



## EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON QUEVEDO.

### CONSIDERANDO:

**Que** la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9; confiere competencias 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 que los Gobiernos Autónomos Descentralizados generaran sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad y equidad.

**Que** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55, literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos.

**Que** el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor.

**Que** el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana.

**Que** los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que 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; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio.

**Que** los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la



industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que el artículo 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 art. 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 le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación prevista en este Código.

**Que**, en el Suplemento del Registro Oficial No.608 de 30 de diciembre del 2011, se publicó la Ordenanza **que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2012-2013**” la misma que fue aprobada por el pleno del Concejo Municipal de Quevedo, en las sesiones ordinaria de dieciséis y extraordinaria de veintiuno de diciembre del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

Que es indispensable establecer el plano de valor de la tierra, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección (aumento o reducción) del valor de la tierra y edificaciones con los que se efectuará el avalúo de los predios urbanos del cantón Quevedo que regirá para el bienio 2017-2018; conforme a lo establecido en el Art. 502.- Normativa para la determinación del valor de los predios, COOTAD.

En uso de las facultades legales que le concede la Ley, expide la siguiente:

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO, LOS VALORES UNITARIOS POR m<sup>2</sup>. DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN (AUMENTO O REDUCCIÓN) DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2017 – 2018, EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DE CANTÓN QUEVEDO**



**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 en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano de Quevedo, 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.

**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. JURISDICCION TERRITORIAL.- CODIFICACION CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por dieciséis dígitos numéricos, de los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

- 2 Identificación PROVINCIAL
- 2 Identificación CANTONAL
- 2 Identificación de la PARROQUIA
- 2 Identificación de la ZONA CATASTRAL
- 2 Identificación del SECTOR CATASTRAL
- 3 Identificación de la MANZANA CATASTRAL
- 3 Identificación del PREDIO

Mediante estos dígitos se identifica al predio, y para identificar la propiedad horizontal es se aumenta 7 dígitos, clasificados de la siguiente manera:

- 2 Identificación BLOQUE
- 2 Identificación PISO
- 2 Identificación de la UNIDAD

**LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

- 1.- Identificación y localización del predio.
- 2.- Dominio y Tenencia del predio.
- 3.- Datos del propietario o poseedor.
- 4.- Situación Legal del predio.
- 5.- Características físicas del terreno.
- 6.- Ocupación del lote
- 7.- Implantación de la Edificación.
- 8.- Infraestructura y servicios.
- 9.- Uso del predio.
- 10.- Características principales de la edificación.
- 11.- Instalaciones especiales.
- 12.- Adicionales constructivos.
- 13.- Plano del predio.

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.

**Art. 5. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los Artículos precedentes es la Municipalidad de Quevedo.

**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 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 del Cantón.

**Art. 7. –VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

- c) 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,

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

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio 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. 9. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 10. - 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. 11. - 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 costos.



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. 12. – 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. 13. - 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. 14. - 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 15. - 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, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 16. - 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. 17. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El Municipio de Quevedo 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 esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, 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 físicos o electrónicos.

**Art. 18. IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación del GAD Quevedo.

**Art. 19. 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. 20. –VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para el cálculo de la propiedad se establece lo determinado en el COOTAD en el artículo 495, donde establece que el valor de la propiedad se lo realiza mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.

**Art. 21.- VALOR DEL SUELO URBANO.-** El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano, 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. Se establece un valor Base de los predios y posteriormente a este valor se modifica individualmente por sus características físicas del predio mediante los coeficientes de modificación.

**Art. 22.- VALOR BASE DEL SUELO URBANO.-** De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y se define el valor unitario base para cada una de las localidades respectivamente o zonas homogéneas, conforme consta en el anexo 1 de la presente Ordenanza.

**Art. 23.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DEL TERRENO, DE LOS PREDIOS DEL ÁREA URBANA.-** Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Quevedo y en las áreas urbano parroquiales, se tomará el valor unitario base asignado mediante el plano de valores (Anexo 1), área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en base a la información recopilada en campo.

Los factores de ajuste al valor base del terreno, se detallan en las tablas que a continuación se muestran:

Factor Frente:	Ffte
Factor Fondo:	Ffdo
Factor Proporción:	Fprp
Factor Tamaño:	Ftam
Factor Topografía:	Ftop
Factor Localización:	Floc
Factor Forma:	Fform
Factor Calidad Suelo:	Fcs

### CALCULO DE COEFICIENTES DE FACTORES ENDOGENOS

Para solares implantados en el sector central de Quevedo, se adoptará un solar de 12-15 metros de frente y 30-40 metros de fondo, como LOTE TIPO. Se excepcionan los macro lotes, por lo tanto:

Frente tipo:	Entre 12,00 metros y 15,00 metros
Fondo tipo:	Entre 30,00 metros y 40,00 metros

#### FACTOR FRENTE

<b>A)</b> Si se cumple:	12 = < frente total <= 15
Se aplica factor fijo:	Ffte = 1,000
<b>B)</b> Si se cumple:	15 < frente total <= 30
Se aplica:	Ffte = $\sqrt[4]{\text{Frente total}/15}$
Generando un rango de:	1,0000 < Ffte <= 1,1892
<b>C)</b> Si se cumple:	30 < frente total
Se aplica factor fijo	Ffte = 1,1892
<b>D)</b> Si se cumple:	Frente total < 12
Se aplica:	Ffte = $\sqrt[2]{\text{Frente total}/12}$
Generando un rango de:	0,2887 < Ffte <= 1,000

#### FACTOR FONDO

<b>A)</b> Si se cumple:	30 = < fondo total <= 40
Se aplica factor fijo:	Ffdo = 1,000
<b>B)</b> Si se cumple:	40 < fondo total <= 120
Se aplica:	Ffdo = $\sqrt[2]{40,00/\text{Fondo total}}$
Generando un rango de:	0,5744 = < Ffdo < 1,000
<b>C)</b> Si se cumple:	1 < fondo total < 30
Se aplica:	Ffdo = $\sqrt[2]{\text{Fondo total}/30}$
Generando un rango de:	0,1826 = Ffdo < 1,0000

#### FACTOR PROPORCION (RELACION FRENTE/FONDO)

Si se cumple:	1=< (Fondo real/Frente real) <=3
Se aplica:	Fprp = 1,00
Si se cumple:	3 < (Fondo real/Frente real) <=4
Se aplica:	Fprp = 0,80





Si se cumple:  $4 < (\text{Fondo real/Frente real}) \leq 5$   
Se aplica:  $F_{prp} = 0,60$

Si se cumple:  $5 < (\text{Fondo real/Frente real})$   
Se aplica:  $F_{prp} = 0,50$

Si se cumple:  $0 < (\text{Fondo real/Frente real}) < 1$   
Se aplica:  $F_{prp} = 0,60$

### FACTOR TAMAÑO

Si se cumple:  $0,00\text{m}^2 < \text{Área real del solar} \leq 1.200,00\text{m}^2$   
Se aplica:  $F_{tam} = 1,00$

Si se cumple:  $1.200,00\text{m}^2 < \text{Área real del solar} \leq 1.800,00\text{m}^2$   
Se aplica:  $F_{tam} = 0,95$

Si se cumple:  $1.800,00\text{m}^2 < \text{Área real del solar} \leq 2.400,00\text{m}^2$   
Se aplica:  $F_{tam} = 0,90$

Si se cumple:  $2.400,00\text{m}^2 < \text{Área real del solar} \leq 3.600,00\text{m}^2$   
Se aplica:  $F_{tam} = 0,85$

Si se cumple:  $3.600,00\text{m}^2 < \text{Área real del solar} \leq 4.800,00\text{m}^2$   
Se aplica:  $F_{tam} = 0,80$

Si se cumple:  $4.800,00\text{m}^2 < \text{Área real del solar}$   
Se aplica:  $F_{tam} = 0,70$

### FACTOR TOPOGRAFÍA

CONDICION TOPOGRAFICA			FACTOR $F_{top}$
Si	A nivel	se aplica	1.00
Si	Hundido	se aplica	0.85
Si	Elevado	se aplica	0.90
Si	Accidentado	se aplica	0.70
Si	Escarpado hacia arriba	se aplica	0.70
Si	Escarpado hacia abajo	se aplica	0.70

### FACTOR LOCALIZACION EN LA MANZANA

UBICACIÓN			FACTOR $F_{loc}$
Si	Lote esquinero	se aplica	1.15
Si	Lote intermedio	se aplica	1.00
Si	Lote en cabecera	se aplica	1.30
Si	Lote interior	se aplica	0.50
Si	Lote hacia callejón	se aplica	0.70
Si	Lote manzanero	se aplica	1.30



## FACTOR CALIDAD DE SUELO

CALIDAD DE SUELO			FACTOR Fcs
Si	Seco	se aplica	1.00
Si	Pantanosos	se aplica	0.60
Si	Inundable	se aplica	0.80

## FACTOR FORMA

No. ANGULOS RECTOS			FACTOR form
Si	No. de ángulos rectos = 4		1.00
Si	No. de ángulos rectos = 3		0.90
Si	No. de ángulos rectos = 2		0.80
Si	No. de ángulos rectos = 1		0.50

**ART. 24.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.-** Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula: **VS = At x PUBs x FTotal.**

En donde:

**VS:** Valor del terreno.

**At:** Área del lote.

**PUBs:** Precio unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra.

**FTotal:** Factor total de corrección, resultante del producto entre los factores frente y fondo y la media entre los demás factores.

**La fórmula general** de cálculo del valor económico de un solar se expresa, consecuentemente, de la siguiente manera:

$$VS = At * (PUBs) * Ffte * Ffdo * \left( \frac{Fprp + Ftam + Ftop + Floc + Fcs + Fform}{6} \right)$$

En donde:

[VS]	= Valor total del solar, en \$ USA
[At]	= Área del solar, en m <sup>2</sup>
[PUBs]	= Precio unitario base del solar, en \$USA
[Ffte]	= Factor Frente
[Ffdo]	= Factor Fondo
[Fprp]	= Factor Proporción
[Ftam]	= Factor Tamaño
[Ftop]	= Factor Topografía:
[Floc]	= Factor Localización
[Fform]	= Factor Forma
[Fcs]	= Factor Calidad Suelo



**Art. 25.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA.-**

La valoración de las edificaciones en el área urbana del cantón Quevedo, será realizada a partir de las tipologías definidas en el Anexo 2, en función de la siguiente formula.

A partir del costo de reposición en función de las tipologías de las edificaciones se depreciarán por su estado de conservación y por desgaste por el paso del tiempo de su vida útil (o vida técnica), rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil.

El valor total de una edificación se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

$$[VC] = [A] \times [PUBs] \times \text{Fuso} \times (1-D) \times \text{Fcons} + [Vr] + [VA]$$

En donde:

- [VC] = Valor total de la edificación
- [A] = Área de la edificación a avaluar (por tipología)
- [PUBs] = Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)
- [Fuso] = Factor por uso de la edificación
- [D] = Factor por edad de la construcción
- [Fcons] = Factor por conservación de la edificación
- [Vr] = Valor residual según tipología
- [VA] = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos

A continuación se detalla el cuadro de Precios Unitarios Base de la Edificación:

ACTUALIZACION CATASTRO URBANO DE QUEVEDO 2016				
PRECIOS BASE 2016				
TABLA DE TIPOLOGIAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M2				
TIPOLOGIA		A	B	C
		1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	6-10 PLANTAS
T1	CAÑA	35.00		
T2	MADERA	90.00		
T3	SOPORTANTE	95.00		
T4	MIXTA MADERA B L	220.00		
T5	MIXTA H.A. MAD	280.00		
T6	H.A. LIVIANO ZN	240.00		
T7	H.A. NORMAL METAL ASBC	320.00	380.00	
T8	H.A. NORMAL LOSA	360.00	410.00	490.00
T9A	GALPONES ABIERTOS	70.00		
T9B	GALPONES CERRADOS	80.00		
T10A	NAVES INDUSTRIALES ABIERTAS	85.00		
T10B	NAVES INDUSTRIALES CERRADAS	95.00		
T11	ENTECHADOS SOBRE TERRAZA	30.00		





## FACTOR POR USO DE LA EDIFICACION

FACTORES DE MODIFICACION POR USO DE LA EDIFICACION			
CODIGO	USO O DESTINO ECONOMICO	FACTOR DE USO	
1	HABITACIONAL	1.00	Edificaciones para vivienda. tipología compatible con edificaciones para actividades comerciales menores y servicios barriales
2	COMERCIAL	1.30	Centros comerciales de grandes áreas: 1.000 m2 en adelante
3	INDUSTRIAL	1.30	Silos, usos agroindustriales
4	OTROS SERVICIOS	NO APLICA	
5	EDUCACION	1.30	Edificaciones para la enseñanza: colegios, escuelas, universidades
6	CULTURA	1.30	Museos, bibliotecas
7	SALUD	1.30	Clínicas u hospitales
8	RECREACION Y DEPORTE	1.50	Escenarios deportivos cubiertos
9	RELIGIOSO	1.30	Templos, iglesias
10	INSTITUCIONAL PUBLICO	1.30	Edificaciones para servicios públicos o administrativos
11	INSTITUCIONAL PRIVADO	1.30	Edificaciones para servicios públicos o administrativos
12	TURISMO	NO APLICA	
13	PROTECCION ECOLOGICA	NO APLICA	
14	PRESERVACION HISTORICA CULTURAL	NO APLICA	
15	RECURSOS NATURALES	NO APLICA	
16	AGROPECUARIO	NO APLICA	
17	VIVERO/JARDIN BOTANICO	NO APLICA	
18	ZOOLOGICO	NO APLICA	
19	DIPLOMADO	NO APLICA	
20	BANCO FINANCIERO	1.50	Edificaciones para servicios bancarios o financieros
21	HOTEL MOTEL HOSTAL	1.30	
22	ASISTENCIA SOCIAL	1.30	Guarderías, asilos de ancianos
23	GASOLINERA	1.50	Estaciones de servicio de gasolina
24	TRANSPORTE	1.30	Terminales de transporte terrestre
25	TALLERES	1.20	
26	SIN USO	NO APLICA	

## FACTOR POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Se aplicara para cada tipología la siguiente expresión (Método de Ross)

$$D = \left[ \left( \frac{E}{V_u} \right) + \left( \frac{E}{V_u} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D= Factor de depreciación por edad, en %

E= Edad de la construcción= (2016- año de la construcción en el campo 10.19)

Vu= Vida útil según tipología



ESTIMACION DE VIDA UTIL Y VALOR RESIDUAL SEGÚN TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍA	CARACTERÍSTICA	VIDA ÚTIL	RESIDUAL
T1	CAÑA	4	10%
T2	MADERA	30	10%
T3	SOPORTANTE	50	10%
T4	MIXTA MADERA B L	50	10%
T5	MIXTA H.A. MAD	50	10%
T6	H.A. LIVIANO ZN	60	10%
T7A -T7B	H.A. NORMAL METAL ASBC	80	10%
T8A- T8B - 78C	H.A. NORMAL LOSA	80	10%
T9A	GALPONES ABIERTOS	40	10%
T9B	GALPONES CERRADOS	60	10%
T10A	NAVES INDUSTRIALES ABIERTAS	40	10%
T10B	NAVES INDUSTRIALES CERRADAS	60	10%
T11	ENTECHADOS SOBRE TERRAZA	30	10%

### FACTOR DE DEPRECIACION POR ESTADO DE CONSERVACION

FACTORES POR ESTADO DE CONSERVACION	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
NUEVO*	1.00
BUENO	0.90
REGULAR	0.75
MALO	0.50

\* Se consideran nuevas las edificaciones construidas en los dos últimos años.

### VALOR RESIDUAL SEGÚN TIPOLOGÍA

Toda edificación será valorada **al menos** con su valor residual, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBs] \times 0,10$$





## OBRAS COMPLEMENTARIAS O ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

El avalúo de las mejoras o adicionales constructivos se realizará aplicando la siguiente tabla:

ACTUALIZACION CATASTRO URBANO DE QUEVEDO 2016			
TABLA DE PRECIOS UNITARIOS POR M2 PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
CAMPO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	MURO DE HORMIGON ARMADO	m3	220.00
2	MURO DE HORMIGON CICLOPEO	m3	120.00
3	MURO INCLINADO DE PIEDRA	m3	60.00
4	MURO DE GAVIONES	m3	30.00
5	PARED DE LADRILLO/BLOQUE SIN ACABADOS	m2	25.00
6	PARED DE LADRILLO/BLOQUE ENLUCIDA Y PINTADA	m2	40.00
7	ADOBE O TAPIAL	m2	NO APLICA
8	MALLA SOBRE ZOCALO DE MAMPOSTERIA	m2	40.00
9	HIERRO SOBRE ZOCALO DE MAMPOSTERIA	m2	44.00
10	CERRAMIENTO DE PIEDRA	m2	30.00
11	CERRAMIENTO DE HIERRO	m2	40.00
12	CERCO DE CAÑA	m2	3.00
13	ENMALLADO	m2	35.00
14	ALAMBRE DE PUA	m	0.80
15	CERCA VIVA	m	NO APLICA
16	PISCINA	m2	240.00

**Art. 26.- DETERMINACIÓN DE LA BANDA IMPOSITIVA.-** La Banda impositiva es el porcentaje que se aplicará al valor de cada propiedad, que será fijado mediante ordenanza por cada Concejo Municipal, de acuerdo al Art. 504 del COOTAD.

**Art. 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano se aplicará la banda impositiva de 1.5 /1000 a todos los predios urbanos, de acuerdo al siguiente detalle:



### Tabla para el cálculo del rubro del impuesto predial bienio 2017 -2018

Valor	valor	Por mil
De: 0.0000	Hasta: 99999999,00	1.50

**Art 28.-** En caso de que el contribuyente requiera solicitar la impugnación al avalúo de los predios lo realizara mediante un reclamo administrativo ante el Director de Avalúos y Catastros de la Ciudad de Quevedo, acompañado de los justificativos pertinentes.

**Art.29.- Notificaciones.-** las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección de Avalúos y Catastros se las realizara de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 496 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Disposición General.-** La presente Ordenanza regirá dentro de la circunscripción territorial del Cantón Quevedo una vez publicada en el Registro Oficial y se aplicara para el Bienio 2017-2018.

**Disposición Final.-** La presente Ordenanza deroga todas las ordenanzas anteriores que tengan que ver con la materia.

Dada en la sala de sesiones del concejo del GAD Municipal de Quevedo, a los veintidós días del mes de diciembre del dos mil dieciséis.

Ing. Jorge Domínguez López  
**ALCALDE DE QUEVEDO**

Dr. Marcelo Guerrero Montesdeoca  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICO:** Que LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO, LOS VALORES UNITARIOS POR m2 DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN (AUMENTO O REDUCCIÓN) DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2017 – 2018, EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DE CANTÓN QUEVEDO, que antecede fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Quevedo, en sesiones ordinaria de 29 de noviembre y extraordinaria de 22 de diciembre del 2016, en primer y segundo debate respetivamente, de conformidad con lo que establece el Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la remito al señor Alcalde para su sanción.

Quevedo, 26 de diciembre del 2016

Dr. Marcelo Guerrero Montesdeoca  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



**VISTOS:** En uso de la facultad que me conceden los Arts.322, inciso quinto y 324, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, declaro sancionada **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO, LOS VALORES UNITARIOS POR m2 DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN (AUMENTO O REDUCCIÓN) DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2017 – 2018, EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DE CANTÓN QUEVEDO**, por estar de acuerdo con las normas vigentes y dispongo su publicación.

Quevedo, 27 de diciembre del 2016.

Ing. Jorge Domínguez López

**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE QUEVEDO**

**SECRETARIA DEL CONCEJO.-** Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO, LOS VALORES UNITARIOS POR m2 DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN (AUMENTO O REDUCCIÓN) DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2017 – 2018, EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DE CANTÓN QUEVEDO**, el Ing. Jorge Domínguez López, Alcalde del cantón Quevedo, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.- Lo certifico.

Dr. Marcelo Guerrero Montesdeoca

**SECRETARIO DEL CONCEJO**