



Ordenanza Nro. 28-2025

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE
MALDONADO**

EXPOSICION DE MOTIVOS

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 del COOTAD.

El artículo 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 ibídem, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir.

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,

c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, aún existen catastros inmobiliarios que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria, bajo la declaración del sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El artículo 496 del COOTAD dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

Con el objetivo de dar cumplimiento a lo dispuesto en el marco normativo vigente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM) de Pedro Vicente Maldonado contrató un equipo de profesionales para llevar a cabo la actualización del catastro y la valoración de los bienes inmuebles. Esta decisión se fundamentó en un informe de necesidad elaborado por la Dirección de Planificación, y tiene como propósito integrar a dicho equipo como apoyo técnico en este proceso, permitiendo la validación y estructuración de la información catastral, así como la revisión de la metodología de valoración y su correcta aplicación.

De esta manera, se busca actualizar tanto la información como la metodología y la normativa relacionada, a través de la elaboración de una propuesta de ordenanza y el acompañamiento en

todo el proceso de aprobación correspondiente. Así, el GADM de Pedro Vicente Maldonado fortalece la gestión territorial y tributaria, garantizando la transparencia y eficacia en el manejo de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, conforme a las competencias exclusivas establecidas por la Constitución y el COOTAD.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”;
- Que,** el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “9. *Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.*”;
- Que,** el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador determina: “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 artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “*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,** los numerales 1 y 2 del artículo 375 disponen: “1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.* 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.*”;
- Que,** el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “*La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional. La autonomía política es la*



capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo: la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana. La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley. La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, incluyendo aquellos obtenidos de la gestión de cooperación internacional, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y la ley. Su ejercicio no excluirá la acción de los organismos nacionales de control en uso de sus facultades constitucionales y legales.”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: “Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de las Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen, sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.”;

Que, el artículo 53 del COOTAD señala: “Naturaleza jurídica. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón.”;



Que, el literal I) del artículo 55 del COOTAD dispone: “*i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*”;

Que, los literales a), b) y c) del artículo 57 del COOTAD establecen: “*Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute.*”;

Que, el artículo 139 del COOTAD determina: “*Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. - La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.*”.

Que, el artículo 147 del COOTAD dispone: “*Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.*”

Que, el artículo 426 del COOTAD establece: “*Inventario. - Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.*”.

- Que,** el artículo 494 del COOTAD señala: “Actualización del catastro. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”;
- Que,** el artículo 495 del COOTAD establece: “*Avalúo de los predios. - El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.*”.
- Que,** el artículo 496 del COOTAD dispone: “*Actualización del avalúo y de los catastros. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.*”;
- Que,** el artículo 497 del COOTAD determina: “*Actualización de los impuestos. - Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.*”;



- Que,** el artículo 501 del COOTAD establece: “*Sujeto del impuesto. - 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. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.*.”;
- Que,** el artículo 515 del COOTAD señala: “*Sujeto Pasivo. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.*.”;
- Que,** el artículo 519 del COOTAD dispone: “*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 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.*.”;
- Que,** el artículo 561.6 del COOTAD establece: “*Valor de adquisición.- El valor de adquisición está conformado por la suma de los siguientes rubros: a) El valor que consta en la escritura pública de transferencia de dominio del bien, en la cual deberá detallarse su forma y medios de pago. En caso de que existan pagos en efectivo dentro de la transacción y estos superen los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 5.000,00), los notarios deberán informar al Servicio de Rentas Internas, en las condiciones establecidas por dicha administración tributaria; b) Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se considerará como mejora a*



las inversiones realizadas en los mismos, en las cuantías y con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado; y, c) Los pagos efectuados correspondientes a contribuciones especiales de mejoras u otros mecanismos de captación de plusvalía, nacional o seccional, debidamente soportados por el vendedor. Para el caso de personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización podrán considerar, adicionalmente, como parte del valor de adquisición aquellos costos y gastos en los que hayan incurrido en la construcción del bien inmueble objeto de transferencia y que cumplan con las condiciones para ser considerados como gastos deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta, de conformidad con la ley.”;

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone: “*Rectoría. - La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.*.”;

Que, el artículo 100 de la LOOTUGS establece: “*Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.- Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información.*.”;



- Que,** el artículo 101de la LOOTUGS señala: “*Obligación de remisión de información de catastrados y de ordenamiento territorial. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastrados y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.*.”;
- Que,** el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS determina: “*Infracciones graves. - Son infracciones graves: 7. No subir la información actualizada del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, de conformidad con lo señalado en esta Ley y con las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos que el ente administrador establezca para el efecto.*.”;
- Que,** el artículo 48 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece: “*Del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.- Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifinalitario que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en el habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos.*.”;
- Que,** el artículo 49 del RLOOTUGS señala: “*De los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastrados urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.*.”;
- Que,** el artículo 51 del RLOOTUGS determina: “*De los Datos Temáticos Catastrales. - Corresponde a los datos que caracteriza a un predio en base al componente temático: social (comportamiento urbano y social) y ambiental (medio físico natural).*.”;
- Que,** el artículo 52 del RLOOTUGS establece: “*De los Datos Cartográficos Catastrales. - Corresponde a los datos gráficos de los predios y las construcciones existentes en función de sus dimensiones, ubicación y georreferenciación, dentro de cada jurisdicción cantonal. Los Datos Cartográficos Catastrales deberán estar plenamente relacionados con la información alfanumérica catastral y ser gestionados mediante un sistema de gestión de bases de datos espaciales administrado exclusivamente por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.*.”;



- Que,** el artículo 53 del RLOOTUGS determina: “*De la Cartografía Básica con fines catastrales. - Constituye información cartográfica de partida para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Predial Multifinalitario. A partir de la Cartografía Básica con Fines Catastrales se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; la generación o actualización de esta cartografía deberá cumplir con los criterios establecidos por el ente rector de cartografía básica.*”;
- Que,** el artículo 54 del RLOOTUGS señala: “*Del Modelo de Datos Catastral Nacional.- Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales. En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo con un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo con los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado.*”;
- Que,** el artículo 5 de la Norma Técnica Nacional de Catastros emitida mediante Acuerdo Ministerial NRO. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A el 24 de febrero de 2022 establece: “*Objetivo específico. – Son criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de estos, los cuales estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda.*”;
- Que,** el artículo 6 de la Norma Técnica Nacional de Catastros dispone: “*Ámbito de aplicación. - De acuerdo con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el presente título es de aplicación obligatoria para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en el marco del ejercicio de sus atribuciones y competencias.*”;
- Que,** el artículo 7 de la Norma Técnica Nacional de Catastros determina: “*Á Gestión catastral. - Los GADM deben aplicar las especificaciones y procedimientos previstos en la presente norma para formar, actualizar y mantener los catastros cantonales de bienes inmuebles urbanos y rurales, y efectuar los correspondientes procesos de valoración masiva con fines catastrales.*”;
- Que,** el artículo 11 de la Norma Técnica Nacional de Catastros señala: *Clave catastral. - Cada predio deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la Tabla 1 y Tabla 2.*



Tabla 1: Clave Catastral Urbana

| Componentes de la clave catastral | Provincia | Cantón | Parroquia | Zona | Sector | Manzana | Predio |
|-----------------------------------|-----------|--------|-----------|------|--------|---------|--------|
| Número de dígitos | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 3 | 3 |

Tabla 2: Clave Catastral Rural

| Componentes de la clave catastral | Provincia | Cantón | Parroquia | Zona | Sector | Polígono catastral | Predio |
|-----------------------------------|-----------|--------|-----------|------|--------|--------------------|--------|
| Número de dígitos | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 3 | 3 |

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales (Tabla 3):

Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

| Componentes de la clave catastral | Propiedad Horizontal | | |
|-----------------------------------|----------------------|--------|------|
| Número de dígitos | Unidad | Bloque | Piso |
| | 3 | 3 | 3 |

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo con la estructura prevista en la Tabla 4:

Tabla 4: Codificación Catastral de las Construcciones

| Componentes de la clave catastral | Propiedad Horizontal |
|-----------------------------------|----------------------|
| Número de dígitos | Bloque |



Que, el artículo 14 de la Norma Técnica Nacional de Catastros establece: “*Información básica cartográfica. - Constituye la información cartográfica básica vectorial y/o ráster como insumo para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Inmobiliario Multifinalitario. A partir de la cartografía básica con fines catastrales, se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; es decir, el componente geográfico que conforma la base de datos catastral cantonal.*.”;

Que, el artículo 15 de la Norma Técnica Nacional de Catastros determina: “*Cartografía básica con fines catastrales. - Contiene los objetos cartográficos mínimos que servirán de insumo para la construcción de la cartografía catastral (datos cartográficos catastrales). Adicionalmente, los GADM, podrán considerar el Catálogo de Objetos para Cartografía Base con Fines Catastrales (Escala 1:1000), definido por el Instituto Geográfico Militar que será utilizado para la formación y actualización del catastro urbano. La exactitud posicional para cartografía básica es: a. Planimétrica.- La precisión de los objetos cartográficos se cuantificará y evaluará mediante el Error Medio Cuadrático (EMC o RMS) y dependiendo de la naturaleza del catastro, este parámetro no deberá superar: · Catastro Urbano: 0.33 metros · Catastro Rural: 2 metros El proceso de cálculo del RMS estará basado en función de la norma estadounidense “NSSDA National Standard for Spatial Data Accuracy de la Federal Geographic Data Committee (FGDC)”. b. Altimétrica. - La precisión altimétrica de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1,5 por la exactitud posicional de la planimetría (metros). (ASPRS Positional Accuracy Standards for Digital Geospatial Data, 2014). El componente altimétrico no será obligatorio para considerarse al momento del levantamiento de cartografía básica con fines catastrales, ni para los datos cartográficos catastrales, sin embargo, si es que los GADM deciden incluir este componente, deberá cumplir con las especificaciones posicionales previstas en el párrafo anterior.*.”;

Que, el artículo 38 de la Norma Técnica Nacional de Catastros dispone: “*Valoración masiva con fines catastrales.- Esta valoración tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, y que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal. Las valoraciones de los inmuebles tomarán como base los datos básicos catastrales y datos del mercado inmobiliario, a través de los observatorios de valores locales y/o estudios de mercado inmobiliario. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano deberá: a. Estructurar y mantener los observatorios de valores para monitorear de forma constante el mercado inmobiliario sea mediante pedido de información a terceros (instituciones financieras, promotoras inmobiliarias, registros de la propiedad), o mediante investigación de mercado inmobiliario. b.*



Aplicar procesos técnicos, objetivos y transparentes, tomando como base, técnicas de homogeneización, econométricas y/o geoestadística, siempre y cuando sigan los lineamientos establecidos en la ley y en la presente norma. c. Realizar la valoración masiva contemplando la valoración masiva urbana y valoración masiva rural. d. Individualizar el valor de cada predio (avalúo catastral) aplicando los factores necesarios en función de las características intrínsecas de cada predio. e. Aprobar mediante ordenanza el plano o mapa de valor del suelo y los valores de las construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción. f. Utilizar como base imponible para el cobro del impuesto predial el valor de los avalúos catastrales individualizados, resultado de la valoración masiva con fines catastrales efectuada por cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano en los casos establecidos en la legislación vigente. g. Cuando por procesos de actualización y mantenimiento catastral se detecten diferencias en más o menos el 30% entre el valor catastral y el valor comercial de un bien inmueble se deberá efectuar una revalorización con el fin de actualizar el valor de este, de conformidad a la realidad del mercado inmobiliario reduciendo así la inequidad que estas diferencias demuestran.”;

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

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

**TITULO I
ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO**

**CAPITULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- Objeto. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios Urbanos y Rurales, para el bienio 2026 - 2027.



El impuesto a la propiedad al se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, además de las zonas rurales del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en la jurisdicción territorial urbano y rural del cantón de Pedro Vicente Maldonado.

Artículo 3.- Clases de Bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.- Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio.

Estos bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio privado, los cuales se subdividen, a su vez, en:
 - 1) bienes de uso público, y
 - 2) bienes afectados al servicio público.
- b) bienes del dominio público.

Artículo 4.- Del Catastro.- Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares.

Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Artículo 5.- El catastro inmobiliario multifinalitario.- estará conformado por:

1. Componente económico
2. Componente físico
3. Componente jurídico
4. Componente temático

Artículo 6.- Formación del Catastro.- El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;

Artículo 7.- De la propiedad y la posesión.- De conformidad con el artículo 599 del Código Civil y el artículo 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.



La posesión de una persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Artículo 8.- Procesos de intervención territorial.- Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

1.- LA CODIFICACION CATASTRAL: La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural. La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL. La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (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, definido el límite urbano del área 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. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51). 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, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51). El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y

POLÍGONO (en lo rural) 1, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL: Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador. Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, con los siguientes referentes: 01.- Identificación del predio: 02.- Tenencia del predio: 03.- Descripción física del terreno: 04.- Infraestructura y servicios: 05.- Uso de suelo del predio: 06.- Descripción de las edificaciones:

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

Artículo 9.- Catastros y Registro de la Propiedad.- De conformidad con lo dispuesto en Constitución de la República del Ecuador y lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en las áreas urbanas y rurales.

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es imperante la coordinación de los datos de un predio ya sea este urbano o rural, para que sean básicamente idénticos en el Registro de la Propiedad y en el catastro Municipal y el mismo pueda ser identificado tanto por el usuario, como por el generador de la información; para lo cual es primordial que, para crear esta identidad catastral, sea llevada de la siguiente manera:

1. Certificado de actualización catastral emitido por el GAD Municipal antes de todo tipo de inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. Emisión del Informe de transferencias de dominio realizado por el Registro de la Propiedad por la vía que el GAD Municipal lo disponga, mediante la interoperabilidad.

CAPÍTULO II DEL PROCESO ADMINISTRATIVO

Artículo 10.- Valor de la propiedad.- Conforme lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se

hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Artículo 11.- Notificación de avalúos.- El GADM realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Artículo 12.- Sujeto activo.- El sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado y, por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar.

Artículo 13.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o poseicionarios, de asumir los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, derechos y acciones, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieran de personalidad jurídica, como señalan los artículos 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios, propietarios y poseicionarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Pedro Vicente Maldonado. Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.



- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza. Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:
1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
 2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
 3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
 4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
 5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
 6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
 7. Las sociedades que sustituyan a otras haciendo cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
 8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios urbanos y rurales, adeudado por el causante.
 9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos y rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
 10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado el dominio o posesión de los mismos y que consten como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 14.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Tributario y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- Deducciones, rebajas y exenciones.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en el COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, 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, de conformidad a la presente norma. Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU).

Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior. Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Artículo 16.- Solicitud de deducciones o rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación del formulario correspondiente por parte del contribuyente dirigido a la Dirección Financiera Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato del Salario Básico Unificado 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 deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios el siguiente ejercicio económico.

Artículo 17.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) SBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) SBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad rural sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley Orgánica de las Personas adultas mayores, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) 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 en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento. En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, el formulario correspondiente a la Dirección Financiera, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo, misma que será atendida de manera inmediata.

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.



Artículo 18.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastratos urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a 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 la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, 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 Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 19.- Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 20.- Imputación de pagos parciales.- Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo;
- III. 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.

Artículo 21.- Sanciones tributarias.- La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 22.- Certificación de avalúos.- La Unidad de Avalúos y Catastros del GAD, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Artículo 23.- 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 las disposiciones del Código Tributario.

El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.



Artículo 24.- Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 25.- 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, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias, la fracción de mes se liquidará como mes completo.

TITULO II

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 26.- Objeto del impuesto.- El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre 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 en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

Artículo 27.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Artículo 28.- Hecho generador.- El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 29.- Impuestos que gravan a los predios urbanos.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos:



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

Artículo 30.- De la valoración de la propiedad urbana.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el artículo 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Artículo 31.- Determinación del valor del suelo urbano.- Para la determinación del valor del suelo urbano, la Municipalidad adopta el Modelo Multicriterio basado en el Proceso Analítico Jerárquico (AHP), en concordancia con la Norma Técnica Nacional de Catastros. Este modelo garantiza la objetividad en la valoración mediante la ponderación científica de las variables que inciden en la plusvalía urbana.

El Valor Base del Suelo (VBS) se obtendrá de la aplicación espacial de las siguientes metá-variables rectoras:

1. Accesibilidad y Conectividad Vial.
2. Infraestructura Básica (Agua, Alcantarillado, Energía).
3. Riesgos y Amenazas (Naturales y Antrópicos).
4. Uso y Ocupación del Suelo.
5. Servicios Complementarios y Equipamiento Urbano.

Artículo 32.- Del Cálculo del Ratio de Valuación y Determinación del Valor Base.- Para garantizar la correspondencia entre la valoración técnica y la realidad económica del mercado inmobiliario del Cantón Pedro Vicente Maldonado, la determinación del valor del suelo se fundamentará en el cálculo del Ratio de Valuación (R).



El Ratio de Valuación constituye el factor de conversión monetaria que transforma el puntaje adimensional obtenido mediante el modelo AHP en un valor económico expresado en moneda de curso legal. Este factor se calculará mediante la correlación estadística de una muestra representativa de predios testigo del Observatorio de Mercado Inmobiliario, aplicando la siguiente fórmula técnica:

$$R = \frac{\sum P_{mercado}}{\sum P_{ahp}}$$

Donde:

- **R**: Ratio de Valuación (Factor de conversión).
- $\sum P_{mercado}$: Sumatoria de los precios de mercado verificados de los predios de la muestra (transferencias de dominio, avalúos comerciales, ofertas en firme).
- $\sum P_{ahp}$: Sumatoria de los puntajes técnicos AHP obtenidos para esos mismos predios mediante el modelo multicriterio.

Una vez determinado el Ratio, el Valor Base del Suelo (VBS) para cualquier zona o predio del cantón se obtendrá multiplicando su puntaje técnico particular por el Ratio establecido, conforme a la fórmula:

$$VBS = P_{zona} \times R$$

Donde P_{zona} es el puntaje AHP de la Zona Homogénea o del predio individual según sus características intrínsecas y extrínsecas.

Artículo 33.- De las Zonas Homogéneas de Valor por m².- Las Zonas Homogéneas de Valor Geoeconómico se delimitan espacialmente mediante el procesamiento de álgebra de mapas de las variables descritas en el artículo precedente. A cada zona se le asignará un Valor Base por metro cuadrado (USD/m²) resultante del cálculo del Ratio de Valuación, el cual correlaciona el puntaje técnico de la zona (Índice AHP) con los precios de mercado capturados en el Observatorio Inmobiliario Municipal.

Mirar anexo 1.

Artículo 34.- Fórmula de Cálculo del Valor Individual.- El valor individual del terreno (V_iS) se determinará aplicando al Valor Base de la Zona (VBS) los factores de corrección intrínsecos del predio y su superficie, mediante la siguiente fórmula:

$$V_i = VSB \times Fa \times S$$



Donde:

VBS = Valor del Metro Cuadrado del Terreno

S = Superficie

Fa = Factor de Afectación

1.- Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

$$\mathbf{Fa = CoGeo \times CoT \times CoAcc}$$

Donde: Fa = Factor de Afectación

CoGeo = Coeficientes Geométricos

CoT = Coeficientes Topográficos

CoAcc = Coeficientes Accesibilidad e Infraestructura

2.- Fórmulas para el cálculo de coeficientes que influyen en el factor de afectación:

a) $\mathbf{CoGeo = CoSup \times CoLoc \times CoFor}$

Donde:

CoSup = Coeficiente Superficie

CoLoc = Coeficiente Localización en la Manzana

CoFor = Coeficiente Forma

b) $\mathbf{CoT = CoSue \times CoTop}$

Donde:

CoSue = Coeficiente Suelo

CoTop = Coeficiente Topografía

c) $\mathbf{CoAcc = Coeficientes directos (Tabla de Factores de Corrección)}$

Artículo 35.- Tablas de coeficientes - Factores de afectación (FA)

El valor individual de cada predio será afectado por los siguientes coeficientes de corrección intrínseca de aumento o reducción:

| FACTORES DE CORRECCIÓN |
|---------------------------|
| FACTOR SUPERFICIE (CoSup) |



| | |
|--|--------|
| ene-50 | 1.0000 |
| 50-250 | 0.9900 |
| 250-500 | 0.9800 |
| 500-1000 | 0.9700 |
| 1000-2500 | 0.9600 |
| 2500-5000 | 0.9500 |
| >5000 | 0.9400 |
| LOCALIZACION (CoLoc) | |
| Esquinero | 1.0000 |
| Intermedio | 0.9700 |
| Pasaje/Callejón | 0.9500 |
| FORMA (CoFor) | |
| Regular | 1.0000 |
| Irregular | 0.9500 |
| Muy Irregular | 0.9300 |
| CARACTERISTICAS DEL SUELO (CoSue) | |
| Seco | 10.000 |
| Inundable | 0.9800 |
| Húmedo | 0.9500 |
| Cenagoso | 0.9300 |
| TOPOGRAFIA (CoTop) | |
| Plana o a nivel | 1.0000 |
| Pendiente Leve | 0.9800 |
| Pendiente Media | 0.9500 |
| Pendiente Fuerte | 0.9300 |
| Escarpada | 0.9000 |



| ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA BÁSICA (CoAcc) | |
|--|--------|
| Con frente a vía y redes completas (ee,agua,alc) | 1.0000 |
| Con frente a vía, sin redes completas | 0.9800 |
| Sin frente directo a vía (lote interior) y redes completas | 0.9500 |
| Sin frente directo a vía (lote interior) sin redes completas | 0.9300 |

Artículo 36.- Valoración de Suelo en Propiedad Horizontal.- En los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, el avalúo del suelo se prorrataará de acuerdo a la alícuota correspondiente a cada unidad exclusiva (departamento, local, oficina o bodega), garantizando que la suma de los avalúos parciales no exceda el valor total del lote matriz.

La fórmula de cálculo para el suelo en PH será:

$$V_{\text{sueloPH}} = V_i \times \text{Alicuota}$$

Artículo 37.- Determinación de la base imponible. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 38.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.- Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las construcciones consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata,

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

Artículo 39.- Impuesto a los inmuebles no edificados.- Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados en zonas urbanas, hasta que se realice la edificación, tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- La aplicación de este artículo se realizará según lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.



b) En forma específica, y de conformidad con el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado podrá exceptuar del cobro del impuesto al solar no edificado a aquellos predios respecto de los cuales no sea posible ejecutar una edificación o no exista autorización para edificar, debido a condiciones técnicas, normativas o regulatorias que impidan su desarrollo. La aplicación de esta excepción procederá a petición de parte interesada, quien deberá presentar la solicitud ante la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros, recibida la solicitud, la Unidad de Avalúos y Catastros dispondrá la verificación correspondiente, pudiendo requerir informes a la Unidad de Planificación, Unidad de Riesgos u otras dependencias técnicas, para determinar si:

- i. El predio se encuentra dentro de una zona donde no es posible edificar por razones de riesgo, protección ambiental, restricciones de uso, limitaciones zonales o ausencia de condiciones técnicas mínimas; o,
- ii. No existe autorización municipal válida para edificar, ya sea por normativa vigente, restricciones derivadas del PUGS, o por encontrarse el predio sujeto a prohibiciones o condicionamientos de carácter técnico o jurídico.

Una vez verificada cualquiera de estas circunstancias, la Unidad de Avalúos y Catastros emitirá la disposición correspondiente, mediante la cual se declarará la inaplicabilidad del impuesto al solar no edificado, por el período fiscal en que se mantenga la condición que impide la edificación.

Artículo 40.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de 0.8X1000 (cero puntos ochenta por mil).

Artículo 41.- Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.
- d) Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- e) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- f) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de



la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Artículo 42.- Liquidación acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado.

Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Artículo 43.- Época de pago.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Tabla 1.- Descuentos aplicables

| Período | 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% |



| Período | Descuento (%) |
|-----------------------|---------------|
| 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

Artículo 44.- Objeto del impuesto.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas de las Parroquias Rurales del Cantón, determinadas por la Clasificación del Suelo de la ordenanza correspondiente.

Artículo 45.- Impuesto que grava a la propiedad rural.- Los predios rurales están gravados por los impuestos, establecidos en el COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Artículo 46.- Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, conforme lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del suelo vigente.

Artículo 47.- Hecho generador. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 48.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:



- a) Las propiedades cuyo valor no excede de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a Finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley.

Artículo 49.- De la valoración de la propiedad rural.- Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:



- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos serán particulares de cada localidad.

Artículo 50.- Del modelo Agro-Económico rural.- Para la determinación del Valor de la Tierra Rural (VTR) la Municipalidad adopta el Modelo de Capacidad Productiva y Accesibilidad, estructurado sobre las variables mandatarias del artículo 516 del COOTAD. La valoración se realizará mediante la ponderación espacial de los siguientes componentes:

1. **Capacidad Productiva (Sustento: Art. 19 LOOTUGS):** Determinada por la aptitud edafológica del suelo para la producción agrícola o pecuaria.
 - *Variable Rectora: Clasificación Agrológica*, basada en la cartografía oficial de uso de suelos, que discrimina desde suelos arables (Clase II) hasta suelos de protección (Clase VIII).
 - *Factor Limitante: Pendiente del Terreno*, que condiciona la mecanización y costos de producción.
2. **Accesibilidad a Mercados (Sustento: Art. 516 COOTAD - Ubicación):** Evaluada por la facilidad de transporte de la producción hacia los centros de consumo o acopio.
 - *Variables*: Calidad de la vía de acceso (materialidad) y distancia euclíadiana a cabeceras parroquiales y rutas de transporte.
3. **Uso, Cobertura y Restricciones (Sustento: Art. 66 LOOTUGS - Función Ambiental):**
 - Se reconocerá el valor de las inversiones en cultivos permanentes y semipermanentes.
 - Se aplicará un **Factor de Restricción Ambiental** a los predios ubicados parcial o totalmente dentro de zonas de **Protección Hídrica**, reconociendo la limitación de uso productivo intensivo en dichas áreas, conforme a la normativa ambiental nacional.
4. **Infraestructura Instalada:** Disponibilidad de redes de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 51.- De la Determinación del Valor Base Rural y el Observatorio de Mercado.- Para garantizar la seguridad jurídica y la correspondencia con la realidad económica del cantón, el Valor Base del Suelo Rural (VZH) no se determinará mediante estimaciones presuntivas,

sino que se fundamentará estrictamente en la evidencia técnica del Observatorio del Mercado Inmobiliario Rural.

Los valores monetarios asignados a cada Zona Agropecuaria serán el resultado del procesamiento estadístico de las muestras de mercado (compraventas, ofertas en firme y avalúos periciales) recopiladas y validadas por la Dirección de Planificación. Estos valores bases se consolidan en la Tabla de Valores del Suelo Rural, la cual forma parte indivisible de esta Ordenanza, y constituye la única fuente oficial para la aplicación de las fórmulas de cálculo, garantizando así la transparencia y la equidad tributaria conforme al artículo 496 del COOTAD.

Artículo 52.- Fórmula del cálculo del valor individual rural.- El valor individual del predio rural (V_{iR}) se calculará mediante la fórmula:

$$V_{iR} = \sum(S_{hom} \times V_{ZH} \times Fa)$$

Donde:

- S_{hom} : Superficie de cada zona homogénea dentro del predio.
- V_{ZH} : Valor Base de la Zona Agropecuaria (Ráster AHP).
- Fa: Factores de Afectación intrínsecos (Riego, Topografía local).

$$\Rightarrow Fa = CoTop \times CoAcc \times CoRiego \times CoRest$$

Artículo 53.- Tablas de coeficientes - Factores de afectación (Fa)

1. Coeficientes Topográficos (CoTop) Reconoce la dificultad de mecanización y producción según la inclinación.

| PENDIENTE | DESCRIPCIÓN | COEFICIENTE |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 0% - 12% | Plana a Suave (Mecanizable) | 1.0000 |
| 12% - 25% | Media (Semimecanizable) | 0.9700 |
| 25% - 50% | Fuerte (Manual / Forestal) | 0.9500 |
| 50% - 70% | Muy Fuerte (Protección) | 0.9200 |
| > 70% | Escarpada (No productiva) | 0.8500 |

2. Coeficientes de Accesibilidad y Vías (CoAcc) Pondera la facilidad para sacar la producción al mercado.

| TIPO DE VÍA / ACCESO | COEFICIENTE |
|---------------------------------|---------------|
| Primer Orden (Asfalto/Hormigón) | 1.0000 |



| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Segundo Orden (Adoquín/Doble Riego) | 0.9850 |
| Tercer Orden (Lastre/Piedra) | 0.9500 |
| Cuarto Orden (Tierra/Verano) | 0.9200 |
| Sin Acceso Vial (Sendero/A pie) | 0.8500 |

3. Coeficientes de Riego y Agua (CoRiego) Factor multiplicador de productividad (Aplicable cuando exista catastro).

| CONDICIÓN HÍDRICA | COEFICIENTE |
|------------------------------------|-------------|
| Riego Permanente (Infraestructura) | 1.20 |
| Riego Ocasional / Estacional | 1.10 |
| Secano (Lluvia) / Sin Riego | 1.00 |

4. Coeficientes de Restricción Ambiental (CoRest) Reconoce la limitación de uso en zonas protegidas (Art. 66 LOOTUGS).

| AFFECTACIÓN AMBIENTAL | COEFICIENTE |
|---|-------------|
| Sin Afectación (Uso Agropecuario Pleno) | 1.00 |
| Bosque Protector / Vegetación Nativa | 0.80 |
| Protección Hídrica / Intangible | 0.60 |

CAPITULO VI

DETERMINACION DEL VALOR DE LA EDIFICACIONES

Artículo 54.- Metodología General de Valoración.- El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad y la cámara de la construcción.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

- a) De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos, tipologías.
- b) En su estructura: cimientos, cadenas, vigas, columnas, entre pisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c) En acabados: revestimiento de pisos, tumbados, cubierta, ventanas, cubre ventanas, closets, puertas exteriores, puertas interiores, vidrios, enlucidos, piezas sanitarias, cocina, pintura, fachada.
- d) En instalaciones: sanitarias, energía eléctrica, especiales, sistemas contra incendios.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m²) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Estudio de las ocho tipologías constructivas oficiales del cantón permite identificar con claridad los patrones predominantes de edificación y su incidencia directa en la valoración catastral. Cada tipología evidencia comportamientos diferenciados en términos de materialidad, vida útil, vulnerabilidad estructural y respuesta frente a condiciones climáticas propias de la zona, aspectos que influyen de manera determinante en los coeficientes de reposición y depreciación aplicables.

TIPO 1: Corresponde a edificaciones de madera con cubiertas livianas, generalmente de fácil montaje. Presentan una marcada vulnerabilidad ante agentes climáticos, especialmente humedad y viento y una vida útil reducida. Su tasa de depreciación es elevada debido al deterioro acelerado de sus materiales.

TIPO 2: Integrada principalmente por hormigón y bloque, con cubiertas ligeras. Se trata de una tipología constructivamente estable, con buen comportamiento estructural y una vida útil considerable. Su depreciación es moderada, al mantener niveles adecuados de rigidez y durabilidad.

TIPO 3: Emplea estructura metálica combinada con cerramientos de bloque. Esta configuración facilita ampliaciones o modificaciones, lo cual resulta funcional para procesos de crecimiento progresivo. Su comportamiento estructural es favorable, aunque depende de la correcta protección anticorrosiva.

TIPO 4: Se caracteriza por el uso de pilotes y madera, solución común en zonas de alta humedad o suelos blandos. Aunque su diseño permite adaptabilidad al terreno, la madera en ambientes húmedos presenta deterioro acelerado, lo que se traduce en una alta depreciación y menor vida útil.

TIPO 5: Corresponde a sistemas mixtos cuya estabilidad depende significativamente de la calidad y continuidad de las uniones entre materiales. La variabilidad en su ejecución genera un comportamiento estructural heterogéneo, por lo que su valoración exige un análisis detallado de la integridad constructiva.

TIPO 6: Edificaciones de madera en dos niveles. El incremento en altura demanda mayor mantenimiento y control de deformaciones, especialmente en climas húmedos. Su durabilidad depende estrictamente del tratamiento del material y de la protección frente a agentes bióticos.

TIPO 7: Establecida con hormigón armado y losa, constituye la tipología de mayor robustez y durabilidad del conjunto. Presenta excelente desempeño estructural y baja vulnerabilidad, reflejándose en una depreciación menor y una vida útil prolongada.

TIPO 8: Conformada por hormigón y cubiertas de eternit, presenta un comportamiento intermedio entre las tipologías pesadas y livianas. Su resistencia a agentes climáticos es adecuada, con depreciación moderada y estabilidad aceptable a largo plazo.



Artículo 55.- Valor Unitario (Vn).- El Valor Unitario (Vn) corresponde al costo por metro cuadrado de reposición de cada tipología constructiva. Se obtiene mediante la elaboración de análisis de precios unitarios comprensivos de estructura, cerramientos, cubierta, acabados e instalaciones. Este valor representa la edificación en estado nuevo y sin depreciación.

De cada análisis de precios unitarios se obtiene: El costo total de la edificación tipo,

El área construida de referencia, por tanto, el valor unitario nuevo por metro cuadrado:

$$Vn = \frac{\text{Costo total del presupuesto tipológico}}{\text{Área construida de referencia (m}^2\text{)}}$$

Con esto, Vn representa el valor de reposición nuevo sin depreciar, propio de cada tipología y alineado con precios vigentes.

Artículo 56.- Factor de Conservación (Fc).- Evalúa el estado físico observable de la edificación en cuanto a estructura, acabados e instalaciones. Se establecen tres categorías normadas: Estable, A Reparar y Deterioro, cada una con su coeficiente respectivo. Este factor reconoce el impacto del mantenimiento y las condiciones actuales del inmueble en la valoración.

Mirar anexo 2.

Artículo 57.- Factor de la edad de la construcción (Fe). - El Factor de Edad (Fe) refleja la pérdida de vida útil de la construcción conforme a la materialidad predominante. Su determinación se realiza mediante la tabla oficial de depreciación por rangos de edad, cuyo valor oscila entre 1,00 para edificaciones nuevas y aproximadamente 0,20 para edificaciones con antigüedad significativa. Este factor garantiza que la valoración incorpore el desgaste natural asociado al tiempo.

Se utilizó el método de depreciación lineal bianual (tramos de 2 años), según práctica histórica del catastro ecuatoriano.

Definición de vida útil por material:

Hormigón y hierro: larga vida útil,

Ladrillo/bloque: media,

Madera, bahareque, adobe: corta.

Construcción de curvas de depreciación diferenciadas por material, con:

Fe = 1,00 para 0–2 años,

Fe residual (0,20–0,40) para edades extremas (80–90 años).

Ajuste, calibración y redondeo a 2 decimales para estabilidad operativa.



Artículo 58.- El Factor de Reposición (Fr).- Constituye un ajuste técnico que permite valorar la calidad real de la edificación en relación con su tipología modelo. Se calcula al comparar el costo ponderado de los elementos constructivos reales del predio con el costo estándar de la tipología base, conforme a la matriz técnica de coeficientes estructurales, acabados e instalaciones. Un valor Fr mayor a 1 indica calidades superiores; un valor inferior refleja calidades reducidas.

El valor resultante de la edificación se obtiene mediante la siguiente expresión normativa:

- a) **Elaboración de un presupuesto analítico por rubro:** cimientos, cadenas, vigas, columnas, entrepisos, paredes, cubiertas, acabados e instalaciones.
- b) **Obtención de coeficientes por rubro:** coeficiente técnico, costo unitario, porcentaje de participación.

Normalización del modelo para que la tipología base tenga Fr = 1,00.

Para una edificación real, se seleccionan los rubros que correspondan a su materialidad:

$$Fr = \frac{\sum(\text{coeficientes reales})}{\sum(\text{coeficientes tipología base})}$$

Con ello, Fr permite afinar el valor de reposición según la calidad efectiva de los elementos constructivos.

Fórmula Oficial de Valoración

$$V = A \times Vn \times Fe \times Fc \times Fr$$

A: es el área construida (m^2) del bloque o edificación analizada.

Vn: valor unitario nuevo tipológico.

Fe: factor por Edad de la Construcción.

Fc: factor por Estado de Conservación.

Fr: factor por calidad real / reposición.

La metodología se fundamenta en el método de reposición establecido en la NTNC, considerando la materialidad, vida útil, estado de conservación y calidad real de cada edificación.

Artículo 59.- Procedimiento Operativo.- Para cada edificación, el personal técnico deberá aplicar el siguiente proceso:

1. Identificar la tipología constructiva (T1-T8).
2. Determinar el valor unitario nuevo (Vn).
3. Medir el área construida (A).

4. Seleccionar el factor de edad (Fe) según la tabla oficial.
5. Asignar el factor de conservación (Fc) según inspección.
6. Estimar el factor de reposición (Fr) utilizando la matriz técnica.
7. Aplicar la fórmula de valoración.
8. Sumar los valores de cada bloque cuando existan varias etapas constructivas.

La metodología $Fe \times Fc \times Fr$ constituye un sistema integral de valoración que permite representar fielmente la vida útil, conservación y calidad real de las construcciones del cantón. Su aplicación garantiza equidad, rigurosidad técnica, transparencia y coherencia con la Norma Técnica Nacional de Catastros, fortaleciendo la gestión catastral municipal y asegurando valores consistentes y defendibles ante procesos de auditoría.

CAPITULO VII

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 60.- Determinación de la base imponible.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 61.- Valor imponible de predios.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 62.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 2.4×1000 (dos puntos cuatro por mil).

Artículo 63.- Forma y plazo para el pago del impuesto.- El pago del impuesto que se realice hasta el 15 de febrero tendrá un descuento del (10%).

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Vigencia de Valores. Los valores base y coeficientes aprobados en la presente Ordenanza tendrán vigencia improrrogable para el bienio 2026-2027. Cualquier modificación sustancial fuera de este periodo requerirá un nuevo estudio técnico de mercado aprobado por el Concejo Municipal.



SEGUNDA.- Validación de Métodos Indirectos. Se valida jurídica y técnicamente el uso de fotogrametría aérea y restitución vectorial como métodos oficiales para la actualización y saneamiento de la base catastral. Las construcciones identificadas mediante estos métodos se incorporarán de oficio al catastro, salvo prueba técnica en contrario presentada por el administrado.

TERCERA.- Progresión del Aumento del Avalúo. En los casos donde la actualización catastral Genere un incremento del valor del suelo superior a 50% del valor respecto del año 2025, el aumento del avalúo se realizará de manera gradual. 60% del aumento se aplicará para el año 2026 y 100% para el año 2027, lo cual será aplicado técnicamente y reportado por la Unidad de Avalúos y Catastros al Director de Planificación para su aprobación previo a su aplicación.

CUARTA.- Del procedimiento de reclamos e impugnación de avalúos (urbano y rural). De conformidad con lo dispuesto en los artículos 496 y 500 del COOTAD, una vez notificada la emisión catastral, los contribuyentes que se consideren afectados por la determinación del avalúo de sus predios podrán presentar el correspondiente reclamo administrativo ante la Alcaldía o su delegado.

Corresponde al contribuyente presentar la justificación técnica que desvirtúe los datos catastrales municipales. No se admitirán reclamos basados en apreciaciones subjetivas de valor, por lo tanto, se observará el siguiente rigor técnico:

1. Reclamos en Suelo Rural (Calidad Agrológica): Si la discrepancia versa sobre la aptitud del suelo, el reclamo deberá sustentarse obligatoriamente con un estudio de suelos puntual, costeado por el propietario, realizado por un laboratorio acreditado y validado por la Autoridad Agraria Nacional. En caso de discrepancia con la cartografía oficial, prevalecerá este estudio detallado, siempre que cuente con la validación técnica de la Dirección de Planificación.
2. Reclamos en Suelo Urbano y Edificaciones: Si la discrepancia versa sobre áreas, linderos o características constructivas, el reclamo deberá adjuntar el levantamiento topográfico georreferenciado o el informe pericial estructural, según corresponda, debidamente firmado por un profesional habilitado.

La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico de verificación de campo conforme la normativa vigente. Con este insumo, la Alcaldía o su delegado resolverá el reclamo administrativo, disponiendo la rectificación del avalúo o la ratificación del mismo, según corresponda.

QUINTA.- Del Registro Presupuestario de Incentivos. La Dirección Financiera garantizará que los descuentos por pronto pago establecidos en el artículo 518 del COOTAD se encuentren debidamente financiados y registrados en la Proforma Presupuestaria del año vigente, aplicándose a las partidas de compensación, gasto tributario o disminución de ingresos que determine la normativa técnica de contabilidad gubernamental, asegurando el equilibrio financiero institucional.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Del Catastro de Sistemas de Riego. Ante la inexistencia actual de un catastro georreferenciado de riego, para el bienio 2026-2027 se aplicará por defecto el coeficiente de Secano (1.00) en la fórmula de valoración. Se dispone a la Dirección de Planificación ejecutar el levantamiento de información de riego hasta diciembre de 2026, para su incorporación en el siguiente bienio.

SEGUNDA.- Implementación de la Interoperabilidad. Se dispone la integración tecnológica de las bases de datos de la Unidad de Avalúos y Catastros con el Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado. Las Direcciones de Planificación y Tecnologías ejecutarán los protocolos de intercambio de información (Web Services) durante el ejercicio fiscal 2026, con el objetivo de automatizar la actualización de la titularidad de dominio y perfeccionar la base imponible para el bienio subsiguiente.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y publicación en la página web institucional en la Gaceta Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, a los veinticuatro días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL GADMPVM

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: En mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el Pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027**, en dos sesiones de fecha 18 y 24 de diciembre de 2025, en primer y segundo debate, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y



Descentralización, es remitida al Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2025.- LO CERTIFICO.

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL

DR. FREDDY ROBERTH ARROBO ARROBO, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, SANCIONO expresamente el texto de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2025.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL GADMPVM

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo, Alcalde del cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso su ejecución y publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la institución.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre 2025.- CERTIFICO.-

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL



ANEXOS



ANEXO 1

"INFORME TÉCNICO DE DETERMINACIÓN Y VALORACIÓN MASIVA DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO (BIENIO 2026-2027)"

Memoria Metodológica, Validación Matemática y Estructura Normativa.

*GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado
Diciembre 2025*

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO

1.1. Antecedentes

De conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios urbanos y rurales cada bienio. La presente actualización para el periodo 2026-2027 responde a la necesidad de corregir distorsiones de valor, incorporar nuevas dinámicas territoriales y garantizar la equidad tributaria en el Cantón Pedro Vicente Maldonado.

1.2. Fundamentación Legal

El presente estudio técnico se sustenta en la siguiente jerarquía normativa:

- **Constitución de la República:** Art. 300 (Principios del régimen tributario: equidad, progresividad y eficiencia).
- **COOTAD:** Arts. 494, 495 y 496 (Valoración Urbana) y Arts. 514, 515 y 516 (Valoración Rural), que establecen los componentes obligatorios del valor: calidad del suelo, infraestructura, ubicación y servicios.
- **LOOTUGS:** Art. 66, referente a la función social y ambiental de la propiedad.
- **Norma Técnica Nacional de Catastros:** Que exige el uso de metodologías masivas y objetivas para la determinación del avalúo.

1.3. Objetivos del Informe

1. Estructurar el modelo de valoración masiva aplicando criterios científicos para reducir la discrecionalidad.
2. Validar matemáticamente la consistencia de los modelos urbano y rural.



3. Vincular los puntajes técnicos con la realidad del mercado inmobiliario local a través del Observatorio de Mercado.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA CIENTÍFICA APLICADA

2.1. El Enfoque Híbrido: AHP + Mercado

Para la presente actualización, la Municipalidad ha adoptado un **Modelo de Valoración Masiva** que integra dos componentes:

1. **Componente Cualitativo (Físico-Espacial):** Determina la "calidad relativa" de cada predio mediante el Proceso Analítico Jerárquico (AHP).
2. **Componente Cuantitativo (Económico):** Asigna valor monetario a esa calidad mediante el Observatorio de Mercado Inmobiliario.

2.2. Sustento Académico (Método Veloz & Yasaca)

La metodología se alinea a los postulados académicos de *Veloz & Yasaca (2022)* sobre la valoración catastral en ciudades intermedias del Ecuador. Este enfoque propone superar la valoración empírica tradicional mediante el uso de Matrices de Decisión Multicriterio (MCDM), específicamente el método desarrollado por Thomas Saaty.

El modelo permite descomponer la complejidad del valor del suelo en variables jerarquizadas, asignando pesos basados en la realidad local y validando matemáticamente la coherencia de dichos pesos (Ratio de Consistencia), garantizando así transparencia técnica y seguridad jurídica.

CAPÍTULO III: VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

3.1. Determinación de Variables Rectoras

Basado en el diagnóstico territorial y la normativa vigente (COOTAD Art. 495), se definieron las siguientes variables determinantes de la plusvalía urbana en Pedro Vicente Maldonado:

1. **Accesibilidad y Conectividad Vial:** Evalúa la jerarquía de la vía y el material de la calzada.
2. **Infraestructura Básica:** Disponibilidad de redes de agua potable, alcantarillado y energía.
3. **Riesgos y Amenazas:** Restricciones constructivas por pendientes o zonas inundables.
4. **Uso y Ocupación del Suelo:** Vocación edificatoria y normativa de uso.
5. **Servicios Complementarios:** Acceso a recolección de basura, transporte público y telecomunicaciones



6. **Equipamiento Urbano:** Cercanía a salud, educación y recreación (Radio de Influencia).
7. **Externalidades:** Factores positivos o negativos del entorno inmediato.

3.1.1. Análisis del Radio de Influencia

Para la variable de **Equipamiento Urbano**, se aplicó un análisis espacial de *Áreas de Servicio* (Service Areas) desde los puntos de interés (Hospitales, Escuelas, Parques), definiendo polígonos de influencia de 200m, 400m y 600m. Esto permite valorar objetivamente la ventaja de ubicación respecto a los servicios ciudadanos.

| Tipo de Equipamiento | Radio Sugerido (m) | Base Legal Nacional (Ecuador) | Base Técnica (Internacional) |
|---|--------------------|---|--|
| 1. Equipamiento de Salud | 800 m | NTNC – Norma Técnica Nacional de Catastros (Acuerdo MIDUVI-2022-0003-A): Art. 12, Art. 23 y Art. 55, que exigen análisis de accesibilidad a servicios urbanos esenciales como insumo obligatorio para la definición de Sectores Homogéneos. | Estándar internacional de accesibilidad peatonal (5–10 min = 400–800 m). ONU-Hábitat (2013), Gehl Institute (2016), BID (2018). Ajuste amazónico por baja densidad → parte alta del rango (600–800 m). |
| 2. Equipamiento Educativo | 600 m | NTNC, Art. 12 y Art. 23: inclusión de servicios urbanos estructurantes y continuidad funcional del territorio. Art. 55 (metodologías de valoración basadas en accesibilidad). | Modelo de ciudad de 5–10 minutos; estudios de accesibilidad escolar en LATAM (México, Brasil, Colombia): 400–700 m. |
| 3. Equipamiento de Seguridad (Policía, Bomberos, Gestión de Riesgos) | 1 000 m | NTNC Art. 12 (determinantes urbanas), Art. 23 (capacidad de cobertura de servicios críticos). | Estudios internacionales de respuesta rápida (NFPA, BID, CEPAL): áreas de influencia de 800–1200 m. |
| 4. Equipamiento Administrativo / Institucional | 800 m | NTNC Art. 12 y Art. 23: accesibilidad a nodos institucionales como componente estructural para | Estándar de accesibilidad a servicios administrativos (ONU-H y EU Urban Accessibility Framework): |



| | | | |
|--|--------------|--|---|
| | | la valoración de suelo y edificaciones. | 600–900 m. En PVM: centralidad administrativa dispersa → se usa valor alto del rango. |
| 5. Equipamiento Recreativo (Parques y Plazas) | 300 m | NTNC Art. 12 (determinantes para valoración de suelo) y Art. 23 (entorno urbano, equipamientos y ambiente construido). | OMS, ONU-Hábitat y Gehl (2016): distancia óptima ≤ 300 m a espacio verde barrial. En ciudades pequeñas, permanece 300 m por función barrial y escala de uso. |
| 6. Equipamiento Deportivo | 400 m | NTNC Art. 23 y Art. 55 (accesibilidad a servicios complementarios). | Estudios latinoamericanos (Chile, Colombia, México): 300–600 m según escala barrial. Ajustado a 400 m para PVM por baja densidad, pero manteniendo enfoque comunitario. |
| 7. Equipamiento Religioso (Culto) | 500 m | NTNC Art. 23: equipamientos complementarios que influyen en la valoración por accesibilidad socio-comunitaria. | Estudios urbanos de accesibilidad comunal (LATAM): 400–600 m. En PVM: templos dispersos → radio promedio de 500 m. |
| 8. Equipamiento de Bienestar Social | 600 m | NTNC Art. 23, Art. 12: servicios de apoyo social y comunitario como parte del entorno urbano para valoración. | Accesibilidad a equipamientos comunitarios (ONU-Hábitat y BID): 500–800 m. Ajustado a 600 m por escala local y baja densidad. |

3.2. Estructura de Ponderación (Matriz AHP)

Mediante el juicio de expertos de la Dirección de Planificación y Avalúos, se construyó la Matriz de Comparación Pareada, obteniendo el siguiente **Vector Propio de Pesos Globales (W_i)**, que rige la incidencia de cada variable en el valor final:

| JERARQUÍA | METAVARIABLE (CRITERIO) | PESO GLOBAL (W _i) | INCIDENCIA % |
|-----------|-------------------------|-------------------------------|--------------|
| | | | |



| | | | |
|----------|-------------------------------------|---------------|----------------|
| 1 | Accesibilidad y Conectividad | 0.3200 | 32.0 % |
| 2 | Infraestructura Básica | 0.2700 | 27.0 % |
| 3 | Riesgos y Amenazas | 0.1400 | 14.0 % |
| 4 | Uso y Ocupación del Suelo | 0.1100 | 11.0 % |
| 5 | Servicios Complementarios | 0.0800 | 8.0 % |
| 6 | Equipamiento Urbano | 0.0600 | 6.0 % |
| 7 | Externalidades Urbanas | 0.0200 | 2.0 % |
| | TOTAL | 1.0000 | 100.0 % |

Fuente: Anexo A1 - Matriz de Expertos Urbano.

3.3. Validación Matemática de Consistencia

Para certificar que la ponderación anterior es científicamente válida y no arbitraria, se calculó la Relación de Consistencia (CR) del modelo:

- Lambda Máximo (Λ_{\max}): **7.65**
- Índice de Consistencia (CI): **0.108**
- Índice Aleatorio (RI, n=7): **1.32**
- RESULTADO (CR): **8.1%**

Conclusión de Validación: Dado que el CR (8.1%) es menor al umbral máximo permitido por la metodología Saaty (10%), el modelo urbano se declara **MATEMÁTICAMENTE CONSISTENTE** y apto para su aplicación legal.

3.4. Del Modelo al Valor (Observatorio de Mercado)

Una vez obtenido el puntaje técnico de cada zona (Homogeneización), el valor monetario base (VBS) se determinó mediante el Observatorio de Mercado Inmobiliario Urbano.

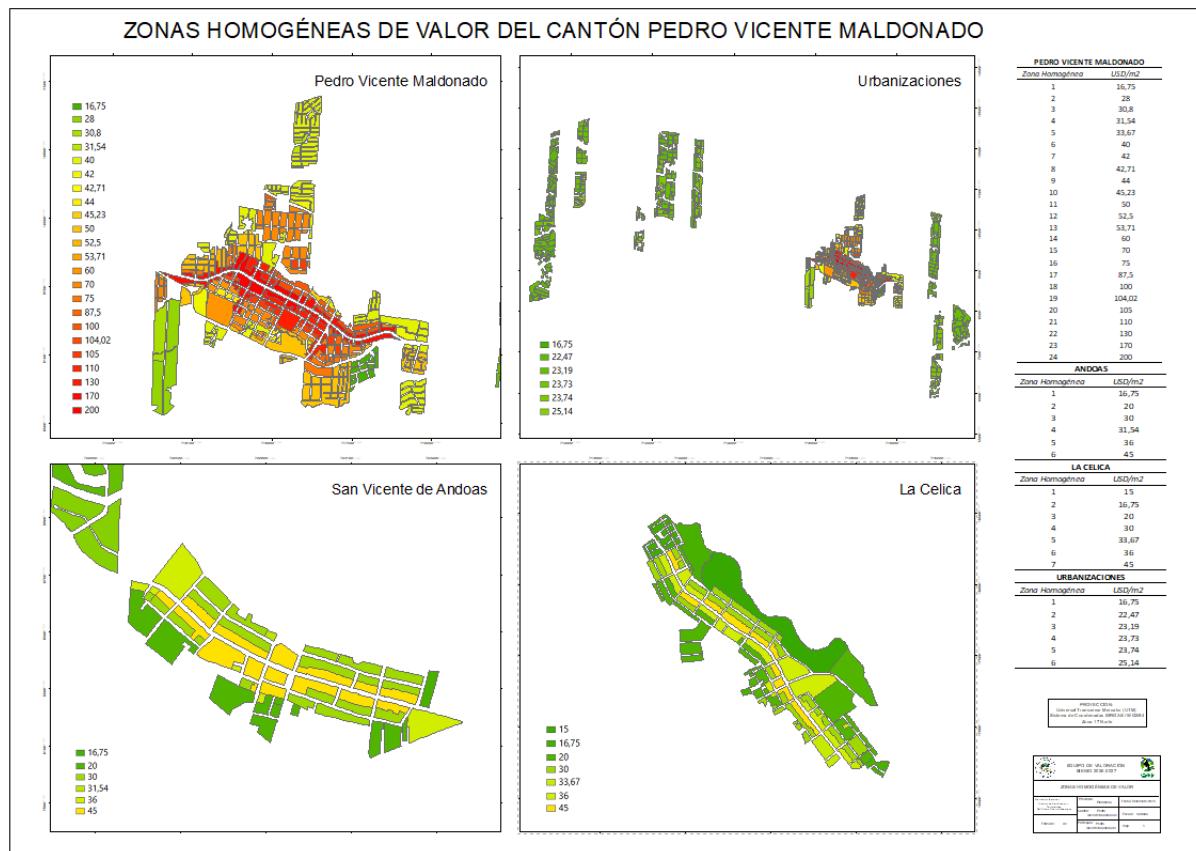
Articulación Técnica:

1. Se recopilaron muestras de mercado (compraventas, ofertas, avalúos).
2. Se estableció la correlación entre el *Puntaje AHP* de la zona y el *Precio de Mercado* (USD/m²).
3. Se generó la Tabla de Valores Base del Suelo, que constituye la fuente oficial para el cálculo:



| PEDRO VICENTE MALDONADO | | ANDOAS | |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <i>Zona Homogénea</i> | <i>USD/m²</i> | <i>Zona Homogénea</i> | <i>USD/m²</i> |
| 1 | 16,75 | 1 | 16,75 |
| 2 | 28 | 2 | 20 |
| 3 | 30,8 | 3 | 30 |
| 4 | 31,54 | 4 | 31,54 |
| 5 | 33,67 | 5 | 36 |
| 6 | 40 | 6 | 45 |
| 7 | 42 | LA CELICA | |
| 8 | 42,71 | <i>Zona Homogénea</i> | <i>USD/m²</i> |
| 9 | 44 | 1 | 15 |
| 10 | 45,23 | 2 | 16,75 |
| 11 | 50 | 3 | 20 |
| 12 | 52,5 | 4 | 30 |
| 13 | 53,71 | 5 | 33,67 |
| 14 | 60 | 6 | 36 |
| 15 | 70 | 7 | 45 |
| 16 | 75 | URBANIZACIONES | |
| 17 | 87,5 | <i>Zona Homogénea</i> | <i>USD/m²</i> |
| 18 | 100 | 1 | 16,75 |
| 19 | 104,02 | 2 | 22,47 |
| 20 | 105 | 3 | 23,19 |
| 21 | 110 | 4 | 23,73 |
| 22 | 130 | 5 | 23,74 |
| 23 | 170 | 6 | 25,14 |
| 24 | 200 | | |

4. Se generó el mapa de las zonas homogéneas de valor del suelo urbano:



3.5. Fórmulas de Cálculo y Factores de Corrección

El valor individual de cada terreno urbano (V_i) se calcula aplicando al Valor Base de la Zona (VBS) por los coeficientes correctores propios del predio (Fa) y su superficie (S), conforme a la siguiente fórmula:

$$V_i = V_{SB} \times F_a \times S$$

Donde los Factores de Afectación (Fa) incluyen:

- Coeficiente Geométrico:** Premia la regularidad, castiga lotes irregulares de lotes manzaneros.
- Coeficiente Topográfico:** Castiga la pendiente fuerte que encarece la construcción.
- Coeficiente de Accesibilidad:** Reduce el valor en lotes interiores o sin urbanizar para proteger la economía del contribuyente.

La fórmula para el cálculo del factor de afectación:

$$F_a = CoGeo \times CoT \times CoAcc$$

Donde: F_a = Factor de Afectación

CoGeo = Coeficientes Geométricos



CoT = Coeficientes Topográficos

CoAcc = Coeficientes Accesibilidad e Infraestructura

Se generó la Tabla de Valores Base del Suelo, que constituye la fuente oficial para el cálculo:

| FACTORES DE CORRECCIÓN | |
|---|--------|
| FACTOR SUPERFICIE (CoSup) | |
| 1-50 | 1.0000 |
| 50-250 | 0.9900 |
| 250-500 | 0.9800 |
| 500-1000 | 0.9700 |
| 1000-2500 | 0.9600 |
| 2500-5000 | 0.9500 |
| >5000 | 0.9400 |
| LOCALIZACION (CoLoc) | |
| Esquinero | 1.0000 |
| Intermedio | 0.9700 |
| Pasaje/Callejón | 0.9500 |
| FORMA (CoFor) | |
| Regular | 1.0000 |
| Irregular | 0.9500 |
| Muy Irregular | 0.9300 |
| CARACTERISTICAS DEL SUELO (CoSue) | |
| Seco | 10.000 |
| Inundable | 0.9800 |
| Húmedo | 0.9500 |
| Cenagoso | 0.9300 |
| TOPOGRAFIA (CoTop) | |
| Plana o a nivel | 1.0000 |
| Pendiente Leve | 0.9800 |
| Pendiente Media | 0.9500 |
| Pendiente Fuerte | 0.9300 |
| Escarpada | 0.9000 |
| ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA BÁSICA (CoAcc) | |
| Con frente a vía y redes completas (ee,agua,alc) | 1.0000 |
| Con frente a vía, sin redes completas | 0.9800 |



| | |
|--|--------|
| Sin frente directo a vía (lote interior) y redes completas | 0.9500 |
| Sin frente directo a vía (lote interior) sin redes completas | 0.9300 |

CAPÍTULO IV: VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

4.1. Modelo Agro-Económico de Capacidad Productiva

A diferencia del suelo urbano, donde el valor depende de la "ubicación", en el suelo rural de Pedro Vicente Maldonado el valor depende fundamentalmente de la Rentabilidad. Por ello, basándonos en el Art. 516 del COOTAD y la metodología de *Veloz & Yasaca*, se adoptó un modelo que prioriza la aptitud del suelo para generar ingresos.

El modelo se estructura en cuatro meta-variables jerarquizadas:

- Capacidad Productiva (Eje Rector):** Calidad física y química del suelo (Agrología) y su facilidad de mecanización (Pendiente).
- Accesibilidad y Movilidad:** Facilidad para sacar la cosecha a los mercados (Vías y Distancias).
- Uso y Cobertura:** Reconocimiento de inversiones permanentes y restricciones ambientales.
- Servicios Complementarios:** Infraestructura de apoyo (Electricidad).

4.2. Estructura de Ponderación (Matriz AHP Rural)

El Comité Técnico definió los siguientes pesos globales, reflejando la vocación agro-productiva del cantón:

| JERARQUÍA | METAVARIABLE (CRITERIO) | PESO GLOBAL (Wi) | INCIDENCIA |
|-----------|---------------------------|------------------|----------------|
| 1 | Capacidad Productiva | 0.4500 | 45.0 % |
| 2 | Accesibilidad y Movilidad | 0.3500 | 35.0 % |
| 3 | Uso y Cobertura | 0.1500 | 15.0 % |
| 4 | Servicios Complementarios | 0.0500 | 5.0 % |
| | TOTAL | 1.0000 | 100.0 % |

Fuente: Anexo A2 - Memoria Técnica Rural.

Justificación Técnica de los Pesos:

- Se asignó el 45% a la Capacidad Productiva porque un suelo Clase II (fértil) tiene un valor intrínseco superior a un suelo Clase VII (forestal), independientemente de dónde esté.



- Se asignó solo el 5% a Servicios, bajo el principio de que la falta de alumbrado público no impide la producción agrícola, evitando así castigar excesivamente a fincas productivas alejadas.

4.3. Validación Matemática (Consistencia Rural)

Se sometió la matriz rural a la prueba de consistencia de Saaty para garantizar que la priorización de la "Productividad" sobre los "Servicios" fuera lógica y proporcional.

- Lambda Máximo (Λ_{\max}): **4.021**
- Índice de Consistencia (CI): **0.007**
- Relación de Consistencia (CR): **0.78%**

Dictamen: Con un CR de apenas 0.78% (muy inferior al límite del 10%), el modelo rural demuestra una coherencia matemática excepcional, blindando técnicamente la estructura de pesos ante posibles impugnaciones.

Articulación Técnica:

1. Se estableció la correlación entre el *Puntaje AHP* de la zona y el *Precio de Mercado* (USD/m²).
2. Se generó la Tabla de Valores Base del Suelo resultado de un promedio para los distintos rangos de superficie predominantes de cada zona homogénea de valor, que constituye la fuente oficial para el cálculo:

**Valor base - SUELO RURAL
(VZH)**

| Zona Homogénea | USD/m ² |
|----------------|--------------------|
| 1 | 0,30 |
| 2 | 0,40 |
| 3 | 0,50 |
| 4 | 0,57 |
| 5 | 0,64 |
| 6 | 2,89 |
| 7 | 6,81 |
| 8 | 14,00 |
| 9 | 16,00 |
| 10 | 18,00 |
| 11 | 40,00 |

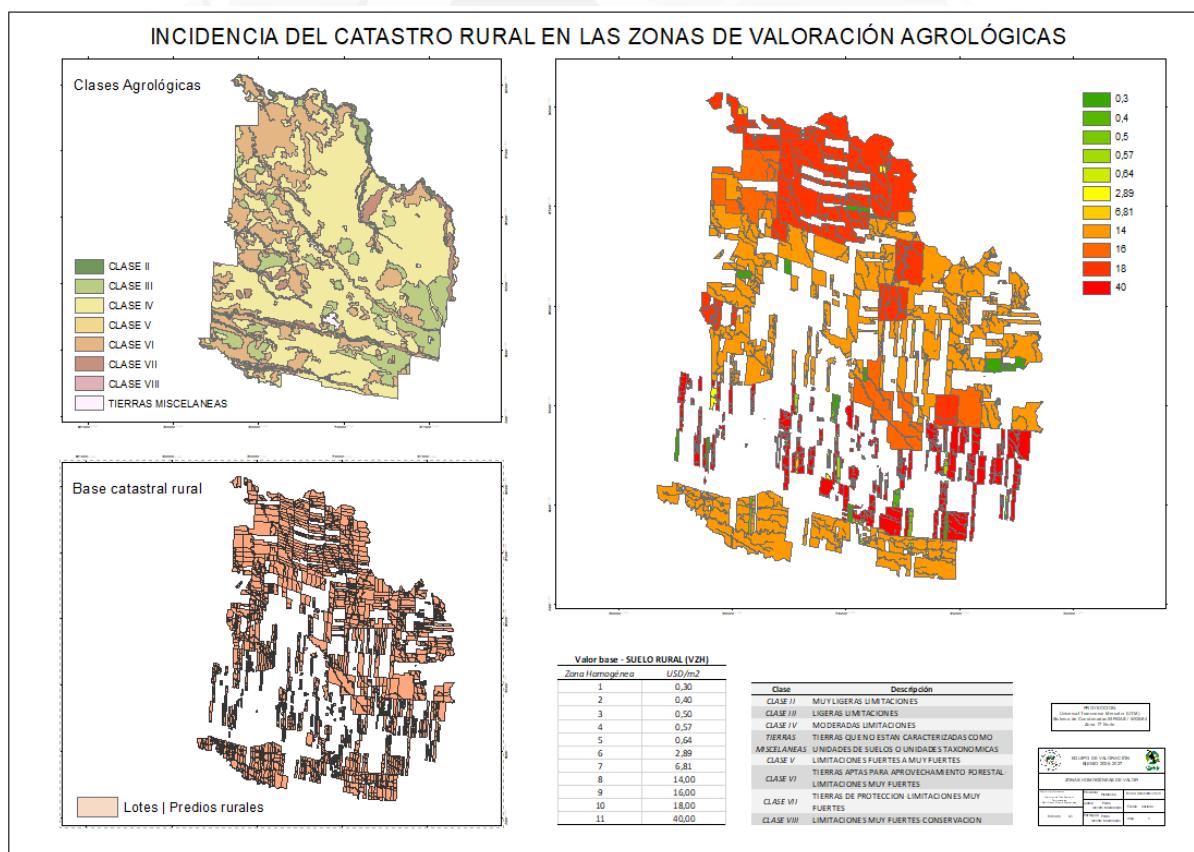
En el proceso de valoración rural se han definido rangos de superficie que permiten asignar valores diferenciados según la extensión de cada predio. Los rangos considerados son: 0-500



m², 500-1.000 m², 1.000-5.000 m², 5.000-10.000 m², 10.000-50.000 m², 50.000-100.000 m², 100.000-500.000 m² y más de 500.000 m². Para cada uno de estos rangos, se establecen valores específicos en función de la clase de suelo (factor), lo que facilita una valoración más precisa y ajustada a la realidad productiva de cada zona.

La tabla anterior muestra los valores promedio asignados a cada zona homogénea, y a partir del análisis detallado se generan los valores correspondientes para cada rango de superficie. Este método garantiza que la valoración refleje la capacidad productiva y el uso potencial de los terrenos, asegurando una distribución equitativa y ajustada a las características particulares de cada predio.

3. Se generó el mapa de incidencia predial sobre las zonas homogéneas de valor en relación a su capacidad productiva:



4.4. Tratamiento de Factores Críticos

4.4.1. Del Riego (Principio de Prudencia)

En cumplimiento del principio de legalidad y ante la carencia de un catastro de riego parcelario verificado, se establece en la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza que, para el



bienio 2026-2027, se aplicará por defecto la condición de "Secano" (Sin Riego) en el cálculo base. Esto evita el cobro presuntivo de impuestos por un servicio no verificado, protegiendo al GAD de reclamos legales, mientras se ordena la actualización catastral del riego para el siguiente periodo.

4.4.2. De la Protección Hídrica (Restricción Ambiental)

Alineado al Art. 66 de la LOOTUGS, se incorpora la variable de "Protección Hídrica" como un factor de restricción. Las tierras ubicadas dentro de zonas de protección recibirán un coeficiente de castigo en su valoración (0.40), reconociendo la limitación de uso productivo y la carga ambiental que asume el propietario.

4.5. Fórmulas de Cálculo Rural

El avalúo rural (V_{iR}) se determina mediante la sumatoria del valor de las zonas homogéneas geoconómicas (V_{ZH}) que componen el predio, ajustadas por sus factores intrínsecos (Fa):

$$V_{iR} = V_{ZH} \times Fa \times S_{hom}$$

Donde:

- S_{hom} : Superficie de cada zona homogénea dentro del predio.
- V_{ZH} : Valor Base de la Zona Agroconómica (Ráster AHP).
- Fa: Factores de Afectación intrínsecos (Riego, Topografía local).

$$\triangleright Fa = CoTop \times CoAcc \times CoRiego \times CoRest$$

El Factor de Afectación (Fa) integra los coeficientes de Topografía (CoTop), Accesibilidad (CoAcc) y Restricciones (CoRest) detallados en las siguientes tablas:

Tabla de Coeficientes Topográficos (CoTop)

| PENDIENTE | DESCRIPCIÓN | COEFICIENTE |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 0% - 12% | Plana a Suave (Mecanizable) | 1.0000 |
| 12% - 25% | Media (Semimecanizable) | 0.9700 |
| 25% - 50% | Fuerte (Manual / Forestal) | 0.9500 |
| 50% - 70% | Muy Fuerte (Protección) | 0.9200 |
| > 70% | Escarpada (No productiva) | 0.8500 |

Tabla de Coeficientes de Accesibilidad y Vías (CoAcc)



| TIPO DE VÍA / ACCESO | COEFICIENTE |
|--|---------------|
| Primer Orden (Asfalto/Hormigón) | 1.0000 |
| Segundo Orden (Adoquín/Doble Riego) | 0.9850 |
| Tercer Orden (Lastre/Piedra) | 0.9500 |
| Cuarto Orden (Tierra/Herradura) | 0.9200 |
| Sin Acceso Vial (Sendero/A pie) | 0.8500 |

Tabla de Coeficientes de Riego y Agua (CoRiego)

| CONDICIÓN HÍDRICA | COEFICIENTE |
|------------------------------------|-------------|
| Riego Permanente (Infraestructura) | 1.20 |
| Riego Ocasional / Estacional | 1.10 |
| Secano (Lluvia) / Sin Riego | 1.00 |

Tabla de Coeficientes de Restricción Ambiental (CoRest)

| AFFECTACIÓN AMBIENTAL | COEFICIENTE |
|---|-------------|
| Sin Afectación (Uso Agropecuario Pleno) | 1.00 |
| Bosque Protector / Vegetación Nativa | 0.80 |
| Protección Hídrica / Intangible | 0.60 |

CAPÍTULO V: ANÁLISIS DE IMPACTO Y RESULTADOS

5.1. Zonificación Resultante

La aplicación espacial de los modelos AHP Urbano y Rural ha permitido la delimitación precisa de Zonas Homogéneas de Valor, superando la zonificación empírica anterior. Esto permite que predios vecinos con condiciones distintas (ej. uno plano y otro en quebrada) paguen impuestos diferenciados y justos.

5.2. Medidas de Mitigación Social (Amortiguamiento)

Reconociendo que la actualización catastral puede generar incrementos en la emisión predial, se incluye en la Ordenanza una cláusula de Amortiguamiento Tributario (Disposición Transitoria Tercera del Anexo G1). Esta medida establece que, si el impuesto resultante supera



el umbral de impacto social determinado por el Concejo, el cobro se realizará de manera gradual (60% el primer año, 100% el segundo), garantizando la sostenibilidad económica de los contribuyentes.

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones Técnicas

- Robustez Metodológica:** Los modelos aplicados cumplen rigurosamente con la Norma Técnica Nacional y los estándares académicos de *Veloz & Yasaca*, demostrando consistencia matemática ($CR < 10\%$) tanto en lo urbano como en lo rural.
- Seguridad Jurídica:** La estructura normativa propuesta blinda al Municipio al vincular cada variable de valoración con un mandato legal específico (COOTAD/LOOTUGS) y al resolver vacíos de información (riesgo) mediante disposiciones transitorias.
- Equidad:** La inclusión de factores de corrección (pendientes, protección hídrica, lotes sin servicios) asegura que el impuesto predial respete la capacidad contributiva real y las limitaciones de uso de cada propiedad.

6.2. Recomendación

Se recomienda al Concejo Municipal la aprobación del presente Informe Técnico y su incorporación como parte integrante de la **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros y la Determinación de la Valoración de la Propiedad para el Bienio 2026-2027**, por constituir una herramienta técnica idónea para la gestión territorial y tributaria del Cantón Pedro Vicente Maldonado.



Mgs. Rolando Alfredo Hernández Rosales
Director de Planificación y Ordenamiento Territorial



ANEXO 2

"INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO (BIENIO 2026-2027)"

Modelo de Costos de Reposición

GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado
Diciembre 2025

1. OBJETO Y ALCANCE

El presente informe técnico tiene por objeto establecer la metodología, los modelos matemáticos y los coeficientes de cálculo para la determinación del avalúo de las edificaciones urbanas y rurales del Cantón Pedro Vicente Maldonado para el bienio 2026-2027.

El alcance comprende la valoración de estructuras principales, construcciones secundarias y obras complementarias (mejoras), fundamentándose en el análisis de precios unitarios vigentes en el mercado local y la normativa nacional.

2. MARCO LEGAL Y NORMATIVO

La metodología se sustenta en la siguiente base jurídica para garantizar la seguridad del proceso:

- **COOTAD (Art. 496 y 516):** Establece la obligatoriedad de valorar las edificaciones de forma separada al suelo, considerando precios unitarios de construcción y estados de conservación.
- **Norma Técnica Nacional de Catastros:** Exige la aplicación del método de costos para la valoración masiva.
- **Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC):** Para la tipificación de estructuras y vida útil.

3. METODOLOGÍA: COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO (CRN)

Para la valoración masiva, se adopta el Método del Costo de Reposición, el cual determina cuánto costaría construir actualmente una edificación de características similares a la tasada, deduciendo posteriormente el valor correspondiente a su depreciación por edad y estado de conservación.

La fórmula general de valoración es:



$$V_{edif} = S_c \times V_n \times F_c \times F_d$$

Donde:

- S_c : Superficie construida (m^2).
- V_n : Valor Unitario Base de la Construcción (USD/ m^2).
- F_c : Factor de Caracterización (Suma de coeficientes de Estructura, Acabados e Instalaciones).
- F_d : Factor de Depreciación (Método Ross-Heidecke).

4. DETERMINACIÓN DEL VALOR BASE (V_u)

4.1. Análisis de Precios Unitarios (APU)

El Valor Unitario Base no es presuntivo. Se ha determinado mediante un estudio de mercado detallado y el desarrollo de presupuestos de obra para una "Vivienda Tipo" representativa del cantón.

| Nivel Constructivo | Tipología NTNC | Materiales Estructurales y Acabados | Características Generales | Valor Constructivo |
|--------------------|-----------------------------------|--|---|--------------------|
| Alto / Consolidado | Casa/Villa Departamento | Hormigón armado, bloque o ladrillo, losa, teja, cerámica, instalaciones empotradas | Viviendas consolidadas urbanas, multifamiliares o institucionales | Alto |
| Medio / Básico | Mediagua Cuarto(s) en Inquilinato | Madera o caña, paredes mixtas, cubierta de zinc o fibrocemento, pisos de cemento | Viviendas populares, progresivas o colectivas | Medio |
| Bajo / Precario | Rancho Choza Covacha | Caña, bahareque, paja, palma o materiales reciclados | Viviendas rurales, precarias o temporales | Bajo |

*El análisis de correspondencia entre la NTNC y la Ordenanza 05-2023.
Elaboración Propia.*

El estudio integra:

¡Amigable y productivo!



- **Costos Directos:** Materiales (cemento, acero, áridos locales), mano de obra (tarifas vigentes en PVM) y equipo.
- **Costos Indirectos:** Transporte, dirección técnica, gastos administrativos y utilidad razonable del constructor.

4.2. Valor Base Adoptado (2026-2027)

Tras el procesamiento de los rubros referenciales (octubre-diciembre), se establece el Costo Base de Construcción para la tipología estándar (Hormigón Armado / Acabados Medios) en:

| Tipología | Área (m ²) | Valor Total (USD) | Valor/m ² (USD) | Descripción Técnica |
|--|------------------------|-------------------|----------------------------|--|
| TIPO 1 – 1PISO/ESTRUCTURA MADERA/PARDES DE MADERA/CUBIERTA ZINC | 37.50 | 5,080.82 | 135.49 | Estructura y cerramiento en madera semidura, cubierta de zinc, instalaciones básicas. Representa vivienda rural económica. |
| TIPO 2 – CONSTRUCCIÓN DE UN PISO, ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO, PAREDES DE LADRILLO/BLOQUE, LOSA DE HORMIGÓN ARMADO | 63.83 | 24,467.34 | 383.32 | Construcción formal urbana con muros de bloque y losa de hormigón armado. Alta durabilidad y confort. |
| TIPO 3 – CONSTRUCCIÓN DE UN PISO, ESTRUCTURA ACERO | 48.17 | 14,283.37 | 296.52 | Estructura metálica con muros de bloque. Tipología |



| | | | | |
|---|--------|-----------|--------|--|
| ESTRUCTURAL, PAREDES DE LADRILLO/BLOQUE, CUBIERTA | | | | mixta, moderna e intermedia. |
| TIPO 4 – CONSTRUCCIÓN DE UN PISO, ESTRUCTURA DE PILOTES DE HORMIGON ARMADO, PAREDES DE MADERA , CUBIERTA DE STEEL | 87.25 | 11,568.69 | 132.59 | Vivienda sobre pilotes, muros de madera, cubierta metálica. Propia de zonas rurales inundables. |
| TIPO 5- CONSTRUCCIÓN DE DOS PISOS, ESTRUCTURA MIXTA HORMIGON ARMADO/MADERA, PAREDES DE LADRILLO O BLOQUE/ MADERA, CUBIERTA DE ZINC | 129.84 | 48,861.31 | 376.32 | Construcción de dos pisos, planta baja de hormigón y alta en madera. Transicional hacia lo urbano formal. |
| TIPO 6 - CONSTRUCCIÓN DE DOS PISOS, ESTRUCTURA /MADERA, PAREDES / MADERA, CUBIERTA DE ESTEEL PANEL | 93.43 | 23,477.44 | 251.28 | Dos pisos íntegramente en madera, bajo costo y vulnerabilidad estructural. |
| TIPO 7 – CONSTRUCCIÓN DE UN PISO, ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO, PAREDES DE LADRILLO/BLOQUE, LOSA DE | 43.35 | 15,794.91 | 364.36 | Estructura formal de un piso, muros de bloque, cubierta de losa. Alta consolidación urbana. |



| HORMIGÓN ARMADO | | | | |
|--|-------|-----------|--------|--|
| TIPO 8 – CONSTRUCCIÓN DE UN PISO, ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO, PAREDES DE LADRILLO/BLOQUE, CUBIERTA DE STEEL PANEL | 80.20 | 27,786.49 | 346.46 | Construcción formal con cubierta de eternit. Representa tipología media consolidada. |

Nota: Este valor base sirve como pivote para calcular el resto de tipologías mediante factores de homologación.

5. FACTORES DE CARACTERIZACIÓN (F_{car})

Para reconocer la diversidad constructiva del cantón, el modelo aplica coeficientes correctores sobre el valor base, clasificados por componentes constructivos. Estos factores se derivan de la Tabla de factores (coeficientes) de reposición.

5.1 Definición del enfoque (método de reposición)

En cumplimiento de la NTNC, se adopta como criterio rector el método de reposición, que consiste en:

- Estimar cuánto costaría construir hoy la edificación, con las mismas características que presenta (o que la tipología base representa),
- Y depreciar dicho valor en función de:
 - La edad de la construcción,
 - Su estado de conservación,
 - La calidad efectiva de sus elementos estructurales, acabados e instalaciones.

De esta premisa se desprende que el valor de la construcción no puede ser una cifra única y rígida, sino el resultado de una combinación de:

Un valor unitario nuevo (V_n) representativo del sistema constructivo, corresponde al costo por metro cuadrado de reposición de cada tipología constructiva. Una serie de factores multiplicativos que reflejen la realidad física y funcional del inmueble (F_e , F_c , F_r).

5.2. Obtención del valor unitario nuevo (V_n) a partir de tipologías

El segundo paso consiste en definir cómo se obtiene el V_n .

En lugar de calcular de manera aislada cada edificación, se opta por:



1. Identificar las tipologías constructivas predominantes del cantón (TIPO 1 a TIPO 8).
2. Elaborar para cada tipología un presupuesto de obra detallado (APU) con rubros de:
 - Estructura,
 - Paredes,
 - Cubiertas,
 - Acabados,
 - Instalaciones sanitarias y eléctricas, etc.
3. De cada presupuesto se obtiene:
 - El costo total de la edificación tipo,
 - El área construida de referencia,
 - y por tanto el valor unitario nuevo por metro cuadrado:

$$Vn = \frac{\text{Costo total del presupuesto tipológico}}{\text{Área construida de referencia (m}^2\text{)}}$$

Con esto, Vn representa el valor de reposición nuevo sin depreciar, propio de cada tipología y alineado con precios vigentes.

5.2 Incorporación de la variable edad (Factor Fe)

Una vez obtenido Vn, el siguiente paso es reconocer que no todas las edificaciones tienen la misma antigüedad.

La NTNC exige que el valor se deprecie según el tiempo de vida útil transcurrido. Para ello:

1. Se construye la tabla de depreciación por edad, diferenciando por materiales (hormigón, hierro, madera, bloque, bahareque, adobe, etc.).
2. Se definen rangos de edad (0–2, 3–4, 5–6, ...) y para cada rango, un coeficiente Fe entre 1,00 (edificación nueva) y valores cercanos a 0,20 (edificaciones muy antiguas y agotadas funcionalmente).
3. Para cada bloque constructivo o edificación, se determina:
 - El año de construcción.
 - La edad estimada según información catastral e inspección.

Con ello se selecciona el Fe correspondiente.

Este primer factor introduce la variable “tiempo” en la valoración, reduciendo el Vn en proporción a la edad.



| Estado de Conservación | Factor Fc | Descripción Técnica |
|---------------------------|-------------|--|
| Estable (Bueno) | 1.00 - 0.95 | Construcción en buen estado, sin deterioro significativo, instalaciones operativas, acabados íntegros. |
| A Reparar (Regular) | 0.84 - 0.70 | Requiere mantenimiento: fisuras menores, acabados desgastados, instalaciones parciales o con fallas. |
| Deterioro (Malo/Obsoleto) | 0.45 - 0.20 | Daños estructurales o funcionales graves, pérdida de materialidad, instalaciones obsoletas o inoperativas. |

TABLA DE ESTADO DE CONSERVACIÓN FE

5.3. Consideración del estado de conservación (Factor Fc)

La edad, por sí sola, no es suficiente para describir el comportamiento real de una edificación. Dos construcciones de la misma antigüedad pueden presentar estados muy distintos según el mantenimiento recibido.

Por ello, se introduce el Factor de Conservación (Fc):

1. Se definen tres categorías normativas:

- Estable (Bueno)
- A Reparar (Regular)
- Deterioro (Malo/Obsoleto)

2. Para cada categoría se asigna un rango o valor de Fc (aprox. 1,00–0,95; 0,84–0,70; 0,45–0,20).

3. La clasificación se sustenta en:

- Inspección de campo,
- Evidencia fotográfica,
- Información del contribuyente,
- Criterios técnicos de arquitectura y construcción (fisuras, humedad, desgaste de acabados, funcionalidad de instalaciones, etc.).

De esta forma, una edificación con muchos años, pero bien mantenida puede conservar un Fc relativamente alto, mientras que una edificación más joven pero muy deteriorada recibe un Fc más bajo.

| FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA EDIFICACIÓN | | | | | | | |
|---|----------|--------|-------------|--------------|-----------------|-----------|--------------|
| Años | Hormigón | Hierro | Madera fina | Madera Común | bloque Ladrillo | Bahareque | adobe/Tapias |
| | | | | | | | |



| FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA EDIFICACIÓN | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| 0-2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 3-4 | 0.97 | 0.97 | 0.96 | 0.96 | 0.95 | 0.94 | 0.94 |
| 5-6 | 0.93 | 0.93 | 0.92 | 0.9 | 0.92 | 0.88 | 0.88 |
| 7-8 | 0.9 | 0.9 | 0.88 | 0.85 | 0.89 | 0.86 | 0.86 |
| 9-10 | 0.87 | 0.86 | 0.85 | 0.8 | 0.86 | 0.86 | 0.83 |
| 11-12 | 0.84 | 0.83 | 0.82 | 0.75 | 0.83 | 0.78 | 0.78 |
| 13-14 | 0.81 | 0.8 | 0.79 | 0.7 | 0.8 | 0.74 | 0.74 |
| 15-16 | 0.79 | 0.78 | 0.76 | 0.65 | 0.77 | 0.69 | 0.69 |
| 17-18 | 0.76 | 0.75 | 0.73 | 0.6 | 0.74 | 0.65 | 0.65 |
| 19-20 | 0.73 | 0.73 | 0.71 | 0.56 | 0.71 | 0.61 | 0.61 |
| 21-22 | 0.7 | 0.7 | 0.68 | 0.52 | 0.68 | 0.58 | 0.58 |
| 23-24 | 0.68 | 0.68 | 0.66 | 0.48 | 0.65 | 0.54 | 0.54 |
| 25-26 | 0.54 | 0.65 | 0.63 | 0.45 | 0.63 | 0.52 | 0.52 |
| 27-28 | 0.64 | 0.63 | 0.61 | 0.42 | 0.61 | 0.49 | 0.49 |
| 29-30 | 0.62 | 0.61 | 0.59 | 0.4 | 0.59 | 0.44 | 0.44 |
| 31-32 | 0.6 | 0.59 | 0.57 | 0.39 | 0.56 | 0.39 | 0.39 |
| 33-34 | 0.58 | 0.57 | 0.55 | 0.38 | 0.53 | 0.37 | 0.37 |
| 35-36 | 0.56 | 0.56 | 0.53 | 0.37 | 0.51 | 0.35 | 0.35 |
| 37-38 | 0.54 | 0.54 | 0.51 | 0.36 | 0.49 | 0.34 | 0.34 |
| 39-40 | 0.52 | 0.53 | 0.49 | 0.35 | 0.47 | 0.33 | 0.33 |
| 41-42 | 0.51 | 0.51 | 0.48 | 0.34 | 0.45 | 0.32 | 0.32 |
| 43-44 | 0.5 | 0.5 | 0.46 | 0.33 | 0.43 | 0.31 | 0.31 |
| 45-46 | 0.49 | 0.48 | 0.45 | 0.32 | 0.42 | 0.3 | 0.3 |
| 47-48 | 0.48 | 0.47 | 0.43 | 0.31 | 0.4 | 0.29 | 0.29 |
| 49-50 | 0.47 | 0.45 | 0.42 | 0.3 | 0.39 | 0.28 | 0.28 |
| 51-52 | 0.46 | 0.44 | 0.41 | 0.29 | 0.37 | 0.27 | 0.27 |
| 53-54 | 0.46 | 0.42 | 0.39 | 0.28 | 0.34 | 0.25 | 0.25 |
| 55-56 | 0.45 | 0.43 | 0.4 | 0.29 | 0.36 | 0.26 | 0.26 |
| 57-58 | 0.45 | 0.41 | 0.38 | 0.28 | 0.33 | 0.24 | 0.24 |
| 59-60 | 0.44 | 0.4 | 0.37 | 0.28 | 0.32 | 0.23 | 0.23 |
| 61-64 | 0.43 | 0.39 | 0.36 | 0.28 | 0.31 | 0.22 | 0.22 |
| 65-68 | 0.42 | 0.38 | 0.35 | 0.28 | 0.3 | 0.21 | 0.21 |
| 69-72 | 0.41 | 0.37 | 0.34 | 0.28 | 0.29 | 0.2 | 0.2 |
| 73-76 | 0.41 | 0.37 | 0.33 | 0.28 | 0.28 | 0.2 | 0.2 |
| 77-80 | 0.4 | 0.36 | 0.33 | 0.28 | 0.27 | 0.2 | 0.2 |
| 81-84 | 0.4 | 0.36 | 0.32 | 0.28 | 0.26 | 0.2 | 0.2 |
| 85-88 | 0.4 | 0.35 | 0.32 | 0.28 | 0.26 | 0.2 | 0.2 |
| 89 | 0.4 | 0.35 | 0.32 | 0.28 | 0.25 | 0.2 | 0.2 |

TABLA DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR EDAD



La combinación **Fe × Fc** permite que la depreciación refleje tanto el paso del tiempo como las condiciones de conservación.

5.4. Ajuste por calidad real de componentes (Factor Fr)

Una vez incorporadas la edad y la conservación, aún existe una dimensión clave: la calidad real de los materiales y terminaciones, que no siempre coincide con el estándar de la tipología.

Aquí entra el **Factor de Reposición (Fr)**, construido a partir de la matriz técnica de coeficientes y costos (estructura, acabados, instalaciones). El razonamiento es el siguiente:

1. Cada tipología (T1–T8) tiene una combinación “modelo” de:

- Estructura (cimientos, vigas, columnas, entrepisos),
- Cerramientos (paredes),
- Cubierta,
- Acabados interiores,
- Instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales.

Esa combinación modelo se traduce en un costo de referencia (Costo tipología) dentro de la matriz.

Una edificación real puede:

- Superar esa calidad (terminaciones de lujo, instalaciones adicionales, mejor estructura), o
- Estar por debajo (faltan acabados, elementos económicos, menor equipamiento).

2. Se calcula entonces:

$$Fr = \frac{\text{Suma de costos actuales de los elementos reales del predio}}{\text{Suma de costos actuales de los elementos estándar de la tipología}}$$

- Si **Fr ≈ 1,00** → la calidad real coincide con la tipología base.
- Si **Fr > 1,00** → el predio tiene una calidad superior.
- Si **Fr < 1,00** → el predio tiene una calidad inferior a la tipología estándar.



| ESTRUCTURA | Coeficiente | Costo m ² | % DE PARTICIPACIÓN | COSTO ACTUAL |
|------------|-------------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| 1 | Cimientos | | | |
| | No Tiene | | 0.000% | 0 |
| | Hormigón Ciclopeo | 0.9059 | 2.101% | 47.576 |
| | Piedra | 1.0353 | 0.274% | 6.200 |
| | Zapatas | 1.9628 | 2.738% | 62.012 |
| | Cadena (viga sistema) | 2.904 | 1.369% | 31.006 |
| | Losa | 2.804 | 3.473% | 78.660 |
| | Pilotes Madera | 0.578 | 0.411% | 9.302 |
| | Pilotes Hormigón Armado | 1.0784 | 2.492% | 56.431 |
| | | 11.2684 | 291.187 | 12.857% |
| 2 | Cadenas | | | |
| | No Tiene | | 0.000% | - |
| | Hormigón Armado | 2.904 | 1.369% | 31.006 |
| | Hormigón Simple | 1.0784 | 1.287% | 29.146 |
| | Madera común | 0.6042 | 0.424% | 9.610 |
| | | 4.5866 | 69.76 | 3.080% |
| 3 | Vigas | | | |
| | No Tiene | | 0.000% | - |
| | Hormigón Armado | 2.904 | \$ 31.01 | 31.006 |
| | Hormigón Simple | 1.0784 | 29.15 | 29.146 |
| | Hierro | 1.2941 | 11.86 | 11.860 |
| | Caña | 0.6042 | 1.35 | 1.350 |



| | | | | | |
|---|--------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | Madera comun | 0.6471 | 9.61 | 0.424% | 9.610 |
| | | 6.5278 | 82.97 | 3.663% | 82.97 |
| 4 | Columnas | | | | |
| | No Tiene | 0 | | | |
| | Hormigón Armado | 2.068 | 31.01 | 1.369% | 31.006 |
| | Hormigón Simple | 1.0784 | 29.15 | 1.287% | 29.146 |
| | Hierro | 1.2941 | 7.91 | 0.349% | 7.910 |
| | Caña | 0.6042 | 1.35 | 0.060% | 1.350 |
| | Madera comun | 0.55 | 9.61 | 0.424% | 9.610 |
| | Trabada Soportante | 1.2596 | 3.28 | 0.145% | 3.280 |
| | | 6.8543 | 82.30 | 3.634% | 82.30 |
| 5 | Entre Pisos | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | | |
| | Hormigón Armado | 2.9040 | 51.68 | 2.28% | 51.677 |
| | Hierro | 1.2941 | 61.68 | 2.72% | 61.677 |
| | Madera comun | 0.9275 | 66 | 2.91% | 66.000 |
| | | 5.1256 | 179.35 | 7.92% | 179.354 |
| 6 | Paredes | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | 0.000% | - |
| | Caña | 0.089 | 4.02 | 0.18% | 4.020 |
| | Piedra | 0.478 | 19.69 | 0.87% | 19.690 |
| | Adobe | 0.15 | 6.90 | 0.30% | 6.900 |
| | Fibro Cemento | 0.138 | 14.85 | 0.66% | 14.850 |
| | Madera comun | 0.1 | 10.5 | 0.46% | 10.500 |



| | | | | | |
|----------|---------------------|---------------|----------------|---------------------------|-----------------|
| | Ladrillo/Bloque | 0.451 | 38.12 | 1.68% | 38.115 |
| | Fabricados Hormigón | 0.1769 | 14.85 | 0.66% | 14.850 |
| | | 1.4939 | 104.91 | 4.809% | 108.925 |
| 7 | Escalera | | | | |
| | No Tiene | | | 0.00% | - |
| | Hormigón Armado | 2.804 | 6.33 | 0.28% | 6.330 |
| | Hierro | 0.8196 | 2.48 | 0.11% | 2.480 |
| | Caña | 0.6042 | 1.05 | 0.05% | 1.050 |
| | Madera comun | 0.6471 | 1.45 | 0.06% | 1.450 |
| | | 4.8749 | 11.31 | 0.499% | 11.310 |
| 8 | Cubierta | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | | |
| | Hormigón Armado | 2.904 | 51.68 | 2.28% | 51.677 |
| | Caña | 0.4745 | 4.02 | 0.18% | 4.020 |
| | Madera comun | 0.7765 | 7.10 | 0.31% | 7.100 |
| | Madera fina | 1.0784 | 20.90 | 0.92% | 20.900 |
| | Metálica | 1.1647 | 75 | 3.31% | 75.000 |
| | | 6.3981 | 158.697 | 7.007% | 158.697 |
| | | 87.95 | 980.49 | 79.93% | 984.51 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| ACABADOS | | | | % DE PARTICIPACIÓ N | COSTO ACTUAL |
| 1 | Rev. de Pisos | | | | |
| | No Tiene | | | 0.00% | - |



| | | | | | |
|---|-------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 1 | Madera Común | 0.1208 | 5.20 | 0.23% | 5.200 |
| | Madera Fina | 0.3106 | 20.90 | 0.92% | 20.900 |
| | Mármol | 0.425 | 70.00 | 3.09% | 70.000 |
| | Marmetón | 0.3215 | 29.47 | 1.30% | 29.470 |
| | Cemento | 0.0366 | 23.50 | 1.04% | 23.500 |
| | Baldosa | 0.088 | 34.1 | 1.51% | 34.100 |
| | Cerámica | 0.2402 | 34.1 | 1.51% | 34.100 |
| | Parquet-Vinil | 0.0734 | 28.50 | 1.26% | 28.500 |
| | 1/2 Duela | 0.132 | 10.47 | 0.46% | 10.470 |
| | Duela-Tablón | 0.1613 | 26.90 | 1.19% | 26.900 |
| | | 1.9094 | 283.14 | 0.13 | 283.140 |
| 2 | Tumbados | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | 0.00% | - |
| | Caña | 0.0431 | 4.02 | 0.18% | 4.020 |
| | Arena-Cemento | 0.318 | 13.90 | 0.61% | 13.900 |
| | Madera Rústica | 0.1035 | 6.05 | 0.27% | 6.050 |
| | Madera Tratada | 0.3106 | 19.50 | 0.86% | 19.500 |
| | 1/2 Duela | 0.1553 | 10.47 | 0.46% | 10.470 |
| | Fibra Mineral | 0.0776 | 11.30 | 0.50% | 11.300 |
| | Aglomerado-Cartón | 0.06 | 3.33 | 0.15% | 3.330 |
| | | 1.0681 | 68.57 | 3.03% | 68.570 |
| 3 | Cubierta | | | | |



| | | | | | |
|---|-------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | No Tiene | | 0.00 | 0.00% | - |
| | Hormigón Armado | 2.904 | 51.68 | 2.28% | 51.677 |
| | Fibro Cemento | 0.0949 | 50.75 | 2.24% | 50.750 |
| | Teja Común | 0.2157 | 47.49 | 2.10% | 47.490 |
| | Teja Vidriada | 0.2588 | 48.49 | 2.14% | 48.490 |
| | Zinc | 0.1 | 41.00 | 1.81% | 41.000 |
| | Paja-Hojas | 0.0863 | 8.19 | 0.36% | 8.190 |
| | Galvalume-Acero | 0.1294 | 15.48 | 0.68% | 15.484 |
| | Metálico Acústico | 0.28 | 24.08 | 1.063% | 24.080 |
| | | 4.0691 | 287.16 | 12.68% | 287.161 |
| 4 | Ventanas | | | | |
| | No Tiene | | | 0.00% | - |
| | Hierro | 0.6471 | 8.20 | 0.36% | 8.200 |
| | Aluminio | 0.8502 | 15.50 | 0.68% | 15.500 |
| | Madera | 0.6042 | 5.40 | 0.24% | 5.400 |
| | | 2.1015 | 29.10 | 1.285% | 29.100 |
| 5 | Cubre Ventanas | | | | |
| | No Tiene | | | 0.00% | - |
| | Hierro | 0.5349 | 6.45 | 0.28% | 6.450 |
| | Aluminio | 0.3089 | 4.27 | 0.19% | 4.270 |
| | Madera | 0.6042 | 6.84 | 0.30% | 6.840 |
| | Enrol-Metálico | 0.6471 | 7.59 | 0.34% | 7.590 |
| | | 2.0951 | 25.15 | 1.110% | 25.150 |



| | | | | | |
|---|--------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 6 | Closets | | | | |
| | No Tiene | | | 0.00% | - |
| | Madera Fina | 0.5106 | 11.26 | 0.50% | 11.260 |
| | Madera Rústica | 0.1318 | 5.48 | 0.24% | 5.480 |
| | Madera Tamboreada | 0.2212 | 8.00 | 0.35% | 8.000 |
| | | 0.8636 | 24.74 | 1.092% | 24.740 |
| 7 | Puertas Exteriores | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | 0.00% | - |
| | Hierro | 0.5349 | 8.15 | 0.36% | 8.150 |
| | Madera fina | 0.4106 | 13.25 | 0.59% | 13.250 |
| | Madera comun | 0.1318 | 7.15 | 0.32% | 7.150 |
| | Madera Tamboreada | 0.2212 | 7.15 | 0.32% | 7.150 |
| | Aluminio Vidrio | 0.7765 | 13.00 | 0.57% | 13.000 |
| | Enrol-Metálico | 0.5349 | 2.56 | 0.11% | 2.560 |
| | | 2.6099 | 51.26 | 2.263% | 51.260 |
| 8 | Puertas Interiores | | | | |
| | No Tiene | | | 0.00% | - |
| | Hierro | 0.5349 | 8.15 | 0.36% | 8.150 |
| | Caña | 0.302 | 0.95 | 0.04% | 0.950 |
| | Madera Fina | 0.4106 | 13.25 | 0.59% | 13.250 |
| | Madera Malla | 0.1726 | 8.75 | 0.39% | 8.750 |
| | Madera Rústica | 0.1318 | 7.15 | 0.32% | 7.150 |
| | Madera Tamboreada | 0.3153 | 7.15 | 0.32% | 7.150 |



| | | | | | |
|----|-------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 9 | Aluminio Vidrio | 0.7765 | 13.00 | 0.57% | 13.000 |
| | | 2.6437 | 58.40 | 2.579% | 58.400 |
| 10 | Vidrios | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | 0.00% | - |
| | Claro | 0.8 | 1.97 | 0.09% | 1.970 |
| | Obscuro | 1 | 3.68 | 0.16% | 3.680 |
| | | 1.8 | 5.65 | 0.25% | 5.650 |
| 11 | Enlucidos | | | | |
| | No Tiene | | | 0.00% | - |
| | Madera Común | 0.0863 | 5.20 | 0.23% | 5.200 |
| | Caña | 0.0561 | 4.02 | 0.18% | 4.020 |
| | Madera Fina | 0.3106 | 10.5 | 0.46% | 10.500 |
| | Arena-Cemento | 0.09 | 12.78 | 0.56% | 12.780 |
| | Mármol | 0.4745 | 70.00 | 3.09% | 70.000 |
| | Champeado | 0.2071 | 16.87 | 0.74% | 16.870 |
| | | 1.2246 | 119.37 | 5.27% | 119.370 |
| 12 | Piezas Sanitarias | | | | |
| | No Tiene | | | 0.00% | - |
| | Económico | 1.0353 | 2.29 | 0.10% | 2.290 |
| | Medio | 2.0706 | 3.29 | 0.15% | 3.290 |
| | De Lujo | 3.1059 | 4.81 | 0.21% | 4.810 |
| | | 6.2118 | 10.39 | 0.46% | 10.390 |
| 12 | Cocina | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | 0.00% | - |



| | | | | | |
|----|---------------|---------------|--------------|---------------------------|-----------------|
| | Económico | 1.032 | 1.56 | 0.07% | 1.560 |
| | Medio | 2.064 | 8.40 | 0.37% | 8.400 |
| | De Lujo | 3.104 | 18.56 | 0.82% | 18.560 |
| | | 6.2 | 28.52 | 1.26% | 28.520 |
| 13 | Pintura | | | | |
| | No Tiene | | | 0.00% | - |
| | Artesanal | 0.0434 | 4.65 | 0.21% | 4.650 |
| | Caucho | 0.164 | 5.54 | 0.24% | 5.540 |
| | Esmalte | 0.192 | 10.60 | 0.47% | 10.600 |
| | Barniz | 0.16 | 12.04 | 0.53% | 12.040 |
| | Aceite | 0.12 | 4.82 | 0.21% | 4.820 |
| | | 0.6794 | 37.65 | 1.66% | 37.650 |
| 14 | Fachada | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | 0.00% | - |
| | Mármol | 0.1898 | 38.09 | 1.68% | 38.090 |
| | Grafiado | 0.0539 | 38.09 | 1.68% | 38.090 |
| | Vidrio | 0.1359 | 19.59 | 0.86% | 19.590 |
| | | 0.3796 | 95.77 | 4.23% | 95.770 |
| | | | 1124.87 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | INSTALACIONES | | | % DE PARTICIPACIÓ N | COSTO ACTUAL |
| 1 | Sanitarias | | | | |
| | No Tiene | | | 0.00% | - |



| | | | | | |
|---|--------------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 1 | Vista | 0.2243 | 3.56 | 0.16% | 3.560 |
| | Empotrado | 0.3882 | 6.80 | 0.30% | 6.800 |
| | Mixta | 0.302 | 4.07 | 0.18% | 4.070 |
| | Fosa Séptica | 0.2157 | 1.05 | 0.05% | 1.050 |
| | Letrina | 0.2071 | 2.65 | 0.12% | 2.650 |
| | | 1.3373 | 18.13 | 0.80% | 18.130 |
| 2 | Energía Eléctrica | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | 0.00% | - |
| | Vista | 0.5157 | 3.89 | 0.17% | 3.890 |
| | Empotrado | 1.8255 | 4.69 | 0.21% | 4.690 |
| | Mixta | 0.9706 | 4.10 | 0.18% | 4.100 |
| | | 3.3118 | 12.68 | 0.56% | 12.680 |
| 3 | Especiales | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | 0.00% | - |
| | Ascensor | 0.65 | 85.37 | 3.77% | 85.370 |
| | Aire Acondicionado | 0.15 | 13.70 | 0.60% | 13.700 |
| | Ventilación Mecánica | | 24.90 | 1.10% | 24.900 |
| | | 0.8 | 123.97 | 5.47% | 123.970 |
| 4 | Sistema contra Incendios | | | | |
| | No Tiene | | 0.00 | 0.00% | - |
| | Tiene | 1 | 4.70 | 0.21% | 4.700 |
| | | 1 | 4.70 | 0.21% | 4.700 |
| | | | 159.48 | 0.07 | |



Con ello, Fr permite afinar el valor de reposición según la calidad efectiva de los elementos constructivos.

Los valores que Se ha tomado de referencia son a la CAMICON¹, respecto al costo directo del metro cuadrado de construcción referencial enero-marzo 2025, ajustado a la realidad del catón de Pedro Vicente Maldonado. Es importante considerar las mejoras de cada construcción se haga para ello se ha elaborado tablas con la mejora para la parte urbana: construcción para áreas abiertas, cubiertas comunales entre otros. Estos precios son referencia a la CAMICON.

| TABLA DE COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PAR ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES | | | | |
|--|----------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Nro. | Tipo de mejora | Material | Unidad de medida | Valor usd (costos directos) |
| 1 | Área verde | Único | M2 | \$21.00 |
| 2 | Área comunal | Único | M2 | \$50.00 |
| 3 | Escaleras y hall | Único | M2 | \$ 425.00 |
| 4 | Pasillo o circulación | Único | M2 | \$ 425.00 |
| 5 | Habitación | Hormigón | M2 | \$ 425.00 |
| 6 | Ducto de iluminación | Único | M2 | \$ 425.00 |
| 7 | Lavandería | Único | M2 | \$125.00 |
| 8 | Patio, garaje y lavandería | Único | M2 | \$182.00 |
| 9 | AREA HUMEDA | Único | M2 | \$ 105.00 |
| 10 | PARQUEADEROS VISITAS | Adoquin | M2 | \$ 42.00 |
| | | Hormigón Armado | M2 | \$ 81.00 |
| | | Pavimento | M2 | \$ 46.00 |
| | | Tierra | M2 | \$ 10.00 |
| 11 | AREA DE PROTECCION | Único | M2 | \$ 21.00 |
| 12 | HALL DE INGRESO | Único | M2 | \$ 425.00 |
| 13 | CANCHA MULTIPLE | Arcilla | M2 | \$ 50.00 |
| | | Césped Sintético | M2 | \$ 43.00 |
| | | Encimentada | M2 | \$ 65.00 |
| | | Engramada | M2 | \$23.00 |
| 14 | B.B.Q | Único | M2 | \$ 60.00 |
| 15 | PUENTE PEATONAL | Único | ML | 45.77 |
| 16 | GARITA | Único | M2 | \$425.00 |

¹ Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON)



| | | | | |
|----|--|--------------------------------|----|----------------|
| 17 | SALON COMUNAL | Único | M2 | \$425.00 |
| 18 | VIVIENDA CONSERJE | Único | M2 | \$425.00 |
| 19 | ÁREA COMUNAL, GARITA Y PARQUEADEROS | Único | M2 | \$325.00 |
| 20 | ACCESO VEHICULAR INTERNO | Adoquín | M2 | \$ 33.00 |
| | | Asfalto | M2 | \$30.00 |
| | | Lastrada | M2 | \$13.00 |
| 21 | AREA COMUNALES, PARQUEADEROS Y PLANTA DE TRATAMIENTO | Único | M2 | \$327.00 |
| 22 | BASURERO | Único | M2 | \$395.00 |
| 23 | Patio, Lavandería y tanque cisterna | Único | M2 | \$327.00 |
| 24 | Cuarto de maquinas | Único | u | \$ 4 551.00 |
| 25 | Piscina descubierta | Único | u | \$ 379.00 |
| 26 | Sala de espera | Único | u | \$425.00 |
| 27 | Circulación peatonal descubierta | Adoquín/asfalto/piedra | M2 | \$26.00 |
| 28 | Circulación peatonal descubierta | Cerámica/Gress | M2 | \$65.00 |
| 29 | Circulación peatonal descubierta | Hormigón | M2 | \$33.00 |
| 30 | Circulación vehicular cubierta | Único | M2 | \$405.00 |
| 31 | Circulación vehicular descubierta | Adoquín | M2 | \$33.00 |
| 32 | Circulación vehicular descubierta | Asfalto | M2 | \$30.00 |
| 33 | Circulación vehicular descubierta | Lastrada | M2 | \$13.00 |
| 34 | Garaje y patio | Lastrada | M2 | \$13.00 |
| 35 | Jardines / patios / retiros exteriores | Único | M2 | \$15.00 |
| 36 | Terraza exterior | Cerámica / gress / encementado | M2 | \$163.00 |

TABLA MEJORAS DE COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PAR ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES

Al igual que se considera para la parte urbana también se lo debe hacer para el área rural las mejoras de cada construcción u obra, se hagan para ello se ha elaborado tabla con las mejoras para la parte rural. Estos precios son referencia a la CAMICON.

OBRA O MEJORAS RURALES



| Nro. | Tipo de mejora | Material | Unidad de medida | Valor usd (costos directos) |
|------|-----------------------------|----------|------------------|-----------------------------|
| 1 | Establo | Único | m ² | 66,38 |
| 2 | Sala de Ordeño | Único | m ² | 66,36 |
| 3 | Galpón Avícola | Único | m ² | 66,38 |
| 4 | Piscinas (camarón/pisícola) | Único | m ² | 11,27 |
| 5 | Estanque o Reservorio | Único | m ² | 21,02 |
| 6 | Invernaderos (metal) | Único | m ² | \$ 11.00 |
| 7 | Tendales (hormigón armado) | Único | m ² | 32,78 |

TABLA DE OBRA O MEJORAS RURALES

5.5.Sexto paso: integración de todos los componentes en una sola fórmula

Una vez definidos:

- **Vn** → valor unitario nuevo tipológico,
- **Fe** → factor por edad,
- **Fc** → factor por conservación,
- **Fr** → factor por calidad real / reposición,

se integra todo en una **fórmula única**, que resume el proceso completo de valoración:

$$V = A \times Vn \times Fe \times Fc \times Fr$$

donde:

- **A** es el área construida (m²) del bloque o edificación analizada.

Esta expresión encapsula el enfoque del método de reposición:

1. Se parte de un valor nuevo representativo de la **tipología constructiva**.
2. Se ajusta por **vida útil consumida (Fe)**.
3. Se corrige por **estado físico observable (Fc)**.
4. Se afina según la **calidad real de componentes (Fr)**.

5.6.Aplicación operativa en la gestión catastral



En términos operativos, para cada edificación el procedimiento es:

- i. **Identificar la tipología** (T1–T8) según sistema constructivo predominante.
- ii. **Tomar el Vn** (USD/m²) correspondiente a la tipología desde los presupuestos aprobados.
- iii. **Medir el área construida A** (por nivel, bloque o cuerpo homogéneo).
- iv. **Determinar la edad** de la construcción y seleccionar Fe desde la tabla oficial.
- v. **Evaluuar el estado de conservación** y asignar Fc según la categoría (Estable, A Reparar, Deterioro).
- vi. **Analizar la calidad real de estructura, acabados e instalaciones** en comparación con la tipología base, y calcular o asignar Fr desde la matriz técnica.
- vii. **Aplicar la fórmula:**

$$V_{\text{Construcción}} = A \times Vn \times Fe \times Fc \times Fr$$

- viii. **Repetir el proceso** para cada bloque o piso constructivo (si el predio tiene distintas tipologías o etapas de construcción) y sumar para obtener el valor total de la edificación.

6. CONCLUSIONES

La metodología expuesta garantiza que el avalúo de las edificaciones en Pedro Vicente Maldonado corresponda a la realidad económica actual (Costos 2025), respetando las características particulares de cada inmueble y aplicando criterios técnicos de depreciación para evitar cobros excesivos en construcciones vetustas.



Mgs. Rolando Alfredo Hernández Rosales
Director de Planificación y Ordenamiento Territorial