

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



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

**ORDENANZA QUE REGULA LA
FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL
BIENIO 2026 – 2027**

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los Gobiernos Autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;
- d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 501 y 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el impuesto a los predios urbanos y rurales a favor de las municipalidades.

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

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

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

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

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

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

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

Que, en el Registro Oficial No. 764 del 10 de julio de 2020, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expide el Acuerdo Ministerial N° 017-20, NORMA TÉCNICA PARA FORMACION, ACTUALIZACION Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACION.

Que, en el Artículo 1 del Acuerdo Ministerial N° 017-20 de la NORMA TÉCNICA PARA FORMACION, ACTUALIZACION Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACION se determina que el Objeto y ámbito de aplicación de este instrumento es establecer lineamientos generales, requisitos mínimos y criterios técnicos aplicables a la estructuración del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo-referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos; así como la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar resultados confiables, imparciales y transparentes, a lo largo y ancho del territorio nacional.

Que, el artículo 89 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que la: “Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social. En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.”;

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “La facultad 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. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que el Catastro Nacional Integrado Geo-referenciado: “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 mismo que 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, el artículo 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del 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 Geo-referenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.”;

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “(...) el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones

correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Geo-referenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.”;

Que, los incisos cuarto y séptimo del artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, respecto de la negociación y precio en el proceso de perfeccionamiento de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, señala que: “El órgano rector del catastro nacional geo-referenciado determinará el avalúo del bien a expropiar cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no posea la capacidad técnica para elaborar su catastro, incumpla el plazo anterior o el realizado por la dependencia de avalúos y catastros, a criterio del organismo rector del catastro nacional, no se adecue a la normativa.”; y que “Los ajustes por plusvalía serán realizados conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional geo-referenciados.”;

Que, el artículo 48 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que el Catastro Nacional Integrado Geo-referenciado: “Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifinanciarario que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en el habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los Gobierno Autónomo Descentralizado Municipales y Metropolitanos.”;

Que, el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Geo-referenciado establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.”;

Que, el artículo 53 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que la Cartografía Básica con fines catastrales: “Constituye información cartográfica de partida para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Predial Multifinanciarario. A partir de la Cartografía Básica con Fines Catastrales se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; la generación o actualización de esta cartografía deberá cumplir con los criterios establecidos por el ente rector de cartografía básica.”;

Que, el artículo 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional establece que: “Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Geo-referenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales, deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales. En el caso que un Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Geo-referenciado.”;

Que, el artículo 55 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que la administración del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Geo-referenciado de Hábitat y Vivienda:“(…) está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geo-

informática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización. El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.”;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es el ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional geo-referenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y su Reglamento General de Aplicación, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles; y,

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

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón Santa Elena.

El Sistema del Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) El inventario de la información catastral,
- b) La determinación del valor de la propiedad,
- c) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral; y,
- d) La administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 4.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - La Jurisdicción Territorial comprende dos momentos:

a.- CODIFICACIÓN CATASTRAL URBANA. - La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política, administrativa de la República del Ecuador, INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA.

CODIFICACION CATASTRAL PROVINCIAL, CANTONAL Y PARROQUIAL URBANO

CUADRO No. 01:

| PROVINCIA | CANTON | PARROQUIA URBANA |
|----------------|-----------------|------------------|
| 24-Santa Elena | 01- Santa Elena | 50- Santa Elena |

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

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

El código territorial local está compuesto por dieciocho dígitos numéricos de los cuales **uno** es para identificación de **ZONA**, **dos** para identificación de **SECTOR**, **tres** para identificación de **MANZANA**, **tres** para identificación del **PREDIO**, **tres** para identificación de **DIVISIÓN**, **tres** para identificación de **PROPIEDAD HORIZONTAL VERTICAL** y **tres** para identificación de **PROPIEDAD HORIZONTAL HORINZONTAL**.

CODIFICACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA CANTONAL POR ZONA, SECTOR, MANZANA, PREDIO Y DIVISION

CUADRO No. 2:

| SANTA ELENA - LIMITE URBANO | ZONA | SECTOR | MANZANA | PREDIO |
|-----------------------------|------|--------|----------|----------|
| | 1 | 01-14 | 001, ... | 001, ... |

CUADRO No. 3:

| BALLENITA, LOMAS DE BALLENITA, FARO I, II Y III - LIMITE URBANO | ZONA | SECTOR | MANZANA | PREDIO |
|---|------|--------|----------|----------|
| | 2 | 15-25 | 001, ... | 001, ... |

CUADRO No. 4:

| CAPAES PRIVADO, GARDENIA DE CAPAES, HERRADURA PRIVADO, II Y III, PUERTO SUMPA, VILLA | ZONA | SECTOR | MANZANA | PREDIO |
|--|------|--------|----------|----------|
| | 3 | 26-48 | 001, ... | 001, ... |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| MARINA, PUNTA BARANDUA, PUNTA CENTINELA Y PUNTA BLANCA - LIMITE URBANO | | | | |
|---|--|--|--|--|

CODIFICACION CATASTRAL POR PROPIEDAD HORIZONTAL-VERTICAL.

CUADRO No. 5:

| | | |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------|
| UNIDAD- DIVISION | BLOQUE - PHV | PISO-PHH |
| 001, ... | 001, ... | 001, ... |

Para los **NUCLEOS URBANOS CONSOLIDADOS**, se tendrán en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales, como los de agua potable, alcantarillado sanitario, aseo de calles, luz eléctrica y otros de naturaleza semejante.

NUCLEOS URBANOS CONSOLIDADOS

CUADRO No.: 6

| PARROQUIA | ZONA | SECTOR | PARROQUIA | POBLADO |
|-----------|------|--------|-------------------|--------------------------|
| 50 | 4 | 60 | STA. ELENA | SAN PABLO |
| 50 | 4 | 67 | | LABS. DE SAN PABLO |
| 50 | 5 | 61 | | BAÑOS DE SAN VICENTE |
| 50 | 5 | 62 | | SAN VICENTE |
| 50 | 6 | 65 | | EL TAMBO |
| 50 | 6 | 66 | | PROSPERIDAD |
| 51 | 1 | 01 | ATAHUALPA | ATAHUALPA |
| 52 | 1 | 01 | COLONCHE | COLONCHE |
| 52 | 1 | 02 | | AYANGUE |
| 52 | 1 | 03 | | PALMAR |
| 52 | 1 | 04 | | PACOA I |
| 52 | 1 | 05 | | JAMBELÍ |
| 52 | 1 | 06 | | MONTEVERDE |
| 52 | 1 | 07 | | FEBRES CORDERO |
| 52 | 1 | 10 | | PACOA II |
| 52 | 1 | 12 | | MANANTIAL DE GUANGALA |

| | | | | |
|----|---|----|------------------------------|-----------------------------|
| 53 | 1 | 01 | CHANDUY | CHANDUY |
| 53 | 1 | 02 | | EL REAL |
| 53 | 1 | 04 | | ZAPOTAL |
| 53 | 1 | 05 | | TUGADUAJA |
| 53 | 1 | 06 | | ENGUNGA |
| 53 | 1 | 07 | | CERECITA |
| 53 | 1 | 10 | | PUERTO CHANDUY MANANTIAL |
| 53 | 1 | 11 | | MANANTIAL DE CHANDUY |
| 54 | 1 | 01 | MANGLARALTO | MANGLARALTO |
| 54 | 1 | 02 | | MONTAÑITA |
| 54 | 1 | 03 | | OLON |
| 54 | 1 | 04 | | SAN JOSÉ DE MANGLARALTO |
| 54 | 1 | 05 | | CURIA |
| 54 | 1 | 06 | | LAS NUÑEZ |
| 54 | 1 | 07 | | LA ENTRADA |
| 54 | 1 | 08 | | VIA DOS MANGAS |
| 54 | 1 | 09 | | VALDIVIA |
| 54 | 1 | 10 | | SINCHAL |
| 54 | 1 | 11 | | CADEATE |
| 54 | 1 | 12 | | LIBERTADOR BOLIVAR |
| 54 | 1 | 13 | | RIO CHICO |
| 54 | 1 | 15 | | SAN PEDRO |
| 54 | 1 | 16 | | BARCELONA |
| 54 | 1 | 17 | | SAN ANTONIO |
| 54 | 1 | 18 | | OLONCITO |
| 54 | 1 | 19 | | LA RINCONADA |
| 55 | 1 | 01 | SIMON BOLIVAR | JULIO MORENO |
| 56 | 1 | 01 | SAN JOSÉ DE ANCÓN | SAN JOSÉ DE ANCÓN |

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 y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables

requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

- 01.- Identificación del Predio
- 02.- Tenencia del Predio
- 03.- Descripción Física del Terreno
- 04.- Infraestructura y Servicios
- 05.- Uso de Suelo del Predio
- 06.- Descripción de las Edificaciones.

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

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

Art. 5.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Elena.

Art. 6.- 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 personalidad jurídica, como señalan los Art. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas y núcleos urbanos consolidados serán determinados por el Concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial.

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

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

Art. 7.- NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización de la actualización de los avalúos; concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo bianual.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO Y RECLAMOS

Art. 8. – VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 9.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 10.- VALOR DEL SUELO. - El valor del Suelo Urbano y el Valor de la Tierra Rural, para los predios urbanos y rurales en función de su capacidad agrologica, considerando las zonas homogéneas y categorías de intervención previamente definidas, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado y de la tierra por hectárea de superficie para cada una de las zonas, conforme consta en los planos y las tablas-cuadros No. 8, 9, 42 y 43 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 11.- VALOR DE LA TRANSACCIÓN. - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, 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. 12.- 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. 13.- DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 14. - ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad

financiera; a la metodología establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100%
DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD.**

CUADRO No. 7:

| VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD | | % DE ACTUALIZACIÓN |
|---------------------------------|----------------|--------------------|
| DE \$ 1,00 | A \$ 49.999 | 0% |
| DE \$ 50.000 | A \$ 100.000 | 70% |
| DE \$ 100.001 | A \$ 500.000 | 75% |
| DE \$ 500.001 | A \$ 1'000.000 | 80% |
| DE \$ 1'000.001 | A Más | 90% |

Art. 15. - DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA. - Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traspaso de dominio.

Art. 16. - DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES. - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

Art. 17. - APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL. - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 18. - AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.- Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ordenanza, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

**CAPÍTULO IV
DEL PROCESO TRIBUTARIO**

Art. 19.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones las estipuladas en los artículos 503, 509, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley.

Los dueños de propiedades urbanas y rurales que soliciten algunas de estas consideraciones, se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal.

Con la finalidad de alcanzar estabilidad tributaria, consistencia presupuestaria y estabilidad de la emisión plurianual se considerará el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador vigente), como dato oficial para legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

Art. 20. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de Rentas, la emisión de los correspondientes a títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 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. 21. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 22. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - 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; A partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo a la Ley.

Art. 23. - 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. 24. - NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo; concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 25. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano

correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 26. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 27. -CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección/ Jefatura/ Unidad de Catastros y Avalúos conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa al pago de la tasa correspondiente y a solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 28. -INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 29.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Elena se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro acorde a lo estipulado en el artículo 526 del COOTAD.

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

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

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 30. OBJETO AL IMPUESTO DE LA PROPIEDAD URBANA. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales rurales y los demás núcleos urbanos consolidados del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local u ordenanza vigente.

Art. 31.- SUJETO ACTIVO. - El Sujeto activo del impuesto a los predios urbanos es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Elena.

Art. 32.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de la zona urbana serán los que consten expresamente determinados en la Reforma Total a la Ordenanza que Delimita la Zona Urbana del Cantón Santa Elena

publicada en Registro Oficial No.526 del jueves 26 de junio del 2015, las cabeceras parroquiales rurales y todas las poblaciones que conste como núcleo urbano consolidado.

Art. 33. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD:

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

Art. 34. – VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - Dentro del valor de la propiedad urbana, esta:

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

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

En atención a este primer párrafo, apruébese los planos que contienen el valor del Suelo Urbano de acuerdo a la siguiente tabla:

**TABLA VALORATIVA EN LA DELIMITACIÓN URBANA
CUADRO No. 8:**

| POBLACION | SANTA ELENA - LIMITE URBANO | | BALLENITA, CAPAES MUNICIPAL, LOMAS DE BALLENITA, FARO I, II Y III - LIMITE URBANO | | CAPAES PRIVADO, GARDENIA DE CAPAES, HERRADURA PRIVADO, II Y III, TECNOLOGOS | | VILLA MARINA, PUERTO SUMPA, PUNTA CENTINELA, PUNTA BARANDUA, PUNTA BLANCA- | |
|-----------|-----------------------------|------|---|------|---|-----|--|------|
| SECTOR | 001-014 | | 015-025 | | 026-028 | | 031-048 | |
| CATEGORÍA | VALOR \$ | | VALOR \$ | | VALOR \$ | | VALOR \$ | |
| 1 | 59 | 71.5 | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2 | 40 | 48 | -- | -- | 150 | 195 | 150 | 195 |
| 3 | 35 | 45 | 45 | 58.5 | 130 | 150 | 130 | 150 |
| 4 | 20 | 33 | 40 | 52 | 100 | 120 | 100 | 120 |
| 5 | 18 | 32.5 | 30 | 39 | 39 | 45 | 80 | 104 |
| 6 | 16 | 26 | 20 | 26 | 25 | 30 | 50 | 65 |
| 7 | 15 | 19.5 | 15 | 25 | 19.5 | 23 | 30 | 39 |
| 8 | 11 | 13 | 10 | 14 | 15 | 18 | 20 | 26 |
| 9 | 7 | 10 | 7 | 10 | 7 | 10 | 15 | 19.5 |

| | | | | | | | | |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 1.20 | 5 | 1.20 | 5 | 1.20 | 5 | 1.20 | 5 |
| 11 | VALORIZACIÓN DE ACUERDO A PERITAJE, ESTUDIO DE TASACIÓN, CUANTIAS DE COMPRAVENTAS, CUANTIA DE ENTREGA DE OBRA Y POR AFECTACION. | | VALORIZACIÓN DE ACUERDO A PERITAJE, ESTUDIO DE TASACIÓN, CUANTIAS DE COMPRAVENTAS, CUANTIA DE ENTREGA DE OBRA Y POR AFECTACION. | | VALORIZACIÓN DE ACUERDO A PERITAJE, ESTUDIO DE TASACIÓN, CUANTIAS DE COMPRAVENTAS, CUANTIA DE ENTREGA DE OBRA Y POR AFECTACION. | | VALORIZACIÓN DE ACUERDO A PERITAJE, ESTUDIO DE TASACIÓN, CUANTIAS DE COMPRAVENTAS, CUANTIA DE ENTREGA DE OBRA Y POR AFECTACION. | |

**TABLA VALORATIVA DE LOS NUCLEOS URBANOS CONSOLIDADOS
CUADRO No. 9:**

| | | |
|---------------------------|---|------|
| CODIGO DE SECTORES | 060-061-062-065-066-067-101-102-103-104-105-106-107-110-112-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-215-216-217-218-219-301-304-307-310-311-401-501-601. | |
| CATEGORIA | VALOR \$ | |
| 1 | 48 | 100 |
| 2 | 30 | 38 |
| 3 | 26 | 29 |
| 4 | 20 | 25 |
| 5 | 15 | 19 |
| 6 | 10 | 14 |
| 7 | 7 | 9 |
| 8 | 5 | 6,75 |
| 9 | 3 | 4,75 |
| 10 | 1 | 1.20 |
| 11 | 0.50 | 0,75 |
| 12 | VALORIZACIÓN DE ACUERDO A PERITAJE, ESTUDIO DE TASACIÓN, CUANTIAS DE COMPRAVENTAS, CUANTIA DE ENTREGA DE OBRA Y POR AFECTACION. | |

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

1. Topográficos: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado.
2. Geométricos: Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo.
3. Accesibilidad a servicios: vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, redes telefónicas, recolección de basura y aseo de calles.

FACTORES DE AFECTACION POR FACTORES DE AFECTACION

CUADRO No. 10:

| TABLA DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES DE LA TIERRA | | |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| FACTIBILIDAD DE SERVICIOS (INFRAESTRUCTURA BÁSICA) | | |
| AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA | VALOR OBSERVADO DEL PREDIO | FACTOR (F1) |
| Existencia De Alcantarillado Sanitario | Si | 1.00 |
| | No | 0.98 |
| Conexión A Alcantarillado Sanitario | Si | 1.00 |
| | No | 0.99 |
| Existencia De Agua Potable | Si | 1.00 |
| | No | 0.98 |
| Conexión De Agua Potable | Si | 1.00 |
| | No | 0.99 |
| Existencia De Alcantarillado Pluvial | Si | 1.00 |
| | No | 0.98 |
| Existencia De Redes Eléctricas | Si | 1.00 |
| | No | 0.98 |
| Conexión A Redes Eléctricas | Si | 1.00 |
| | No | 0.99 |

FACTORES DE AFECTACION POR INFRAESTRUCTURA

CUADRO No. 11:

| INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS | | |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| ACERAS, BORDILLOS, RED TELEFÓNICA, RECOLECCIÓN DE BASURA, ASEO DE CALLES | VALOR OBSERVADO DEL PREDIO | FACTOR (F2) |
| Existencia De Redes De Telefonía | Si | 1.00 |
| | No | 0.99 |
| Conexión A Redes De Telefonía | Si | 1.00 |
| | No | 0.99 |
| Existencia De Aceras | Si | 1.00 |
| | No | 0.99 |
| Existencia De Bordillos | Si | 1.00 |
| | No | 0.99 |

FACTORES DE AFECTACION POR VIA

CUADRO No. 12:

| MATERIAL O CAPA DE RODADURA DE LA VIA | | FACTOR (F3) |
|--|--------------------------|--------------------|
| Vía De Acceso Al Lote | TIERRA O SIN TRATAMIENTO | 0.94 |
| | LASTRE | 0.96 |
| | ASFALTO | 1.00 |
| | ADOQUIN | 0.98 |
| | PIEDRA | 0.95 |
| | HORMIGÓN | 1.00 |

FACTORES DE AFECTACION POR CARACTERISTICA DE SUELO

CUADRO No. 13:

| CARACTERÍSTICAS DEL SUELO | FACTOR (F4) |
|----------------------------------|--------------------|
| SECO | 1.00 |
| INUNDABLE | 0.95 |
| CENAGOSO | 0.95 |
| HÚMEDO | 1.00 |

FACTORES DE AFECTACION POR TOPOGRAFIA

CUADRO No. 14:

| TOPOGRAFÍA | | FACTOR (F5) |
|----------------------|---------------|--------------------|
| Topografía Del Suelo | CON PENDIENTE | 0.96 |
| | PLANO | 1.00 |
| Forma Del Terreno | REGULAR | 1.00 |
| | IRREGULAR | 0.96 |

FACTORES DE AFECTACION POR USO DEL PREDIO

CUADRO No. 15:

| USO DEL PREDIO | FACTOR (F6) |
|-----------------------|--------------------|
| ARTESANAL | 1.00 |
| ACUACULTURA | 1.00 |
| AGRÍCOLA | 1.00 |
| AGROINDUSTRIAL | 1.20 |
| BIENESTAR SOCIAL | 1.00 |
| CASA COMUNAL | 1.00 |
| COMUNAL | 1.00 |
| COMERCIAL | 1.20 |

| | | |
|-----------------------------|---|------|
| COMERCIAL RESIDENCIAL | Y | 1.15 |
| CONSERVACIÓN | | 1.00 |
| CULTURAL | | 1.00 |
| DIPLOMÁTICO | | 1.00 |
| EDUCACIÓN | | 1.10 |
| ESPACIO PÚBLICO | | 1.00 |
| FINANCIERO | | 1.20 |
| FORESTAL | | 1.10 |
| HIDROCARBUROS | | 1.00 |
| INDUSTRIAL | | 1.25 |
| INSTITUCIONAL PRIVADO | | 1.10 |
| INSTITUCIONAL PÚBLICO | | 1.10 |
| MILITAR | | 1.00 |
| MINERO | | 1.10 |
| OFICINA | | 1.15 |
| PARQUEO | | 1.10 |
| PECUARIO | | 1.00 |
| PRESERVACIÓN PATRIMONIAL | | 1.00 |
| PROTECCIÓN ECOLÓGICA | | 1.10 |
| PÚBLICO/ADMINISTRACIÓN | | 1.00 |
| RECREACIÓN Y DEPORTE | | 1.20 |
| RELIGIOSO | | 1.00 |
| RESIDENCIAL | | 1.00 |
| SALUD | | 1.00 |
| SEGURIDAD | | 1.10 |
| SERVICIOS | | 1.10 |
| SERVICIOS ESPECIALES | | 1.15 |
| TRANSPORTE | | 1.10 |
| TURISMO | | 1.20 |
| OTROS | | 1.00 |

FACTORES DE AFECTACION POR LOCALIZACION DE MANZANA

CUADRO No. 16:

| FACTOR DE LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (VARIOS FRENTES) | | FACTOR (F7) |
|--|-------------------------|------------------------|
| Ubicación | INTERMEDIO MEDIANERO | 1.00 |
| | ESQUINERO | 1.00 |
| | INTERIOR | 0.50 |
| | EN PASAJE | 0.90 |
| | EN CABECERA | 1.15 |
| | MANZANERO | 1.00 |

FACTORES DE AFECTACION POR FACTOR RIESGO

CUADRO No. 17:

| FACTOR POR RIESGO | | FACTOR (F8) |
|-------------------|----|-------------|
| Zona De Riesgo | SI | 0.40 |
| | NO | 1.00 |

FACTORES DE AFECTACION POR FACTOR CONFIGURACION

CUADRO No. 18:

| FACTOR DE CONFIGURACIÓN | | |
|--|---------------------|-------------|
| RELACIÓN FRENTE/FONDO | VALOR | FACTOR (F7) |
| Obtenido Al Dividir La Cantidad De M2 Que El Lote Tiene De Ancho Para La Cantidad De M2 Que Tiene De Largo | De 0.0001 a 0.0999 | 0.96 |
| | De 0.1 a 0.1999 | 0.97 |
| | De 0.2 a 0.3332 | 0.98 |
| | De 0.3333 a 0.5 | 0.99 |
| | De 0.5001 a 2 | 1.00 |
| | De 2.0001 a 5 | 0.97 |
| | De 5.0001 a 9 | 0.98 |
| | De 9.0001 a 11.0001 | 0.97 |
| | De 11 a 99 | 0.96 |

FACTORES DE AFECTACION POR FACTOR SUPERFICIE

CUADRO No. 19:

| FACTOR SUPERFICIE (Fs) | | FACTOR (F7) |
|------------------------|-------------------------|-------------|
| SUPERFICIE DEL PREDIO | De 1 m² a 200 m² | 1.02 |
| | De 201 m² a 500 m² | 1.00 |
| | De 501 m² a 1000 m² | 0.98 |
| | De 1001 m² a 2500 m² | 0.96 |
| | De 2501 m² a 5000 m² | 0.94 |
| | De 5001 m² a 10000 m² | 0.92 |
| | De 10001 m² en adelante | 0.90 |

Art.35. - VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO: Con estos cuadros, el valor individual de los terrenos intervenidos, estará dado por la siguiente fórmula:

$$Vi = S \times Vbm \times Cib \times Cus \times Ccl$$

- Dónde: **Vi:** Valor individual
S: Superficie del terreno
Vbm: Valor base de la manzana
Cib: Coeficiente de infraestructura básica
Cic: Coeficiente de infraestructura complementaria
Ccl: Coeficiente características del lote
Cus: Coeficiente de uso de suelo

b.- VALOR DE EDIFICACIONES. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores:

1. En carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.
2. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.
3. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.
4. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Art.36.- VALORACION INDIVIDUAL DE LA EDIFICACION. - Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones en las áreas urbanas del Cantón, se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{ied} = V_u \times S \times C_o$$

Dónde:

V_{ied}: Valor individual de la edificación

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

S: Superficie de la edificación.

C_o: Coeficiente de corrección.

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

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

TABLA VALORATIVA PARA EDIFICACIONES

CUADRO No. 20:

| CUADRO DE PUNTAJE POR ACABADOS | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------|
| | COLUMNA Y PILASTRA | NOMENCLATURA |
| 1 | NO TIENE | - |
| 2 | ACERO | AC |
| 3 | CAÑA | CÑ |
| 4 | HIERRO | HI |
| 5 | HORMIGÓN ARMADO | HA |
| 6 | MADERA COMÚN | MC |
| 7 | MIXTOS METAL Y HORMIGÓN | MXM-M |
| 8 | PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO | PHA |

| | | |
|---|--------------------------|---------|
| | MATERIALES DE CONTRAPISO | PUNTAJE |
| 1 | NO TIENE | 0 |
| 2 | HORMIGÓN SIMPLE | 4 |
| 3 | LADRILLO VISTO | 3 |
| 4 | CAÑA | 2 |
| 5 | TIERRA | 1 |
| | MATERIALES DE TUMBADO | PUNTAJE |
| 1 | NO TIENE | 0 |
| 2 | CAÑA ENLUCIDA | 1 |
| 3 | FIBRA MINERAL | 3 |
| 4 | GYPSUM | 3 |
| 5 | MADERA PROCESADA FINA | 4 |
| 6 | MADERA TRIPLEX | 4 |
| 7 | MALLA ENLUCIDA | 2 |
| 8 | ARENA CEMENTO | 2 |
| | CUBIERTA | PUNTAJE |
| 1 | NO TIENE | 0 |
| 2 | ACERO | 7 |
| 3 | CAÑA | 1 |
| 4 | HIERRO VIGAS METÁLICAS | 6 |
| 5 | LOSA HOTMIGÓN ARMADO | 8 |
| 6 | MADERA COMÚN | 2 |
| 7 | MADERA PROCESADA FINA | 4 |
| | VENTANA | PUNTAJE |
| 1 | NO TIENE | 0 |
| 2 | ALUMINIO | 2 |
| 3 | CAÑA | 1 |
| 4 | HIERRO | 2 |
| 5 | MADERA COMÚN | 1 |
| 6 | MADERA PROCESADA FINA | 3 |
| 7 | PLÁSTICO REFORMADO | 3 |
| | REVESTIMIENTO PISO | PUNTAJE |
| 1 | NO TIENE | 0 |
| 2 | ADOQUIN | 2 |
| 3 | ALFOMBRA | 3 |
| 4 | CERÁMICA | 4 |
| 5 | CÉSPED SINTÉTICO | 3 |
| 6 | DUELA PROCESADA | 5 |
| 7 | ENCEMENTADA | 1 |

| | | |
|----|---------------------------------|---------|
| 8 | FLOTANTE | 4 |
| 9 | GRES | 3 |
| 10 | LÁMINAS DE TOL CARRUJADO | 2 |
| 11 | MADERA COMÚN/TABLA | 1 |
| 12 | MÁRMOL | 8 |
| 13 | MARMOLINA/MARMETON | 7 |
| 14 | PARQUET | 5 |
| 15 | PINTURA DE ALTO TRÁFICO | 3 |
| 16 | PORCELANATO | 4 |
| 17 | TABLÓN GRES | 2 |
| 18 | VINIL | 3 |
| 19 | BALDOSA DE CEMENTO | 2 |
| | REVESTIMIENTO DE PARED EXTERIOR | PUNTAJE |
| 1 | NO TIENE | 0 |
| 2 | CALCIMINAS | 4 |
| 3 | CAUCHO | 2 |
| 4 | ESMALTE | 3 |
| 5 | GRANIPLAST | 4 |
| 6 | ALUCOBOND | 7 |
| 7 | CERÁMICA | 6 |
| 8 | FACHALETA | 6 |
| 9 | LACA | 2 |
| 10 | ARENA CEMENTO | 2 |
| 11 | AZULEJO/CERÁMICA | 5 |
| 12 | ESQUINCHE (ESTIERCO DE ANIMAL) | 1 |
| 13 | MADERA COMÚN | 1 |
| 14 | MADERA FINA | 6 |
| 15 | MARMOLINA/MARMETON | 8 |
| 16 | PIEDRA/LADRILLO ORNAMENTAL | 7 |
| 17 | TIERRA | 1 |
| | REVESTIMIENTO DE CUBIERTA | PUNTAJE |
| 1 | NO TIENE | 0 |
| 2 | ARENA CEMENTO | 2 |
| 3 | ASBESTO CEMENTO | 2 |
| 4 | CADY PAJA | 1 |
| 5 | CHOVA | 1 |
| 6 | FERROCEMENTO | 3 |
| 7 | MADERA - LADRILLO | 3 |
| 8 | TEJA ORDINARIA | 5 |

| | | |
|----|-----------------|---------|
| 9 | TEJA VIDRIADA | 5 |
| 10 | TEJUELO | 4 |
| 11 | ZINC | 1 |
| 12 | BALDOSA CEMENTO | 2 |
| 13 | GALVALUME | 3 |
| | VIDRIOS | PUNTAJE |
| 1 | NO TIENE | 0 |
| 2 | MALLA | 1 |
| 3 | VIDRIO COMÚN | 2 |
| 4 | VIDRIO TEMPLADO | 4 |
| 5 | VIDRIO CATEDRAL | 3 |

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

TABLA VALORATIVA PARA ACABADOS

CUADRO No. 21:

| TIPOLOGÍA POR ACABADOS | PUNTAJE ACUMULADO | |
|------------------------|-------------------|--------|
| | MÍNIMO | MÁXIMO |
| POPULAR (A) | 1 | 5 |
| ECONÓMICA (B) | 6 | 11 |
| ECONÓMICA MEDIA (A) | 12 | 17 |
| PRIMERA (D) | 18 | 27 |
| LUJO (E) | 28 | 33 |

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

TABLA DE NOMENCLATURAS DE LAS TIPOLOGÍAS DE LOS BLOQUES CONSTRUCTIVOS

CUADRO No. 22:

| NOMENCLATURAS DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS BLOQUES CONTRUCCIONES (BLOQUES)/ CATEGORÍAS POR NIVEL | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|---|---|---|---|-------------------------|---|---|---|---|
| CLASE DE ACABADOS CON CONDICION FISICA DE CONSTRUCCION – TERMINADA (CONSTRUIDA, SIN MODIFICACIÓN, ABANDONADA) | | | | | | | | | | |
| SISTEMA ESTRUCTURAL DEL BLOQUE | 1 PISO | | | | | 2 PISOS | | | | |
| | CATEGORIAS POR ACABADOS | | | | | CATEGORIAS POR ACABADOS | | | | |
| | A | B | C | D | E | A | B | C | D | E |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------|-----------|-----------|--------|--------|-------------------------|-----------|--------|--------|--------|
| HORMIGÓN ARMADO | HA-1-A | HA-1-B | HA-1-C | HA-1-D | HA-1-E | HA-2-A | HA-2-B | HA-2-C | HA-2-D | HA-2-E |
| ACERO | AC-1-A | AC-1-B | AC-1-C | AC-1-D | AC-1-E | AC-2-A | AC-2-B | AC-2-C | AC-2-D | AC-2-E |
| HIERRO | H-1-A | H-1-B | H-1-C | H-1-D | H-1-E | H-2-A | H-2-B | H-2-C | H-2-D | H-2-E |
| MIXTO METAL/HORMIGÓN | MXM-HA-1A | MXM-HA-1B | MXM-HA-1C | -- | -- | MXM-HA-2A | MXM-HA-2B | -- | -- | -- |
| MADERA COMÚN | MC-1-A | MC-1-B | MC-1-C | -- | -- | MC-2-A | MC-2-B | -- | -- | -- |
| CAÑA | CÑ-1-A | CÑ-1-B | CÑ-1-C | -- | -- | CÑ-2-A | CÑ-2-B | -- | -- | -- |
| SISTEMA ESTRUCTURAL DEL BLOQUE | 3 PISOS | | | | | 4 PISOS | | | | |
| | CATEGORIAS POR ACABADOS | | | | | CATEGORIAS POR ACABADOS | | | | |
| | A | B | C | D | E | A | B | C | D | E |
| HORMIGÓN ARMADO | HA-3-A | HA-3-B | HA-3-C | HA-3-D | HA-3-E | HA-4-A | HA-4-B | HA-4-C | HA-4-D | HA-4-E |
| ACERO | AC-3-A | AC-3-B | AC-3-C | AC-3-D | AC-3-E | AC-4-A | AC-4-B | AC-4-C | AC-4-D | AC-4-E |
| HIERRO | H-3-A | H-3-B | H-3-C | H-3-D | H-3-E | H-4-A | H-4-B | H-4-C | H-4-D | H-4-E |
| SISTEMA ESTRUCTURAL DEL BLOQUE | 5 PISOS | | | | | 6 PISOS | | | | |
| | CATEGORIAS POR ACABADOS | | | | | CATEGORIAS POR ACABADOS | | | | |
| | A | B | C | D | E | A | B | C | D | E |
| HORMIGÓN ARMADO | -- | HA-5-B | HA-5-C | HA-5-D | HA-5-E | -- | -- | HA-6-C | HA-6-D | HA-6-E |
| ACERO | -- | AC-5-B | AC-5-C | AC-5-D | AC-5-E | -- | -- | AC-6-C | AC-6-D | AC-6-E |
| HIERRO | -- | H-5-B | H-5-C | H-5-D | H-5-E | -- | -- | H-6-C | H-6-D | H-6-E |
| SISTEMA ESTRUCTURAL DEL BLOQUE | 7 PISOS | | | | | 8 PISOS | | | | |
| | CATEGORIAS POR ACABADOS | | | | | CATEGORIAS POR ACABADOS | | | | |
| | A | B | C | D | E | A | B | C | D | E |
| HORMIGÓN ARMADO | -- | -- | HA-7-C | HA-7-D | HA-7-E | -- | -- | HA-8-C | HA-8-D | HA-8-E |
| ACERO | -- | -- | AC-7-C | AC-7-D | AC-7-E | -- | -- | AC-8-C | AC-8-D | AC-8-E |
| HIERRO | -- | -- | H-7-C | H-7-D | H-7-E | -- | -- | H-8-C | H-8-D | H-8-E |

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

VALORACIÓN DE MATERIALES PARA EDIFICACIONES VIGENTE

CUADRO No. 23:

| VALORACIÓN DE MATERIALES PARA EDIFICACIONES VIGENTE BIENIO 2022-2023 | | | | |
|---|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------------------|
| COD. | CARACTERÍSTICA | COD. | MATERIAL | VALOR M² |
| | RUBRO | | | |
| 01 | ESTRUCTURA | 01 | HORMIGON ARMADO | 68,80 |
| 01 | ESTRUCTURA | 02 | MADERA | 20,45 |
| 01 | ESTRUCTURA | 03 | METÁLICA | 34,67 |
| 01 | ESTRUCTURA | 05 | CAÑA | 0,00 |
| 01 | ESTRUCTURA | 06 | SOPORTE | 18,18 |
| 01 | ESTRUCTURA | 08 | ESCALERA | 41,30 |
| 02 | PISO | 01 | TIERRA | 0,00 |
| 02 | PISO | 02 | CAÑA | 7,00 |
| 02 | PISO | 03 | HORMIGON SIMPLE | 17,39 |
| 02 | PISO | 04 | HORMIGON ARMADO | 107,80 |
| 02 | PISO | 06 | MADERA | 6,21 |
| 03 | SOBREPISO | 01 | VINYL | 15,63 |
| 03 | SOBREPISO | 02 | BALDOSA | 31,08 |
| 03 | SOBREPISO | 03 | CERAMICA | 33,85 |
| 03 | SOBREPISO | 04 | MARMETONE | 41,99 |
| 03 | SOBREPISO | 05 | DUELAS DE MADERA | 69,01 |
| 03 | SOBREPISO | 06 | MARMOL | 160,05 |
| 03 | SOBREPISO | 08 | NO TIENE | 0,00 |
| 03 | SOBREPISO | 09 | PORCELANATO | 37,81 |
| 03 | SOBREPISO | 10 | ALISADO | 28,98 |
| 03 | SOBREPISO | 11 | GRANITO | 11,50 |
| 04 | PARED | 01 | CAÑA | 10,06 |
| 04 | PARED | 02 | MADERA | 15,17 |
| 04 | PARED | 03 | BLOQUES | 30,69 |
| 04 | PARED | 05 | NO TIENE | 0,00 |
| 04 | PARED | 06 | METAL-ZINC | 40,39 |
| 04 | PARED | 07 | LADRILLOS | 23,15 |
| 04 | PARED | 08 | PLACAS DE HORMIGON | 25,45 |
| 05 | CUBIERTA | 01 | ZINC | 6,88 |
| 05 | CUBIERTA | 02 | ASBESTO | 17,19 |
| 05 | CUBIERTA | 03 | TEJA | 41,07 |
| 05 | CUBIERTA | 04 | LOSA DE HORMIGON ARMADO | 72,45 |
| 05 | CUBIERTA | 06 | NO TIENE | 0,00 |
| 05 | CUBIERTA | 07 | STEEL-PANEL | 38,83 |
| 05 | CUBIERTA | 08 | PAJA | 3,60 |
| 05 | CUBIERTA | 09 | CHOVA | 15,00 |
| 06 | TUMBADO | 01 | CARTON PENSADO | 20,25 |

| | | | | |
|----|-----------------------|----|--------------------------------|--------|
| 06 | TUMBADO | 02 | YESO | 12,26 |
| 06 | TUMBADO | 03 | YESO CON ESTRUCTURA METALICA | 15,61 |
| 06 | TUMBADO | 04 | DUELAS DE MADERA | 22,50 |
| 06 | TUMBADO | 05 | FIBRA MINERAL | 29,16 |
| 06 | TUMBADO | 06 | ENLUCIDO | 12,07 |
| 06 | TUMBADO | 08 | NO TIENE | 0,00 |
| 06 | TUMBADO | 09 | GIPSON | 18,80 |
| 07 | INSTALACIÓN ELECTRICA | 01 | EMPOTRADO | 25,39 |
| 07 | INSTALACIÓN ELECTRICA | 02 | SOBREPUESTA | 12,30 |
| 08 | INSTALACIÓN SANITARIA | 01 | EMPOTRADA | 26,66 |
| 08 | INSTALACIÓN SANITARIA | 02 | SOBREPUESTA | 21,22 |
| 09 | MEJORA | 01 | INSTALACION ESPECIAL | 53,60 |
| 09 | MEJORA | 02 | ASCENSOR | 37,94 |
| 09 | MEJORA | 03 | PISCINA | 36,42 |
| 09 | MEJORA | 04 | CENTRA AIRE | 49,73 |
| 09 | MEJORA | 10 | CERRAMIENTO PERIM MADERA-CAÑA | 31,93 |
| 09 | MEJORA | 11 | CERRAMIENTO PERIM HORMIGON ARM | 61,70 |
| 10 | ACABADOS | 01 | BAJA-POPULAR | 20,15 |
| 10 | ACABADOS | 02 | MEDIA | 74,31 |
| 10 | ACABADOS | 04 | ECONOMICO | 32,67 |
| 10 | ACABADOS | 05 | DE LUJO | 258,89 |
| 10 | ACABADOS | 07 | NO TIENE | 0,00 |
| 10 | ACABADOS | 08 | PRIMERA | 114,65 |

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

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

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

TABLA DE DEPRECIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CUADRO No 24.:

| |
|--|
| FÓRMULA DE DEPRECIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN |
| X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la visa útil multiplicado por 100 |
| Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor nuevo calculado |

| CLASE | FÓRMULA |
|-------|-----------------------------------|
| 1 | $Y = 0.005 X^2 + 0.5001 X - 0.01$ |
| 2 | $Y = 0.049 X^2 + 0.4861 X + 2.54$ |
| 3 | $Y = 0.041 X^2 + 0.4092 X + 18.1$ |
| 4 | $Y = 0.023 X^2 + 0.24 X + 52.5$ |

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

TABLA VIDA UTIL DE LA EDIFICACIÓN

CUADRO No. 25:

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

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

TABLA DE DEPRECIACIÓN DE BLOQUE COSNTRUCTIVO

CUADRO No. 26:

| CARACTERÍSTICA EVALUADA | V | F |
|-------------------------------|--|------|
| Uso de la edificación | RESIDENCIAL | 1.00 |
| | EDUCACION | 1.10 |
| | OFICINA | 1.15 |
| | COMERCIAL | 1.20 |
| | INDUSTRIAL | 1.25 |
| | SALUD | 1.00 |
| | ARTESANAL | 1.00 |
| | RELIGIOSO | 1.00 |
| | PUBLICO/ADMINISTRACION | 1.00 |
| | MILITAR | 1.00 |
| | PARQUEO | 1.10 |
| | TURISTICO | 1.20 |
| OTROS | 1.00 | |
| Edad y Estado de conservación | La evaluación de este coeficiente se realiza sobre el tipo de material utilizado en la estructura, en la edad y en el porcentaje de conservación definido en la ficha catastral. Los factores se detallan en la siguiente tabla. | |

TABLA DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
CUADRO No. 27:

| FACTORES DE AFECTACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | | | |
|---|---------------------|--|--------------|----------------|-------------|
| ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN | EDAD EN AÑOS | COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | |
| | | MUY BUENA | BUENO | REGULAR | MALO |
| HORMIGÓN ARMADO | 1 | 1.00 | 0.9959 | 0.8063 | 0.6103 |
| HORMIGÓN ARMADO | 2 | 1.00 | 0.9921 | 0.7964 | 0.5874 |
| HORMIGÓN ARMADO | 3 | 1.00 | 0.9889 | 0.7882 | 0.568 |
| HORMIGÓN ARMADO | 4 | 1.00 | 0.9864 | 0.7815 | 0.5519 |
| HORMIGÓN ARMADO | 5 | 1.00 | 0.9842 | 0.7757 | 0.5381 |
| HORMIGÓN ARMADO | 6 | 1.00 | 0.9824 | 0.7708 | 0.5263 |
| HORMIGÓN ARMADO | 7 | 1.00 | 0.9808 | 0.7665 | 0.516 |
| HORMIGÓN ARMADO | 8 | 1.00 | 0.9793 | 0.7627 | 0.5068 |
| HORMIGÓN ARMADO | 9 | 1.00 | 0.9781 | 0.7593 | 0.4985 |
| HORMIGÓN ARMADO | 10 | 1.00 | 0.9769 | 0.7562 | 0.4911 |
| HORMIGÓN ARMADO | 11 | 1.00 | 0.9758 | 0.7534 | 0.4843 |
| HORMIGÓN ARMADO | 12 | 1.00 | 0.9749 | 0.7508 | 0.478 |
| HORMIGÓN ARMADO | 13 | 1.00 | 0.974 | 0.7484 | 0.4723 |
| HORMIGÓN ARMADO | 14 | 1.00 | 0.9731 | 0.7462 | 0.4669 |
| HORMIGÓN ARMADO | 15 | 1.00 | 0.9724 | 0.7442 | 0.4619 |
| HORMIGÓN ARMADO | 16 | 1.00 | 0.9716 | 0.7422 | 0.4572 |
| HORMIGÓN ARMADO | 17 | 1.00 | 0.971 | 0.7404 | 0.4528 |
| HORMIGÓN ARMADO | 18 | 1.00 | 0.9703 | 0.7387 | 0.4486 |
| HORMIGÓN ARMADO | 19 | 1.00 | 0.9697 | 0.737 | 0.4447 |
| HORMIGÓN ARMADO | 20 | 1.00 | 0.9691 | 0.7355 | 0.441 |

| | | | | | |
|-----------------|----|------|--------|--------|--------|
| HORMIGÓN ARMADO | 21 | 1.00 | 0.9686 | 0.734 | 0.4374 |
| HORMIGÓN ARMADO | 22 | 1.00 | 0.968 | 0.7326 | 0.434 |
| HORMIGÓN ARMADO | 23 | 1.00 | 0.9675 | 0.7313 | 0.4308 |
| HORMIGÓN ARMADO | 24 | 1.00 | 0.967 | 0.73 | 0.4277 |
| HORMIGÓN ARMADO | 25 | 1.00 | 0.9666 | 0.7288 | 0.4247 |
| HORMIGÓN ARMADO | 26 | 1.00 | 0.9661 | 0.7276 | 0.4219 |
| HORMIGÓN ARMADO | 27 | 1.00 | 0.9657 | 0.7264 | 0.4191 |
| HORMIGÓN ARMADO | 28 | 1.00 | 0.9653 | 0.7253 | 0.4165 |
| HORMIGÓN ARMADO | 29 | 1.00 | 0.9649 | 0.7243 | 0.4139 |
| HORMIGÓN ARMADO | 30 | 1.00 | 0.9645 | 0.7233 | 0.4115 |
| HORMIGÓN ARMADO | 31 | 1.00 | 0.9641 | 0.7223 | 0.4091 |
| HORMIGÓN ARMADO | 32 | 1.00 | 0.9638 | 0.7213 | 0.4068 |
| HORMIGÓN ARMADO | 33 | 1.00 | 0.9634 | 0.7204 | 0.4045 |
| HORMIGÓN ARMADO | 34 | 1.00 | 0.9631 | 0.7195 | 0.4024 |
| HORMIGÓN ARMADO | 35 | 1.00 | 0.9628 | 0.7186 | 0.4003 |
| HORMIGÓN ARMADO | 36 | 1.00 | 0.9625 | 0.7178 | 0.3982 |
| HORMIGÓN ARMADO | 37 | 1.00 | 0.9621 | 0.717 | 0.3963 |
| HORMIGÓN ARMADO | 38 | 1.00 | 0.9618 | 0.7162 | 0.3943 |
| HORMIGÓN ARMADO | 39 | 1.00 | 0.9616 | 0.7154 | 0.3925 |
| HORMIGÓN ARMADO | 40 | 1.00 | 0.9613 | 0.7146 | 0.3906 |
| HORMIGÓN ARMADO | 41 | 1.00 | 0.961 | 0.7139 | 0.3889 |
| HORMIGÓN ARMADO | 42 | 1.00 | 0.9607 | 0.7132 | 0.3871 |
| HORMIGÓN ARMADO | 43 | 1.00 | 0.9605 | 0.7125 | 0.3854 |
| HORMIGÓN ARMADO | 44 | 1.00 | 0.9602 | 0.7118 | 0.3838 |
| HORMIGÓN ARMADO | 45 | 1.00 | 0.9599 | 0.7111 | 0.3822 |
| HORMIGÓN ARMADO | 46 | 1.00 | 0.9597 | 0.7104 | 0.3806 |

| | | | | | |
|-----------------|----|------|--------|--------|--------|
| HORMIGÓN ARMADO | 47 | 1.00 | 0.9595 | 0.7098 | 0.379 |
| HORMIGÓN ARMADO | 48 | 1.00 | 0.9592 | 0.7092 | 0.3775 |
| HORMIGÓN ARMADO | 49 | 1.00 | 0.959 | 0.7086 | 0.376 |
| HORMIGÓN ARMADO | 50 | 1.00 | 0.9588 | 0.708 | 0.3746 |
| HORMIGÓN ARMADO | 51 | 1.00 | 0.9539 | 0.6952 | 0.3438 |
| HORMIGÓN ARMADO | 52 | 1.00 | 0.9534 | 0.6936 | 0.3399 |
| HORMIGÓN ARMADO | 53 | 1.00 | 0.9528 | 0.692 | 0.3361 |
| HORMIGÓN ARMADO | 54 | 1.00 | 0.9522 | 0.6904 | 0.3323 |
| HORMIGÓN ARMADO | 55 | 1.00 | 0.9516 | 0.6889 | 0.3285 |
| HORMIGÓN ARMADO | 56 | 1.00 | 0.951 | 0.6873 | 0.3247 |
| HORMIGÓN ARMADO | 57 | 1.00 | 0.9504 | 0.6857 | 0.3209 |
| HORMIGÓN ARMADO | 58 | 1.00 | 0.9498 | 0.6841 | 0.3171 |
| HORMIGÓN ARMADO | 59 | 1.00 | 0.9492 | 0.6825 | 0.3133 |
| HORMIGÓN ARMADO | 60 | 1.00 | 0.9486 | 0.6809 | 0.3094 |
| HORMIGÓN ARMADO | 61 | 1.00 | 0.948 | 0.6794 | 0.3056 |
| HORMIGÓN ARMADO | 62 | 1.00 | 0.9474 | 0.6778 | 0.3018 |
| HORMIGÓN ARMADO | 63 | 1.00 | 0.9468 | 0.6762 | 0.298 |
| HORMIGÓN ARMADO | 64 | 1.00 | 0.9462 | 0.6746 | 0.2942 |
| HORMIGÓN ARMADO | 65 | 1.00 | 0.9456 | 0.673 | 0.2904 |
| HORMIGÓN ARMADO | 66 | 1.00 | 0.945 | 0.6715 | 0.2866 |
| HORMIGÓN ARMADO | 67 | 1.00 | 0.9444 | 0.6699 | 0.2827 |
| HORMIGÓN ARMADO | 68 | 1.00 | 0.9438 | 0.6683 | 0.2789 |
| HORMIGÓN ARMADO | 69 | 1.00 | 0.9432 | 0.6667 | 0.2751 |
| HORMIGÓN ARMADO | 70 | 1.00 | 0.9426 | 0.6651 | 0.2713 |
| HORMIGÓN ARMADO | 71 | 1.00 | 0.942 | 0.6636 | 0.2675 |
| HORMIGÓN ARMADO | 72 | 1.00 | 0.9415 | 0.662 | 0.2637 |

| | | | | | |
|-----------------|----|------|--------|--------|--------|
| HORMIGÓN ARMADO | 73 | 1.00 | 0.9409 | 0.6604 | 0.2599 |
| HORMIGÓN ARMADO | 74 | 1.00 | 0.9403 | 0.6588 | 0.2561 |
| HORMIGÓN ARMADO | 75 | 1.00 | 0.9397 | 0.6572 | 0.2522 |
| HORMIGÓN ARMADO | 76 | 1.00 | 0.9391 | 0.6556 | 0.2484 |
| HORMIGÓN ARMADO | 77 | 1.00 | 0.9385 | 0.6541 | 0.2446 |
| HORMIGÓN ARMADO | 78 | 1.00 | 0.9379 | 0.6525 | |
| HORMIGÓN ARMADO | 79 | 1.00 | 0.9373 | 0.6509 | 0.237 |
| HORMIGÓN ARMADO | 80 | 1.00 | 0.9367 | 0.6493 | 0.2332 |
| HORMIGÓN ARMADO | 81 | 1.00 | 0.9361 | 0.6477 | 0.2294 |
| HORMIGÓN ARMADO | 82 | 1.00 | 0.9355 | 0.6462 | 0.2256 |
| HORMIGÓN ARMADO | 83 | 1.00 | 0.9349 | 0.6446 | 0.2217 |
| HORMIGÓN ARMADO | 84 | 1.00 | 0.9343 | 0.643 | 0.2179 |
| HORMIGÓN ARMADO | 85 | 1.00 | 0.9337 | 0.6414 | 0.2141 |
| HORMIGÓN ARMADO | 86 | 1.00 | 0.9331 | 0.6398 | 0.2103 |
| HORMIGÓN ARMADO | 87 | 1.00 | 0.9325 | 0.6382 | 0.2065 |
| HORMIGÓN ARMADO | 88 | 1.00 | 0.9319 | 0.6367 | 0.2027 |
| HORMIGÓN ARMADO | 89 | 1.00 | 0.9313 | 0.6351 | 0.1989 |
| HORMIGÓN ARMADO | 90 | 1.00 | 0.9307 | 0.6335 | 0.195 |
| HORMIGÓN ARMADO | 91 | 1.00 | 0.9301 | 0.6319 | 0.1912 |
| HORMIGÓN ARMADO | 92 | 1.00 | 0.9295 | 0.6303 | 0.1874 |
| HORMIGÓN ARMADO | 93 | 1.00 | 0.929 | 0.6288 | 0.1836 |
| HORMIGÓN ARMADO | 94 | 1.00 | 0.9284 | 0.6272 | 0.1798 |
| HORMIGÓN ARMADO | 95 | 1.00 | 0.9278 | 0.6256 | 0.176 |
| HORMIGÓN ARMADO | 96 | 1.00 | 0.9272 | 0.624 | 0.1722 |
| HORMIGÓN ARMADO | 97 | 1.00 | 0.9266 | 0.6224 | 0.1684 |
| HORMIGÓN ARMADO | 98 | 1.00 | 0.926 | 0.6208 | 0.1645 |

| | | | | | |
|-----------------|-----|------|--------|--------|--------|
| HORMIGÓN ARMADO | 99 | 1.00 | 0.9254 | 0.6193 | 0.1607 |
| HORMIGÓN ARMADO | 100 | 1.00 | 0.9248 | 0.6177 | 0.1569 |

CUADRO No. 28:

| FACTORES DE AFECTACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | | | |
|---|---------------------|--|--------------|----------------|-------------|
| ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN | EDAD EN AÑOS | COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | |
| | | MUY BUENA | BUENO | REGULAR | MALO |
| MADERA | 1 | 1.00 | 0.9835 | 0.7881 | 0.5878 |
| MADERA | 2 | 1.00 | 0.9681 | 0.7605 | 0.5417 |
| MADERA | 3 | 1.00 | 0.9556 | 0.7376 | 0.5028 |
| MADERA | 4 | 1.00 | 0.9453 | 0.7187 | 0.4702 |
| MADERA | 5 | 1.00 | 0.9366 | 0.7028 | 0.4426 |
| MADERA | 6 | 1.00 | 0.9292 | 0.689 | 0.4188 |
| MADERA | 7 | 1.00 | 0.9227 | 0.6771 | 0.398 |
| MADERA | 8 | 1.00 | 0.9169 | 0.6664 | 0.3795 |
| MADERA | 9 | 1.00 | 0.9118 | 0.6569 | 0.3629 |
| MADERA | 10 | 1.00 | 0.9071 | 0.6483 | 0.3479 |
| MADERA | 11 | 1.00 | 0.9029 | 0.6405 | 0.3342 |
| MADERA | 12 | 1.00 | 0.899 | 0.6333 | 0.3217 |
| MADERA | 13 | 1.00 | 0.8954 | 0.6266 | 0.31 |
| MADERA | 14 | 1.00 | 0.8921 | 0.6204 | 0.2992 |
| MADERA | 15 | 1.00 | 0.889 | 0.6146 | 0.2892 |
| MADERA | 16 | 1.00 | 0.886 | 0.6092 | 0.2797 |
| MADERA | 17 | 1.00 | 0.8833 | 0.6041 | 0.2708 |
| MADERA | 18 | 1.00 | 0.8807 | 0.5993 | 0.2625 |
| MADERA | 19 | 1.00 | 0.8792 | 0.5948 | 0.2545 |
| MADERA | 20 | 1.00 | 0.8759 | 0.5905 | 0.247 |
| MADERA | 21 | 1.00 | 0.8737 | 0.5864 | 0.2399 |
| MADERA | 22 | 1.00 | 0.8715 | 0.5824 | 0.233 |
| MADERA | 23 | 1.00 | 0.8695 | 0.5787 | 0.2265 |
| MADERA | 24 | 1.00 | 0.8676 | 0.5751 | 0.2203 |
| MADERA | 25 | 1.00 | 0.8657 | 0.5717 | 0.2143 |
| MADERA | 26 | 1.00 | 0.8639 | 0.5684 | 0.2085 |
| MADERA | 27 | 1.00 | 0.8622 | 0.5652 | 0.203 |
| MADERA | 28 | 1.00 | 0.8606 | 0.5621 | 0.1977 |

| | | | | | |
|--------|----|------|--------|--------|--------|
| MADERA | 29 | 1.00 | 0.869 | 0.5592 | 0.1926 |
| MADERA | 30 | 1.00 | 0.8574 | 0.5563 | 0.1876 |
| MADERA | 31 | 1.00 | 0.8559 | 0.5536 | 0.1828 |
| MADERA | 32 | 1.00 | 0.8545 | 0.5509 | 0.1782 |
| MADERA | 33 | 1.00 | 0.8531 | 0.5483 | 0.1737 |
| MADERA | 34 | 1.00 | 0.8517 | 0.5458 | 0.1693 |
| MADERA | 35 | 1.00 | 0.8504 | 0.5434 | 0.1651 |
| MADERA | 36 | 1.00 | 0.8491 | 0.541 | 0.161 |
| MADERA | 37 | 1.00 | 0.8479 | 0.5388 | 0.157 |
| MADERA | 38 | 1.00 | 0.8467 | 0.5365 | 0.1531 |
| MADERA | 39 | 1.00 | 0.8455 | 0.5343 | 0.1494 |
| MADERA | 40 | 1.00 | 0.8444 | 0.5322 | 0.1457 |
| MADERA | 41 | 1.00 | 0.8432 | 0.5302 | 0.1421 |
| MADERA | 42 | 1.00 | 0.8422 | 0.5282 | 0.1386 |
| MADERA | 43 | 1.00 | 0.8411 | 0.5262 | 0.1352 |
| MADERA | 44 | 1.00 | 0.8401 | 0.5243 | 0.1319 |
| MADERA | 45 | 1.00 | 0.839 | 0.5224 | 0.1286 |
| MADERA | 46 | 1.00 | 0.838 | 0.5206 | 0.1254 |
| MADERA | 47 | 1.00 | 0.8371 | 0.5188 | 0.1223 |
| MADERA | 48 | 1.00 | 0.8361 | 0.517 | 0.1193 |
| MADERA | 49 | 1.00 | 0.8352 | 0.5153 | 0.1163 |
| MADERA | 50 | 1.00 | 0.8343 | 0.5136 | 0.1134 |
| MADERA | 51 | 1.00 | 0.8152 | 0.4779 | 0.0513 |
| MADERA | 52 | 1.00 | 0.8128 | 0.4735 | 0.0436 |
| MADERA | 53 | 1.00 | 0.8104 | 0.4691 | 0.036 |
| MADERA | 54 | 1.00 | 0.8081 | 0.4647 | 0.0283 |
| MADERA | 55 | 1.00 | 0.8057 | 0.4603 | 0.0206 |
| MADERA | 56 | 1.00 | 0.8033 | 0.4558 | 0.0129 |
| MADERA | 57 | 1.00 | 0.8009 | 0.4514 | 0.0053 |
| MADERA | 58 | 1.00 | 0.7985 | 0.447 | 0 |
| MADERA | 59 | 1.00 | 0.7961 | 0.4426 | 0 |
| MADERA | 60 | 1.00 | 0.7937 | 0.4382 | 0 |
| MADERA | 61 | 1.00 | 0.7913 | 0.4338 | 0 |
| MADERA | 62 | 1.00 | 0.789 | 0.4293 | 0 |
| MADERA | 63 | 1.00 | 0.7866 | 0.4249 | 0 |
| MADERA | 64 | 1.00 | 0.7842 | 0.4205 | 0 |
| MADERA | 65 | 1.00 | 0.7818 | 0.4161 | 0 |
| MADERA | 66 | 1.00 | 0.7794 | 0.4117 | 0 |

| | | | | | |
|--------|-----|------|--------|--------|---|
| MADERA | 67 | 1.00 | 0.777 | 0.4073 | 0 |
| MADERA | 68 | 1.00 | 0.7746 | 0.4028 | 0 |
| MADERA | 69 | 1.00 | 0.7722 | 0.3984 | 0 |
| MADERA | 70 | 1.00 | 0.7699 | 0.394 | 0 |
| MADERA | 71 | 1.00 | 0.7675 | 0.3896 | 0 |
| MADERA | 72 | 1.00 | 0.7651 | 0.3852 | 0 |
| MADERA | 73 | 1.00 | 0.7627 | 0.3808 | 0 |
| MADERA | 74 | 1.00 | 0.7603 | 0.3764 | 0 |
| MADERA | 75 | 1.00 | 0.7579 | 0.3719 | 0 |
| MADERA | 76 | 1.00 | 0.7555 | 0.3675 | 0 |
| MADERA | 77 | 1.00 | 0.7531 | 0.3631 | 0 |
| MADERA | 78 | 1.00 | 0.7507 | 0.3587 | 0 |
| MADERA | 79 | 1.00 | 0.7484 | 0.3543 | 0 |
| MADERA | 80 | 1.00 | 0.746 | 0.3499 | 0 |
| MADERA | 81 | 1.00 | 0.7436 | 0.3454 | 0 |
| MADERA | 82 | 1.00 | 0.7412 | 0.341 | 0 |
| MADERA | 83 | 1.00 | 0.7388 | 0.3366 | 0 |
| MADERA | 84 | 1.00 | 0.7364 | 0.3322 | 0 |
| MADERA | 85 | 1.00 | 0.734 | 0.3278 | 0 |
| MADERA | 86 | 1.00 | 0.7316 | 0.3234 | 0 |
| MADERA | 87 | 1.00 | 0.7293 | 0.319 | 0 |
| MADERA | 88 | 1.00 | 0.7269 | 0.3145 | 0 |
| MADERA | 89 | 1.00 | 0.7245 | 0.3101 | 0 |
| MADERA | 90 | 1.00 | 0.7221 | 0.3057 | 0 |
| MADERA | 91 | 1.00 | 0.7197 | 0.3013 | 0 |
| MADERA | 92 | 1.00 | 0.7173 | 0.2969 | 0 |
| MADERA | 93 | 1.00 | 0.7149 | 0.2925 | 0 |
| MADERA | 94 | 1.00 | 0.7125 | 0.288 | 0 |
| MADERA | 95 | 1.00 | 0.7102 | 0.2836 | 0 |
| MADERA | 96 | 1.00 | 0.7078 | 0.2792 | 0 |
| MADERA | 97 | 1.00 | 0.7054 | 0.2748 | 0 |
| MADERA | 98 | 1.00 | 0.703 | 0.2704 | 0 |
| MADERA | 99 | 1.00 | 0.7006 | 0.266 | 0 |
| MADERA | 100 | 1.00 | 0.6982 | 0.2616 | 0 |

CUADRO No. 29:

| |
|---|
| FACTORES DE AFECTACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|

| ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN | EDAD EN AÑOS | COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | |
|------------------------------|--------------|---|--------|---------|--------|
| | | MUY BUENA | BUENO | REGULAR | MALO |
| METÁLICA | 1 | 1.00 | 0.9939 | 0.803 | 0.6055 |
| METÁLICA | 2 | 1.00 | 0.9883 | 0.7898 | 0.5777 |
| METÁLICA | 3 | 1.00 | 0.9837 | 0.7789 | 0.5541 |
| METÁLICA | 4 | 1.00 | 0.9799 | 0.7698 | 0.5345 |
| METÁLICA | 5 | 1.00 | 0.9767 | 0.7622 | 0.5178 |
| METÁLICA | 6 | 1.00 | 0.974 | 0.7557 | 0.5034 |
| METÁLICA | 7 | 1.00 | 0.9716 | 0.75 | 0.4909 |
| METÁLICA | 8 | 1.00 | 0.9695 | 0.7449 | 0.4797 |
| METÁLICA | 9 | 1.00 | 0.9676 | 0.7404 | 0.4697 |
| METÁLICA | 10 | 1.00 | 0.9659 | 0.7363 | 0.4606 |
| METÁLICA | 11 | 1.00 | 0.9644 | 0.7325 | 0.4524 |
| METÁLICA | 12 | 1.00 | 0.963 | 0.7291 | 0.4448 |
| METÁLICA | 13 | 1.00 | 0.9616 | 0.7259 | 0.4378 |
| METÁLICA | 14 | 1.00 | 0.9604 | 0.7229 | 0.4312 |
| METÁLICA | 15 | 1.00 | 0.9593 | 0.7202 | 0.4252 |
| METÁLICA | 16 | 1.00 | 0.9582 | 0.7176 | 0.4195 |
| METÁLICA | 17 | 1.00 | 0.9572 | 0.7152 | 0.4141 |
| METÁLICA | 18 | 1.00 | 0.9562 | 0.7129 | 0.409 |
| METÁLICA | 19 | 1.00 | 0.9553 | 0.7107 | 0.4042 |
| METÁLICA | 20 | 1.00 | 0.9545 | 0.7086 | 0.3997 |
| METÁLICA | 21 | 1.00 | 0.9537 | 0.7067 | 0.3954 |
| METÁLICA | 22 | 1.00 | 0.9529 | 0.7048 | 0.3913 |
| METÁLICA | 23 | 1.00 | 0.9521 | 0.703 | 0.3873 |
| METÁLICA | 24 | 1.00 | 0.9514 | 0.7013 | 0.3836 |
| METÁLICA | 25 | 1.00 | 0.9507 | 0.6997 | 0.3799 |
| METÁLICA | 26 | 1.00 | 0.9501 | 0.6981 | 0.3765 |
| METÁLICA | 27 | 1.00 | 0.9495 | 0.6966 | 0.3731 |
| METÁLICA | 28 | 1.00 | 0.9489 | 0.6951 | 0.3699 |
| METÁLICA | 29 | 1.00 | 0.9483 | 0.6937 | 0.3668 |
| METÁLICA | 30 | 1.00 | 0.9477 | 0.6924 | 0.3638 |
| METÁLICA | 31 | 1.00 | 0.9472 | 0.691 | 0.3609 |
| METÁLICA | 32 | 1.00 | 0.9466 | 0.6898 | 0.3581 |
| METÁLICA | 33 | 1.00 | 0.9461 | 0.6885 | 0.3554 |
| METÁLICA | 34 | 1.00 | 0.9456 | 0.6873 | 0.3528 |

| | | | | | |
|----------|----|------|--------|--------|--------|
| METÁLICA | 35 | 1.00 | 0.9451 | 0.6862 | 0.3502 |
| METÁLICA | 36 | 1.00 | 0.9447 | 0.6851 | 0.3478 |
| METÁLICA | 37 | 1.00 | 0.9442 | 0.684 | 0.3454 |
| METÁLICA | 38 | 1.00 | 0.9438 | 0.6829 | 0.343 |
| METÁLICA | 39 | 1.00 | 0.9433 | 0.6819 | 0.3407 |
| METÁLICA | 40 | 1.00 | 0.9429 | 0.6809 | 0.3385 |
| METÁLICA | 41 | 1.00 | 0.9425 | 0.6799 | 0.3364 |
| METÁLICA | 42 | 1.00 | 0.9421 | 0.6789 | 0.3342 |
| METÁLICA | 43 | 1.00 | 0.9417 | 0.678 | 0.3322 |
| METÁLICA | 44 | 1.00 | 0.9413 | 0.6771 | 0.3302 |
| METÁLICA | 45 | 1.00 | 0.941 | 0.6762 | 0.3282 |
| METÁLICA | 46 | 1.00 | 0.9406 | 0.6753 | 0.3263 |
| METÁLICA | 47 | 1.00 | 0.9402 | 0.6744 | 0.3244 |
| METÁLICA | 48 | 1.00 | 0.9399 | 0.6736 | 0.3226 |
| METÁLICA | 49 | 1.00 | 0.9395 | 0.6728 | 0.3208 |
| METÁLICA | 50 | 1.00 | 0.9392 | 0.672 | 0.319 |
| METÁLICA | 51 | 1.00 | 0.9321 | 0.6549 | 0.2815 |
| METÁLICA | 52 | 1.00 | 0.9312 | 0.6528 | 0.2769 |
| METÁLICA | 53 | 1.00 | 0.9304 | 0.6507 | 0.2723 |
| METÁLICA | 54 | 1.00 | 0.9295 | 0.6486 | 0.2676 |
| METÁLICA | 55 | 1.00 | 0.9286 | 0.6465 | 0.263 |
| METÁLICA | 56 | 1.00 | 0.9277 | 0.6444 | 0.2584 |
| METÁLICA | 57 | 1.00 | 0.9269 | 0.6423 | 0.2537 |
| METÁLICA | 58 | 1.00 | 0.926 | 0.6402 | 0.2491 |
| METÁLICA | 59 | 1.00 | 0.9251 | 0.6381 | 0.2445 |
| METÁLICA | 60 | 1.00 | 0.9242 | 0.636 | 0.2398 |
| METÁLICA | 61 | 1.00 | 0.9234 | 0.6339 | 0.2352 |
| METÁLICA | 62 | 1.00 | 0.9225 | 0.6318 | 0.2305 |
| METÁLICA | 63 | 1.00 | 0.9216 | 0.6297 | 0.2259 |
| METÁLICA | 64 | 1.00 | 0.9207 | 0.6276 | 0.2213 |
| METÁLICA | 65 | 1.00 | 0.9198 | 0.6254 | 0.2166 |
| METÁLICA | 66 | 1.00 | 0.919 | 0.6233 | 0.212 |
| METÁLICA | 67 | 1.00 | 0.9181 | 0.6212 | 0.2074 |
| METÁLICA | 68 | 1.00 | 0.9172 | 0.6191 | 0.2027 |
| METÁLICA | 69 | 1.00 | 0.9163 | 0.617 | 0.1981 |
| METÁLICA | 70 | 1.00 | 0.9155 | 0.6149 | 0.1935 |
| METÁLICA | 71 | 1.00 | 0.9146 | 0.6128 | 0.1888 |
| METÁLICA | 72 | 1.00 | 0.9137 | 0.6107 | 0.1842 |

| | | | | | |
|----------|-----|------|--------|--------|--------|
| METÁLICA | 73 | 1.00 | 0.9128 | 0.6086 | 0.1796 |
| METÁLICA | 74 | 1.00 | 0.912 | 0.6065 | 0.1749 |
| METÁLICA | 75 | 1.00 | 0.9111 | 0.6044 | 0.1703 |
| METÁLICA | 76 | 1.00 | 0.9102 | 0.6023 | 0.1657 |
| METÁLICA | 77 | 1.00 | 0.9093 | 0.6002 | 0.161 |
| METÁLICA | 78 | 1.00 | 0.9084 | 0.5981 | 0.1564 |
| METÁLICA | 79 | 1.00 | 0.9076 | 0.5959 | 0.1517 |
| METÁLICA | 80 | 1.00 | 0.9067 | 0.5938 | 0.1471 |
| METÁLICA | 81 | 1.00 | 0.9058 | 0.5917 | 0.1425 |
| METÁLICA | 82 | 1.00 | 0.9049 | 0.5896 | 0.1378 |
| METÁLICA | 83 | 1.00 | 0.9041 | 0.5875 | 0.1332 |
| METÁLICA | 84 | 1.00 | 0.9032 | 0.5854 | 0.1286 |
| METÁLICA | 85 | 1.00 | 0.9023 | 0.5833 | 0.1239 |
| METÁLICA | 86 | 1.00 | 0.9014 | 0.5812 | 0.1193 |
| METÁLICA | 87 | 1.00 | 0.9006 | 0.5791 | 0.1147 |
| METÁLICA | 88 | 1.00 | 0.8997 | 0.577 | 0.11 |
| METÁLICA | 89 | 1.00 | 0.8988 | 0.5749 | 0.1054 |
| METÁLICA | 90 | 1.00 | 0.8979 | 0.5728 | 0.1008 |
| METÁLICA | 91 | 1.00 | 0.8971 | 0.5707 | 0.0961 |
| METÁLICA | 92 | 1.00 | 0.8962 | 0.5686 | 0.0915 |
| METÁLICA | 93 | 1.00 | 0.8953 | 0.5664 | 0.0869 |
| METÁLICA | 94 | 1.00 | 0.8944 | 0.5643 | 0.0822 |
| METÁLICA | 95 | 1.00 | 0.8935 | 0.5622 | 0.0776 |
| METÁLICA | 96 | 1.00 | 0.8927 | 0.5601 | 0.0729 |
| METÁLICA | 97 | 1.00 | 0.8918 | 0.558 | 0.0683 |
| METÁLICA | 98 | 1.00 | 0.8909 | 0.5559 | 0.0637 |
| METÁLICA | 99 | 1.00 | 0.89 | 0.5538 | 0.059 |
| METÁLICA | 100 | 1.00 | 0.8892 | 0.5517 | 0.0544 |

CUADRO No. 30:

| FACTORES DE AFECTACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | | | |
|---|---------------------|--|--------------|----------------|-------------|
| ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN | EDAD EN AÑOS | COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | |
| | | MUY BUENA | BUENO | REGULAR | MALO |
| CAÑA | 1 | 0.9378 | 0.9362 | 0.7395 | 0.5444 |
| CAÑA | 2 | 0.8775 | 0.8767 | 0.6646 | 0.4533 |
| CAÑA | 3 | 0.8287 | 0.8282 | 0.6026 | 0.3765 |

| | | | | | |
|------|----|--------|--------|--------|--------|
| CAÑA | 4 | 0.7904 | 0.7884 | 0.5513 | 0.3122 |
| CAÑA | 5 | 0.7585 | 0.7549 | 0.5081 | 0.2577 |
| CAÑA | 6 | 0.7311 | 0.7261 | 0.4709 | 0.2107 |
| CAÑA | 7 | 0.7073 | 0.7011 | 0.4384 | 0.1695 |
| CAÑA | 8 | 0.6862 | 0.6789 | 0.4096 | 0.133 |
| CAÑA | 9 | 0.6673 | 0.659 | 0.3838 | 0.1003 |
| CAÑA | 10 | 0.6501 | 0.641 | 0.3604 | 0.0707 |
| CAÑA | 11 | 0.6347 | 0.6246 | 0.3392 | 0.0437 |
| CAÑA | 12 | 0.6203 | 0.6096 | 0.3196 | 0.0189 |
| CAÑA | 13 | 0.603 | 0.5957 | 0.3015 | 0 |
| CAÑA | 14 | 0.5958 | 0.5827 | 0.2848 | 0 |
| CAÑA | 15 | 0.6032 | 0.5707 | 0.2691 | 0 |
| CAÑA | 16 | 0.31 | 0.5594 | 0.2544 | 0 |
| CAÑA | 17 | 0.6162 | 0.5487 | 0.2406 | 0 |
| CAÑA | 18 | 0.6222 | 0.5387 | 0.2276 | 0 |
| CAÑA | 19 | 0.628 | 0.5292 | 0.2152 | 0 |
| CAÑA | 20 | 0.6332 | 0.5202 | 0.2036 | 0 |
| CAÑA | 21 | 0.6384 | 0.5116 | 0.1924 | 0 |
| CAÑA | 22 | 0.6434 | 0.5034 | 0.1817 | 0 |
| CAÑA | 23 | 0.648 | 0.4956 | 0.1716 | 0 |
| CAÑA | 24 | 0.6524 | 0.4881 | 0.1619 | 0 |
| CAÑA | 25 | 0.6566 | 0.4809 | 0.1526 | 0 |
| CAÑA | 26 | 0.6608 | 0.474 | 0.1436 | 0 |
| CAÑA | 27 | 0.6646 | 0.4673 | 0.135 | 0 |
| CAÑA | 28 | 0.6684 | 0.4609 | 0.1267 | 0 |
| CAÑA | 29 | 0.6722 | 0.4548 | 0.1187 | 0 |
| CAÑA | 30 | 0.6756 | 0.4488 | 0.111 | 0 |
| CAÑA | 31 | 0.679 | 0.443 | 0.1035 | 0 |
| CAÑA | 32 | 0.6818 | 0.4375 | 0.0966 | 0 |
| CAÑA | 33 | 0.6854 | 0.432 | 0.0893 | 0 |
| CAÑA | 34 | 0.6886 | 0.4268 | 0.0825 | 0 |
| CAÑA | 35 | 0.6916 | 0.4217 | 0.0759 | 0 |
| CAÑA | 36 | 0.6946 | 0.4168 | 0.0695 | 0 |
| CAÑA | 37 | 0.6974 | 0.412 | 0.0633 | 0 |
| CAÑA | 38 | 0.7002 | 0.4073 | 0.0572 | 0 |
| CAÑA | 39 | 0.7028 | 0.4027 | 0.0513 | 0 |
| CAÑA | 40 | 0.7054 | 0.3983 | 0.0456 | 0 |
| CAÑA | 41 | 0.708 | 0.394 | 0.04 | 0 |

| | | | | | |
|------|----|--------|--------|--------|---|
| CAÑA | 42 | 0.7106 | 0.3898 | 0.0345 | 0 |
| CAÑA | 43 | 0.713 | 0.3857 | 0.0292 | 0 |
| CAÑA | 44 | 0.7152 | 0.3816 | 0.024 | 0 |
| CAÑA | 45 | 0.7176 | 0.3777 | 0.0189 | 0 |
| CAÑA | 46 | 0.7198 | 0.3739 | 0.014 | 0 |
| CAÑA | 47 | 0.722 | 0.3701 | 0.0091 | 0 |
| CAÑA | 48 | 0.7242 | 0.3664 | 0.0043 | 0 |
| CAÑA | 49 | 0.7256 | 0.3628 | 0 | 0 |
| CAÑA | 50 | 0.7186 | 0.3593 | 0 | 0 |
| CAÑA | 51 | 0.5692 | 0.2846 | 0 | 0 |
| CAÑA | 52 | 0.5506 | 0.2753 | 0 | 0 |
| CAÑA | 53 | 0.5322 | 0.2661 | 0 | 0 |
| CAÑA | 54 | 0.5136 | 0.2568 | 0 | 0 |
| CAÑA | 55 | 0.4952 | 0.2476 | 0 | 0 |
| CAÑA | 56 | 0.4766 | 0.2383 | 0 | 0 |
| CAÑA | 57 | 0.4582 | 0.2291 | 0 | 0 |
| CAÑA | 58 | 0.4396 | 0.2198 | 0 | 0 |
| CAÑA | 59 | 0.4212 | 0.2106 | 0 | 0 |
| CAÑA | 60 | 0.4028 | 0.2014 | 0 | 0 |
| CAÑA | 61 | 0.3842 | 0.1921 | 0 | 0 |
| CAÑA | 62 | 0.3658 | 0.1829 | 0 | 0 |
| CAÑA | 63 | 0.3472 | 0.1736 | 0 | 0 |
| CAÑA | 64 | 0.3288 | 0.1644 | 0 | 0 |
| CAÑA | 65 | 0.3102 | 0.1551 | 0 | 0 |
| CAÑA | 66 | 0.2918 | 0.1459 | 0 | 0 |
| CAÑA | 67 | 0.2732 | 0.1366 | 0 | 0 |
| CAÑA | 68 | 0.2548 | 0.1274 | 0 | 0 |
| CAÑA | 69 | 0.2364 | 0.1182 | 0 | 0 |
| CAÑA | 70 | 0.2178 | 0.1089 | 0 | 0 |
| CAÑA | 71 | 0.1994 | 0.0997 | 0 | 0 |
| CAÑA | 72 | 0.1808 | 0.0904 | 0 | 0 |
| CAÑA | 73 | 0.1624 | 0.0812 | 0 | 0 |
| CAÑA | 74 | 0.1438 | 0.0719 | 0 | 0 |
| CAÑA | 75 | 0.1254 | 0.0627 | 0 | 0 |
| CAÑA | 76 | 0.1068 | 0.0534 | 0 | 0 |
| CAÑA | 77 | 0.0884 | 0.0442 | 0 | 0 |
| CAÑA | 78 | 0.07 | 0.035 | 0 | 0 |
| CAÑA | 79 | 0.514 | 0.257 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|------|----|--------|--------|---|---|
| CAÑA | 80 | 0.033 | 0.0165 | 0 | 0 |
| CAÑA | 81 | 0.0144 | 0.0072 | 0 | 0 |
| CAÑA | 82 | 0 | 0 | 0 | 0 |

CUADRO No. 31:

| FACTORES DE AFECTACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | | | |
|---|---------------------|--|--------------|----------------|-------------|
| ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN | EDAD EN AÑOS | COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | |
| | | MUY BUENA | BUENO | REGULAR | MALO |
| SOPORTE | 1 | 1.00 | 0.9959 | 0.8063 | 0.6103 |
| SOPORTE | 2 | 1.00 | 0.9921 | 0.7964 | 0.5874 |
| SOPORTE | 3 | 1.00 | 0.9889 | 0.7882 | 0.568 |
| SOPORTE | 4 | 1.00 | 0.9864 | 0.7815 | 0.5519 |
| SOPORTE | 5 | 1.00 | 0.9842 | 0.7757 | 0.5381 |
| SOPORTE | 6 | 1.00 | 0.9824 | 0.7708 | 0.5263 |
| SOPORTE | 7 | 1.00 | 0.9808 | 0.7665 | 0.516 |
| SOPORTE | 8 | 1.00 | 0.9793 | 0.7627 | 0.5068 |
| SOPORTE | 9 | 1.00 | 0.9781 | 0.7593 | 0.4985 |
| SOPORTE | 10 | 1.00 | 0.9769 | 0.7562 | 0.4911 |
| SOPORTE | 11 | 1.00 | 0.9758 | 0.7534 | 0.4843 |
| SOPORTE | 12 | 1.00 | 0.9749 | 0.7508 | 0.478 |
| SOPORTE | 13 | 1.00 | 0.974 | 0.7484 | 0.4723 |
| SOPORTE | 14 | 1.00 | 0.9731 | 0.7462 | 0.4669 |
| SOPORTE | 15 | 1.00 | 0.9724 | 0.7442 | 0.4619 |
| SOPORTE | 16 | 1.00 | 0.9716 | 0.7422 | 0.4572 |
| SOPORTE | 17 | 1.00 | 0.971 | 0.7404 | 0.4528 |
| SOPORTE | 18 | 1.00 | 0.9703 | 0.7387 | 0.4486 |
| SOPORTE | 19 | 1.00 | 0.9697 | 0.737 | 0.4447 |
| SOPORTE | 20 | 1.00 | 0.9691 | 0.7355 | 0.441 |
| SOPORTE | 21 | 1.00 | 0.9686 | 0.734 | 0.4374 |
| SOPORTE | 22 | 1.00 | 0.968 | 0.7326 | 0.434 |
| SOPORTE | 23 | 1.00 | 0.9675 | 0.7313 | 0.4308 |
| SOPORTE | 24 | 1.00 | 0.967 | 0.73 | 0.4277 |
| SOPORTE | 25 | 1.00 | 0.9666 | 0.7288 | 0.4247 |
| SOPORTE | 26 | 1.00 | 0.9661 | 0.7276 | 0.4219 |
| SOPORTE | 27 | 1.00 | 0.9657 | 0.7264 | 0.4191 |
| SOPORTE | 28 | 1.00 | 0.9653 | 0.7253 | 0.4165 |

| | | | | | |
|---------|----|------|--------|--------|--------|
| SOPORTE | 29 | 1.00 | 0.9649 | 0.7243 | 0.4139 |
| SOPORTE | 30 | 1.00 | 0.9645 | 0.7233 | 0.4115 |
| SOPORTE | 31 | 1.00 | 0.9641 | 0.7223 | 0.4091 |
| SOPORTE | 32 | 1.00 | 0.9638 | 0.7213 | 0.4068 |
| SOPORTE | 33 | 1.00 | 0.9634 | 0.7204 | 0.4045 |
| SOPORTE | 34 | 1.00 | 0.9631 | 0.7195 | 0.4024 |
| SOPORTE | 35 | 1.00 | 0.9628 | 0.7186 | 0.4003 |
| SOPORTE | 36 | 1.00 | 0.9625 | 0.7178 | 0.3982 |
| SOPORTE | 37 | 1.00 | 0.9621 | 0.717 | 0.3963 |
| SOPORTE | 38 | 1.00 | 0.9618 | 0.7162 | 0.3943 |
| SOPORTE | 39 | 1.00 | 0.9616 | 0.7154 | 0.3925 |
| SOPORTE | 40 | 1.00 | 0.9613 | 0.7146 | 0.3906 |
| SOPORTE | 41 | 1.00 | 0.961 | 0.7139 | 0.3889 |
| SOPORTE | 42 | 1.00 | 0.9607 | 0.7132 | 0.3871 |
| SOPORTE | 43 | 1.00 | 0.9605 | 0.7125 | 0.3854 |
| SOPORTE | 44 | 1.00 | 0.9602 | 0.7118 | 0.3838 |
| SOPORTE | 45 | 1.00 | 0.9599 | 0.7111 | 0.3822 |
| SOPORTE | 46 | 1.00 | 0.9597 | 0.7104 | 0.3806 |
| SOPORTE | 47 | 1.00 | 0.9595 | 0.7098 | 0.379 |

ART.- 37.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.-
Factor por Edad y Estado de Conservación.- La actualización del avalúo comercial de la edificación, con los valores definidos en la matriz, se cumpliría, si todas las edificaciones censadas hubieran sido construidas en el año anterior vigente a esta ordenanza, sin embargo en la realidad no se cumple debido a que cada edificación tiene diferentes condiciones físicas, por lo que para determinar el valor real en forma individual de las edificaciones, se evaluarán las condiciones de conservación de sus elementos constitutivos y de la edad de construcción.

TABLA DE VIDA ÚTIL POR TIPO DE EDIFICACIÓN

CUADRO No. 32:

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

FÓRMULA DE DEPRECIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CUADRO No. 33:

| FÓRMULA DE DEPRECIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN | |
|--|-----------------------------------|
| X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil multiplicado por 100 | |
| Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor nuevo calculado | |
| CLASE | FÓRMULA |
| 1 | $Y = 0.005 X^2 + 0.5001 X - 0.01$ |
| 2 | $Y = 0.049 X^2 + 0.4861 X + 2.54$ |
| 3 | $Y = 0.041 X^2 + 0.4092 X + 18.1$ |
| 4 | $Y = 0.023 X^2 + 0.24 X + 52.5$ |

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

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

FÓRMULA DEL BLOQUE CONSTRUCTIVO

CUADRO No. 34:

| FÓRMULA DEL BLOQUE CONSTRUCTIVO O EDIFICACIÓN |
|--|
| $AC = V_n - (V_n * Y)$ En donde: AC= Avalúo del bloque constructivo (edificio) Vn= Valor del bloque o construcción nueva Y= Valor porcentual a descontar |

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

TABLA DE OBRAS COMPLEMENTARIAS O MEJORAS

CUADRO No. 35:

| VALOR \$/ M² OBRAS COMPLEMENTARIAS O MEJORAS | |
|---|---------------|
| OBRA COMPLEMENTARIA | VALOR \$/ M² |
| PISCINA (PROF. 2M) | \$201.45 / M² |
| CISTERNA | \$448.03 / M² |
| CANCHA DEPORTIVA (CEMENTO) | \$57.53 / M² |

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

FÓRMULA DEL BLOQUE CONSTRUCTIVO

CUADRO No. 36:

| |
|--|
| FÓRMULA DEL BLOQUE CONSTRUCTIVO O EDIFICACIÓN |
| $AP= AC + Vit + AM$ |
| En donde: |
| AP= Avalúo de la propiedad o inmueble |
| AC= Avalúo del bloque constructivo (edificio) |
| Vit= Valor individual del terreno |
| AM= Avalúo de las mejoras Adheridas al predio |

Art. 38.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES. - Para la valoración individual de las construcciones, se consideran los siguientes factores de corrección:

1. Factor de Uso

De acuerdo al uso predominante de la construcción para el cual haya sido diseñada o reacondicionada, se aplicará los factores siguientes:

CUADRO No. 37:

| USO DE LA CONSTRUCCION | | |
|------------------------|------------------------|--------|
| CODIGO | USO | FACTOR |
| 1 | RESIDENCIAL | 1.00 |
| 2 | EDUCACION | 1.10 |
| 3 | OFICINAS | 1.15 |
| 4 | COMERCIAL | 1.20 |
| 5 | INDUSTRIAL | 1.25 |
| 6 | SALUD | 1.00 |
| 7 | ARTESANAL | 1.00 |
| 8 | RELIGIOSO | 1.00 |
| 9 | PUBLICO/ADMINISTRATIVO | 1.00 |
| 10 | MILITAR | 1.00 |
| 11 | PARQUEO | 1.10 |
| 12 | TURISMO | 1.20 |
| 13 | OTROS | 1.00 |
| 14 | AGRICOLA | 1.00 |

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 y otras leyes.

Art. 40.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata se establecerá un recargo, tal como lo estipula el artículo 508 del COOTAD, es decir pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El Uno por mil (1 °/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2 °/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

Art. 41. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos Por mil (2°/00) anual se aplicará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, acorde a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

Art. 42. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según ART. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 43. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Art. 44. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 45. – EXCENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Están exentas del pago de los impuestos lo determinado en el artículo 509 del COOTAD.

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

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

Art. 46. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

TABLA DE PORCENTAJE DE DESCUENTO

CUADRO No. 38:

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

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

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

Art. 47.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Art. 48.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 49.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL. - Las propiedades que estén sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, serán avaluadas en función de las alícuotas respectivas de cada copropietario.

Art. 50.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO. - Determinados los valores individuales del suelo y construcciones, de forma separada e individualmente de los predios intervenidos en el estudio catastral urbano, cumpliendo lo establecido en el artículo 505 del COOTAD, se determinará en valor de la propiedad mediante la suma aritmética de los avalúos del terreno más el de las construcciones.

AVALÚO COMERCIAL = AVALÚO TERRENOS + AVALÚO CONSTRUCCIONES

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

Art. 51. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Para determinar el valor del impuesto predial urbano, se aplicará las Banda Impositiva, calculado sobre el avalúo total de la propiedad, donde se aplicará un porcentaje de acuerdo a los grupos de predios y rangos de avalúos:

BANDA IMPOSITIVA PARA PREDIOS URBANOS

CUADRO No. 39:

| GRUPO DE PREDIOS | RANGOS AVALUOS \$ | DE | BANDA IMPOSITIVA |
|------------------|-------------------|----|---------------------------------------|
| 1 | 0 – 10.000 | | 2,10 0/000(DOS PUNTO CINCO POR MIL) |
| 2 | 10.001 – 20.000 | | 2,25 0/000(DOS PUNTO VEINTE POR MIL) |
| 3 | 20.001 - ADELANTE | EN | 2,30 0/000(DOS PUNTO TREINTA POR MIL) |

Art. 52.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad.

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

El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio. Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 53.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO. - Para la rebaja a la cuantía o valor del título se tendrán en cuenta lo siguiente:

- a) Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA), así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:
- b) En tanto que, respecto a las deducciones de conformidad a lo dispuesto en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad, en Numeral 2 del literal b).- Determina Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un

predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

CAPITULO VI IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 54.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón Santa Elena, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y demás núcleos urbanos consolidados del Cantón, determinadas de conformidad con la Ley u ordenanza.

ART. 55.- SUJETO PASIVO. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas y núcleos urbanos consolidados. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Art. 56.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDA RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 514 hasta el 524 del COOTAD:

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 57.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - La Jurisdicción Territorial comprende todos los lotes que se encuentren fuera de los los límites de las zonas urbanas y núcleos urbanos consolidados.

Art. 58.- CODIFICACIÓN CATASTRAL RURAL. - La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política, administrativa de la República del Ecuador, INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación **PROVINCIAL**; dos para la identificación **CANTONAL** y dos para la identificación **PARROQUIAL RURAL**.

CODIFICACION CATASTRAL PROVINCIAL, CANTONAL Y PARROQUIAL RURAL CUADRO No. 40:

| PROVINCIA | CANTON | PARROQUIA RURAL |
|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 24-Santa Elena | 01- Santa Elena | 50-Santa Elena-Zona Rural |
| | | 51-Atahualpa |
| | | 52-Colonche |
| | | 53-Chanduy |
| | | 54-Manglaralto |
| | | 55-Simón Bolívar (Julio Moreno) |
| | | 56-San José de Ancón |

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

El código territorial rural está compuesto por catorce dígitos numéricos de los cuales **uno** es para identificación de **ZONA**, **dos** para identificación de **SECTOR**, **tres** para identificación de **POLIGONO**, **cuatro** para identificación del **PREDIO**, **cuatro** para identificación de **DIVISIÓN**.

CODIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARROQUIAL RURAL POR ZONA, SECTOR, POLIGONO, PREDIO Y DIVISION

CUADRO No. 41:

| SANTA ELENA RURAL | ZONA | SECTOR | POLIGONO | PREDIO |
|----------------------|------|---------|----------|-----------|
| | 1 | 01, ... | 001, ... | 0001, ... |

Art. 59.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones
7. Gastos e Inversiones

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

Art. 60. –VALOR DE LA PROPIEDAD. - Los predios rurales serán valorados en función de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previsto en el artículo 516 del COOTAD; con este propósito mediante la presente ordenanza, se aprueba el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, acceso y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado.

TABLA VALORATIVA EN SUELO RÚSTICO

CUADRO No. 42:

| ZONA DE INFLUENCIA | | CLASE DE TIERRA | | | VALOR \$ HAS. |
|--------------------|--------|-----------------|-----|---------------|---------------|
| 1 | ZONA 1 | 1 | I | VERDE | 4.551,75 |
| | | 2 | II | AMARILLO | 3.355,80 |
| | | 3 | III | ROJO | 2.769,30 |
| | | 4 | IV | AZUL | 2.667,00 |
| | | 5 | V | VERDE INTENSO | 2.100,00 |
| | | 6 | VI | ANARANJADO | 1.533,00 |

| | | | | | |
|---|--------|---|------|----------------|----------|
| | | 7 | VII | CAFÉ | 850,50 |
| | | 8 | VIII | VIOLETA MORADO | 378,00 |
| 2 | ZONA 2 | 1 | I | VERDE | 4.360,37 |
| | | 2 | II | AMARILLO | 2.871,27 |
| | | 3 | III | ROJO | 2.367,27 |
| | | 4 | IV | AZUL | 1.939,65 |
| | | 5 | V | VERDE INTENSO | 1.672,38 |
| | | 6 | VI | ANARANJADO | 1.527,27 |
| | | 7 | VII | CAFÉ | 618,53 |
| | | 8 | VIII | VIOLETA MORADO | 274,91 |
| 3 | ZONA 3 | 1 | I | VERDE | 2.677,50 |
| | | 2 | II | AMARILLO | 1.974,00 |
| | | 3 | III | ROJO | 2.000,25 |
| | | 4 | IV | AZUL | 1.628,25 |
| | | 5 | V | VERDE INTENSO | 1.575,00 |
| | | 6 | VI | ANARANJADO | 1.149,75 |
| | | 7 | VII | CAFÉ | 425,25 |
| | | 8 | VIII | VIOLETA MORADO | 189,00 |
| 4 | ZONA 4 | 1 | I | VERDE | 2.007,81 |
| | | 2 | II | AMARILLO | 1.671,78 |
| | | 3 | III | ROJO | 1.420,38 |
| | | 4 | IV | AZUL | 1.163,79 |
| | | 5 | V | VERDE INTENSO | 916,38 |
| | | 6 | VI | ANARANJADO | 668,93 |
| | | 7 | VII | CAFÉ | 247,41 |
| | | 8 | VIII | VIOLETA MORADO | 109,98 |

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

Art. 61.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA RURAL. - Para la valoración individual de los predios rurales dentro de cada zona de influencia del sector de delimitación cantonal, se tomará en cuenta el valor indicado en el plano y su zona de influencia correspondiente, al que le aplicarán los factores de corrección, en relación con las características del predio indicados en los siguientes cuadros.

TABLA VALORATIVA PARA LOS CASOS EN QUE LOS PREDIOS RÚSTICOS TIENEN UN ÁREA INFERIOR A LA HECTÁREA Y QUE TIENEN EL USO DE SUELO HABITACIONAL

CUADRO No. 43:

| PREDIOS RUSTICOS | | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| CATEGORIA | DESDE (M²) | HASTA (M²) | VALOR del M² (\$ Dólares) |
| 1 | 1 | 1000 | 35,00 |
| 2 | 1001 | 2000 | 30,00 |
| 3 | 2001 | 3000 | 15,00 |
| 4 | 3001 | 5000 | 10,00 |
| 5 | 5001 | 9.999 | 5,00 |

Para la aplicación de Tabla Valorativa para los Predios Rústicos que sean inferior a la hectárea (CUADRO No. 43), se tendrá en consideración si los lotes son exclusivamente para uso residencial, habitacional, recreacional e industrial, no es aplicable para lotes que estén siendo utilizados para uso agrícola, porcina, ganadera, avícola entre otros.

COEFICIENTES DE TAMAÑO DEL PREDIO

CUADRO No. 44:

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

COEFICIENTES POR USO O DESTINO DEL PREDIO

Uso o Destino Habitacional

CUADRO No. 45:

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

Uso o Destino Comercial, Recreacional e Industrial

CUADRO No. 46:

| RANGO DE SUPERFICIE (HA) | COEFICIENTES |
|---------------------------------|---------------------|
|---------------------------------|---------------------|

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

Uso o Destino Minero

CUADRO No. 47:

| RANGO DE SUPERFICIE (HA) | COEFICIENTES |
|---------------------------------|---------------------|
| Menos de 0,1000 | 8,00 |
| 0,1001 a 0,2000 | 6,00 |
| 0,2001 a 0,3000 | 5,07 |
| 0,3001 a 0,4000 | 4,46 |
| 0,4001 a 0,5000 | 4,01 |
| 0,5001 a 0,6000 | 3,64 |
| 0,6001 a 0,7000 | 3,34 |
| 0,7001 a 0,8000 | 3,08 |
| 0,8001 a 0,9000 | 2,85 |
| 0,9001 a 1,0000 | 2,65 |
| 1,0000 a 2,5000 | 2,40 |
| 2,5001 a 5,0000 | 2,05 |
| 5,0001 a 10,0000 | 1,70 |
| 10.0001 a 20.0000 | 1,35 |
| Más de 20,0001 | 1,10 |

Coefficientes por Tipo de Vía

CUADRO No. 48:

| TIPO DE VIA DE ACCESO | COEFICIENTES |
|--|---------------------|
| Asfaltada de Primer Orden (Asfaltado) | 1,20 |
| Asfaltada de Segundo Orden (Asfaltado) | 1,00 |
| Adoquinado | 1,00 |

| | |
|-----------------------|------|
| Doble riego asfáltico | 0,90 |
| Lastrada | 0,80 |
| Terreno Natural | 0,70 |
| Sendero | 0,40 |

Art.62.- VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO: Con estos cuadros, el valor individual de los terrenos intervenidos estará dado por la siguiente fórmula:

$$VIT = VGT \times S \times Ft \times Fu \times Fv$$

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

Art. 63. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Para determinar el valor del impuesto predial urbano, se aplicará las Banda Impositiva, calculado sobre el avalúo total de la propiedad, donde se aplicará un porcentaje de acuerdo a los grupos de predios y rangos de avalúos:

BANDA IMPOSITIVA PARA PREDIOS RURALES

CUADRO No. 49:

| GRUPO DE PREDIOS | RANGOS AVALUOS \$ | DE | BANDA IMPOSITIVA |
|------------------|----------------------|----|---|
| 1 | 0 – 6.000 | | 2,55 0/000(DOS PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL) |
| 2 | 6.001 – 12.000 | | 2,80 0/000 (DOS PUNTO OCHENTA POR MIL) |
| 3 | 12.001 - EN ADELANTE | | 3,00 0/000(TRES PUNTO POR MIL) |

Art. 64.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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.

Art. 65.- VENCIMIENTO. - El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 66.- VARORACION EN CASOS ESPECIALES. - En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio del suelo en los sectores urbanos y rurales:

- a. **VALORACIÓN POR MEDIO DE CUANTÍA DE ESCRITURAS DE COMPRAVENTAS Y ENTREGA DE OBRA, PERITAJE E INFORME Y ESTUDIO DE TASACIÓN.** - Si dentro del perímetro urbano y rural, los propietarios no se encontrarán conforme con el valor metro cuadrado de suelo y por hectáreas aprobado por el Concejo Cantonal, se determinará y aplicará mediante el valor real de acuerdo al peritaje, informe o estudio de tasación individual realizado por profesionales particulares y por medio de las cuantías de las escrituras de compraventas y entregas de obras.
- b. **ÁREAS URBANAS EN ZONA DE RIESGO.** - Si dentro del perímetro urbano existieran zonas de riesgo natural como: barrancos, cursos de aguas, esteros, ríos o brazos de mar, laderas de cerros y zonas inundables y otros, se establecerá como precio por metro cuadrado de terreno, el 40% del predio establecido en el plano de valoración
- c. **LOTES INTERIORES.** - En los lotes interiores con servidumbre de paso, para efectos de valoración del terreno, no se aplicarán los factores previstos en el Art.2 de esta Ordenanza sino directamente el factor 0.50.

Art. 67.- RECLASIFICACIÓN CATASTRAL DE URBANIZACIONES APROBADAS EN SUELO RURAL. Con el fin de garantizar la coherencia entre la planificación territorial, la gestión del catastro y el desarrollo urbano, las urbanizaciones que hayan sido aprobadas mediante ordenanzas municipales, permisos de uso de suelo, fraccionamientos urbanísticos o actos administrativos que autorizan su funcionamiento dentro de suelo clasificado como rural, podrán ser reclasificadas a código y valoración respectiva en la base catastral municipal, siempre que cumplan con el criterio de ser una urbanización que debe contar con aprobación municipal válida y tener proyectado una consolidación mínima de infraestructura, pasando a formar un centro poblado o núcleo consolidado dentro de un área rural según se establezca conforme a su ubicación geográfica.

Art. 68.- CREACIÓN DE NUEVOS CENTROS POBLADOS EN COMUNIDADES ANCESTRALES

Se establecerán nuevos centros poblados dentro de comunidades ancestrales, permitiendo la asignación de codificaciones respectivas a nombre de la comuna. Esta creación deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en la Norma Técnica Nacional de Catastros, garantizando que la información catastral:

- Refleje la ocupación real del territorio y las características físicas del asentamiento.
- Respalde la gestión administrativa y planificación del territorio.

Esta disposición asegura que los centros poblados de comunidades ancestrales sean reconocidos oficialmente en la cartografía municipal, facilitando la planificación territorial y la gestión integral de los predios.

Art. 69.- INMUTABILIDAD DEL AVALÚO TÉCNICO ACTUALIZADO A PETICIÓN DEL PROPIETARIO.- Cuando un propietario, representante o peticionario solicite la actualización o incremento del avalúo catastral de su predio mediante la presentación de un peritaje técnico, informe valuatorio, dictamen profesional o cualquier otro documento técnico habilitante, y dicho avalúo sea validado y registrado por la Jefatura de Catastros, no podrá solicitar la disminución del mismo con el objeto de obtener beneficios tributarios, exoneraciones, reducciones, rebajas o trato preferencial, salvo en los siguientes casos estrictamente establecidos:

- Error técnico comprobado: Cuando la unidad técnica competente verifique técnicamente que el avalúo aprobado contiene errores de medición, cálculo, tipología constructiva, área, clasificación del suelo u otros elementos verificables.

- Afectaciones físicas demostradas: Cuando el predio o las edificaciones hayan sufrido daños permanentes por eventos naturales, accidentes o demoliciones autorizadas, debidamente comprobadas con inspección municipal.

Art. 70.- MANTENIMIENTO DEL AVALÚO SUPERIOR EN FRACCIONAMIENTOS CON AVALÚOS ESPECIALES.- En los procesos de fraccionamiento de predios aprobados mediante resolución, cuando el avalúo del lote matriz haya sido incrementado mediante peritaje técnico, informe valuatorio, dictamen profesional, o cuando exista un avalúo especial derivado de un acto de transferencia de dominio (venta, permuta, dación, adjudicación u otros actos con valor declarado), la Jefatura de Catastros mantendrá como base el avalúo superior registrado, y este será distribuido proporcionalmente entre los lotes resultantes, conforme a su área, ubicación, características y factores de valoración.

El propietario o peticionario no podrá solicitar que los nuevos lotes adopten el avalúo anterior o valores inferiores.

Art. 71.- CONSERVACIÓN DEL AVALÚO SUPERIOR EN PROCESOS DE UNIFICACIÓN DE PREDIOS CON AVALÚOS ESPECIALES.- En los trámites de unificación de predios, cuando uno o más de los lotes involucrados cuenten con avalúos especiales, ya sea por peritaje técnico, por valor declarado en actos de transferencia (compraventa, permuta, adjudicación, dación, etc.), o por cualquier acto administrativo que haya generado un incremento en su valor, la Jefatura de Catastros mantendrán como base los avalúos superiores previamente registrados de cada lote, en consecuencia el avalúo total del predio resultante de la unificación corresponde a la sumatoria de los avalúos individuales de los predios que se unifican.

Art 72.- ACTUALIZACIÓN OBLIGATORIA DE EDIFICACIONES.- El peticionario estará obligado a actualizar en el catastro municipal todas las edificaciones existentes en su lote previo a la emisión de cualquier certificación o la tramitación de actos administrativos ante esta jefatura. Para tal fin, podrá solicitar directamente una inspección en la Jefatura de Catastros, a fin de que el personal técnico verifique y registre la información real del inmueble, incluyendo área, uso, número de pisos y ubicación georreferenciada.

Asimismo, cuando el personal técnico del área de Catastro constate la existencia de edificaciones que no se encuentran registradas en la base catastral municipal, se procederá a su actualización inmediata en el sistema catastral y esta constatación podrá realizarse mediante inspección física, fotografías, ortofotos, levantamientos topográficos o información proporcionada por los propietarios.

Art. 72.- SISTEMA DE COORDENADAS OFICIAL PARA LA CARTOGRAFÍA MUNICIPAL.- Para la elaboración, actualización y mantenimiento de la cartografía catastral del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de esta Jurisdicción, se adopta como sistema de referencia geodésico oficial el WGS 84, y como sistema de proyección el UTM (Universal Transverse Mercator), conforme lo establece la Norma Técnica Nacional de Catastros emitida por el MIDUVI y el Instituto Geográfico Militar (IGM).

El levantamiento, procesamiento y documentación cartográfica deberá ejecutarse exclusivamente en el huso UTM correspondiente al ámbito territorial del cantón, según la sectorización oficial del IGM (zona 17S).

Toda información cartográfica generada por dependencias municipales, entidades externas, operadores autorizados o prestadores de servicios deberá entregarse en el sistema UTM–WGS84, garantizando la compatibilidad y homologación con la base cartográfica institucional, que deberá aprobarse por el área técnica antes de su incorporación al sistema catastral.

Art. 73.- ACTUALIZACIÓN DE CARTOGRAFÍA Y CATASTRO ADMINISTRATIVO CON TECNOLOGÍAS DE PRECISIÓN.- Con el fin de garantizar la actualización precisa y confiable de la cartografía municipal y del catastro administrativo, la Municipalidad adoptará el uso de equipos tecnológicos de alta precisión, incluyendo, pero no limitándose a:

- Fotogrametría aérea mediante drones (UAV): Levantamiento de ortofotos y modelos digitales de terreno (MDT, DSM) de alta resolución, con drones equipados con GNSS/RTK o PPK para georreferenciación de precisión centimétrica.
- Equipos topográficos de precisión: Receptores GNSS de alta exactitud (RTK o base + rover) y estaciones totales electrónicas para levantamientos catastrales y control de obras.
- Integración de datos cartográficos y catastrales: Toda información recolectada será integrada en Sistemas de Información Geográfica (GIS) municipales garantizando interoperabilidad con bases alfanuméricas y cartográficas del catastro municipal, con georreferenciación obligatoria en sistema WGS 84 – UTM, conforme a la Norma Técnica Nacional de Catastros.
- Metodología de actualización: Levantamientos periódicos de ortofotos y topografía para actualizar límites, vías, construcciones, áreas verdes y cuerpos de agua, con incorporación de control de calidad y verificación mediante inspección en campo, puntos de control geodésico (GCP) y comparación con levantamientos previos.

Aplicación obligatoria: Todo nuevo fraccionamiento, urbanizaciones, unificaciones y aclaraciones de linderos deberán ser actualizados utilizando tecnologías de precisión antes de su ingreso al sistema catastral cartográfico. Los levantamientos topográficos deberán cumplir estrictamente con los parámetros técnicos establecidos por esta jefatura y estar referenciados y conectados a la Red Geodésica Nacional del IGM o, en su defecto, a la Red Geodésica Municipal certificada por el GAD, garantizando precisión, coherencia y compatibilidad con la cartografía institucional. Todo levantamiento deberá estar acompañado de una memoria técnica, además de ser verificado y comprobado por el personal técnico del área con el fin de evitar errores cartográficos de georreferenciación.

Art. 74. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Elena.

CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO PERMIETRAL

| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS | | | | | |
|---|---|----------------|------------------|-------------------|-----------------|
| RUBRO: | CERRAMIENTO H=2.4M CON PLANCHAS DE ZINC | | | UNIDAD | ML |
| No. | 26 | | | | |
| M.- EQUIPOS | CANTIDAD A | TARIFA B | COSTO HORA C=A*B | RENDIMIENTO R | COSTO D=C*R |
| Herramienta menor 5% (M/O) | | | | | 0.38 |
| - | | - | - | - | - |
| - | | - | - | - | - |
| - | | - | - | - | - |
| - | | - | - | - | - |
| | | | | SUBTOTAL M | 0.380 |
| N.- MANO DE OBRA | CANTIDAD A | JORNAL/HR B | COSTO HORA C=A*B | RENDIMIENTO R | COSTO D=C*R |
| Peón | 2.00 | 4.23 | 8.46 | 0.50 | 4.23 |
| Albañil | 1.00 | 4.28 | 4.28 | 0.50 | 2.14 |
| Maestro mayor de ejecución de obras civiles | 0.50 | 4.75 | 2.38 | 0.50 | 1.19 |
| - | | - | - | - | - |
| - | | - | - | - | - |
| - | | - | - | - | - |
| - | | - | - | - | - |
| - | | - | - | - | - |
| | | | | SUBTOTAL N | 7.560 |
| O.- MATERIALES | UNIDAD | PRECIO UNIT. A | CANTIDAD B | COSTO C=A*B | |
| Clavos | Kg | 2.25 | 0.25 | 0.56 | |
| Cuarton semiduro | u | 3.50 | 0.50 | 1.75 | |
| Tira semidura | u | 2.00 | 0.50 | 1.00 | |
| Planchas de Zinc h=2,40m | u | 5.50 | 1.20 | 6.60 | |
| Caña rolliza | u | 3.00 | 0.40 | 1.20 | |
| - | | - | - | - | |
| - | | - | - | - | |
| - | | - | - | - | |
| - | | - | - | - | |
| - | | - | - | - | |
| | | | | SUBTOTAL O | 11.113 |
| P.- TRANSPORTE | UNIDAD | CANTIDAD A | TARIFA B | COSTO C=A*B | |
| - | | | | - | |
| | | | | SUBTOTAL P | 0.000 |
| Q.- TOTAL COSTO DIRECTO (M+N+O+P) | | | | 19.053 | |
| R.- INDIRECTOS Y UTILIDADES | | | | 20.00% | \$ 3.811 |
| S.- OTROS INDIRECTOS | | | | 0% | |
| T.- COSTO TOTAL DEL RUBRO (Q+R) | | | | \$ 22.863 | |
| U.- VALOR OFERTADO | | | | \$ 22.860 | |
| <small>OBSERVACIONES ESTO PRECIOS NO INCLUYEN IVA</small> | | | | | |

CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL

| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS | | | | | |
|---|--|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| RUBRO: | CERRAMIENTO H=3M METALICO GALVALUMEE=0,40 MM | | | UNIDAD | ML |
| No. | 26 | | | | |
| M.- EQUIPOS | CANTIDAD A | TARIFA B | COSTO HORA C=A*B | RENDIMIENTO R | COSTO D=C*R |
| Herramienta menor 5% (M/O) | | | | | 0.49 |
| - | | | | | - |
| - | | | | | - |
| - | | | | | - |
| - | | | | | - |
| - | | | | | - |
| | | | | SUBTOTAL M | 0.490 |
| N.- MANO DE OBRA | CANTIDAD A | JORNAL/HR B | COSTO HORA C=A*B | RENDIMIENTO R | COSTO D=C*R |
| Peón | 2.00 | 4.23 | 8.46 | 0.65 | 5.50 |
| Albañil | 1.00 | 4.28 | 4.28 | 0.65 | 2.78 |
| Maestro mayor de ejecución de obras civiles | 0.50 | 4.75 | 2.38 | 0.65 | 1.54 |
| - | | | | | - |
| - | | | | | - |
| - | | | | | - |
| - | | | | | - |
| - | | | | | - |
| | | | | SUBTOTAL N | 9.820 |
| O.- MATERIALES | UNIDAD | PRECIO UNIT. A | CANTIDAD B | COSTO C=A*B | |
| Clavos | Kg | 2.25 | 0.25 | 0.56 | |
| Cuarton semiduro | u | 3.50 | 0.50 | 1.75 | |
| Tira semidura | u | 2.00 | 0.50 | 1.00 | |
| Techo galvalume e=0,40 mm | m2 | 10.68 | 3.00 | 32.04 | |
| Caña rolliza | u | 3.00 | 0.40 | 1.20 | |
| - | | | | - | |
| - | | | | - | |
| - | | | | - | |
| - | | | | - | |
| - | | | | - | |
| | | | | SUBTOTAL O | 36.553 |
| P.- TRANSPORTE | UNIDAD | CANTIDAD A | TARIFA B | COSTO C=A*B | |
| - | | | | - | |
| | | | | SUBTOTAL P | 0.000 |
| Q.- TOTAL COSTO DIRECTO (M+N+O+P) | | | | | 46.863 |
| R.- INDIRECTOS Y UTILIDADES 20.00% | | | | | \$ 9.373 |
| S.- OTROS INDIRECTOS 0% | | | | | |
| T.- COSTO TOTAL DEL RUBRO (Q+R) | | | | | \$ 56.235 |
| U.- VALOR OFERTADO | | | | | \$ 56.240 |
| <small>ORDENACION: ESTO PRECIO INCLUYEN IVA</small> | | | | | |

CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMENTRAL

| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS | | | | | | |
|--|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
| UBICACIÓN: | | | | | | |
| RUBRO: | CERRAMIENTO H=2.40M (INC. PAREDES PL9, PILARES 20X20CM, VIGUETAS10X15CM, RIOSTRAS 20X20CM Y PLINTO 80X80X20CM) | | | | UNIDAD | ML |
| No. | 1 | | | | | |
| M.- EQUIPOS | | CANTIDAD A | TARIFA B | COSTO HORA C=A*B | RENDIMIENTO R | COSTO D=C*R |
| Herramienta menor 5% (M/O) | | | | | | 2.15 |
| Concretera | | 1 | 4.00 | 4.00 | 1.00 | 4.00 |
| Vibrador | | 0.5 | 3.00 | 1.50 | 1.00 | 1.50 |
| - | | | | | | - |
| - | | | | | | - |
| SUBTOTAL M | | | | | | 7.650 |
| N.- MANO DE OBRA | | CANTIDAD A | JORNAL/HR B | COSTO HORA C=A*B | RENDIMIENTO R | COSTO D=C*R |
| Peon | | 4.00 | 4.23 | 16.92 | 1.00 | 16.92 |
| Albañil | | 2.00 | 4.28 | 8.56 | 1.00 | 8.56 |
| Carpintero | | 2.00 | 4.28 | 8.56 | 1.00 | 8.56 |
| Fierro | | 1.00 | 4.28 | 4.28 | 1.00 | 4.28 |
| Maestro mayor | | 1.00 | 4.75 | 4.75 | 1.00 | 4.75 |
| - | | | | | | - |
| - | | | | | | - |
| SUBTOTAL N | | | | | | 43.070 |
| O.- MATERIALES | | UNIDAD | PRECIO UNIT. A | CANTIDAD B | COSTO C=A*B | |
| Cemento | | saco | 8.00 | 2.01 | 16.05 | |
| Arena gruesa | | m3 | 16.25 | 0.10 | 1.70 | |
| Piedra 3/4" a 1" | | m3 | 22.50 | 0.18 | 4.07 | |
| Agua | | m3 | 1.08 | 0.08 | 0.09 | |
| Tabla semidura | | u | 4.50 | 2.04 | 9.18 | |
| Cuarton semiduro | | u | 3.50 | 2.16 | 7.56 | |
| Tira semidura | | u | 2.00 | 2.04 | 4.08 | |
| Clavos | | Kg | 2.25 | 4.10 | 9.23 | |
| Acero de refuerzo Fy = 4200 | | Kg | 1.29 | 17.44 | 22.49 | |
| Aditivo impermeabilizante | | Kg | 11.07 | 0.04 | 0.40 | |
| Alambre recocido #18 | | Kg | 2.24 | 0.10 | 0.22 | |
| Arena Fina | | m3 | 16.25 | 0.10 | 1.56 | |
| Bloque PL9 | | u | 0.64 | 31.20 | 19.97 | |
| SUBTOTAL O | | | | | | 96.596 |
| P.- TRANSPORTE | | UNIDAD | CANTIDAD A | TARIFA B | COSTO C=A*B | |
| - | | | | | - | |
| SUBTOTAL P | | | | | | 0.000 |
| Q.- TOTAL COSTO DIRECTO (M+N+O+P) | | | | | | 147.316 |
| R.- INDIRECTOS Y UTILIDADES | | | | | | \$ 29.463 |
| S.- OTROS INDIRECTOS | | | | | | 0% |
| T.- COSTO TOTAL DEL RUBRO (Q+R) | | | | | | \$ 176.779 |
| U.- VALOR OFERTADO | | | | | | \$ 176.780 |
| OBSERVACIONES: ESTOS PRECIOS NO INCLUYEN IVA | | | | | | |

DEFINICIONES

Suelo rural. - Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Avalúo de los predios. - Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Bien inmueble. - Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Catastro inmobiliario.- Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio.

Componente económico. - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

Componente físico. - Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.

Componente jurídico. - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea está en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

Componente temático. - Corresponde a la información y las bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.

Clave catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Datos básicos catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).

Datos cartográficos catastrales. - Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.

Estudios de mercado inmobiliario. – Es la información sistematizada recabada en campo a través de una encuesta que contiene los valores económicos del suelo por unidad de área de suelo de los respectivos predios investigados y que disponen de información adicional correspondiente a las características propias del inmueble que definen su valor.

Manzana. - Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

Ocupante. - Persona natural o jurídica que tiene la ocupación o posesión sobre un determinado predio.

Piso. - Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

Polígono catastral. - Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

Precio de mercado. - Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

Predio. - Área o porción de terreno individual o múltiple rustico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

Predio matriz. - Denominación que se da al predio para mantener su registro histórico ante una modificación catastral; se refiere también al predio declarado en propiedad horizontal cuya clave catastral se deberá mantener y se añadirá los campos necesarios, conforme lo especificado en la presente norma.

Propiedad horizontal. - Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques

constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Red GNSS de monitoreo continuo del Ecuador - REGME. - Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados. Constituye una red activa que permite la observación y disponibilidad de información GNSS en tiempo real y que se encuentra enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

Red nacional geodésica del Ecuador - RENAGE. - Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

Sector. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Tipologías constructivas. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Unidad. - Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

Unidad técnica catastral. - Son las áreas administrativas municipales denominadas direcciones, subdirecciones, coordinaciones o jefaturas de avalúos y catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del catastro inmobiliario multifinalitario, en cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

Unipropiedad. - Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble.

Valor de la propiedad.- 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 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 permita la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Vivienda. - Es un espacio cubierto destinado al alojamiento y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, y que no se utilice con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

Zona. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipio de Cantón Santa Elena, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MARIA DEL CARMEN
AQUINO MERCHAN**

Mgtr. María Del Carmen Aquino Merchán
ALCALDESA DEL CANTÓN

SECRETARÍA MUNICIPAL DEL CANTON SANTA ELENA.- Santa Elena, 30 de diciembre de 2025.- **CERTIFICA:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027**, ha sido discutida por la Corporación Edilicia en sesiones ordinarias celebradas los días 24 de diciembre de 2025 y 30 de diciembre de 2025, tramitándose de conformidad con lo estipulado en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE EMILIO AGUSTO
MONTES**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. José Emilio Augusto Montes
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA ELENA.- Santa Elena, 30 de diciembre de 2025.- En virtud de que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027**, ha sido discutida por la Corporación Edilicia en sesiones ordinarias celebradas los días 24 de diciembre de 2025 y 30 de diciembre de 2025, esta Alcaldía facultada en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, **SANCIONA** presente ordenanza y autoriza su promulgación de conformidad con el indicado Art. 322.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MARIA DEL CARMEN
AQUINO MERCHAN**

Mgtr. María Del Carmen Aquino Merchán
ALCALDESA DEL CANTON

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON SANTA ELENA.- RAZÓN.- Proveyó y firmó el decreto que antecede la Mgtr. María Del Carmen Aquino Merchán, Alcaldesa del Cantón, en la Villa de Santa Elena, Capital Provincial del mismo nombre a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco. Lo certifico.- Santa Elena, 30 de diciembre de 2025.-



Firmado electrónicamente por:
**JOSE EMILIO AGUSTO
MONTES**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. José Emilio Augusto Montes
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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.