



ALCALDIA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ

onviar al
MAGAD PRAD
MAG-DGDA-2020-11897-F
GADMIC
saquisilí

Saquisilí, 11 de diciembre del 2020
GADMICS-A-2020-302

Lic. Norma Molina
DIRECTORA EJECUTIVA
PROYECTO SIGTIERRAS
MAGAP PRAT.

Presente.

De mi consideración:

Por medio de la presente, solicito a usted, se delegue a quien corresponda la carga de la base de datos de la consultoría denominada ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL DE SAQUISILÍ Y LAS ZONAS CONSOLIDADAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS CANCHAGUA, CHANTILÍN Y COCHAPAMBA DEL CANTÓN SAQUISILÍ, PROVINCIA DE COTOPAXI, en los servidores municipales y la puesta en funcionamiento del sistema SINAT, una vez que los consultores entregaron la documentación subsanadas las observaciones emitidas el oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2020-0227-OF, además se solicita que se realice un nuevo curso de capacitación con los Departamentos Municipales sobre el funcionamiento del sistema catastral.

Adjunto información habilitante.

Agradezco de antemano su cooperación para llevar a cabo dicha petición y, sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterar mi respeto y consideración.

Atentamente


Ing. Javier Velásquez
ALCALDE DEL GADMICS

C.C. Arq. Hugo Chingo. Administrador de la consultoría.

PROCESO DE CONSULTA DOCUMENTAL Y ARCHIVO
15 DIC 2020 HORA 12:40
FOLIO: 136F
ANEXOS: 1 cd

Sigamos adelante / Nawpaman katishun

Calle Barreno y 24 de Mayo
Telf: (03) 2721-137
Saquisilí - Cotopaxi
info@saquisilí.gob.ec

CONSORCIO CATASTRO SAQUISILI

Saquisili, 11 de diciembre del 2020

Oficio No. CCS-GADMICS-122

Sr. Arq.

Hugo Chingo

DIRECTOR DE PLANIFICACION

ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

Presente.

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL DE SAQUISILÍ Y LAS ZONAS CONSOLIDADAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS CANCHAGUA, CHANTILÍN Y COCHAPAMBA DEL CANTÓN SAQUISILÍ, PROVINCIA DE COTOPAXI.

OBJETO: CONTESTACION AL OFICIO No. 25-DP-CAS-2020

Por medio de la presente realizo la contestación a usted, señor arquitecto administrador de contrato, en referencia al oficio No. 25-DP-CAS-2020 de fecha 25 de noviembre de 2020, emitido por usted, en el cual se solicita se dé respuesta al oficio N. MAG-UEMAGAPPRAT-2020-227-OF, de fecha 19 de noviembre de 2020, emitido por la Cpa. Norma Molina, directora ejecutiva MAGAP-PRAT, en el cual se realiza la entrega de 2 informes técnicos en base a la información entregada en el oficio N. SG-EX211-2020, por lo que acogemos las observaciones realizadas, para que a si tenga un óptimo funcionamiento el sistema SINAT, el momento de la carga de la información.

Adjunto:

- Borrador de ordenanza de cobro del impuesto predial
- Base de datos con la información del catastro urbano del cantón Saquisili

Agradezco la favorable atención a la misma.

Atentamente,



José Luis Ojeda O.
DIRECTOR DE PROYECTO
CONSORCIO CATASTRO SAQUISILI





**PROPUESTA DE ORDENANZA
QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO
Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO
A LOS PREDIOS URBANOS, CABECERA CANTONAL DE SAQUISILÍ,
CABECERAS PARROQUIALES DE CANCHAGUA, COCHAPAMBA Y CHANTILÍN**

**ELABORADO POR:
CONSORCIO CATASTRO SAQUISILI**

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAQUISILÍ

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las"*

establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

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

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

Que el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

Expide:
**La Ordenanza que Regula la Formación del Catastro predial Urbano y la Determinación,
Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021**

**CAPITULO I
DEFINICIONES**

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO. - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

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

Art. 5. 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. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01.

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

El código territorial local está compuesto por diecinueve dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural, tres para identificación del PREDIO; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, tres para BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD y de DIVISIÓN en lo rural.

b) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones; 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. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal Saquisilí y las cabeceras parroquiales de: Canchagua, Cochapamba y Chantilín, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras

y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

c) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

1. **Identificación del Predio**
2. **Localización**
3. **Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del Predio**
4. **Tenencia**
5. **Características del Terreno, Servicios y Vías**
6. **Características de la Construcción y Mejoras**
7. **Vivienda Censal**
8. **Observaciones Generales**
9. **Responsables**
10. **Gráfico del Predio y fotografía de fachada de la Construcción Principal**

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, que serán levantados y registrados en la ficha catastral urbana.

Art. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. 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 II

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

Art. 9. – 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. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Saquisilí.

Art. 11.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes 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 (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 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 la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 14. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el 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. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - 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. 17. - 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. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 20. - 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.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- 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, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 24. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Organigrama del proceso de valoración del suelo:



VALOR DEL TERRENO

$$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (F4) \times (F5) \times (F6) \times (F7) \times (F8) \times (F9) \times (F10) \times (F11) \times (F12)]$$

At = Área del terreno

VM = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)

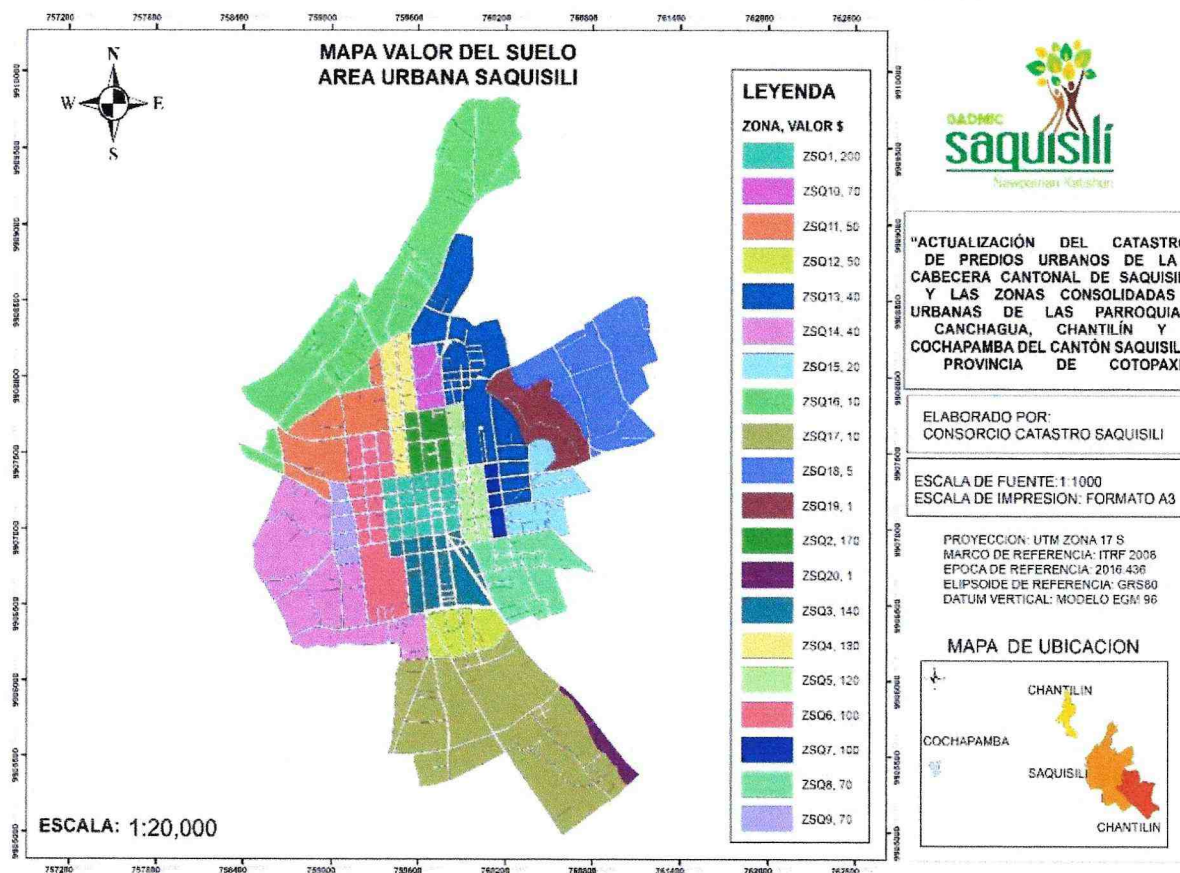
F1= Corrección por factor tamaño

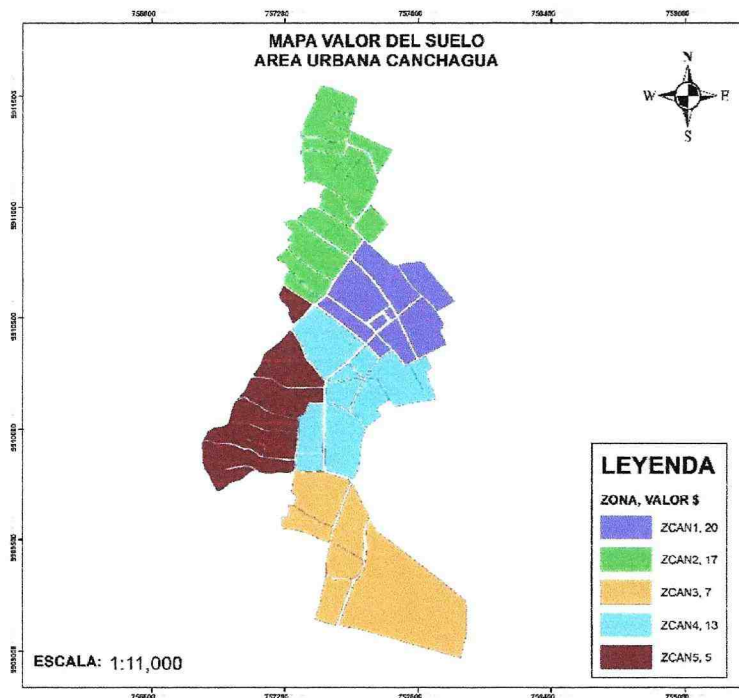
F2= Corrección por localización en la manzana

F3= Corrección por servicio de agua

- F4= Corrección por servicio de alcantarillado
- F5= Corrección por servicio de electricidad
- F6= Corrección por factor material de via
- F7= Corrección por factor topografía
- F8= Corrección por tipo de terreno
- F9= Corrección por forma del terreno
- F10= Corrección por factor Frente
- F11= Corrección por factor Fondo
- F12= Corrección por Recolección de Basura

1. MAPA DEL VALOR DEL TERRENO





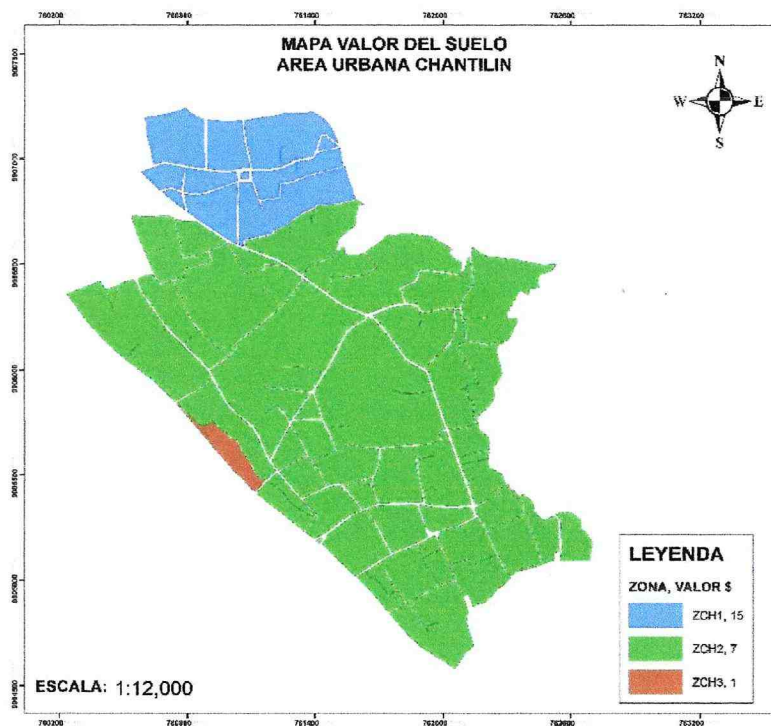
"ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL DE SAQUISILÍ Y LAS ZONAS CONSOLIDADAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS CANCHAGUA, CHANTILIN Y COCHAPAMBA DEL CANTÓN SAQUISILÍ, PROVINCIA DE COTOPAXI"

ELABORADO POR:
CONSORCIO CATASTRO SAQUISILÍ

ESCALA DE FUENTE: 1:1000
ESCALA DE IMPRESIÓN: FORMATO A3

PROYECCIÓN: UTM ZONA 17 S
MARCO DE REFERENCIA: ITRF 2008
ÉPOCA DE REFERENCIA: 2016.436
ELIPSOIDE DE REFERENCIA: GR80
DATUM VERTICAL: MODELO EGM 98

MAPA DE UBICACION



"ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL DE SAQUISILÍ Y LAS ZONAS CONSOLIDADAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS CANCHAGUA, CHANTILIN Y COCHAPAMBA DEL CANTÓN SAQUISILÍ, PROVINCIA DE COTOPAXI"

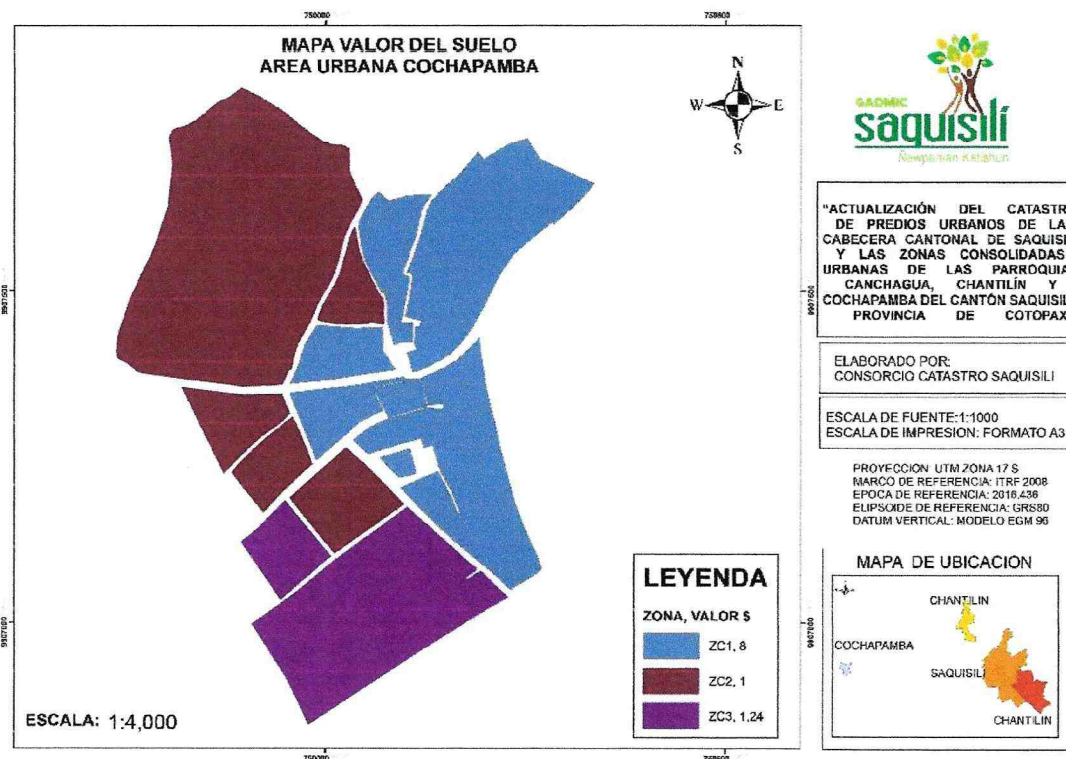
ELABORADO POR:
CONSORCIO CATASTRO SAQUISILÍ

ESCALA DE FUENTE: 1:1000
ESCALA DE IMPRESIÓN: FORMATO A3

PROYECCIÓN: UTM ZONA 17 S
MARCO DE REFERENCIA: ITRF 2008
ÉPOCA DE REFERENCIA: 2016.436
ELIPSOIDE DE REFERENCIA: GR80
DATUM VERTICAL: MODELO EGM 98

MAPA DE UBICACION





2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

Coefficiente de modificación de las características propias del terreno por el Área.

| No. | FACTOR | GRADO |
|-----|-------------------------------|-------|
| F1 | Factor Tamaño | TABLA |
| F2 | Localización en la Manzana | TABLA |
| F3 | Servicio de agua | TABLA |
| F4 | Servicio de Alcantarillado | TABLA |
| F5 | Servicio de Energía Eléctrica | TABLA |
| F6 | Material Vía | TABLA |
| F7 | Topografía | TABLA |
| F8 | Tipo del terreno | TABLA |
| F9 | Forma del terreno | TABLA |
| F10 | Factor Frente | TABLA |
| F11 | Factor Fondo | TABLA |
| F12 | Recolección de basura | TABLA |

2.1. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO

| Nombre | | Factor |
|----------|---------|--------|
| 0 | 100 | 0.95 |
| 100.01 | 300 | 1 |
| 300.01 | 500 | 0.95 |
| 500.01 | 1000 | 0.9 |
| 1000.01 | 5000 | 0.8 |
| 5000.01 | 10000 | 0.7 |
| 10000.01 | 20000 | 0.6 |
| 20000.01 | 9999999 | 0.5 |

2.2. COEFICIENTES CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

| Nombre | Factor |
|-------------|--------|
| Manzanero | 1.05 |
| En Cabecera | 1.10 |
| Bifrontal | 1.07 |
| Esquinero | 1.05 |
| Intermedio | 1.00 |
| En Pasaje | 0.75 |
| Interior | 0.70 |

2.3. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA

| Nombre | Factor |
|------------------|--------|
| Red Pública | 1.00 |
| Pozo Agua | 1.06 |
| Agua Lluvia | 0.94 |
| Carro repartidor | 0.94 |
| Otro | 0.94 |
| No Tiene | 0.90 |

2.4. COEFICIENTES CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO

| Nombre | Factor |
|----------|--------|
| Tiene | 1.00 |
| No tiene | 0.90 |

2.5. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA

| Nombre | Factor |
|----------------------------|--------|
| Red Pública | 1.00 |
| Planta o Generador Privado | 0.94 |
| Panel Solar | 0.94 |
| Otro | 0.94 |
| No Tiene | 0.90 |

2.6. COEFICIENTES CORRECCIÓN MATERIAL DE LA VIA DE ACCESO

| Nombre | Factor |
|------------------|--------|
| Adoquín/Adocreto | 1.00 |
| Cemento | 1.00 |
| Asfalto | 1.00 |
| Piedra | 0.98 |
| Lastre | 0.97 |
| Tierra | 0.94 |

2.7. COEFICIENTES CORRECCIÓN POR LA TOPOGRAFIA DEL PREDIO

| Nombre | Factor |
|-------------|--------|
| A Nivel | 1.00 |
| Sobre Nivel | 0.98 |
| Bajo Nivel | 0.96 |

2.8. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE TERRENO

| Nombre | Factor |
|-----------|--------|
| Seco | 1.00 |
| Cenagoso | 0.98 |
| Húmedo | 0.97 |
| Inundable | 0.96 |

2.9. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE

| Nombre | Factor |
|---------------|--------|
| Regular | 1.00 |
| Irregular | 0.99 |
| Muy Irregular | 0.97 |

2.10. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FRENTE

| FRENTE | FACTOR |
|-----------------------|--------|
| < 5.00 m. | 0.97 |
| > 5.01 m. < 8.00 m. | 0.98 |
| > 8.01 m. < 12.00 m. | 1.00 |
| > 12.01 m. < 16.00 m. | 1.01 |
| > 16.01 m. < 20.00 m. | 1.02 |
| > 20.01 m. | 1.03 |

2.11. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FONDO

| FONDO | FACTOR |
|-----------------------|--------|
| < 10.00 m. | 0.97 |
| > 10.01 m. < 18.00 m. | 0.99 |
| > 18.01 m. < 22.00 m. | 1.00 |
| > 22.01 m. < 30.00 m. | 0.99 |
| > 30.01 m. < 40.00 m. | 0.98 |
| > 40.01 m. | 0.97 |

2.12. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RECOLECCIÓN DE BASURA

| Nombre | Factor |
|----------------------|--------|
| Si tiene Recolección | 1.00 |
| No tiene | 0.98 |

b.-) Valoración de las Construcciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.

En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes portantes.

En acabados exteriores recubrimiento de paredes y cubiertas, marcos de ventanas, vidrios y puertas.

En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción.

Otras inversiones como adicionales constructivos como: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

1. Tipologías Constructivas

Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías constructivas, que no son sino modelos estándar de construcción en función de los materiales utilizados en columnas, paredes y cubierta.

1.1 Consideraciones Construcciones 1-3 Pisos (T1)

| COLUMNA | PARED | CUBIERTA |
|---------|-------|----------|
| 40% | 40% | 20% |
| H | H | H |
| L | L | P |
| M | M | M |
| N | N | N |

H : HORMIGON ARMADO
 ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
 MIXTO (METAL Y HORMIGON)
 ALUMINIO
L: OTRO A

P: OTRO B
M: MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
CAÑA, METAL MALLA
N: NO TIENE

| CODIGO | COLUMNAS | TIPOLOGIA | VALOR |
|--------|------------------------------|-----------|-------|
| 2 | ACERO (HIERRO CERCHA, METAL) | H | 178 |
| 44 | ALUMINIO | | |
| 1 | HORMIGÓN ARMADO | | |
| | METAL-HORMIGÓN | | |
| | PILOTAJE HORM. ARMADO | | |
| 59 | OTRO | L | 148,6 |
| 4 | MADERA | | |
| | CAÑA | M | 143 |
| 57 | MADERA TRATAMIENTO | | |
| 8 | NO TIENE | N | N |

| CODIGO | MAMPOSTERIA | TIPOLOGIA | VALOR |
|--------|----------------|-----------|-------|
| 6 | ADOBE / TAPIAL | L | 148,6 |
| 12 | BLOQUE | | |
| 5 | LADRILLO | | |
| 63 | PIEDRA | | |
| 8 | NO TIENE | N | 0 |

| CODIGO | PARED | TIPOLOGIA | VALOR |
|--------|----------------------|-----------|-------|
| | FERRO CEMENTO | H | 178 |
| 10 | HOMIGON PREFABRICADO | | |
| 11 | VIDRIO | | |
| 6 | ADOBE / TAPIAL | L | 148,6 |
| 12 | BLOQUE | | |
| 5 | LADRILLO | | |
| 63 | PIEDRA | | |
| 59 | OTRO | M | 143 |
| | GYPSUM | | |
| 14 | METAL MALLA | | |
| 13 | CAÑA | | |
| | MADERA TRATAMIENTO | | |
| 4 | MADERA | N | 0 |
| 18 | ZINC | | |

| | | | |
|----|-----------------|--|--|
| 65 | PLASTICO / LONA | | |
| 8 | NO TIENE | | |

| CODIGO | CUBIERTA | TIPOLOGIA | VALOR |
|--------|---------------------------------------|-----------|-------|
| 2 | HIERRO | H | 178 |
| 60 | LOSA DE HORMIGÓN | | |
| 19 | ASBESTO / CEMENTO | P | 66 |
| 4 | MADERA | | |
| 59 | OTRO | | |
| 62 | PALMA-PAJA | | |
| 22 | PLÁSTICO - POLICARBONATO - SIMILARES. | | |
| 23 | STEEL PANNEL / GALVALUMEN | | |
| 18 | ZINC | | |
| 57 | MADERA TRATAM | M | 143 |
| 61 | TEJA | | |
| 81 | TEJA ASFÁLTICA | | |
| 82 | TEJA INDUSTRIAL | | |
| 8 | NO TIENE | N | 0 |

1.2 Consideraciones Construcciones 4-6 Pisos (T2)

| COLUMNA | PARED | CUBIERTA |
|---------|-------|----------|
| 40% | 40% | 20% |
| H | H | H |
| | L | P |
| | | M |
| | | N |

H : HORMIGON ARMADO
ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
MIXTO (METAL Y HORMIGON)
ALUMINIO

L: OTRO A

P: OTRO B

M: MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO

N: CAÑA, METAL MALLA
NO TIENE

| CODIGO | COLUMNAS | TIPOLOGIA | VALOR |
|--------|------------------------------|-----------|--------|
| 2 | ACERO (HIERRO CERCHA, METAL) | H | 218,25 |
| 44 | ALUMINIO | | |
| 1 | HORMIGÓN ARMADO | | |
| | METAL-HORMIGÓN | | |
| | PILOTAJE HORM. ARMADO | | |

| CODIGO | PARED | TIPOLOGIA | VALOR |
|--------|----------------------|-----------|--------|
| | FERRO CEMENTO | H | 218,25 |
| 10 | HOMIGON PREFABRICADO | | |
| 11 | VIDRIO | | |
| 6 | ADOBE / TAPIAL | L | 163,46 |
| 12 | BLOQUE | | |
| 5 | LADRILLO | | |
| 63 | PIEDRA | | |

| CODIGO | CUBIERTA | TIPOLOGIA | VALOR |
|--------|---------------------------------------|-----------|--------|
| 2 | HIERRO | H | 218,25 |
| 60 | LOSA DE HORMIGÓN | | |
| 19 | ASBESTO / CEMENTO | P | 72,6 |
| 4 | MADERA | | |
| 59 | OTRO | | |
| 62 | PALMA-PAJA | | |
| 22 | PLÁSTICO - POLICARBONATO - SIMILARES. | | |
| 23 | STEEL PANNEL / GALVALUMEN | | |
| 18 | ZINC | | |
| 57 | MADERA TRATAM | M | 157,3 |
| 61 | TEJA | | |
| 81 | TEJA ASFÁLTICA | | |
| 82 | TEJA INDUSTRIAL | | |
| 8 | NO TIENE | N | 0 |

1.3 Valor del m² de Construcción Asociado a la Tipologías de 1 – 3 Pisos(T1)

| No. | COLUMNA | MAMPOSTERÍA | PARED | CUBIERTA | TIPOLOGIA | VALOR |
|-----|---------|-------------|-------|----------|-----------|--------|
| | 40% | 0% | 40% | 20% | 100% | |
| 1 | H | N | H | H | T1HNHH | 178,00 |
| 2 | H | N | L | P | T1HNLP | 143,84 |
| 3 | H | N | M | M | T1HNMM | 157,00 |
| 4 | H | N | N | N | T1HNNN | 71,20 |
| 5 | H | N | H | P | T1HNHP | 155,60 |
| 6 | H | N | H | M | T1HNHM | 171,00 |
| 7 | H | N | H | N | T1HNHN | 142,40 |
| 8 | H | N | L | H | T1HNLH | 166,24 |
| 9 | H | N | L | M | T1HNLM | 159,24 |
| 10 | H | N | L | N | T1HNLN | 130,64 |
| 11 | H | N | M | H | T1HNMH | 164,00 |
| 12 | H | N | M | P | T1HNMP | 141,60 |
| 13 | H | N | M | N | T1HNMN | 128,40 |
| 14 | H | N | N | H | T1HNNH | 106,80 |
| 15 | H | N | N | P | T1HNNP | 84,40 |
| 16 | H | N | N | M | T1HNNM | 99,80 |
| 17 | L | N | H | H | T1LNHH | 166,24 |
| 18 | L | N | L | P | T1LNLP | 132,08 |
| 19 | L | N | M | M | T1LNMM | 145,24 |
| 20 | L | N | N | N | T1LNNN | 59,44 |
| 21 | L | N | L | H | T1LNLH | 154,48 |
| 22 | L | N | L | M | T1LNLM | 147,48 |
| 23 | L | N | L | N | T1LNLN | 118,88 |
| 24 | L | N | H | P | T1LNHP | 143,84 |
| 25 | L | N | H | M | T1LNHM | 159,24 |
| 26 | L | N | H | N | T1LNHN | 130,64 |
| 27 | L | N | M | H | T1LNMH | 152,24 |
| 28 | L | N | M | P | T1LNMP | 129,84 |
| 29 | L | N | M | N | T1LNMN | 116,64 |
| 30 | L | N | N | H | T1LNNH | 95,04 |
| 31 | L | N | N | P | T1LNNP | 72,64 |
| 32 | L | N | N | M | T1LNNM | 88,04 |
| 33 | M | N | H | H | T1MNNH | 164,00 |

| | | | | | | |
|----|---|---|---|---|--------|--------|
| 34 | M | N | L | P | T1MNLP | 129,84 |
| 35 | M | N | M | M | T1MNMM | 143,00 |
| 36 | M | N | N | N | T1MNNN | 57,20 |
| 37 | M | N | M | H | T1MNMH | 150,00 |
| 38 | M | N | M | P | T1MNMP | 127,60 |
| 39 | M | N | M | N | T1MNMN | 114,40 |
| 40 | M | N | H | P | T1MNHP | 141,60 |
| 41 | M | N | H | M | T1MNHM | 157,00 |
| 42 | M | N | H | N | T1MNHN | 128,40 |
| 43 | M | N | L | H | T1MNLH | 152,24 |
| 44 | M | N | L | M | T1MNLN | 145,24 |
| 45 | M | N | L | N | T1MNLN | 116,64 |
| 46 | M | N | N | H | T1MNNH | 92,80 |
| 47 | M | N | N | P | T1MNNP | 70,40 |
| 48 | M | N | N | M | T1MNNM | 85,80 |
| 49 | N | L | H | H | T1NLHH | 106,80 |
| 50 | N | L | L | P | T1NLLP | 72,64 |
| 51 | N | L | M | M | T1NLMM | 85,80 |
| 52 | N | L | H | P | T1NLHP | 84,40 |
| 53 | N | L | H | M | T1NLHM | 99,80 |
| 54 | N | L | H | N | T1NLHN | 71,20 |
| 55 | N | L | L | H | T1NLLH | 95,04 |
| 56 | N | L | L | M | T1NLLM | 88,04 |
| 57 | N | L | L | N | T1NLLN | 59,44 |
| 58 | N | L | M | H | T1NLMH | 92,80 |
| 59 | N | L | M | P | T1NLMP | 70,40 |
| 60 | N | L | M | N | T1NLMN | 57,20 |

1.4 Valor del m² de Construcción Asociado a la Tipologías de 4 – 6 Pisos (T2)

| No. | COLUMNA | PARED | CUBIERTA | TIPOLOGIA | VALOR |
|-----|---------|-------|----------|-----------|--------|
| | 40% | 40% | 20% | 100% | |
| 61 | H | H | H | T2HHH | 218,25 |
| 62 | H | L | P | T2HLP | 167,20 |
| 63 | H | H | P | T2HHP | 189,12 |
| 64 | H | H | M | T2HHM | 206,06 |
| 65 | H | H | N | T2HHN | 174,60 |
| 66 | H | L | H | T2HLH | 196,33 |
| 67 | H | L | M | T2HLM | 184,14 |

| | | | | | |
|----|---|---|---|-------|--------|
| 68 | H | L | N | T2HLN | 152,68 |
|----|---|---|---|-------|--------|

2. Categorización de los Acabados Exteriores de la Construcción

El Método de Categorización de acabados exteriores, consiste en puntuar de acuerdo al precio a los materiales utilizados en los acabados exteriores del revestimiento de paredes y cubiertas; marcos de ventanas, vidrios y puertas, verificados y registrados en situ en la ficha predial urbana, durante el proceso de individualización predial.

La suma de los puntajes asignados a los materiales de los acabados utilizados en las construcciones nos determinará su Categoría (tipo de acabado).

| REVESTIMIENTO PAREDES | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|------------------------------|----------------------------------|----------|--------------------|---------------------|----------------|------------------------------|--------------------|--|--------------|-------------|------------------|----------|--------|----------|
| Hormigón Arquitectónico | Piel de Vidrio (laminado y reflectivo) | Hormigón Armado Prefabricado | Espacato/Mármol/Piedra Importada | Alucobon | Fachaleta/Cerámica | Caña Guadua o bambú | Madera Tratada | Grafiado/Estucado/Granoplast | Enlucido y Pintado | Enlucido sin Pintura/Arena Cal/Champeado | Sin Enlucido | Steel Panel | Madera Ordinaria | Ladrillo | Bloque | No tiene |
| 8 | 8 | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 | 6 | 5 | 3 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 |

| REVESTIMIENTO CUBIERTA | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------|---------|------------------------|-----------------|----------------|----------------------------------|------|-------------|---------------------------------|------------|------|-------------|------------------------|----------------------|--|
| Policarbonato/ Acrílico | Cerámica Alto Tráfico | Teja Vidriada | Tejuelo | Teja Común (ordinaria) | Teja Industrial | Teja Asfáltica | Lámina Impermeabilizante / Chova | Gres | Steel panel | Asbesto Cemento / Arena Cemento | Galvalumen | Zinc | Cady o Paja | Plástico o Polietileno | No tiene (solo losa) | |
| 7 | 6 | 6 | 5 | 5 | 4 | 4 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | |

| MARCOS DE VENTANAS | | | | VIDRIOS | | | |
|--------------------|-------------------------------------|--|--|---------|--|--|--|
| 5 | Madera Tratada Especial | | | 4 | Templado/Laminado/ Polarizado/Reflexivo | | |
| 4 | Aluminio Anodizado | | | 3 | Bronce color /Vitales | | |
| 3 | Aluminio Común Natural | | | 2 | Claro / Vidrio Común | | |
| 3 | Plastico Preformado (PVC) | | | 1 | Catedral | | |
| 3 | Madera Tratada (lacada o pintada) | | | 0 | Malla | | |
| 2 | Hierro Metálica /Ventana Enrollable | | | 0 | No tiene | | |
| 1 | Madera Ordinaria (común) | | | | | | |
| 0 | No tiene | | | | | | |

| PUERTAS | | | | | | | |
|---------|---|--|--|--|--|--|--|
| 4 | Vidrio Templado/Laminado | | | | | | |
| 3 | Madera Tamborada (MDF) | | | | | | |
| 3 | Madera Panelada (maciza) | | | | | | |
| 3 | Madera con Hierro | | | | | | |
| 2 | Plastico Preformado (PVC) | | | | | | |
| 2 | Madera con Vidrio | | | | | | |
| 2 | Hierro Metálica/ Metal Malla/ Puerta Enrollable | | | | | | |
| 1 | Aluminio y Vidrio | | | | | | |
| 1 | Madera Ordinaria (común) | | | | | | |
| 1 | Malla Galvanizada | | | | | | |
| 0 | Caña | | | | | | |
| 0 | Toly Vidrio | | | | | | |
| 0 | Malla | | | | | | |
| 0 | No tiene | | | | | | |

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados exteriores son:

| CATEGORÍA | DESCRIPCIÓN | INTERVALO |
|-----------|--------------------|-----------|
| A | NO TIENE | 1 a 8 |
| B | BASICO TRADICIONAL | 9 a 13 |
| C | ECONOMICO | 14 a 19 |
| D | BUENO | 17 a 22 |
| E | LUJO | 25 a 28 |

Factor Acabados Exteriores

| 1-5 PISOS | | | | |
|-----------|------|------|------|------|
| A | B | C | D | E |
| 1 | 1,31 | 1,93 | 3,29 | 4,28 |

3. Factor de Corrección por Uso Constructivo

De acuerdo al uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores que constan en la siguiente Tabla.

| TABLA USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS | | |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| CATEGORÍA PRINCIPAL | USO CUBIERTO | FACTOR DE CORRECCIÓN |
| AGRICOLA AGROPECUARIO | Vivero | 0,55 |
| | Galpón | 0,5 |
| | Porqueriza | 0,59 |
| | Sala De Ordeño | 0,58 |
| COMERCIO | Almacén/Comercio Menor | 1 |
| | Bar | 1,29 |
| | Mercado | 1,26 |
| | Centro Comercial | 1,37 |
| | Comercio Especializado | 1,41 |
| | Gasolinera | 1,61 |
| | Restaurante | 1,29 |
| DEPORTIVO | Escenario Deportivo | 1,5 |
| EDUCACION | Auditorio | 1,67 |
| | Aula | 1,3 |
| | Centro Educación Inicial | 1 |
| | Centro Cultural | 1,28 |
| | Escuela - Colegio | 1 |
| HABITACIONAL | Casa Barrial | 1 |
| | Departamento | 1 |
| | Sala Comunal | 1,38 |
| | Bodega | 0,71 |
| | Lavandería | 0,56 |
| | Balcón-Terraza | 0,65 |

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|------|
| | Garita-Guardianía | 0,83 |
| | Lavandería-Secado | 0,66 |
| | Parqueadero Cubierto | 0,75 |
| | Casa | 1 |
| | Parqueadero Descubierta | 0,7 |
| HOSPEDAJE | Hostal | 1 |
| | Motel | 1,19 |
| | Hostería | 1,55 |
| | Hotel | 1,52 |
| INDUSTRIAL | Bodega Comercial-Industrial | 0,79 |
| RECREATIVO | Gimnasio | 1,29 |
| | Discoteca | 1,29 |
| | Karaoke | 1,29 |
| | Mirador | 1 |
| | Sauna-Turco-Hidromasaje | 0,82 |
| | Plaza De Toros | 1,67 |
| | Sala De Cine | 1,61 |
| | Museo | 1,28 |
| | Malecón | 1 |
| | | |
| RELIGIOSO | Iglesia - Capilla | 1,51 |
| | Sala De Culto | 1,01 |
| | Convento | 1,35 |
| SALUD | Centro De Salud | 1,5 |
| | Hospital | 1,98 |
| | Clínica | 1,61 |
| SEGURIDAD | Estación De Bomberos | 1,95 |
| | Recinto Militar | 1,27 |
| | UPC | 1,27 |
| SERVICIO PUBLICO Y GESTIÓN | Fundaciones | 1,51 |
| | Orfanato | 1,51 |
| | Salón de Eventos | 1,38 |
| | Batería Sanitaria | 1,24 |
| | Organismos Internacionales | 1 |
| | Planta de Tratamiento de Agua | 1,29 |
| | Terminal Terrestre | 1,79 |
| | Banco-Financiera | 1,94 |
| | Centro De Asistencia Social | 1,51 |
| | | |

| | | |
|----------------------|------------|------|
| | Oficina | 1,41 |
| SERVICIOS FUNERARIOS | Cementerio | 1,43 |
| | Funeraria | 1,24 |

4. Factor Depreciación

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

$$Fd = [1 - \left(\frac{E}{Vt}\right) + \left(\frac{E}{Vt}\right)^2] * 0,5]$$

Donde:

Fd = Factor de Depreciación
E = Edad de la Construcción
Vt = Vida Útil del material predominante de la estructura

E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción
Año Actual = Dato del sistema
Año Construcción = Dato Censo Predial

Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones

Serán las que constan en la Tabla de acuerdo al tipo de estructura

| TABLA VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES | | |
|--|-----------|---------------|
| SISTEMAS ESTRUCTURALES | VIDA ÚTIL | % RESIDUAL |
| Hormigón Armado | 60 | 30 |
| Metálico | 60 | 30 |
| Muro Portante (Ladrillo-Bloque, Adobe) | 60 | 30 |
| Madera | 60 | 30 |
| Caña Guadúa | 60 | 30 |

5. **Estado de Conservación**

Se refiere al grado de mantenimiento de la construcción, a la fecha de realización del Censo Predial.

| TABLA ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | |
|---------------------------------|---------------------|--------|--------|
| No. | DESCRIPCIÓN | CÓDIGO | FACTOR |
| 1 | BUENO / ESTABLE | 1 | 1,00 |
| 2 | REGULAR / A REPARAR | 2 | 0,75 |
| 3 | MALO / OBSOLETO | 3 | 0,30 |

6. **Factor Etapa de la Construcción**

Para efectos de la valoración, las construcciones se registrarán de acuerdo a su etapa de construcción.

Las construcciones que a la fecha de realización del Censo Predial se encuentren en Estructura, no serán valuadas.

| ETAPA DE CONSTRUCCIÓN | | | |
|-----------------------|---------------|--------|--------|
| No. | DESCRIPCIÓN | CÓDIGO | FACTOR |
| 1 | EN ESTRUCTURA | 3 | 0,00 |
| 2 | EN ACABADOS | 2 | 0,83 |
| 3 | TERMINADO | 1 | 1,00 |

7. **Áreas Abiertas y Mejoras**

La determinación de los valores de las áreas abiertas y adicionales constructivos al predio, se aplicarán los valores unitarios detallados en la siguiente Tabla:

| TABLA COSTOS DE LAS CONSTRUCCIONES ABIERTAS Y MEJORAS | | | |
|--|---|-------------------------|------------------------------------|
| Nro. | USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS - ESPECIALES | UNIDAD DE MEDIDA | VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) |
| 1 | Ascensor | U | \$32.900,00 |
| 2 | Cancha deportiva de césped natural | m ² | \$24,00 |
| 3 | Cancha deportiva de césped sintético | m ² | \$34,00 |
| 4 | Cancha deportiva de tierra | m ² | \$30,00 |
| 5 | Cancha deportiva encementada | m ² | \$53,00 |
| 6 | Cerramiento adobe | m ² | \$39,00 |
| 7 | Cerramiento de hierro sobre mampostería | m ² | \$74,00 |
| 8 | Cerramiento de ladrillo bloque enlucido | m ² | \$85,00 |
| 9 | Cerramiento de ladrillo bloque sin enlucir | m ² | \$45,00 |
| 10 | Cerramiento de malla sobre mampostería | m ² | \$51,00 |
| 11 | Cisterna | m ² | \$246,00 |
| 12 | Muro de piedra | m ² | \$92,00 |
| 13 | Piscina cubierta | m ² | \$530,00 |
| 14 | Piscina descubierta | m ² | \$370,00 |

Se aplicarán los factores de etapa de la construcción y del estado de conservación.

- Estado de Conservación de la Mejora

| TABLA ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | |
|---|---------------------|---------------|---------------|
| No. | DESCRIPCIÓN | CÓDIGO | FACTOR |
| 1 | BUENO / ESTABLE | 1 | 1,00 |
| 2 | REGULAR / A REPARAR | 2 | 0,75 |
| 3 | MALO / OBSOLETO | 3 | 0,30 |

- Etapa de Construcción de la Mejora

| ETAPA DE CONSTRUCCIÓN | | | |
|-----------------------|---------------|--------|--------|
| No. | DESCRIPCIÓN | CÓDIGO | FACTOR |
| 1 | EN ESTRUCTURA | 3 | 0,00 |
| 2 | EN ACABADOS | 2 | 0,83 |
| 3 | TERMINADO | 1 | 1,00 |

8. Determinación del Avalúo de la Construcción y Mejoras (Adicionales Constructivos)

El avalúo de las construcciones permanentes existentes en los territorios urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Saquisilí, se calculará con la siguiente expresión matemática:

$$VCi = Ai \times (PU_tipología) \times F.acabado \times F.uso \times F.depreciación \times F.conservación \times F.etapa\ cons + VMC$$

$$VC = VC1 + VC2 + VC3 + \dots + VCi + VM + VMie + VMC$$

En donde:

VC = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación + valor de las mejoras

VCi = Valor total del piso

(Ai) = Área del piso en m²

1.- PU_tipología = Precio unitario base por m² de la Tipología

2.- F. ac = Factor Acabados

3.- F. uso = Factor uso de la edificación

4.- F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)

5.- F. cons = Factor del estado de conservación

6.- F. etapa_cons = Factor etapa

7.- VMC = Valor mejoras

- **Determinación del Avalúo de las Mejoras (Adicionales Constructivos)**

Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$VMC = Vac \times Ca \times F.cons \times F.etapa_cons$$

Donde:

| | |
|--------------|--|
| VMC = | Avalúo del adicional constructivo |
| Vac = | Valor del adicional constructivo |
| Ca = | Cantidad del adicional según su unidad de medida |
| F.cons = | Factor del estado de conservación |
| F.etapa_con= | Factor del estado de conservación |

9. **Determinación del Avalúo de los Predios Urbanos**

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del suelo, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$Apu = Vt + Vc + VMC$$

Donde:

| | |
|-----|--|
| Apu | = Avalúo del predio urbano |
| Vt | = Valor del terreno |
| Vc | = Valor de la construcción |
| VMC | = Valor de los adicionales constructivos al predio |

10. **Determinación del Avalúo de Propiedades Horizontales**

Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sean desarrollo horizontal o en vertical es:

$$Aph = Vt + Vc + VMC$$

Donde:

- Aph = Avalúo del predio en propiedad horizontal
- Vt = Valor del terreno (privado + terreno comunal)
- Ve = Valor de la construcción
- VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

Art. 25. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

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

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

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

Art. 27. - ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa 3/oo (TRES POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 30. - LIQUIDACION 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. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 31. - 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 COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32. - EPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Art. 33. - REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

a) *Ley Orgánica de Discapacidades* Artículo 75.- Impuesto predial. - 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.

b) Beneficios tributarios. - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, 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.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, 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:

| Grado de Discapacidad | Porcentaje para aplicación del beneficio |
|-----------------------|--|
| Del 40% al 49% | 60% |
| Del 50% al 74% | 70% |
| Del 75% al 84% | 80% |
| Del 85% al 100% | 100% |

c) En tanto que, por desastres, en base al Artículo 521.- Deducciones: Señala que "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:

d) 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."

Art. 34. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art.35. - VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad 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. 36. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 3 % (tres por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 37. - 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. 38. - 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. Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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.

Art. 39. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 40. - DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la presente.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Saquisilí, a los xxxxxx días del mes de xxxxxx de dos mil diecinueve