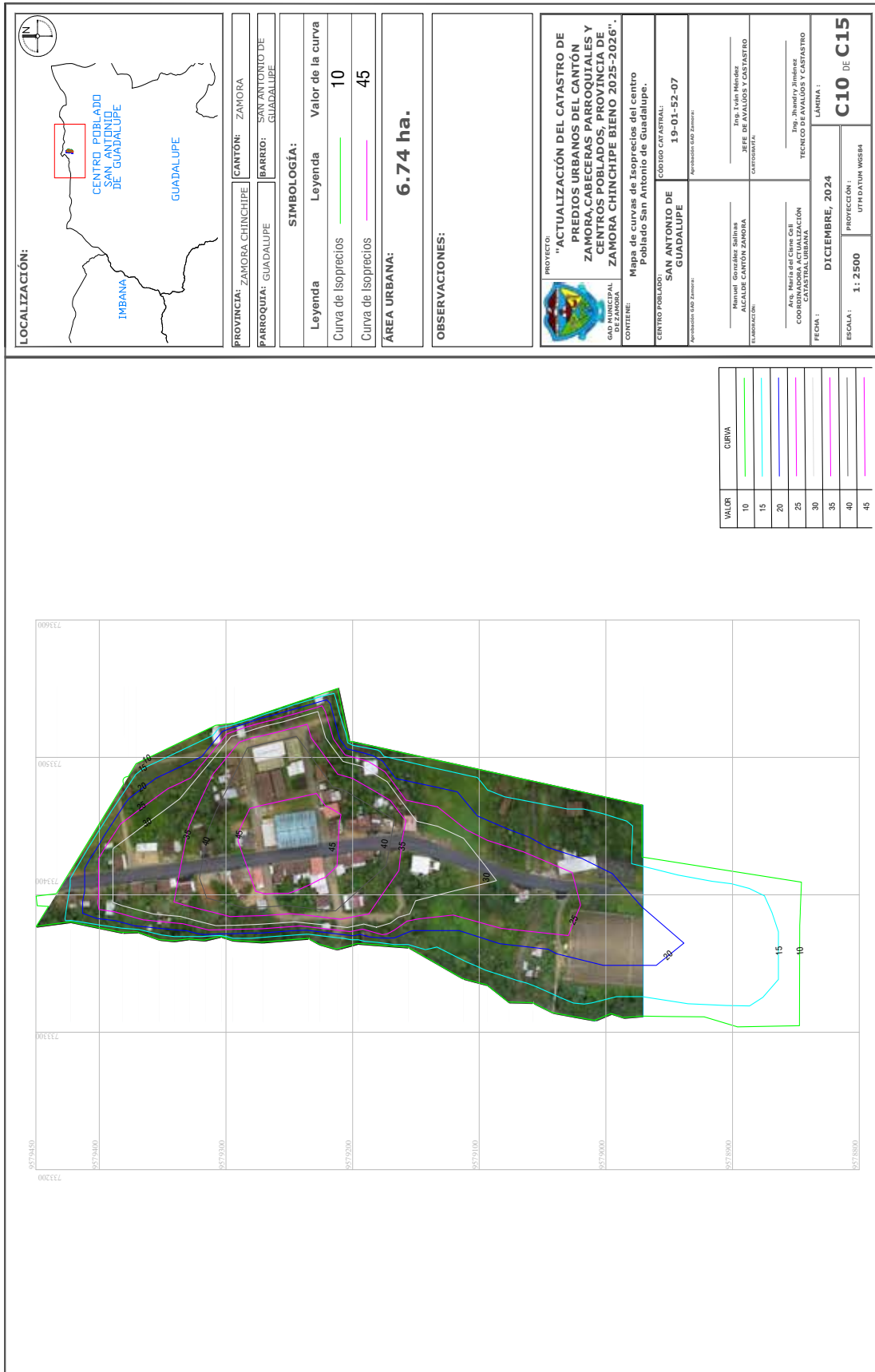
ELABORACIÓN:
Mauricio González Salinas
ALCALDE CANTON ZAMORA

FECHA: DICIEMBRE, 2024

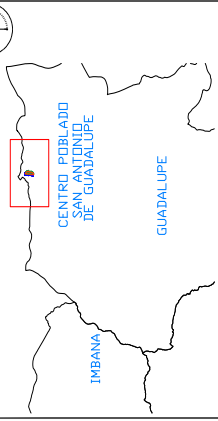
PROYECCIÓN: UTM DATUM WGS84

ESCALA: 1: 5000

LÁMINA: C9 DE C15



LOCALIZACIÓN:



PROVINCIA: ZAMORA CHINCHIPE
 CANTÓN: ZAMORA
 PARROQUIA: GUADALUPE
 BARRIO: SAN ANTONIO DE GUADALUPE

SIMBOLOGÍA:

Leyenda	Valor de la curva
Curva de isoprecios 10	10
Curva de isoprecios 45	45
ÁREA URBANA:	6.74 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO:
 "ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENIO 2025-2026".

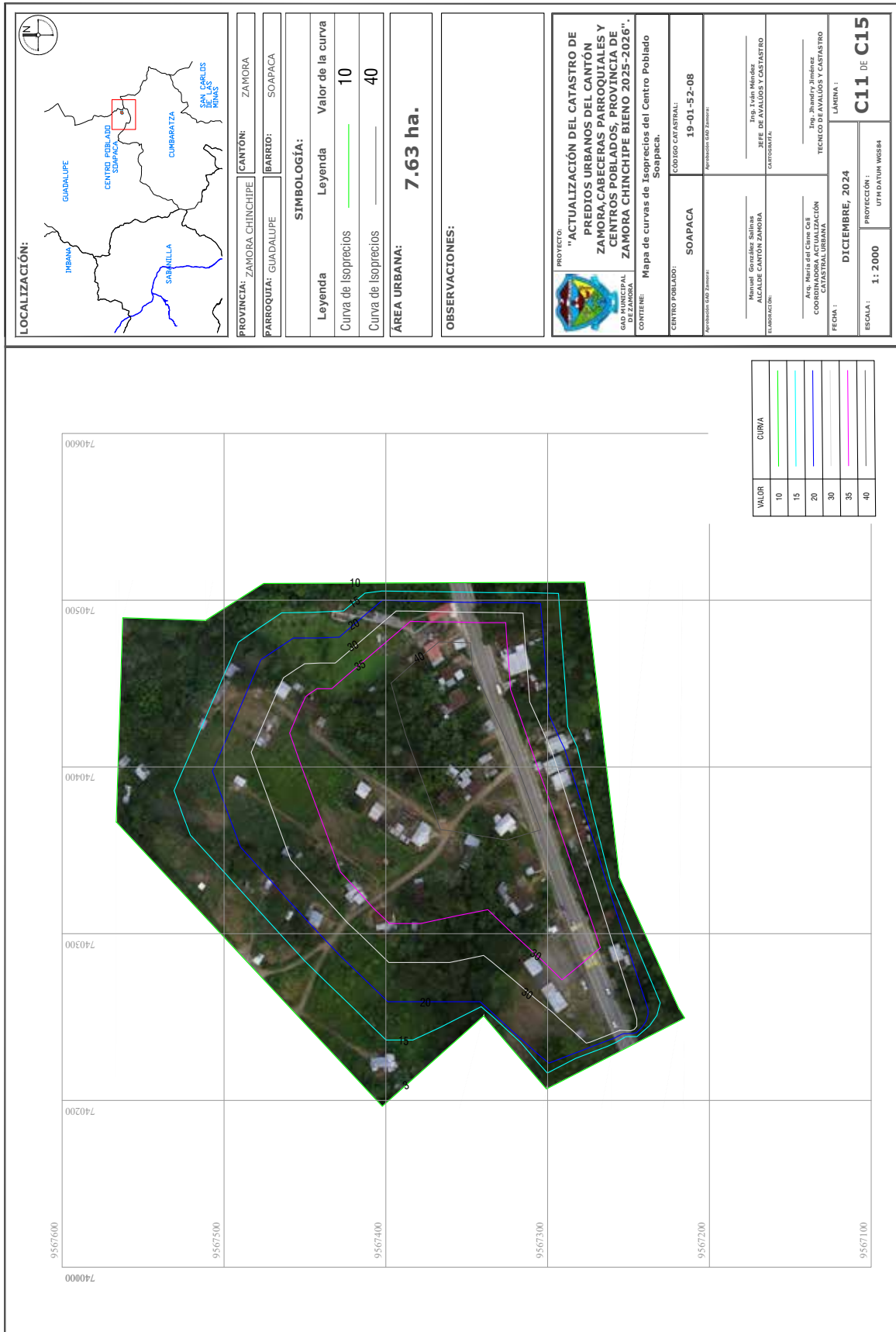
CONTIENE:
 Mapa de curvas de isoprecios del centro Poblado San Antonio de Guadalupe.

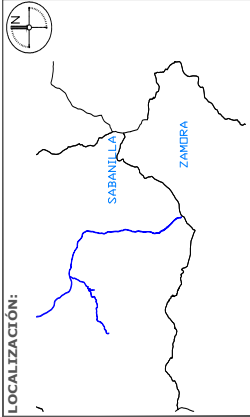
CENTRO POBLADO: SAN ANTONIO DE GUADALUPE
CODIGO CATASTRAL: 19-01-52-07

ELABORACIÓN: MARIO GARCÍA SACHA ALCALDE CANTÓN ZAMORA
ELABORACIÓN: ING. JHARDY JIMÉNEZ TÉCNICO DE AVALÚOS Y CATASTRO

FECHA: DICIEMBRE, 2024
ESCALA: 1: 2500
PROYECCIÓN: UTM ZONA 18S
LÁMINA: C10 DE C15

VALOR	CURVA
10	
15	
20	
25	
30	
35	
40	
45	





PROVINCIA: ZAMORA CHINCHIPE	CANTÓN: ZAMORA
PARROQUIA: SABANILLA	BARRIO: EL RETORNO
SIMBOLOGÍA:	
Leyenda	Valor de la curva
Curva de Isoprechos	6
Curva de Isoprechos	35
ÁREA URBANA:	2.10 ha.

OBSERVACIONES:

PROYECTO:
 "ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENO 2025-2026".

CONTIENE: Mapa de curvas de Topografías del Centro Poblado El Retorno

CENTRO POBLADO: EL RETORNO

CODIGO CANTONAL: 19-01-54-02

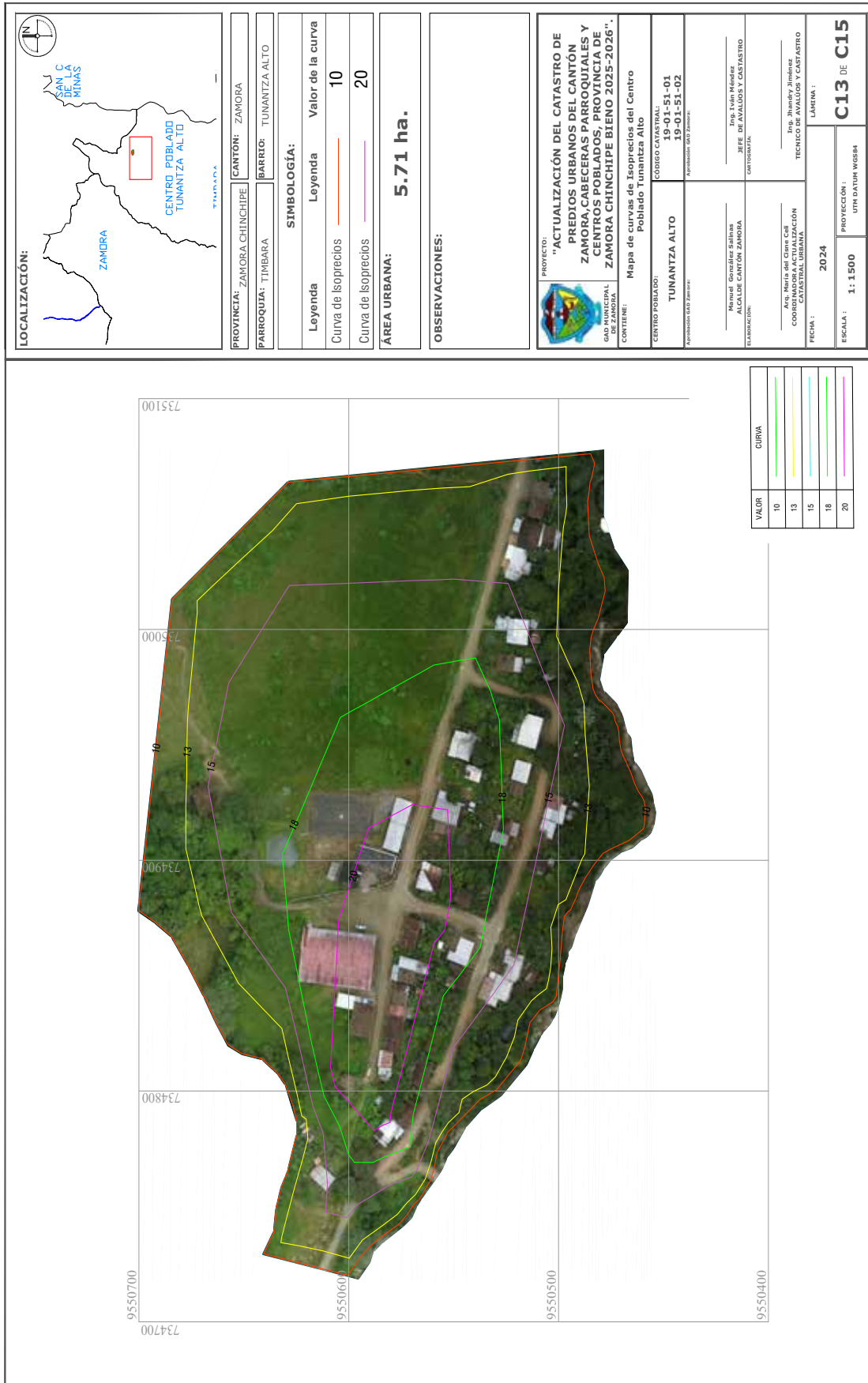
COORDINADORA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANA: Mónica María Méndez JEFEE DE AVALÚOS Y CATASTRO

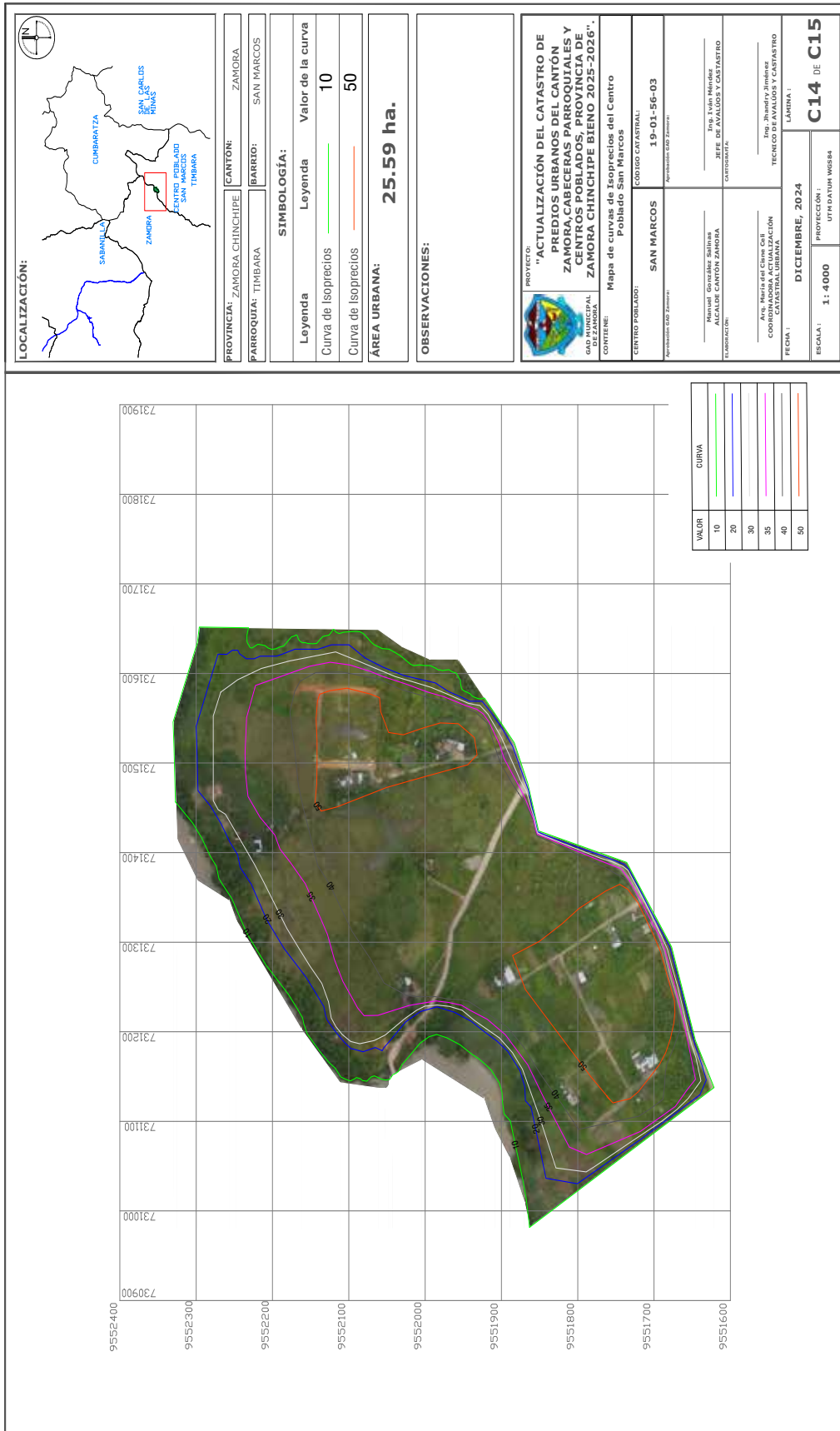
FECHA: DICIEMBRE, 2024

ESCALA: 1: 6000

PROYECCIÓN: UTM DATUM WGS84

LÁMINA: C12 DE C15





LOCALIZACIÓN:

PROVINCIA: ZAMORA CHINCHIPE | CANTÓN: ZAMORA
 PARROQUIA: TIMBARA | BARRIO: SAN MARCOS

SIMBOLOGÍA:

Leyenda	Valor de la curva
Curva de isoprecios	10
Curva de isoprecios	50

ÁREA URBANA: **25.59 ha.**

OBSERVACIONES:

PROYECTO:
 "ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN ZAMORA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE BIENO 2025-2026".
 Mapa de curvas de Topografía del Centro Poblado San Marcos

CENTRO POBLADO: SAN MARCOS | **CODIGO CANTONAL:** 19-01-56-03
Apurísimac (Dpto. Zamora)

ELABORADO POR: Mauricio González Salazar | Ing. Iván Méndez
ALCALDE CANTÓN ZAMORA | JEFE DE AVALUOS Y CATASTRO
ZAMORA

COORDINACIÓN: Ang. María del Carmen
COORDINADORA DE AVALUOS Y CATASTRO
CATASTRA URBANA

FECHA: DICIEMBRE, 2024 | **LÁMINA:** **C14 DE C15**
ESCALA: 1:4000 | **PROYECCIÓN:** UTM DATUM WGS84



ANEXO C

FACTORES DE CORRECCIÓN PARA EL
AVALUO DE LA TIERRA URBANA

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO
TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.1

CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE SUELO	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN	COEFICIENTES CORRECTIVOS A APLICAR
1.1.1	5.7.1	Secos: Lotes en áreas sin ningún tipo de riesgo natural o antropogénico, con aptitud para receptor asentamientos humanos	0,00%	1.00
1.1.2	5.7.2	Cenagosos: Lotes en zonas húmedas, de malas características de drenaje natural, donde se estanca temporalmente el agua superficial.	15.00%	0.85
1.1.3	5.7.3	Inundable: Lotes en zonas de inundación permanente o semipermanente, por causas de escorrentía o de desborde de cursos de agua adyacentes	30.00%	0.70
1.1.4	5.7.4	Inestables: Lotes en zonas de defectuosa estructura geológica y limitaciones topográficas, potencialmente agravada por eventuales sismos, como de arranque de ruptura activa, latente e inestables, de caída de rocas, derrumbes, etc.	40.00%	0.60
1.1.5	5.7.5	Riesgo (*): Lotes en zonas de amenaza de riesgos naturales o antropogénicos, establecidos por la autoridad local o ambiental correspondiente	50.00%	0.50
1.1.6	5.7.6	Húmedo: Lotes en Zonas húmedas por fluctuaciones de aguas de vertientes o fuertes lluvias, con una gran productividad primaria, son suelos muy fértiles.	10.00%	0.90

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO
TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.2

Coefficientes de corrección por Topografía del Suelo Urbano, según el Acceso principal			
CODIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE SUELO SEGÚN ACCESO	FACTOR
1.2.1	5.5.1	A nivel	1.00
1.2.2	5.5.2	Sobre nivel	0.98
1.2.3	5.5.3	Bajo nivel	0.96
1.2.4	5.5.4	Escarpado hacia arriba	0.94
1.2.5	5.5.5	Escarpado hacia abajo	0.92

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.3

Coefficientes de corrección por Relieve del suelo					
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	RANGOS DE PENDIENTES		TIPO DE RELIEVE	FACTORES DE CORRECCIÓN
1.3.1	5.6.1	0 °	15	PLANO	1.00
1.3.2	5.6.2	15,1°	30°	ONDULADO	0.95
1.3.3	5.6.3	30,10°	60°	INCLINADO (Quebrado)	0.75
1.3.4	5.6.4	MAYOR A 60,1°		ACCIDENTADO	0.60

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.4

Coefficientes de corrección por Uso del Suelo			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	NOMBRE DEL USO DEL SUELO	COEFICIENTE
1.4.1	4.2.1	INFORMACIÓN NO DISPONIBLE	0.80
1.4.2	4.2.2	INDUSTRIAL	1.12
1.4.3	4.2.3	COMERCIAL	1.10
1.4.4	4.2.4	DE SERVICIOS	1.10
1.4.5	4.2.5	RESIDENCIAL	1.00
1.4.6	4.2.6	RESIDENCIAL (Interés social)	0.92
1.4.7	4.2.7	DE EQUIPAMIENTO	0.92
1.4.8	4.2.8	AGROPECUARIO	0.90
1.4.9	4.2.9	FORESTAL	0.90
1.4.10	4.2.10	ACUÍCOLA	0.90
1.4.11	4.2.11	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	0.90
1.4.12	4.2.12	MÚLTIPLE	1.10

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.5

CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	CONDICIÓN DE RELACIÓN DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	NÚMERO DE FACHADAS - HACIA LAS CALLES PERIFÉRICAS	COEFICIENTE
1.5.1	5.2.1	Lote Intermedio	1 fachada (lote tipo)	1.00
1.5.2	5.2.2	Lote Esquinero	2 fachadas	1.10
1.5.3	5.2.3	Lote Interior	0 fachadas	0.60
1.5.4	5.2.4	Lote en Callejón	0 fachadas	0.80
1.5.5	5.2.5	Lote en cabecera	3 Fachadas	1.15
1.5.6	5.2.6	Lote Bifrontal	2 fachadas	1.12
1.5.7	5.2.7	Lote Manzanero	4 fachadas	1.20
1.5.8	5.2.8	Lote en escalinata	0 fachadas	0.80
1.5.9	5.2.9	Lote en triángulo	1 fachada	0.70

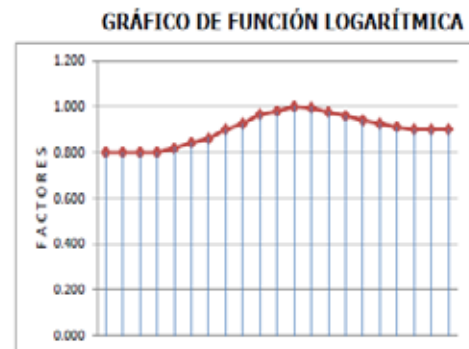
MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.6

Coeficientes de Corrección por tamaño del Lote				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	RANGO DE TAMAÑO		FACTOR
1.6.1	5.1.5	Menos de	0.50	0.80
1.6.2	5.1.5	0.51	0.60	0.80
1.6.3	5.1.5	0.61	0.70	0.80
1.6.4	5.1.5	0.71	0.75	0.80
1.6.5	5.1.5	0.75	0.80	0.81
1.6.6	5.1.5	0.8	0.90	0.84
1.6.7	5.1.5	0.9	1.00	0.86
1.6.8	5.1.5	1.00	1.10	0.90
1.6.9	5.1.5	1.10	1.20	0.93
1.6.10	5.1.5	1.20	1.30	0.97
1.6.11	5.1.5	1.30	1.40	0.98
1.6.12	5.1.5	1.40	1.60	1.00
1.6.13	5.1.5	1.60	1.80	0.99
1.6.14	5.1.5	1.80	2.00	0.98
1.6.15	5.1.5	2.00	2.20	0.96
1.6.16	5.1.5	2.20	2.40	0.94
1.6.17	5.1.5	2.40	2.60	0.93
1.6.18	5.1.5	2.60	2.80	0.91
1.6.19	5.1.5	2.80	3.00	0.90
1.6.20	5.1.5	3.00	5.00	0.90
1.6.21	5.1.5	Más de	5.00	0.90

NOTA: Según Factor de Relación de Tamaño entre el área del lote con la del lote Tipo del Sector Catastral donde se encuentra implantado

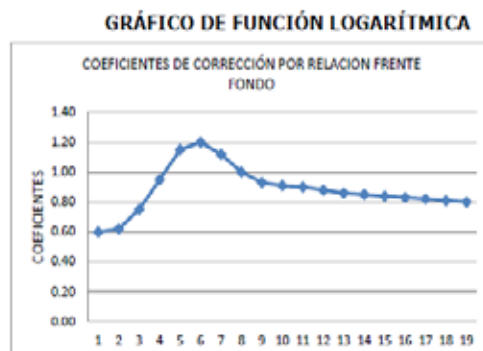


MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO
TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.7

Coeficientes de Corrección por Relación Frente - Fondo				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	RANGO DE RELACIÓN FRENTE / FONDO		FACTOR
1.7.1	5.1	Menos de	0.40	0.60
1.7.2	5.1	0.40	0.45	0.62
1.7.3	5.1	0.44	0.55	0.75
1.7.4	5.1	0.55	0.65	0.95
1.7.5	5.1	0.65	0.75	1.15
1.7.6	5.1	0.75	0.85	1.20
1.7.7	5.1	0.85	0.95	1.12
1.7.8	5.1	0.95	1.05	1.00
1.7.9	5.1	1.05	1.15	0.93
1.7.10	5.1	1.15	1.25	0.91
1.7.11	5.1	1.25	1.35	0.90
1.7.12	5.1	1.35	1.45	0.88
1.7.13	5.1	1.45	1.55	0.86
1.7.14	5.1	1.55	1.65	0.85
1.7.15	5.1	1.65	1.75	0.84
1.7.16	5.1	1.75	1.85	0.83
1.7.17	5.1	1.85	1.95	0.82
1.7.18	5.1	1.95	2.00	0.81
1.7.19	5.1	Mas de	2.00	0.80

NOTA: Rangos según Relación del Frente - Fondo del lote con la del



MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.8

Coficiente de corrección por forma del Lote			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	FORMA DEL LOTE	FACTOR
1.8.1	5.8.1	Regular	1.00
1.8.2	5.8.2	Irregular	0.97
1.8.3	5.8.3	Muy Irregular	0.94

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO
TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.9

Tabla de Factores N° 1.9			
Coeficientes de Corrección por Grado de Desarrollo urbanístico			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	CATEGORÍA URBANÍSTICA	FACTORES DE CORRECCIÓN
1.9.1	8.1.1	Consolidado - Conservación	1.05
1.9.2	8.1.2	Consolidado - sostenimiento	1.00
1.9.3	8.1.3	No consolidado - Mejoramiento integral	0.98
1.9.4	8.1.4	No consolidado - Consolidación	0.95
1.9.5	8.1.5	Protección - conservación	0.90

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO
TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.10

Coefficientes de corrección por Afectaciones a la Tierra establecidos por la Planeación Urbanística			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	CATEGORÍA URBANÍSTICA	FACTORES DE CORRECCIÓN
1.10.1	8.4.1.1	Lotes Afectados por Uso de la planeación urbanística (Márgenes de ríos, pendientes,etc.)	0.8
1.10.2	8.4.1.2	Lotes Afectados por Ocupación para implantar obras de infraestructura o equipamiento	0.9
1.10.3	8.4.1.4	No tiene	1.00

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.11

Coefficientes de corrección por Tipo de Implantación y número de pisos permitidos				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	NÚMERO DE PISOS	FACTORES DE CORRECCIÓN
1.11.1	5.3.1	Continua sin retiro	1	1.04
			2_3	1.06
			4_5	1.08
			Más 5	1.10
1.11.2	5.3.2	Contínua con retiro	1	0.94
			2_3	0.96
			4_5	0.98
			Más 5	1.00
1.11.3	5.3.3	Adosada sin retiro	1	1.04
			2_3	1.06
			4_5	1.08
			Más 5	1.10
1.11.4	5.3.4	Adosada con retiro	1	0.84
			2_3	0.86
			4_5	0.88
			Más 5	0.90
1.11.5	5.3.5	Aislada	1	0.82
			2_3	0.83
			4_5	0.84
			Más 5	0.85
1.11.6	5.3.6	Contínua con Portal	1	1.04
			2_3	1.06
			4_5	1.08
			Más 5	1.10
1.11.7	5.3.7	Otro (Sin información)	1	1.00
			2_3	1.00
			4_5	1.00
			Más 5	1.00

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO URBANO

Tabla de factores Nro. 1.12

Tabla de Factores N° 1.12			
Coeficientes de corrección por Infraestructura y Servicios			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE INFRAESTRUCTURA/ SERVICIO	FACTOR DE CORRECCIÓN
TIPO DE VÍA DE ACCESO			
1.12.1.1	6.1.1	No tiene	1.00
1.12.1.2	6.1.2	Autopista	0.90
1.12.1.3	6.1.3	Avenida	1.20
1.12.1.4	6.1.4	Calle	1.10
1.12.1.5	6.1.5	Callejón	0.80
1.12.1.6	6.1.6	Carretera primer orden	1.10
1.12.1.7	6.1.7	Carretera segundo orden	1.05
1.12.1.8	6.1.8	Carretera Tercer orden	1.00
1.12.1.9	6.1.9	Camino de herradura	0.40
1.12.1.10	6.1.10	Escalinata	0.70
1.12.1.11	6.1.11	Pasaje	0.90
1.12.1.12	6.1.12	Peatonal	0.70
1.12.1.13	6.1.13	Sendero	0.40
1.12.1.14	6.1.14	Pista de aterrizaje	0.60
1.12.1.15	6.1.15	Línea férrea	0.60
1.12.1.16	6.1.16	Puerto fluvial	0.50
1.12.1.17	6.1.17	Puerto marítimo	0.50
POR ACABADO DE VÍAS			
1.12.2.1	6.2.1	No tiene	0.95
1.12.2.2	6.2.2	Tierra	0.98
1.12.2.3	6.2.3	Lastre	0.99
1.12.2.4	6.2.4	Adoquin	1.00
1.12.2.5	6.2.5	Asfalto	1.10
1.12.2.6	6.2.6	Hormigón	1.05
1.12.2.7	6.2.7	Otro	1.00
POR ACERAS Y BORDILLOS			
1.12.3.1	6.3.1	No tiene	0.98
1.12.3.2	6.3.2	Cemento	1.00
1.12.3.3	6.3.3	Adocreto	1.02
1.12.3.4	6.3.4	Cerámica	1.04
1.12.3.5	6.3.5	Piedra	1.02
1.12.3.6	6.3.6	Otros	1.00
POR ENERGÍA ELÉCTRICA			
1.12.4.1	6.4.1	No tiene	0.98
1.12.4.2	6.4.2	Planta propia	0.99
1.12.4.3	6.4.3	Red Pública	1.01
POR ALUMBRADO PÚBLICO			
1.12.5.1	6.5.1	No tiene	0.98
1.12.5.2	6.5.2	Red Pública	1.01
POR TRANSPORTE URBANO			
1.12.6.1	6.6.1	No tiene	0.98
1.12.6.2	6.6.2	Si tiene	1.01
POR ABASTECIMIENTO DE AGUA			
1.12.7.1	6.7.1	No tiene	0.98
1.12.7.2	6.7.2	Red Pública Tratada	1.01
1.12.7.3	6.7.3	Red Entubada	0.99
1.12.7.4	6.7.4	Pozo o Vertiente	0.98
1.12.7.5	6.7.5	Río o canal	0.97
POR EVACUACIÓN DE AGUAS SERVIDAS			
1.12.8.1	6.9.1	No tiene	0.98
1.12.8.2	6.9.2	Red Pública	1.01
1.12.8.3	6.9.3	Descarga a cuerpos de agua	0.95
1.12.8.4	6.9.4	Pozo séptico	0.97
1.12.8.5	6.9.5	Otro	0.95
POR SERVICIO DE COMUNICACIONES			
1.12.9.1	6.10.1	No tiene	0.98
1.12.9.2	6.10.2	Telefonía	1.00
	6.10.3	Red de Internet	1.10
1.12.9.3	6.10.4	Telefonía e internet	1.12
POR ASEO DE CALLES			
1.12.10.1	6.11.2	No tiene	0.98
1.12.10.2		Si tiene	1.01
POR RECOLECCIÓN DE BASURA			
1.12.10.3	6.11.3	No tiene	0.98
1.12.10.4		Si tiene	1.05
POR TV POR CABLE			
1.12.11.1	6.11.4	No tiene	0.98
1.12.11.2		Si tiene	1.02

ANEXO D

FACTORES DE CORRECCIÓN PARA EL
AVALUO DE LA EDIFICACIÓN

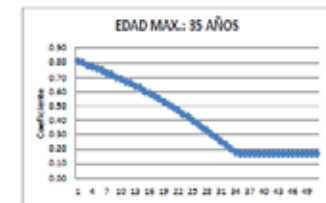
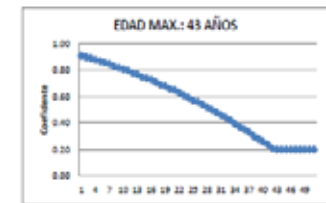
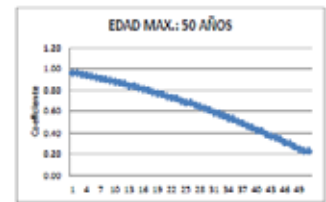
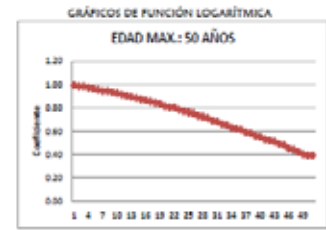
MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES URBANAS

Tabla de Factores N° 2.8

CODIGO	RANGOS DE EDAD		FACTOR DE CORRECCIÓN SEGÚN EDAD Y MATERIALES DE ESTRUCTURA				
			EDAD MAX 50	EDAD MAX 50	EDAD MAX 43	EDAD MAX 43	EDAD MAX 35
			TIPOLOGÍAS N°: 11-12-13-14-15-16-17-18-19 Ho A0	TIPOLOGÍAS N°: 5-6-7-8-9-10-20-21-22-23-24 MISERO	TIPOLOGÍAS N°: 1, 2, MADERA	TIPOLOGÍAS N°: 3, 4 AUTOSOPORT.	TIPOLOGÍAS N°: NO DEFINIDA AUN
2.8.1	0	1	0.99	0.96	0.91	0.91	0.81
2.8.2	1	2	0.98	0.96	0.90	0.90	0.80
2.8.3	2	3	0.98	0.95	0.89	0.89	0.78
2.8.4	3	4	0.97	0.94	0.88	0.88	0.77
2.8.5	4	5	0.96	0.93	0.87	0.87	0.76
2.8.6	5	6	0.95	0.92	0.86	0.86	0.75
2.8.7	6	7	0.94	0.91	0.85	0.85	0.73
2.8.8	7	8	0.94	0.90	0.83	0.83	0.72
2.8.9	8	9	0.93	0.89	0.82	0.82	0.70
2.8.10	9	10	0.92	0.88	0.81	0.81	0.69
2.8.11	10	11	0.91	0.87	0.80	0.80	0.67
2.8.12	11	12	0.90	0.86	0.78	0.78	0.66
2.8.13	12	13	0.89	0.84	0.77	0.77	0.64
2.8.14	13	14	0.88	0.84	0.75	0.75	0.63
2.8.15	14	15	0.87	0.82	0.74	0.74	0.60
2.8.16	15	16	0.86	0.81	0.73	0.73	0.59
2.8.17	16	17	0.85	0.80	0.71	0.71	0.57
2.8.18	17	18	0.84	0.78	0.69	0.69	0.55
2.8.19	18	19	0.83	0.77	0.68	0.68	0.53
2.8.20	19	20	0.81	0.76	0.66	0.66	0.51
2.8.21	20	21	0.80	0.74	0.65	0.65	0.49
2.8.22	21	22	0.80	0.73	0.63	0.63	0.47
2.8.23	22	23	0.78	0.72	0.61	0.61	0.44
2.8.24	23	24	0.77	0.70	0.59	0.59	0.43
2.8.25	24	25	0.76	0.68	0.57	0.57	0.40
2.8.26	25	26	0.75	0.68	0.56	0.56	0.38
2.8.27	26	27	0.73	0.66	0.54	0.54	0.35
2.8.28	27	28	0.72	0.64	0.52	0.52	0.33
2.8.29	28	29	0.71	0.63	0.50	0.50	0.30
2.8.30	29	30	0.69	0.61	0.48	0.48	0.28
2.8.31	30	31	0.68	0.59	0.46	0.46	0.25
2.8.32	31	32	0.66	0.58	0.44	0.44	0.23
2.8.33	32	33	0.65	0.56	0.42	0.42	0.20
2.8.34	33	34	0.63	0.54	0.39	0.39	0.18
2.8.35	34	35	0.62	0.53	0.37	0.37	0.17
2.8.36	35	36	0.61	0.51	0.35	0.35	0.17
2.8.37	36	37	0.59	0.49	0.33	0.33	0.17
2.8.38	37	38	0.58	0.47	0.30	0.30	0.17
2.8.39	38	39	0.56	0.45	0.28	0.28	0.17
2.8.40	39	40	0.55	0.43	0.26	0.26	0.17
2.8.41	40	41	0.53	0.42	0.24	0.24	0.17
2.8.42	41	42	0.52	0.39	0.21	0.21	0.17
2.8.43	42	43	0.51	0.37	0.20	0.20	0.17
2.8.44	43	44	0.49	0.36	0.20	0.20	0.17
2.8.45	44	45	0.48	0.34	0.20	0.20	0.17
2.8.46	45	46	0.45	0.31	0.20	0.20	0.17
2.8.47	46	47	0.44	0.30	0.20	0.20	0.17
2.8.48	47	48	0.42	0.27	0.20	0.20	0.17
2.8.49	48	49	0.40	0.25	0.20	0.20	0.17
2.8.50	49	50	0.39	0.23	0.20	0.20	0.17
2.8.51	50	y más	0.39	0.23	0.20	0.20	0.17

NOTA: La Edad Máxima se refiere al límite de antigüedad de duración de la estructura de la edificación, año a partir del cual la depreciación mantiene un mismo factor.



MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES URBANAS

Tabla de factores N°2.9

FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
1	7.1.3.1	MUY BUENO	10%	1.10
2	7.1.3.2	BUENO	5%	0.95
3	7.1.3.3	REGULAR	20%	0.80
4	7.1.3.4	MALO	50%	0.50



MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES URBANAS

Tabla de factores N°2.10

FACTORES DE CORRECCIÓN POR CONDICIÓN FÍSICA				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
1	7.1.4.1	EN ACABADOS	20%	0.80
2	7.1.4.2	EN ESTRUCTURA	50%	0.50
3	7.1.4.3	TERMINADA	0%	1.00
4	7.1.4.4	RECONSTRUIDA	5%	1.05

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES URBANAS**Tabla de factores N°2.11**

FACTOR DE CORRECCIÓN SEGÚN TIPOS DE LOS PISOS DE EDIFICACIÓN			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	7.1.6.1	ENTREPISO 8 (Normal)	1.00
2	7.1.6.2	MEZANINE	1.00
3	7.1.6.3	SUBSUELO	0.90
4	7.1.6.4	TERRAZA CUBIERTA	0.80
5	7.1.6.5	GALPÓN - MEDIAGUA	1.00
6	7.1.6.6	BUHARDILLA	0.90
7	7.1.6.7	NAVE INDUSTRIAL	1.00
8	7.1.6.8	INCONCLUSO	0.70

MODELO DE VALORACIÓN DESARROLLADO

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES URBANAS**Tabla de factores N°2.12**

FACTORES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACABADOS DE LA EDIFICACIÓN				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
1	7.1.5.1	NO TIENE	0%	1,00
2	7.1.5.2	TRADICIONAL - RUSTICO	5%	1.05
3	7.1.5.3	POPULAR - ECONÓMICO	10%	0.90
4	7.1.5.4	BÁSICO	5%	0.95
5	7.1.5.5	BUENO	0%	1.00
6	7.1.5.6	LUJO	10%	1.10



Abg. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Exts.: 3133 - 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/PC

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.