

REGISTRO OFICIAL

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 446

**Quito, jueves 31 de
diciembre de 2015**



TECNOLOGIA AL SERVICIO DEL DERECHO

LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL

Art. 10.- El derecho de autor protege también la forma de expresión mediante la cual las ideas del autor son descritas, explicadas, ilustradas o incorporadas a las obras.

No son objeto de protección:

a) Las ideas contenidas en las obras, los procedimientos, métodos de operación o conceptos matemáticos en sí; los sistemas o el contenido ideológico o técnico de las obras científicas, ni su aprovechamiento industrial o comercial; y,

b) Las disposiciones legales y reglamentarias, las resoluciones judiciales y los actos, acuerdos, deliberaciones y dictámenes de los organismos públicos, así como sus traducciones oficiales.

"REGISTRO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR" es marca registrada de la Corte Constitucional de la República del Ecuador.

60 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Salinas: 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 2016 -2017.....	1
- Cantón Ambato: Que establece la actualización del catastro, su valoración y la determinación de los impuestos a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017	51

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS

Considerando:

Que la Ley de Creación del Cantón Salinas se promulgó en el Registro Oficial No. 52 del 27 de diciembre de 1.937, ratificada por el Decreto Ley No. 126 C.L.P. de interpretación, publicada en el Registro Oficial No. 989 del 16 de julio de 1.996, fecha desde la cual, las administraciones asumen con obligación y responsabilidad reglamentar funciones que le corresponden de conformidad con la Ley:

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

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”*

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone *“Que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. Constituyen Gobiernos Autónomos Descentralizados entre otros los Concejos Municipales”;*

Que, el Art. 239 de la Constitución de la República del Ecuador determina *“Que los Gobiernos Autónomos Descentralizados se regirán por la ley correspondiente”;*

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador determina *“Que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias, y jurisdicciones territoriales y ejercerán facultades ejecutivas”;*

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

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

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”*

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

Que, el Art. 3 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que *“El Ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los Gobiernos Descentralizados, se regirán por los*

principios de; Unidad; Solidaridad; Coordinación y Corresponsabilidad, Subsidiaridad; Complementariedad, Equidad Interterritorial; Participación Ciudadana; y Sustentabilidad del Desarrollo”;

Que, el Art. 28 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que *“cada circunscripción territorial tendrá un Gobierno Autónomo Descentralizado para la promoción del desarrollo y la garantía del buen vivir a través del ejercicio de sus competencias...”*

Que, el Art. 53 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público con autonomía política, administrativa y financiera”;*

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

Que, el Art. 56 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que *“El Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal”;*

Que, el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que *“Al Concejo Municipal le corresponde: a) el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales...”*

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

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

Que, en el Art. 494 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, indica que 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 Art. 495 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que los predios urbanos y rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones, y valor de reposición previstos en éste Código; con este propósito, el Concejo aprobará mediante Ordenanza, los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos antes indicados.

Que, el Art. 496 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, dispone que los gobiernos municipales realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, estableciendo separadamente el valor actual de los terrenos y de las edificaciones con los principios técnicos que rige la materia.

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

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

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Que por responsabilidad del Concejo Municipal, ante factores de carácter económico, social, político, y con la imperiosa necesidad de mejorar parte de sus ingresos tributarios, conlleva a revisar y actualizar el catastro por medio de un nuevo avalúo para el bienio 2016-2017, tal como lo indica el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Que el Cantón Salinas en lo que respecta a obra pública en su perímetro urbano, cuenta con la regeneración urbana de su malecón y los servicios básicos de infraestructura como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, arreglo de calles, equipamiento urbano en el área de salud, educación e instituciones sociales.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad

administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Expide:

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 2016 -2017.

CAPITULO I

DEFINICIONES

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

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

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

Art. 3.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 4.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 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, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

El formato de la ficha técnica debe contener los siguientes datos:

- Nombre o razón Social del propietario o arrendatario
- Número de cédula de Identidad - Pasaporte
- Registro Único de Contribuyente
- Identificación del predio – Clave Catastral – Codificación

Edición Especial N° 446 – Registro Oficial

- Información de contacto – teléfono convencional, celular y correo electrónico
- Forma de adquisición del Predio
- Historia de Dominio - Gravamen - Hipoteca
- Aspectos técnicos legales del predio
- Detalles del predio en propiedad horizontal
- Identificación de construcción – área y avalúos
- Avalúos de terrenos- Avalúos de edificación, Avalúo Comercial.
- Identificación de la banda impositiva
- Liquidaciones y modificaciones de la emisión predial
- Exoneraciones y deducciones de Ley
- Implantación del plano manzanero y plano descriptivo del predio
- Linderos - mensuras y área
- Fotografía de fachada
- Características técnicas, área edificada
- Depreciación—Estado de construcción
- Uso del suelo
- Localización y topografía del predio
- Obras de infraestructura y servicios públicos
- Notas y observaciones

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

Art.5.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de Salinas se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 6.- El Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Salinas mediante la presente Ordenanza, reglamenta el catastro y el avalúo de la propiedad del Cantón Salinas y establece los principios, normas técnicas, y parámetros específicos para proceder al avalúo general de la propiedad inmobiliaria del Cantón para el bienio 2.016-2.017.

Art. 7.- El Gobierno Municipal para el efecto previsto en el artículo anterior ha procedido a zonificar y sectorizar al cantón en el Plano Valorativo de la Tierra que registrará durante el nuevo bienio y valorizará la tierra por manzanas

Art. 8.- Para llevar a la práctica el avalúo general de la propiedad inmobiliaria para el bienio 2.016-2.017 inclusive, de conformidad con el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), el Alcalde del Cantón y el Director Financiero notificarán por la prensa o por una boleta a los propietarios de bienes inmuebles del Cantón Salinas, haciéndole conocer la realización del nuevo catastro y avalúo dispuesto en ésta Ordenanza, para que concurran a la Unidad de Avalúos y Catastro de la municipalidad portando su título de propiedad debidamente inscrito y demás documentación que justifiquen el dominio sobre el predio materia del catastro y avalúo.

Art. 9.- Objeto del impuesto.- Son objetos del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de la zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

Art. 10.- Impuestos que gravan a los predios urbanos y rurales.- Los predios urbanos y rurales están gravados por los impuestos establecidos en los Arts. 501 al 513 y del Art. 514 al 524 respectivamente en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a saber:

- a.- Impuesto a los predios urbanos
- b.- Impuesto a los predios rurales
- c.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 11.- Existencia del hecho generador.- El catastro registrara 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:

Identificación del predio, nombre o razón social del propietario o arrendatario, cédula de identidad, registro

único de contribuyente, clave catastral, forma y registro de adquisición o transferencia de dominio, plano descriptivo del solar y construcción con sus características, linderos y mensuras, avalúo del solar y de la construcción, porcentaje de construcción, depreciación, descuentos por hipotecas, desglose de impuestos, exención tributaria parcial, exención de impuestos municipales, y bienes exentos contemplados en los Art. 498, 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Art. 12.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del Cantón Salinas.

Art. 13.- Sujeto Pasivo.- Son los sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art. 24, 25, 26, 27, y 28 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

Art. 14.- Los propietarios de predios urbanos y rurales están obligados en cada modificación o refacción en el inmueble, hacer conocer al departamento de Avalúos y Catastros los cambios para que asienten en las fichas catastrales una vez obtenido el permiso municipal de construcción, refacción o en su defecto el Gobierno Municipal inspeccionará el predio para su actualización correspondiente.

Art. 15.- Toda persona que de cualquier modo adquiere el dominio de un inmueble en el Cantón Salinas, después de haber inscrito el título de transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad, están obligados dentro de los 10 días posteriores a inscribir en el catastro municipal dicha transferencia.

Por su parte el Registrador de la Propiedad del Cantón Salinas dará cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Art. 16.- Las construcciones nuevas, aumentos y refacciones que se produzcan previo al permiso municipal una vez aprobado los planos y la obra, estarán sujetas a la inspección final que la realizará la Dirección de Planeamiento Urbano y Territorial y para los efectos respectivos se notificará a la Unidad de Avalúos y Catastro, el cual procederá a abrir o modificar la tarjeta catastral determinando en la misma los cambios operados en el inmueble, y practicar su avalúo.

Art. 17.- Valor de la Propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerara 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 inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

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

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros

técnicos que constan en esta ordenanza.

Art. 18.- Valor del Terreno.- Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, y complementaria, y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectada por los siguientes factores de aumento o reducción: factores de circulación por capa de rodadura, factor de infraestructura-servicios, factor de topografía, factor de servicios urbanos, factor de ubicación del predio.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

COEFICIENTE DE VÍA (K1)

FACTORES DE CIRCULACION POR CAPA DE RODADURA	
TIPOS	
AVENIDA/CALLE ASFALTADA	
AVENIDA/CALLE DOBLE RIEGO	
ADOQUIN ARCILLA	
ADOQUIN O CONCRETO	
LASTRADO	
TERRENO NATURAL NIVELADO	

COEFICIENTE DE SERVICIOS (K2)

FACTOR DE INFRAESTRUCTURA-SERVICIOS	
TIPOS	
AGUA POTABLE	
AASS Y AALL	
ENERGIA ELECTRICA	
TELEFONIA	
ACERA Y BORDILLOS	
COEFICIENTE TOTAL DE INFRAEST.	

COEFICIENTE TOPOGRÁFICO (K3)

FACTOR DE TOPOGRAFIA
TIPOS
A NIVEL
SOBRENIVEL
BAJO NIVEL
PENDIENTE MENOR AL 30%
ACCIDENTADO O BARRANCO
PENDIENTE MAYOR AL 30%

**COEFICIENTE DE SERVICIOS URBANOS
MUNICIPALES (K4)**

FACTOR DE SERVICIOS URBANOS
TIPOS
RECOLECCION DE DESECHOS
SOBREASEO DE CALLES
TRANSPORTE PUBLICO

COEFICIENTE DE UBICACIÓN (K5)

FACTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO
TIPOS
MEDIANERO
ESQUINERO

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variable e indicadores, los que representan al estado actual del precio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado por el valor m² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo topografía, relación frente/fondo, forma superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

Art. 19.- Valor de edificación.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, a ser avaluadas a costos actualizados, en las

que constarán los siguientes indicadores:

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

Art. 20.- Cuando se trate de predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, el catastro se hará separadamente de acuerdo al título de cada condómino y se lo determinará considerando la alícuota porcentual para el terreno y el área de construcción de cada departamento, local comercial, suite, pent-house, garaje, bodega, etc.

Art. 21.- Para los efectos de ésta Ordenanza de Avalúos y Catastros, el avalúo municipal es el que corresponde al valor actual, o real del predio, el que será determinado por la Unidad de Avalúos y Catastro según lo previsto en el Código y ésta Ordenanza.

Art. 22.- Para los efectos de ésta Ordenanza, el avalúo actual es el que sirve de base para la liquidación del impuesto o tarifa a la propiedad urbana y rural, conforme lo dispuesto en el Código.

Art. 23.- Previo a la creación de nuevos sectores, que tengan que ser incorporados al catastro municipal como área urbana deberá constar con el respectivo informe de la Unidad de Avalúos y Catastro, donde se determinará el valor del metro cuadrado del terreno, en base a las normas técnicas y a esta ordenanza.

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

Art. 25.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 26.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- 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 rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 15 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 27. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Orgánico Tributario.

Art. 28.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 29.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 30.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 31.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Unidad de Avalúos y Catastro conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 32.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus

adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Orgánico Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 33.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 34.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Art. 35.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con

los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Art. 36.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el **COOTAD** y otras leyes.

Art. 37.- Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 %) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art.- Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Art. 38.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 39.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.8 o/oo (UNO PUNTO OCHO POR MIL), calculado sobre el avalúo de la propiedad a las parroquias Gral. Enríquez Gallo, Carlos Espinoza Larrea y Vicente Rocafuerte, y el 2.08 o/oo (DOS PUNTO CERO OCHO POR MIL) a la parroquia Santa Rosa y José Luis Tamayo en su área urbana.

Art. 40.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 41.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 42.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 43.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 44.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 45.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 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.

Art. 47.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

01.-) Identificación predial

02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

07.-) Gastos e Inversiones

Art. 48.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 49.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 50.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 51.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 2.08 o/oo (DOS PUNTO CERO OCHO POR MIL), calculado sobre el avalúo de la propiedad a las parroquias Santa Rosa, José Luis Tamayo y Anconcito.

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

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

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 53.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 54.- TASA DE MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Las propiedades cuyo avalúo sea inferior a 25 remuneraciones básicas unificadas, pagarán una tasa por mantenimiento catastral por un valor de USD \$ 5,00 (CINCO DÓLARES).

Art. 55.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial sin perjuicio de su publicación.

Art. 56.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

**GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS
ACTUALIZACIÓN CATASTRAL
BIENIO 2016-2017**

Considerando la información recabada del libre mercado de oferta y demanda del suelo urbano conduce a la determinación del valor en relación con el precio de compra venta en el mercado, información que se la registra en los espacios de intervención del Catastro, el cual responde a comportamientos específicos de acuerdo a las condiciones sociales, económicas y políticas del desarrollo físico urbano de la ciudad.

Los componentes del mercado dependen en mucho de la especulación en la compraventa del suelo. Se especula con el precio de la oferta dependiendo de la demanda existente por compradores interesados, la mayor demanda provoca en el vendedor, mayor especulación, consecuentemente, esto incide en la elevación del precio inicial.

Una vez identificados los precios del mercado por sectores homogéneos y definido los límites y promedios de la ponderación se establece los precios del sector homogéneo tipo, con los valores obtenidos se debe considerar la realidad económica del país y establecer el valor base por metro cuadrado de terreno por manzana y solares, además

se puede establecer los valores base (precio de terreno) por cada eje urbano de la ciudad.

Es necesario también enfatizar sobre la obra pública que se ha desarrollado en los diversos sectores y que por ende ha mejorado el valor de la tierra y las edificaciones en todo el cantón.

Por las razones consideradas urge la necesidad de revisar los avalúos de la propiedad inmobiliaria del cantón, con este fin la municipalidad ha elaborado sus normas técnicas y parámetros específicos de avalúos para los solares y edificaciones, el plano valorativo de la tierra, sintetizado en una tabla valorativa de la tierra por manzanas y solares a regir en el bienio 2016-2017 de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y el cuadro de clasificación de las edificaciones, sus valores y reposición.

FACTORES QUE DETERMINAN EL VALOR DE LA TIERRA

Hay que establecer cuáles son los factores y elementos que concurren a formar o modificar el precio de la tierra, las mejoras por infraestructura, la unidad del suelo de la zona geo-económica, el principio de zonas económicamente homogéneas y la aplicación de coeficientes numerados como K1, K2, K3, K4, K5, inciden para calcular el valor actual de cada predio.

APLICACIÓN DE FACTORES:

COEFICIENTE DE VÍA (K1)

Mediante este coeficiente se toman en cuenta los factores de circulación, importancia de vía de acuerdo a la siguiente tabla:

FACTORES DE CIRCULACION POR CAPA DE RODADURA	
TIPOS	COEFICIENTE
AVENIDA / CALLE ASFALTADA	1,25
AVENIDA / CALLE DOBLE RIEGO	1,25
ADOQUIN ARCILLA	1,10
ADOQUIN O CONCRETO	1,00
LASTRADO	0,90
TERRENO NATURAL NIVELADO	0,80

COEFICIENTE DE SERVICIOS (K2)

Se tomará en cuenta la dotación del servicio disponible en la cuadra o en el área, si el predio dispone de todos los servicios será 1.25 de carecer de uno o más de los servicios que consten en la tabla detallada a continuación se restará del total el coeficiente correspondiente, obteniendo de esta manera el coeficiente resultante.

FACTOR DE INFRAESTRUCTURA-SERVICIOS	
TIPOS	COEFICIENTE
AGUA POTABLE	0,40
AASS Y AALL	0,30
ENERGIA ELECTRICA	0,25
TELEFONIA	0,20
ACERA Y BORDILLOS	0,10
COEFICIENTE TOTAL DE INFRAEST.	1,25

➤ **COEFICIENTE DE UBICACIÓN (K3)**

Para el cálculo se tomará en cuenta el coeficiente determinando la ubicación del terreno de acuerdo a la siguiente tabla:

FACTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO	
TIPOS	COEFICIENTE
MEDIANERO	1,00
ESQUINERO	1,10

➤ **COEFICIENTE TOPOGRÁFICO (K4)**

Para la determinación se tomará en cuenta el grado de inclinación del terreno de acuerdo a la siguiente tabla:

FACTOR DE TOPOGRAFIA	
TIPOS	COEFICIENTE
SOBRENIVEL	1,10
BAJO NIVEL	0,95
PENDIENTE MENOR AL 30%	0,55
ACCIDENTADO O BARRANCO	0,50
PENDIENTE MAYOR AL 30%	0,55

➤ **COEFICIENTE DE SERVICIOS URBANOS MUNICIPALES (K5)**

Para la determinación se tomará en cuenta la ruta de cobertura por limpieza en la ciudad

FACTOR DE SERVICIOS URBANOS	
TIPOS	COEFICIENTE
RECOLECCION DE DESECHOS	1,05
SOBREASEO DE CALLES	1,05
TRANSPORTE PUBLICO	1,00

PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE AVALÚOS

Se incorpora a las Normas Técnicas de Avalúos el Plano Valorativo de la tierra dando cumplimiento a lo que dispone el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EL VALOR DE LA TIERRA

Considerando como base el Plano General del Cantón, el mismo que se encuentra zonificado, sectorizado, con amanzanamiento y lotes de solares, con factores determinantes producto de la investigación de valores del mercado son utilizables en la presente actualización.

Valor homogéneo.- Interpretando la preferencia física instalada de las infraestructuras básicas, complementarias y servicios urbanos municipales, analizar a cada sector homogéneo la cobertura de las jerarquías urbanas existentes, jerarquías que crean distancias significativas del centro urbano hacia la periferia, para el presente estudio el elemento valor homogéneo está considerado con precios

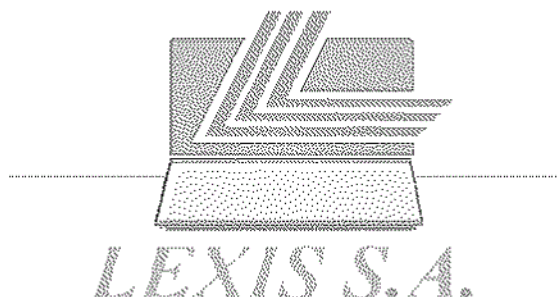
referenciales de la oferta y demanda de las compraventas existentes en el cantón.

Bienio.- De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vamos a considerar al elemento bienio como el periodo en años que va a dividir para dos al elemento valor homogéneo.

Valor base.- Vamos a considerar a este elemento como el cociente resultante de la división del elemento valor homogéneo para el elemento bienio (2).

Esta operación aritmética será considerada para obtener el elemento valor base para cada una de las cinco zonas en la que se encuentra dividido el cantón.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.



SECTOR	VALOR BASE definitivo USD\$	VALOR DE C/M2 BIENIO 2016-2017	
MARINA	318,38	364,05	330,91
EJERCITO	137,42	157,13	142,84
FAE	318,38	364,05	330,91
La Ensenada	278,05	533,90	485,31
	74,65	143,34	130,31
Chipe	278,05	533,90	485,31
	60,00	115,22	104,71
	51,72	99,31	90,21
	35,26	67,70	61,51
Estero de Salinas	243,14	466,87	424,41
	107,91	207,20	188,31
Salinas	243,14	466,87	424,41
	107,91	207,20	188,31
	36,84	70,75	64,31
	16,49	31,66	28,71
Sindicato de Sales	25,10	48,20	43,81
Carbo Viteri	243,14	466,87	424,41
	107,91	207,20	188,31
	25,10	48,20	43,81
San Lorenzo	243,14	466,87	424,41
	107,91	207,20	188,31

Los Matias	24,56	47,16	42,88
	33,64	46,51	42,28
Cdla. Italiana	33,64	64,60	58,72
	20,85	40,03	36,39
Petropolis	243,14	466,87	424,43
	29,40	56,45	51,32
	30,29	27,98	25,44
Milagro	51,72	99,31	90,28
	35,26	67,70	61,55
	29,37	56,40	51,27
Bazan	24,56	47,16	42,88
Francisco Rodríguez	51,72	99,31	90,28
	19,84	38,09	34,63
Evaristo Montenegro	13,22	25,39	23,08
Cooresa	26,45	50,79	46,17
Pueblo Nuevo	107,91	207,20	188,37
	24,56	47,16	42,88
	33,64	64,60	58,72
	26,45	50,79	46,17
	16,49	31,66	28,78
Golf Country Club	43,34	62,58	56,89
Brisas de Mar Bravo	16,49	31,66	28,78
Cdla. Mar Bravo	15,23	29,24	26,58
Pedro José Rodríguez (PISCINA SAL)	16,49	31,66	28,78
	15,23	29,24	26,58
	3,71	7,12	6,47
23 de Mayo	16,49	31,66	28,78
Brisas del Mar - Salinas	16,49	31,66	28,78
La Floresta	22,43	43,06	39,15
	11,67	22,41	20,38
	10,99	21,10	19,19

Frank Vargas	17,51	33,62	30,56
Cdla. Hipódromo Costa Azul	60,00	115,22	104,75
	27,80	53,38	48,53
Cdla. Las Dunas	60,00	115,22	104,75
	31,79	61,05	55,50
	31,24	59,99	54,54
	20,21	38,80	35,27
Las Dunas Municipales	27,80	53,38	48,53
	31,24	59,99	54,54
	20,21	38,80	35,27
Sol y Mar	30,31	52,95	48,14
	37,05	58,84	53,49
Cdla. Adams	30,31	52,95	48,14
Reales Tamarindos	36,84	70,75	64,32
	20,85	40,03	36,39
	16,49	31,66	28,78
12 de Octubre	16,49	31,66	28,78
1 de Enero	16,49	31,66	28,78
15 de Julio	27,80	53,38	48,53
	16,49	31,66	28,78
15 de Noviembre	27,80	53,38	48,53
	16,49	31,66	28,78
La Concepción	16,49	31,66	28,78
Las Conchas Particulares	31,79	61,05	55,50
	24,27	46,60	42,36
Conchas Municipales	27,80	53,38	48,53
	40,14	46,36	42,14
	17,51	22,02	20,02
Ciudadela Buendía	27,80	53,38	48,53
	17,51	22,02	20,02
Ciudadela La Milina	46,28	52,91	48,10
	40,13	45,88	41,71
	37,05	58,84	53,49
	32,78	37,48	34,07

Los Geranios	52,69	60,25	54,77
	37,05	58,84	53,49
Cdla. Puerta del Sol Fase I	49,13	78,02	70,92
	40,41	64,18	58,35
	38,33	43,82	39,84
Cdla. Puerta del Sol Fase II	37,05	58,84	53,49
	32,36	37,00	33,64
	27,80	28,25	25,69
Cdla. Puerta del Sol Fase III	47,70	48,48	44,07
	5,80	6,64	6,03
Cdla. Mar del Sol	74,65	130,41	118,55
	38,33	43,82	39,84
Costa de Oro	40,41	64,18	58,35
	52,69	60,25	54,77
	40,13	45,88	41,71
Carolina Privada	111,98	128,04	116,40
Balcones de Carolina	111,98	142,26	129,33
Lomas de Costa de Oro	52,69	60,25	54,77
Carolina	62,68	99,55	90,50
	31,24	39,69	36,09
9 de Octubre - J.L.T.	49,13	78,02	70,92
	37,05	37,66	34,23
	25,04	39,76	36,15
	9,20	14,62	13,29
Vicente Rocafuerte	49,13	78,02	70,92
	31,24	49,62	45,11
	25,04	39,76	36,15
	18,97	21,69	19,72
Santa Paula	62,68	99,55	90,50
	52,69	60,25	54,77
	35,90	41,05	37,32
	18,97	21,69	19,72

24 de Septiembre	18,97	21,69	19,72
	6,22	9,88	8,99
Nicolás Lapentti	6,22	9,88	8,99
Paraíso - J.L.T.	18,97	21,69	19,72
	6,22	9,88	8,99
Centenario	25,04	39,76	36,15
	18,97	21,69	19,72
6 de Junio	25,04	28,63	26,03
Vinicio Yagual I	6,22	9,88	8,99
León Febres Cordero	18,34	20,97	19,06
	6,22	9,88	8,99
Arena y Sol	18,97	21,69	19,72
	6,22	9,88	8,99
Brisas del Mar - J.L.T.	6,22	9,88	8,99
Vinicio Yagual II	6,22	9,88	8,99
San Raymundo I	128,71	147,18	133,80
	52,69	60,25	54,77
	40,13	45,88	41,71
	16,68	19,07	17,34
	6,22	9,88	8,99
San Raymundo II	6,22	9,88	8,99
Siria Bedoya	6,22	9,88	8,99
Mina Nueva	6,22	9,88	8,99
Miramar	25,10	36,24	32,95
Punta Carnero	30,31	43,76	39,78
	25,10	36,24	32,95
Diablica	35,90	46,64	42,40
	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99
Tiwintza	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99

Carmen Buchelly	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99
Luis Céleri	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99
Brisas del Mar - Anconcito	6,22	9,88	8,99
San Vicente	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99
5 de Junio	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99
El Dorado	6,22	9,88	8,99
Las Lomas	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99
Luis Cadena	6,22	9,88	8,99
Paraíso - Anconcito	16,68	24,08	21,89
Manabí	35,90	37,32	33,92
	16,68	17,34	15,76
Playa	35,90	37,32	33,92
9 de Octubre - Anconcito	16,68	17,34	15,76
Bellavista	16,68	17,34	15,76
Jaime Roldós	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99
Las Peñas	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99
2 de Febrero	6,22	9,88	8,99
20 de Marzo	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99
Gonzalo Chávez	16,68	17,34	15,76
	6,22	9,88	8,99

Via a Ancon	35,90	37,32	33,92
Sector Agricola	6,22	9,88	8,99
Velasco Ibarra	6,22	9,88	8,99

AVALÚO DEL SOLAR

El avalúo del solar será el resultado de multiplicar el valor actual del metro cuadrado de terreno por el área de cada lote o solar.

SOLARES NO EDIFICADOS

Se consideran como solares no edificados, además de aquellos sobre los cuales no se levanten construcción alguna, los que tengan edificaciones desproporcionales con el valor mismo, o aquellas nuevas edificaciones que no hayan completado el 25% del costo total de la construcción o un equivalente económico al 100% del avalúo comercial del terreno, para el cobro del impuesto, del año inmediato siguiente; y en general, aquellos solares baldíos o no, sobre los cuales sea posible obtener un permiso municipal para construir de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes de conformidad con los literales c), d) y e) del art. 507 y 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Recargo a solares no edificados

Establéese el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor, que gravará a los solares no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- El recargo solo afectará a los solares que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.
- El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas municipales vigentes que regulen tales aspectos.
- No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 2.- El recargo que se aplicará a los solares no edificados, está comprendido en las zonas N° 1; N° 2; N° 3 y, parte de la zona N° 4 con sus respectivos linderos ubicados en los sectores, manzanas y solares.

ZONA No. 1**SECTORES QUE PERTENECEN A LA ZONA No. 1**

La Ensenada	15 de Noviembre
Chipepe	La Concepción
Estero de Salinas	Las Conchas Particulares
Salinas	Las Conchas Municipales
Sindicato de Sales	Cdla. Buen Día
Carbo Viteri	Cdla. La Milina
San Lorenzo	Los Geranios
Los Matías	Cdla. Puerta del Sol Fase I
Cdla. Italiana	Cdla. Mar del Sol
Petropolis	Costa de Oro
Marina	Carolina Privada
Ejército	Balcones de Carolina
FAE	Mirador de Costa de Oro
Reales Tamarindos	Lomas de Costa de Oro
12 de Octubre	Carolina
1 de Enero	Milagro
15 de Julio	Pueblo Nuevo

Esta zona está conformada por los siguientes sectores y manzanas:

En la Zona No. 1:**URBANO NO MARGINAL (Pagan Tributo)**

Manzanas enumeradas del 01 al 06 corresponden al sector La Ensenada No. 01

Manzanas enumeradas del 01 al 06, del 20 al 31 y del 48 al 52 corresponden al sector La Ensenada No. 02

Manzanas enumeradas del 07 al 10 y del 13 al 16 corresponden al sector de Chipipe No. 01

Manzanas enumeradas del 07 al 19, del 32 al 38, del 41 al 47 y del 53 al 70 corresponden al sector de Chipipe No. 02

Manzana enumerada 03 corresponde al sector de Chipipe No. 03

Manzanas enumeradas del 11 y 12, del 17 al 21 corresponden al sector Estero de Salinas No. 01

Manzanas enumeradas del 39 y 40 corresponden al sector Estero de Salinas No. 02

Manzanas enumeradas 01, 02, 05, 06, 9, 10, 12, 13, 14 corresponden al sector Estero de Salinas No. 03

Manzanas enumeradas del 22 al 30 corresponden al sector Salinas No. 01

Manzanas enumeradas del 15 al 19 y 28 al 29 corresponden al sector Salinas No. 03

Manzanas enumeradas del 04, 07, 08 y 11 corresponden al sector Milagro No. 03

Manzana enumerada 30 corresponde al sector Pueblo Nuevo No. 03

Manzanas enumeradas del 39 al 45 corresponden al sector Sindicato de Sales No. 03

Manzanas enumeradas del 31 al 38 corresponden al sector Carbo Viteri No. 01

Manzanas enumeradas del 20 al 27, del 31 al 38 corresponden al sector Carbo Viteri No. 03

Manzanas enumeradas 01, 02, del 14 al 17, 26, del 30 al 33, del 43 al 49, 51, 53 corresponden al sector Carbo Viteri No. 04

Manzanas enumeradas del 39 al 42 corresponden al sector San Lorenzo No. 01

Manzanas enumeradas del 03 al 13, del 18 al 29, del 34 al 37 corresponden al sector San Lorenzo No. 04

Manzanas enumeradas 39, 40, del 59 al 61 corresponden al sector Los Matías No. 04

Manzanas enumeradas 01 del 06 al 27 corresponden al sector Los Matías No. 05

Manzanas enumeradas 41, 42, 50, 52 del 54 al 58 corresponden al sector Cdla. Italiana No. 04

Manzanas enumeradas 28 al 33 del 36 al 45, del 48 al 67 corresponden al sector Cdla. Italiana No. 05

Manzanas enumeradas del 43 al 45 corresponden al sector Petrópolis No. 01

Manzanas enumeradas del 01 al 39 corresponden al sector Petrópolis No. 06

Manzanas enumeradas 82, 83 corresponden al sector Petrópolis No. 07

Manzana enumerada 46 corresponde al sector Marina No. 01

Manzana enumerada 72 corresponde al sector Ejército No. 02

Manzana enumerada 71 corresponde al sector Fae No. 02

Manzanas enumeradas del 02 al 05 corresponden al sector Reales Tamarindos No. 05

Manzanas enumeradas del 01 al 05, 12, 13, 33 y 81 corresponden al sector Reales Tamarindos No. 07

Manzanas enumeradas 11, 14, 15, 31 y 32 al 05 corresponden al sector 12 de Octubre No. 07

Manzanas enumeradas del 06 al 10, del 16 al 23, del 28 al 30, del 37 al 40, del 48 al 51 y del 57 al 59 corresponden al sector 1 de Enero No. 07

Manzanas enumeradas del 34 al 36 del 52 al 56, del 70 al 74 corresponden al sector 15 de Julio No. 07

Manzanas enumeradas 60, 63 al 65, 67, 69, del 75 al 80 corresponden al sector 15 de Noviembre No. 07

Manzanas enumeradas del 24 al 27, 41, del 44 al 46 y 62 corresponden al sector La Concepción No. 07

Manzanas enumeradas del 01 al 03, y del 12 al 24 corresponden al sector Las Conchas Particulares No. 08

Manzanas enumeradas 04, 06, 07, 10, 11, del 27 al 32 y 37 corresponden al sector Las Conchas Municipales No. 08

Manzanas enumeradas del 33 al 36 corresponden al sector Cda. Buen Día No. 08

Manzanas enumeradas del 01 al 19 del 22 al 43, del 47 al 55 y 59 corresponden al sector Cda. La Milina No. 09

Manzanas enumeradas 20, 45, 46 y del 56 al 58 corresponden al sector Los Geranios No. 09

Manzanas enumeradas 01, 02, 04, 06, 07, del 19 al 30, del 44 al 48 corresponden al sector Cda. Puerta del Sol Fase I No. 10

Manzanas enumeradas del 08 al 18, 29, del 31 al 43 corresponden al sector Costa de Oro No. 10

Manzanas enumeradas del 07 al 21 del 30 al 37 corresponden al sector Costa de Oro No. 12

Manzana enumerada 10 corresponde al sector Costa de Oro No. 13

Manzanas enumeradas 01, 02, del 05 al 11 corresponden al sector Carolina Privada No. 13

Manzanas enumeradas 03 y 04 corresponden al sector Balcones de Carolina No. 13

Manzanas enumeradas del 02 al 04, 24, 25, 41, 42, 62, 63 corresponden al sector Mirador de Costa de Oro No. 12

Manzanas enumeradas 01, 05, 06, 22, 23, 26, 27 corresponden al sector Lomas de Costa de Oro No. 12

Manzana enumerada 11 corresponde al sector Lomas de Costa de Oro No. 13

Manzanas enumeradas 28, 36, del 38 al 40, del 43 al 61 corresponden al sector Carolina No. 12

Manzanas enumeradas 49 y 50 corresponden al sector Cdda. Mar del Sol No. 10

Manzanas enumeradas del 01 al 04, del 06 al 17, del 19 al 43 corresponden al sector Cdda. Mar del Sol No. 11

ZONA No 2

SECTORES QUE PERTENECEN A LA ZONA No. 2

Salinas	Las Dunas Municipales
Chipe	Sol y Mar
Milagro	Cdda. ADEMS
Francisco Rodríguez	Cdda. Puerta del Sol Fase II
Bazán	9 de Octubre
Evaristo Montenegro	Vinicio Yagual I
Cooresa	Vicente Rocafuerte
Pueblo Nuevo	Santa Paula
Brisas de Mar Bravo	24 de Septiembre
Cdda. Mar Bravo	Nicolás Lapentti
Pedro José Rodríguez	Paraíso
Coop. 23 de Mayo	Centenario
Brisas del Mar	6 de Junio
La Floresta	León Febres-Cordero
Frank Vargas Pazzos	Arena y Sol
Cdda. Hipódromo	Brisas del Mar J.L.T.
Cdda. Las Dunas	Cdda. Puerta del Sol Fase III

Esta zona está conformada por los siguientes sectores y manzanas:

En la Zona No. 2:

URBANO NO MARGINAL (Pagan Tributo)

Manzanas enumeradas del 23 al 25 corresponden al sector Chipe No. 01

Manzanas enumeradas del 01 al 02 corresponden al sector Chipe No.02

Manzanas enumeradas del 01 al 02, 10 al 11, 33 al 35, del 51 al 53 y 55 corresponden al sector Salinas No. 01

Manzanas enumeradas del 19 al 22 y del 27 al 29 corresponden al sector Milagro No. 01

Manzanas enumeradas del 03 al 08 corresponden al sector Francisco Rodríguez No. 02

Manzanas enumeradas del 03 al 08 corresponden al sector Francisco Rodríguez No. 02

Manzanas enumeradas del 12 al 18 y del 30 al 32 corresponden al sector Bazán No. 01

Manzanas enumeradas del 09 al 12 corresponden al sector Evaristo Montenegro No. 02

Manzanas enumeradas del 01 al 06 corresponde al sector Evaristo Montenegro No. 03

Manzanas enumeradas del 13 al 17 corresponden al sector Cooresa No. 02

Manzanas enumeradas del 07 al 10, del 17 al 24, 29 y 30 corresponden al sector Cooresa No. 03

Manzanas enumeradas del 3 al 9, del 36 al 50, y 54 corresponden al sector Pueblo Nuevo No. 01

Manzanas enumeradas del 18 al 29 corresponden al sector Pueblo Nuevo No. 02

Manzanas enumeradas del 11 al 16, del 25 al 28, y 47 corresponden al sector Pueblo Nuevo No. 03

Manzanas enumeradas del 1 al 6 corresponden al sector Pueblo Nuevo No. 04

Manzanas enumeradas del 31 al 41 corresponden al sector Brisas de Mar Bravo No. 03

Manzanas enumeradas 1 y 29 corresponden al sector Brisas de Mar Bravo No. 05

Manzanas enumeradas 23 al 30 corresponden al sector Cdda. Mar Bravo No. 05

Manzanas enumeradas del 02 al 07, del 09 al 14, 16, 22 y 31 corresponden al sector Pedro José Rodríguez No. 05

Manzanas enumeradas del 58 al 61 corresponden al sector Pedro José Rodríguez No. 06

Manzanas enumeradas del 19 al 22, del 37 al 55 corresponden al sector Coop. 23 de Mayo No. 06

Manzanas enumeradas del 34 al 36, corresponden al sector Brisas del mar No. 06

Manzanas enumeradas 34, 35, 46, 47 corresponden al sector La Floresta No. 05

Manzanas enumeradas del 03 al 06, del 11 al 13, 18, del 23 al 33 corresponden al sector La Floresta No. 06

Manzanas enumeradas 01, 02 del 07 al 10, del 14 al 17 corresponden al sector Frank Vargas Pazzos No. 06

Manzanas enumeradas del 01 al 19, 21 del 24 al 42, 44, 49, 53, 58, 59 corresponden al sector Cda. Hipódromo No. 07

Manzanas enumeradas del 01 al 67 corresponden al sector Cda. Las Dunas No. 08

Manzanas enumeradas 01, del 32 al 47 corresponden al sector Las Dunas Municipales No. 09

Manzanas enumeradas del 02 al 07 y del 14 al 17 corresponden al sector Sol y Mar No. 09

Manzanas enumeradas del 18 al 26 y 28 corresponden al sector Adams No. 09

Manzanas enumeradas 01, del 05 al 15, 16 (solares del 01 al 14, y del 43 al 54), 17 (solares del 01 al 14, y del 45 al 57) 19 corresponden al sector Puerta del Sol Fase II No. 10

Manzanas enumeradas del 01 al 18 y del 21 al 36 corresponden al sector 9 de Octubre No. 11

Manzanas enumeradas del 01 al 09 y del 17 al 19 corresponden al sector 9 de Octubre No. 12

Manzanas enumeradas 01, 03, 05 corresponden al sector 9 de Octubre No. 13

Manzanas enumeradas 01, 02, 03, 05, 06, 08 corresponden al sector 9 de Octubre No. 20

Manzanas enumeradas del 10 al 16, 23 y 24 corresponden al sector Vicente Rocafuerte No. 12

Manzanas enumeradas del 07 al 12 corresponden al sector Vicente Rocafuerte No. 13

Manzanas enumeradas del 33 al 35, del 48 al 52 corresponden al sector Vicente Rocafuerte No. 15

Manzanas enumeradas del 18 al 21, 49, 50 corresponden al sector Vicente Rocafuerte No. 17

Manzanas enumeradas del 01 al 05 corresponden al sector Santa Paula No. 14

Manzanas enumeradas del 01 al 31, del 36 al 47, del 53 al 65, del 68 al 75 corresponden al sector Santa Paula No. 15

Manzanas enumeradas 02, 03, del 06 al 09, del 11 al 13, del 18 al 23, 28, del 32 al 35 corresponden al sector Santa Paula No. 16

Manzanas enumeradas 66, 67 corresponden al sector 24 de Septiembre No. 15

Manzanas enumeradas del 01, 04, 05, 14 y 15 corresponden al sector 24 de Septiembre No. 16

Manzanas enumeradas del 61 al 64 corresponden al sector 24 de Septiembre No. 17

Manzanas enumeradas del 13 al 15 corresponden al sector 24 de Septiembre No. 18

Manzanas enumeradas 16, 17 del 24 al 31, del 36 al 38 corresponden al sector Nicolás Lapentti No. 16

Manzanas enumeradas 38, del 40 al 42, del 64 al 68, del 86 al 89, 92 y 98 corresponden al sector Nicolás Lapentti No. 18

Manzanas enumeradas 44, 45 del 51 al 60, del 65 al 71 y 77 corresponden al sector Paraíso No. 17

Manzanas enumeradas del 06 al 12, del 16 al 23, 33, 34, 36, 37, 44, 45, 48 del 59 al 62, del 69 al 72, del 82 al 85, 90, 91, y 93 corresponden al sector Paraíso No. 18

Manzanas enumeradas del 47 al 54 corresponden al sector Centenario No. 11

Manzanas enumeradas del 20 al 22 corresponden al sector Centenario No. 12

Manzanas enumeradas del 06 al 15, 17, del 22 al 33, del 46 al 48 corresponden al sector Centenario No. 17

Manzanas enumeradas 19, 20, del 37 al 40, del 42 al 46 corresponden al sector 6 de Junio No. 11

Manzanas enumeradas del 01 al 05, y del 34 al 37 corresponden al sector 6 de Junio No. 17

Manzanas enumeradas del 40 al 43, del 72 al 75 corresponden al sector Arena y Sol No. 17

Manzanas enumeradas del 02 al 05, 24 corresponden al sector Arena y Sol No. 18

Manzanas enumeradas del 27 al 32, del 49 al 52, del 54 al 58, del 73 al 75, del 77 al 81, del 94 al 96 corresponden al sector Brisas del Mar No. 18

Manzanas enumeradas 01 y 02 corresponden al sector Puerta del Sol Fase III No. 21

URBANO MARGINAL (No Pagan Tributo)

Manzanas enumeradas 08, 15, 18, 19, 21 corresponden al sector Pedro José Rodríguez No. 05

Manzanas enumeradas 57, 62 corresponden al sector Pedro José Rodríguez No. 06

Manzanas enumeradas del 48 al 56 corresponden al sector Las Dunas Municipales No. 09

Manzanas enumeradas 16 (solares 15 al 47 y 55), 17 (solares 15 al 44) y del 20 al 51 corresponden al sector Puerta del Sol Fase II No. 10

Manzana enumerada 38 corresponde al sector 6 de Junio No. 17

Manzanas enumeradas del 01 al 41 corresponden al sector León Febres Cordero No. 19

Manzanas enumeradas 39, 76 corresponden al sector Arena y Sol No. 17

Manzanas enumeradas 01 corresponden al sector Arena y Sol No. 18

Manzanas enumeradas del 26, 53 y 76 corresponden al sector Brisas del Mar No. 18

Manzana enumerada 97 corresponde al sector Vinicio Yagual I No. 18

ZONA No 3

SECTORES QUE PERTENECEN A LA ZONA No. 3

Vinicio Yagual I	Siria Bedoya
Vinicio Yagual II	Mina Nueva
San Raymundo I	Miramar
San Raymundo II	Punta Carnero

Esta zona está conformada por los siguientes sectores y manzanas

En la Zona No. 3:

URBANO NO MARGINAL (Pagan Tributo)

Manzanas enumeradas del 11 al 20, del 36 al 39, 49, 50, del 55 al 57, 65, 74, 75, 79, 81 corresponden al sector San Raimundo I No. 04

Manzana enumerada 64 corresponde al sector San Raimundo I No. 05

Manzanas enumeradas del 01 al 27, 30, 58 al 61, 76, y 80 corresponden al sector San Raimundo I No. 06

Manzanas enumeradas del 01 al 34 corresponden al sector San Raimundo I No. 07

Manzanas enumeradas 07, 08, 13, 15, 17, 18, del 28 al 32, 34, del 36 al 38, 41, del 43 al 45, del 47 al 50, 56, 57, 63, 64, del 72 al 75, 77, 89, 118, 123, 124, del 129 al 132, 162, 212, 220, 224, 225, 231, 246 y 247 corresponden al sector

Mina Nueva No. 01.

Manzana enumerada 01 corresponde al sector Mina Nueva No. 02

Manzanas enumeradas 85 y 86 corresponden al sector Punta Carnero No. 03

URBANO MARGINAL (No Pagan Tributo)

Manzanas enumeradas del 01 al 07, 09, 10, del 21 al 35, del 40 al 48, del 51 al 54, 76, del 85 al 94, 98 y 99 corresponden al sector Vinicio Yagual I No. 04

Manzana enumerada 84 corresponde al sector Vinicio Yagual I No. 05

Manzanas enumeradas 59, 63, 68, 69, 83, 84, 97 corresponden al sector Vinicio Yagual II No. 04

Manzanas enumeradas del 01 al 36, del 65 al 83, del 85 al 88, 91, 92, 95 y 98 corresponden al sector Vinicio Yagual II No. 05

Manzanas enumeradas 58, 66, 67, del 71 al 73, 77, 78, 80 y 82 corresponden al sector San Raimundo I No. 04

Manzanas enumeradas del 01 al 27 corresponden al sector San Raimundo II No. 08

Manzanas enumeradas del 49 al 57, del 63 al 66, y 82 corresponden al sector Siria Bedoya No. 06

Manzanas enumeradas del 09 al 37, del 39 al 45, 47, del 49 al 52, 64, 66 y 68 corresponden al sector Miramar No. 03

ZONA No.4

SECTORES QUE PERTENECEN A LA ZONA No. 4

San Raymundo I

Esta zona está conformada por los siguientes sectores y manzanas

En la Zona No. 4:

URBANO NO MARGINAL (Pagan Tributo)

Manzanas enumeradas del 01 al 06, 14, 15 y 34 corresponden al sector San Raimundo I No. 01

ZONA No.5

SECTORES QUE PERTENECEN A LA ZONA No. 5

San Raymundo I
Punta Carnero
La Diablica

Esta zona está conformada por los siguientes sectores y manzanas

En la Zona No. 5:

URBANO NO MARGINAL (Pagan Tributo)

Manzanas enumeradas 19, del 21 al 24, 26, del 28 al 33, del 35 al 37, 39, del 49 al 58 corresponden al sector San Raimundo I No. 01

Manzana enumerada 96 corresponde al sector San Raimundo I No. 03

Manzanas enumeradas 33 y 34 corresponden al sector San Raimundo I No. 04

Manzanas enumeradas del 01 al 18, 20, 25, del 60 al 73 corresponden al sector Punta Carnero No. 01

Manzana enumerada 90 corresponde al sector Diablica No. 05

URBANO MARGINAL (No Pagan Tributo)

Manzanas enumeradas del 40 al 48 corresponden al sector San Raimundo I No. 01

ZONA No.6

SECTORES QUE PERTENECEN A LA ZONA No. 6

Punta Carnero	9 de Octubre
Tiwintza	Bellavista
Carmen Buchelli	Las Penas
Luis Celleri	2 de Febrero
San Vicente	20 de Marzo
5 de Junio	Los Almendros
Las Lomas	Gonzalo Chávez
Luis Cadena	El Dorado
Paraíso	La Diablica
Manabí	

Esta zona está conformada por los siguientes sectores y manzanas:

En la Zona No. 6:

URBANO NO MARGINAL (Pagan Tributo)

Manzanas enumeradas 47, 48 corresponden al sector Punta Carnero No. 01

Manzanas enumeradas 07, 10, 11, 19, del 24 al 26 corresponden al sector Tiwintza No. 02

Manzanas enumeradas del 28 al 31, del 37 al 42, y 49 corresponden al sector Carmen Buchelli No. 02

Manzanas enumeradas 47, 48, del 50 al 52, del 55 al 63, del 66 al 69, 71, 72, 76, 77 corresponden al sector Luis Celleri No. 02

Manzanas enumeradas 37, del 48 al 52, 55, 73, 93, y 94 corresponden al sector San Vicente No. 03

Manzana enumerada 79 corresponde al sector Jaime Roldos No. 03

Manzanas enumeradas 78 y 80 corresponden al sector Jaime Roldos No. 04

Manzanas enumeradas del 12 al 18, 20, del 30 al 40 y 95 corresponden al sector 5 de Junio No. 04

Manzanas enumeradas 21, 28, 29, 41, 42, 90 corresponden al sector Las Lomas No. 04

Manzanas enumeradas 23, 24, 91, 92 y 94 corresponden al sector Luis Cadena No. 04

Manzanas enumeradas 05, del 25 al 27, del 43 al 50, 68, 96 y 97 corresponden al sector Paraíso No. 04

Manzanas enumeradas 21 y 22 corresponden al sector Paraíso No. 05

Manzanas enumeradas 51, 66, 67, del 70 al 72, del 84 al 87 y 93 corresponden al sector Manabí No. 04

Manzanas enumeradas 08 y 10 corresponden al sector Manabí No. 05

Manzanas enumeradas del 63 al 65, del 73 al 77, del 81 al 83, y 99 corresponden al sector 9 de Octubre No. 04

Manzanas enumeradas del 52 al 52, y 77 corresponden al sector Bellavista No. 04

Manzanas enumeradas 53, 54, del 59 al 62, del 65 al 71 corresponden al sector Las Penas No. 03

Manzanas enumeradas 57, 58, 63, 64, y 72 corresponden al sector 2 de Febrero No. 03

Manzanas enumeradas del 42 al 47, 56, y 74 corresponden al sector 20 de Marzo No. 03

Manzanas enumeradas 20, del 29 al 31, 83, 84 corresponden al sector Los Almendros No. 03

Manzanas enumeradas del 14 al 18, del 21 al 28, del 32 al 36, del 38 al 41, 75, 80, 82, 95, 96 corresponden al sector Gonzalo Chávez No. 03

Manzanas enumeradas 01 al 04, del 07 al 09, y 11 corresponden al sector El Dorado No. 04

Manzanas enumeradas 01 al 04, corresponden al sector El Dorado No. 05

Manzanas enumeradas del 09 al 11, 42, 59, del 92 al 96 corresponden al sector La Diablica No. 01

Manzanas enumeradas 17, del 11 al 15, 20 corresponden al sector La Diablica No. 05

URBANO MARGINAL (No pagan Tributo)

Manzanas enumeradas del 12 al 14, del 16 al 18, del 20 al 22, 79 corresponden al sector Tiwintza No. 02

Manzanas enumeradas 01, 02, del 05 al 08, del 10 al 12, corresponden al sector Tiwintza No. 08

Manzanas enumeradas 08, 32, 33, 35, 36, y 43 corresponden al sector Carmen Buchelli No. 02

Manzanas enumeradas 46, 53, 65 corresponden al sector Luis Celleri No. 02

Manzanas enumeradas del 01 al 13, 19, del 76 al 78, 85, del 89 al 92, y 98 corresponden al sector Gonzalo Chávez No. 03

Manzanas enumeradas 07, del 12 al 35, 46, del 54 al 58, 70, 77, del 83 al 91 y 99 corresponden al sector La Diablica No. 01

Manzanas enumeradas 80 y 82 corresponden al sector La Diablica No. 02

Manzanas enumeradas 07, 48, 52, 61, 66 corresponden al sector La Diablica No. 06

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Así como hasta ahora hemos hecho exclusión en lo que respecta a la tierra de su actividad para producir rentas,

aptos para el uso, al margen de aquel uso que signifique la producción de rentas, por el solo hecho de tener incorporados materiales y trabajo un edificio ya es un valor.

FACTORES QUE DETERMINAN EL VALOR DE UN EDIFICIO O CONSTRUCCIONES

La calidad física.- Los materiales y su utilización, la edad, el estado, la depreciación y conservación, los gastos necesarios para rehabilitación; constituyen a formar la calidad física de una obra.

La calidad de material.- tiene un efecto directo sobre el valor del edificio porque afecta a dos importantes elementos del mismo: la vida probable y su valor residual.

La edad y el estado, la depreciación y conservación contribuyen a la perduración de valores a través del tiempo.

Referente a la construcción podemos apreciar y analizar que las edificaciones que se encuentran en el cantón, son bien definidas tanto en la población permanente como también en las propiedades del turismo de nuestro medio, encontrándose construcciones de caña, madera, mixta, bloque cruzado, hormigón armado, edificaciones residenciales en departamento en propiedades horizontales turísticas y comerciales.


Los factores de orden puramente físicos son expresables por medio de los que conocemos como presupuesto por un lado, y depreciación por el otro, calculada la diferencia costo menos depreciación se obtendrá la reposición.


Los términos costo de origen y el valor de reposición son indicadores para obtener el avalúo.

El costo de origen es el monto necesario para construir el edificio estudiado, teniendo en cuenta las condiciones de precio a la fecha del avalúo. En rigor, el costo de origen es un hecho, en cambio el de reposición es una estimación.

Si se requiere establecer el costo presente formamos el presupuesto de la obra.

Para la presente actualización mediante la siguiente clasificación y tipología de las construcciones, las identificaremos para asignarles un valor por metro cuadrado de construcción con relación a sus características, para determinar su avalúo actual.

 Salinas ALCALDIA		EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS		
FECHA : NOVIEMBRE DEL 2015				
TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCIONES EN CANTON SALINAS	ESPECIFICACIONES TECNICAS	NOMENCLATURA	VALOR \$/m ² CALCULADO	VALOR PROPUESTO
CAÑA				
CAÑA	ESTRUCTURA: MADERA, PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DE CAÑA, PIEZAS SANIOTARIAS ECONOMICAS, CUBIERTA DE ZINC O ASBESTO, INSTALACIONES ELECT. SOBREPUESTAS	CAÑA	\$48,13 /m ²	\$45,00 /m ²
MADERA				
MADERA	ESTRUCTURA: MADERA, PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DE MADERA , PIEZAS SANIOTARIAS ECONOMICAS, CUBIERTA DE ZINC O ASBESTO, INSTALACIONES ELECT. SOBREPUESTAS	MADERA MAD	\$52,99 /m ²	\$50,00 /m ²
AREA CUBIERTA-MADERA	ESTRUCTURA: MADERA, PISO : RELANTILLO H.S, CUBIERTA DE ASBESTO O ZINC	AC-MAD.	\$24,83 /m ²	\$25,00 /m ²
MIXTA				
MIXTA MADERA BLOQUE	ESTRUCTURA: MADERA, PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DEBLOQUES , PIEZAS SANIOTARIAS ECONOMICAS, CUBIERTA DE ZINC O ASBESTO, INSTALACIONES ELECT. SOBREPUESTAS	MIXTA MADERA-BLOQUE MIX-MB	\$72,03 /m ²	\$70,00 /m ²
MIXTA 2 PISOS PLANTA BAJA HORM. ; PLANTA ALTA MADERA- CAÑA	MIXTA P.B. HORMIGON-PAREDES BLOQUE, ENTERPISO MADERA P.ALTA MADERA, PAREDES CAÑA , CUBIERTA ZINC	MIXTA MADERA-BLOQUE MIX-MB	\$83,36, /m ²	\$80,00 /m ²

		EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS		
FECHA : NOVIEMBRE DEL 2015				
TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCIONES EN CANTON SALINAS	ESPECIFICACIONES TECNICAS	NOMENCLATURA	VALOR \$/m ² CALCULADO	VALOR PROPUESTO
EDIFICACION HORMIGON ARMADO				
HORMIGON-AREA CUBIERTA	ESTRUCTURA: COLUMNAS DE HORMIGON , PISO : RELANTILLO H.S, CUBIERTA DE ASBESTO O ZINC	AC-M	\$44,20 /m ²	\$40,00 /m ²
EDIFICACION POPULAR HO. AO..	ESTRUCTURA: H. ARMADO, PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DE BLOQUES, PIEZAS SANITARIAS ECONOMICAS, CUBIERTA DE ASBESTO, INSTALACIONES ELECT. SOBREPUESTAS O EMPOTRADAS	VPOP	\$144,20 /m ²	\$140,00 /m ²
TIPOS DE ECONOMICO-MEDIO HO. HASTA 2 PISOS	ESTRUCTURA: H. ARMADO, PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DE BLOQUES PISOS DE CERAMICA O SIMILAR , PIEZAS SANITARIAS ECONOMICAS, CUBIERTA DE ASBESTO, INSTALACIONES ELECT. SOBREPUESTAS O EMPOTRADAS	VI-RES	\$281,56 /m ²	\$275,00 /m ²
TIPOS DE MEDIO-ALTO HO. HASTA 2 PISOS	ESTRUCTURA: H. ARMADO, PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DE BLOQUES PISOS DE CERAMICA , MARMETONSIMILAR , PIEZAS SANITARIAS MEDIO, CUBIERTA DE ASBESTO, TUMBADOINSTALACIONES ELECT. EMPOTRADAS	VI-RES MA	\$512,79 /m ²	\$500,00 /m ²


		EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS		
FECHA : NOVIEMBRE DEL 2015				
TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCIONES EN CANTON SALINAS	ESPECIFICACIONES TECNICAS	NOMENCLATURA	VALOR \$/m ² CALCULADO	VALOR PROPUESTO
EDIFICACION HORMIGON ARMADO				
TIPOS DE LUJO HO. HASTA 2 PISOS	ESTRUCTURA: H. ARMADO, PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DE BLOQUES PISOS DE CERAMICA , LOSA DE PISO,MARMETONSIMILAR , PIEZAS SANITARIAS MEDIO, CUBIERTA DE ASBESTO-TEJAS, TUMBADOI NSTALACIONES ELECT. EMPOTRADAS	VI-RES LJ	\$676,13 /m ²	\$650,00 /m ²
EDIFICIOS 4 -6 PISOS	ESTRUCTURA: H. ARMADO, PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DE BLOQUES PISOS DE CERAMICA , LOSA DE PISO,MARMETONSIMILAR , PIEZAS SANITARIAS MEDIO, CUBIERTA DE ASBESTO, TUMBADOI NSTALACIONES ELECT. EMPOTRADAS	H4-6	\$574,33 /m ²	\$550,00 /m ²
EDIFICIOS 7 -9 PISOS	ESTRUCTURA: H. ARMADO, PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DE BLOQUES PISOS DE CERAMICA , LOSA DE PISO,MARMETONSIMILAR , PIEZAS SANITARIAS MEDIO, CUBIERTA DE ASBESTO, TUMBADOI NSTALACIONES ELECT. EMPOTRADAS, ASCENSOR	H7+	\$721,75 /m ²	\$700,00 /m ²
EDIFICIOS ACERO +7 PISOS EN ADELANTE	ESTRUCTURA: H. ARMADO, PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DE BLOQUES PISOS DE CERAMICA , LOSA DE PISO,MARMETONSIMILAR , PIEZAS SANITARIAS MEDIO, CUBIERTA DE ASBESTO, TUMBADOI NSTALACIONES ELECT. EMPOTRADAS, ASCENSOR	AC7+	\$1.196,75 /m ²	\$1.100,00 /m ²
GALPONES				
GALPON ABIERTO DE HORMIGON ARMADO O METALICO (INDUSTRIAL)	ESTRUCTURA: H.O. ARRADO O METALICA PISO : RELANTILLO H.S, CUBIERTA DE ASBESTO O ZINC	GAL-A	\$56,08 /m ²	\$55,00 /m ²
GALPON CERRADO LIVANO DE HORMIGON ARMADO O METALICO (INDUSTRIAL)	ESTRUCTURA: H.O. ARRADO O METALICA PISO : RELANTILLO H.S, PAREDES DE BLOQUE ,CUBIERTA DE ASBESTO O ZINC,INSTALACIONES ELECTRICAS EMPOTRADAS.	GAL-CL	\$91,89 /m ²	\$90,00 /m ²
GALPON CERRADO PESADO DE HORMIGON ARMADO O METALICO (INDUSTRIAL)	ESTRUCTURA: H.O. ARRADO O METALICA PISO : RELANTILLO H.A, PAREDES DE BLOQUE ,CUBIERTA DE ASBESTO O ZINC, INSTALACIONES ELECTRICAS EMPOTRADAS.	GAL-P	\$107,17 /m ²	\$100,00 /m ²

TABLA DE CLASIFICACION DE EDIFICACIONES Y SUS VALORES

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS VALORES			
FECHA: NOVIEMBRE DEL 2015			
TIPO	CATEGORIA	CLASIFICACIÓN	VALOR \$/M2
CAÑA			
CAÑA	POPULAR	CAÑA	\$45,00 /m ²
MADERA			
MADERA	POPULAR	MAD	\$50,00 /m ²
AREA CUBIERTA-MADERA	POPULAR	AC-MAD.	\$25,00 /m ²
MIXTA			
MIXTA MADERA BLOQUE	POPULAR	MX-MB	\$70,00 /m ²
MIXTA 2 PISOS PLANTA BAJA HORM ; PLANTA ALTA MADERA- CAÑA	POPULAR	MX-MB2	\$80,00 /m ²
EDIFICACION HORMIGON ARMADO			
HORMIGON-AREA CUBIERTA	POPULAR	AC-M	\$40,00 /m ²
EDIFICACION POPULAR HO. AO.	POPULAR	VPOP	\$140,00 /m ²
TIPOS DE ECONOMICO-MEDIO HO. HASTA 2 PISOS	RESIDENCIAL	VI-RES	\$275,00 /m ²
TIPOS DE MEDIO-ALTO HO. HASTA 2 PISOS	RESIDENCIAL	H2-3	\$500,00 /m ²
EDIFICACION HORMIGON ARMADO			
TIPOS DE LUJO HO. HASTA 2 PISOS	RESIDENCIAL	VI-RES LJ	\$650,00 /m ²
EDIFICIOS 4 -6 PISOS	RESIDENCIAL COMERCIAL	H4-6	\$550,00 /m ²
EDIFICIOS 7 -9 PISOS	RESIDENCIAL COMERCIAL	H7+	\$700,00 /m ²
EDIFICIOS ACERO +7 PISOS EN ADELANTE	RESIDENCIAL COMERCIAL	AC7+	\$1.100,00 /m ²
GALPONES			
GALPON ABIERTO DE HORMIGON ARMADO O METALICO (INDUSTRIAL)	INDUSTRIAL	GAL-A	\$55,00 /m ²
GALPON CERRADO LIVANO DE HORMIGON ARMADO O METALICO (INDUSTRIAL)	INDUSTRIAL	GAL-CL	\$90,00 /m ²
GALPON CERRADO PESADO DE HORMIGON ARMADO O METALICO (INDUSTRIAL)	INDUSTRIAL	GAL-P	\$100,00 /m ²
PISCINA-GIMNASIO	RESIDENCIAL COMERCIAL	P-G	\$285,00 /m ²
SALA/EVENTOS Y/O AREAS SOCIAL m ²	RESIDENCIAL COMERCIAL	SEV	\$350,00 /m ²
CERRAMIENTO (m)	RESIDENCIAL	CERR	\$248,00 /m ²

AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN

AE = Avalúo de la edificación

AC = Área de construcción

V3 = Valor del metro cuadrado de construcción.


AE = AC x V3


Con la aplicación de ésta fórmula se realizará el proceso de valoración para cada tipo de construcción que se está evaluando.


AVALÚO ACTUAL

La sumatoria del avalúo del solar y el de la edificación, será el avalúo actual establecido de conformidad con el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **COOTAD**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS													
PRESUPUESTO DE OBRA													
FECHA: NOVIEMBRE DEL 2015								TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION					
PLAZO ESTIMADO DE EJECUCION DE LAS OBRAS: DE 15 DIAS													
RUBROS	UNIDA D	EQUIP O	MOBR A	MATERIA LES	SUB TOTAL PESOS	INDICE 0,00%	PRI TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL	ANTIDAP.	P. TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRA													
EXCAVACION A PULSO	M3	0,04	7,25	0,00	7,29	0,00	7,29	1	7,29	1	7,29	1	7,29
RELLENO COMPACTADO CON MA	M3	5,13	0,27	0,00	5,40	0,00	5,40	2,4	12,96	2,4	12,96	5	27
MUROS													
MUROS DE PIEDRA BASE	M3	0,00	103,68	122,62	226,30	0,00	226,30	0,15	33,945	0,15	33,945	0,4	90,52
CIMENTACIÓN													
REPLANTILLO (ESPESOR 5 CMTS)	M3	10,43	36,83	59,37	106,63	0,00	106,63	0	0	0	0	2	213,26
PLINTOS	M3	16,08	107,15	186,99	310,22	0,00	310,22	0	0	0	0	0,3	93,066
MUROS DE PIEDRA BASE (0,20 X	ML	0,00	4,56	7,95	12,51	0,00	12,51	0	0		0	0,25	3,1275
REPLANTILLO (ESPESOR 5 CMTS)	M2	0,52	1,90	2,99	5,41	0,00	5,41	24	129,84	24	129,84	24	129,84
MAMPOSTERIA													
PAREDES BLOQUE ECONOMICO	M2	0,00	7,45	9,09	16,54	0,00	16,54					53,7	888,198
PAREDES DE CANA CONESTRU	M2	0,00	1,50	1,50	3,00	0,00	3,00	60,1	180,3	0	0	30	90
PAREDES MADERA	M2	0,00	3,50	4,50	8,00	0,00	8,00	0	0	60,1	480,8		
CUBIERTA													
CUBIERTA CON ZINC CON CUARTO	M2	0,00	2,73	8,20	8,93	0,00	8,93	35	312,55	35	312,55	35	312,55
PLARES	M3	16,67	152,84	367,22	536,73	0,00	536,73	0	0	0	0	0	0
INSTALACION ELECTRICA													
PUNTO DE LUZ	PTO	0,20	20,59	19,37	40,16	0,00	40,16	1	40,16	1	40,16	2	80,32
TOMACORRIENTE 110 V	PTO	0,20	20,59	18,20	38,99	0,00	38,99	1	38,99	1	38,99	2	77,98
INSTALACION AAPP AASS AALL													
CAJA MATRZA AASS	UN	0,00	22,65	55,62	78,27	0,00	78,27	0	0	0	0	0	0
PUNTO AGUA POTABLE FRÍA	PTO	0,00	25,30	8,93	34,23	0,00	34,23	1	34,23	1	34,23	4	136,92
PUNTO AGUA SERVIDA	PTO	0,00	25,30	9,36	34,66	0,00	34,66	1	34,66	1	34,66		0
CARPINTERIA													
PUERTA PRINCIPAL	UN	0,00	54,53	93,75	148,28	0,00	148,28	1	148,28	1	148,28	1	148,28
PUERTA DE DORMITORIO	UN	0,00	54,53	81,46	135,99	0,00	135,99	1	135,99	1	135,99	3	407,97
PUERTA DE BAÑOS	UN	0,00	54,53	65,40	119,93	0,00	119,93	0		0	0		
VENTANAS DE MADERA	M2	0,00	6,00	40,00	46,00	0,00	46,00	1	46	1	46	2	92
PINTURA													
PINTURA	M2	0,00	2,70	2,31	5,01	0,00	5,01	0	0	0	0	70	350,7
COSTO TOTAL									1155,2		1271,7		2881,39
AREA DE CONSTRU									24 m²		24 m²		24 m²
VALOR /M2									\$48,13 /m²		\$52,99 /m²		\$72,03 /m²

		EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS							
		PRESUPUESTO DE OBRA							
		FECHA : NOVIEMBRE DEL 2015							
		PLAZO ESTIMADO DE EJECUCION DE LAS OBRAS: DE 15 DIAS							
RUBROS	UNIDAD	EQUIPO	M.OBRA	MATERIALES	SUB TOTAL COSTOS	INDIRECTOS 0,00%	P.U TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRA									
EXCAVACION A PULSO	M3	0,04	7,25	0,00	7,29	0,00	7,29	1,5	10,935
RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL DEL SITIO	M3	5,13	0,27	0,00	5,40	0,00	5,40	5	27
MUROS									
MUROS DE PIEDRA BASE	M3	0,00	103,68	122,62	226,30	0,00	226,30	0,4	90,52
CIMENTACIÓN									
REPLANTILLO (ESPESOR 5 CMTS)	M3	10,43	36,83	59,37	106,63	0,00	106,63	2	213,26
PLINTOS	M3	16,08	107,15	186,99	310,22	0,00	310,22	0,3	93,066
MUROS DE PIEDRA BASE (0.20 X 0.4)	ML	0,00	4,56	7,95	12,51	0,00	12,51	0,25	3,1275
REPLANTILLO (ESPESOR 5 CMTS)	M2	0,52	1,90	2,99	5,41	0,00	5,41	36	194,76
ESTRUCTURAS									
PILARES	M3	16,67	152,84	367,22	536,73	0,00	536,73	1,08	579,6684
MAMPOSTERIA									
PAREDES BLOQUE ECONOMICO	M2	0,00	7,45	9,09	16,54	0,00	16,54	53,7	888,198
PAREDES DE CANA CON ESTRUCT	M2	0,00	1,50	1,50	3,00	0,00	3,00	30	90
PAREDES MADERA	M2	0,00	3,50	4,50	8,00	0,00	8,00	130	1040
CUBIERTA									
CUBIERTA CON ZINC CON CUARTON	M2	0,00	2,73	6,20	8,93	0,00	8,93	36	321,48
INSTALACION ELECTRICA									
PUNTO DE LUZ	PTO	0,20	20,59	19,37	40,16	0,00	40,16	4	160,64
TOMACORRIENTE 110 V.	PTO	0,20	20,59	18,20	38,99	0,00	38,99	4	155,96
INSTALACION AAPP-AASS-AALL									
TUBERIA AGUA SERVIDA PVC 2"	ML	0,00	3,80	1,58	5,38	0,00	5,38	10	53,8
LLAVE JARDIN	U	0,00	7,59	6,85	14,44	0,00	14,44	1	14,44
CAJA MATRIZ AA SS	UN	0,00	22,65	55,62	78,27	0,00	78,27	1	78,27
PUNTO AGUA POTABLE FRÍA	PTO	0,00	25,30	8,93	34,23	0,00	34,23	4	136,92
PUNTO AGUA SERVIDA	PTO	0,00	25,30	9,36	34,66	0,00	34,66		0
CARPINTERÍA									
PUERTA PRINCIPAL	UN	0,00	54,53	93,75	148,28	0,00	148,28	1	148,28
PUERTA DE DORMITORIO	UN	0,00	54,53	81,46	135,99	0,00	135,99	6	815,94
PUERTA DE BAÑOS	UN	0,00	54,53	65,40	119,93	0,00	119,93		
VENTANAS DE MADERA	M2	0,00	6,00	40,00	46,00	0,00	46,00	4	184
PINTURA									
PINTURA	M2	0,00	2,70	2,31	5,01	0,00	5,01	140	701,4
						COSTO TOTAL			6001,66
						AREA DE CONSTRUCCIÓN		72 m ²	
						VALOR /M2		\$83,36 /m ²	

	EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS							PRESUPUESTO DE OBRA	
	FECHA: NOVIEMBRE DEL 2015							TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION	
	PLAZO ESTIMADO DE EJECUCION DE LAS OBRAS: DE 15 DIAS							AREA CUBIERTA-EST.	
								MADERA	AC-MAD
RUBROS	UNIDA D	EQUIP O	M.OBR A	MATERIA LES	SUB TOTAL COST	INDIREC 0,00%	P.U TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL
REPLANTEO Y TRAZADO	M2	0,01	1,05	0,58	1,64	0,00	1,64	24	39,36
MOVIMIENTO DE TIERRA									
EXCAVACION A PULSO	M3	0,04	7,25	0,00	7,29	0,00	7,29	1	7,29
RELLENO COMPACTADO CON MA	M3	5,13	0,27	0,00	5,40	0,00	5,40	24	12,96
MUROS									
MUROS DE PIEDRA BASE	M3	0,00	103,68	122,62	226,30	0,00	226,30	0,15	33,945
CIMENTACIÓN									
REPLANTILLO (ESPESOR 5 CMTS)	M2	0,52	1,90	2,99	5,41	0,00	5,41	24	129,84
CUBIERTA									
CUBIERTA CON ZINC CON CUARTO	M2	0,00	2,73	6,20	8,93	0,00	8,93	24	214,32
INSTALACION ELECTRICA									
PUNTO DE LUZ	PTO	0,20	20,59	19,37	40,16	0,00	40,16	2	80,32
TOMACORRIENTE 110 V.	PTO	0,20	20,59	18,20	38,99	0,00	38,99	2	77,98
						COSTO TOTAL			\$596,02
						AREA DE CONSTRU		24,00 m ²	
						VALOR /M2		\$24,83 /m ²	

<div>  <div> EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS PRESUPUESTO DE OBRA </div> </div>											
FECHA: NOVIEMBRE DEL 2015								TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION			
PLAZO ESTIMADO DE EJECUCION DE LAS OBRAS: DE 00 A 99 DIAS								TIPOS DE EDIFICACION AREA CUBIERTA HORMIGON ACI		EDIFICACION POPULAR Ha. Aa. VPO	
DESCRIPCION DE RUBROS	UNIDAD	EQUIPO	MOBIA	MATERIALES	ESTRUTURAL COSTOS DIRECTOS	NOBROS 0,00%	P.U TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRA											
EXCAVACION Y DESALJO	M3	6,53	0,00	0,00	6,53	0,00	6,53	13,6	88,808	13,6	88,808
EXCAVACION A PULSO	M3	0,04	7,25	0,00	7,29	0,00	7,29	0	0	0	0
RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL D	M3	5,13	0,27	0,00	5,40	0,00	5,40	13,6	73,44	13,6	73,44
MUROS											
MUROS DE PIEDRA BASE	M3	0,00	103,68	122,62	226,30	0,00	226,30	0	0		
CIMENTACION											
REPLANTILLO	M3	10,43	36,83	59,37	106,63	0,00	106,63	3,41	363,6083	3,41	363,6083
PLINTOS	M3	16,08	107,15	186,99	310,22	0,00	310,22	0,84	260,5848	0,84	260,5848
ZAPATAS	M3	4,65	128,62	283,87	417,24	0,00	417,24	0	0	0	0
ROSTRAS	M3	16,08	128,62	211,61	356,31	0,00	356,31	1,008	359,16048	1,008	359,16048
MUROS DE PIEDRA BASE (0.20 X 0.40)	ML	0,00	4,56	7,95	12,51	0,00	12,51	0	0	0	0
REPLANTILLO (ESPESOR 5 CMTS)	M2	0,52	1,90	2,99	5,41	0,00	5,41	68,2	368,962	68,2	368,962
ESTRUCTURAS											
PILARES PLANTA BAJA	M3	16,67	152,84	367,22	536,73	0,00	536,73	1,68	901,7064	1,68	901,7064
PILARES PLANTA ALTA	M3	16,67	179,05	367,22	562,94	0,00	562,94	0	0	0	0
LOSETA DE COCINA	ML	0,00	22,63	39,40	62,03	0,00	62,03	0	0	2	124,06
LOSETA DE CLOSET	ML	0,00	22,94	46,14	69,08	0,00	69,08	0	0	0	0
MAMPOSTERIA											
PARDES EXTERIORES	M2	0,00	10,24	8,99	19,23	0,00	19,23	0	0	102,9	1978,767
PARDES DE INTERIOR	M2	0,00	10,20	7,74	17,94	0,00	17,94	0	0	0	0
PARDES BLOQUE VISTO 8X20X40	M2	0,03	10,33	8,59	18,95	0,00	18,95	0	0	0	0
PARDES BLOQUE ECONOMICO	M2	0,00	7,45	9,09	16,54	0,00	16,54	0	0	30	496,2
JARDINERA DE HORMIGON	ML	0,21	30,32	15,75	46,28	0,00	46,28	0	0	0	0
LAVAROPA H.A	UN	0,00	112,55	96,54	211,09	0,00	211,09	0	0	1	211,09
ENLUCIDOS											
CUADRADA BOQUETE VENTANA	ML	0,00	3,95	1,53	5,48	0,00	5,48	0	0	15	82,2
CUADRADA BOQUETE PUERTA A=0.12	ML	0,00	3,95	0,66	4,61	0,00	4,61	0	0	19,6	90,356
FILOS	ML	0,02	2,85	0,54	3,41	0,00	3,41	0	0	168	572,88
FILOS EXTERIORES	ML	0,00	4,08	0,50	4,58	0,00	4,58	0	0	0	0
ESCALONES	ML	0,00	6,22	3,90	10,12	0,00	10,12	0	0	0	0
MOLDURA	ML	0,30	6,91	0,96	8,17	0,00	8,17	0	0	0	0
TACO DE CUBIERTA	ML	0,30	6,16	5,35	13,81	0,00	13,81	0	0	0	0
CUBIERTA											
CUBIERTA TIPO ONDULADA	M2	0,00	2,73	7,25	9,98	0,00	9,98	66	676,64	68,2	680,636
INSTALACION ELECTRICA											
PUNTO DE LUZ	PTO	0,20	20,59	19,37	40,16	0,00	40,16	0	0	3	120,48
TOMACORRIENTE 110 V.	PTO	0,20	20,59	18,20	38,99	0,00	38,99	0	0	5	194,95
TABLERO MEDIDOR	U	3,00	287,96	131,86	422,84	0,00	422,84	0	0	1	422,84
PANEL PLANTA ALTA	UN	0,00	39,29	125,81	165,10	0,00	165,10	0	0	0	0
ACOMETIDA INTER. MEDIDOR A PANEL P.B	ML	0,30	10,67	9,32	20,29	0,00	20,29	0	0	8	162,32
INSTALACION AAPP-AASS-ALL											
TUBERIA AGUA SERVIDA PVC 2"	ML	0,00	3,80	1,56	5,36	0,00	5,36	0	0	9	48,42
TUBERIA AGUA SERVIDA PVC 4"	ML	0,00	5,05	3,87	8,92	0,00	8,92	0	0	12	107,04
TUBERIA AGUA SERVIDA PVC 6"	ML	0,00	7,29	10,12	17,41	0,00	17,41	0	0	0	0
VENTILACION 2"	ML	0,00	4,05	2,15	6,20	0,00	6,20	0	0	0	0
CAJA REGISTRO INTERIOR	UN	0,00	22,81	21,86	44,67	0,00	44,67	0	0	1	44,67
CAJA MATRIZ A.A.S.S	UN	0,00	22,65	55,62	78,27	0,00	78,27	0	0	1	78,27
BAJANTE AGUAS SERVIDAS 4"	ML	0,00	5,02	4,48	9,51	0,00	9,51	0	0	0	0
PUNTO AGUA POTABLE FRÍA	PTO	0,00	25,30	8,93	34,23	0,00	34,23	0	0	3	102,69
PUNTO AGUA POTABLE CALIENTE	PTO	0,00	25,30	12,86	38,16	0,00	38,16	0	0	0	0
PUNTO AGUA SERVIDA	PTO	0,00	25,30	9,36	34,66	0,00	34,66	0	0	0	0
TUBERIA AGUA POTABLE 1/2" FRÍA	ML	0,00	4,09	1,01	5,10	0,00	5,10	0	0	10	51
LLAVE JARDIN	U	0,00	7,59	6,85	14,44	0,00	14,44	0	0	0	0
EQUIPO HIDRONEUMATICO	GLB	0,00	0,00	157,50	157,50	0,00	157,50	0	0	0	0
INODORO DE COLOR (Cenituro Grifera)	U	0,00	15,18	117,51	132,69	0,00	132,69	0	0	0	0
INODORO BLANCO (Finera Comercial Grifera)	U	0,00	15,18	70,34	85,52	0,00	85,52	0	0	1	85,52
LAVAROPA DE GRANITO	U	0,00	29,11	24,35	53,46	0,00	53,46	0	0	1	53,46
DUCHA STANDARD	U	0,00	15,18	17,38	32,56	0,00	32,56	0	0	1	32,56
DUCHA C / MESCLODORA	U	0,00	15,18	91,70	106,88	0,00	106,88	0	0	0	0
BIDET	U	0,00	15,18	233,95	249,13	0,00	249,13	0	0	0	0
LAVAPLATOS DE TEKA	U	0,00	0,00	150,09	150,09	0,00	150,09	0	0	0	0
LAVAPLATO DE HIERRO	U	0,00	15,18	46,03	61,21	0,00	61,21	0	0	1	61,21
CARPINTERIA											
PUERTA PRINCIPAL	UN	0,00	54,53	93,75	148,28	0,00	148,28	0	0	1	148,28
PUERTA DE DORMITORIO	UN	0,00	54,53	81,46	135,99	0,00	135,99	0	0	3	407,87
PUERTA DE BAÑOS	UN	0,00	54,53	65,40	119,93	0,00	119,93	0	0	1	119,93
CERRAJERIA											
REJAS DE VENTANAS	M2	1,25	28,43	22,56	52,24	0,00	52,24	0	0	18	940,32
								COSTO TOTAL		\$2.947,85	
								AREA DE CONSTRUCCION		68,20 m²	
								VALOR m²		\$43,22 /m²	
										68,20 m²	
										\$144,20 /m²	

EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS													
PRESUPUESTO DE OBRA													
FECHA: NOVIEMBRE DEL 2015													
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN													
PLAZO ESTIMADO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: DE 00 A 90 DIAS													
TIPOS DE ECONOMICO-MEDIO HASTA 2 PISO RSB													
TIPOS DE MEDIO-ALTO HASTA 5 PISO RSB MA													
TIPOS DE LLEDO HASTA 10 PISO VI-MED LJ													
RUBROS	UNIDAD	EQUIPO	M.OBRA	MATERIALES	SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS	INDIRECTOS 22.00%	P.U TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL
CASETA GUARDIAN BODEGA	M2	0,00	13,96	30,93	44,89	9,88	54,77		0			4	219,0632
LIMPIEZA DEL TERRENO	M2	0,22	0,71	0,00	0,93	0,20	1,13	70	79,422	70	79,422	70	79,422
REPLANTEO Y TRAZADO	M2	0,01	1,05	0,58	1,64	0,36	2,00		0			70	140,056
INSTALACION PROVISIONAL AGUA	MES	0,00	0,00	9,00	9,00	1,98	10,98		0			6	65,88
INSTALACION PROVISIONAL LUZ	MES	0,00	6,44	18,77	25,21	5,55	30,76		0			6	184,5372
MOVIMIENTO DE TIERRA													
EXCAVACIÓN Y DESALOJO	M3	6,53	0,00	0,00	6,53	1,44	7,97	13,6	108,34576	13,6	108,34576	13,6	108,34576
EXCAVACION A PULSO	M3	0,04	7,25	0,00	7,29	1,60	8,89		0			20,46	181,867148
RELLENO COMPACTADO CON MAT.	M3	5,13	0,27	0,00	5,40	1,19	6,59	13,6	89,5968	13,6	89,5968	13,6	89,5968
MUROS													
MUROS DE PIEDRA BASE	M3	0,00	103,68	122,62	226,30	48,79	275,09			1,008	278,294688	1,008	278,294688
CIMENTACIÓN													
REPLANTILLO	M3	10,43	36,83	59,37	106,63	23,46	130,09	3,41	443,602126	6,82	887,204252	6,82	887,204252
PLINTOS	M3	16,08	107,15	186,99	310,22	68,25	378,47	0,84	317,913456	1,05	397,39182	1,05	397,39182
ZAPATAS	M3	4,65	128,62	283,97	417,24	91,79	509,03		0				0
RIOSTRAS	M3	16,08	128,62	211,61	356,31	78,39	434,70	1,008	438,1757856	1,575	684,649665	1,26	547,719732
MUROS DE PIEDRA BASE (0.20 X 0.20)	ML	0,00	4,56	7,95	12,51	2,75	15,26		0			34	518,9148
REPLANTILLO (ESPESOR 5 CMTS)	M2	0,52	1,90	2,99	5,41	1,19	6,60	68,2	450,13364	68,2	450,13364	68,2	450,13364
ESTRUCTURAS													
PILARES PLANTA BAJA	M3	16,67	152,84	367,22	536,73	118,08	654,81	1,68	1100,081808	1,68	1100,081808	2,625	1718,877825
LOSA DE HORMIGON	M3	9,15	86,57	111,20	206,92	45,52	252,44	13,64	3443,297696	17,05	4304,122119	20,46	5164,946543
CISTERNA 2X4X1,5	M3	25,00	163,83	310,62	499,45	109,88	609,33		0			2	1218,658
PILARETE 0.10 X 0.20	ML	0,66	4,16	5,90	10,72	2,36	13,08		0			9	117,7056
VIGUETA 0.10 X 0.20	ML	0,66	4,70	5,90	11,26	2,48	13,74		0			2	27,4744
LOSETA DE COCINA	ML	0,00	22,63	39,40	62,03	13,65	75,68	2	151,3532	3	227,0298	3	227,0298
LOSETA DE CLOSET	ML	0,00	22,94	46,18	69,08	15,20	84,28		0				0
MAESTRÍA													
PAREDES EXTERIORES	M2	0,00	10,24	8,95	19,23	4,23	23,46	102,9	2414,09574	102,9	2414,09574	102,9	2414,09574
PAREDES DE INTERIOR	M2	0,00	10,20	7,74	17,94	3,95	21,89	30	656,604	30	656,604	30	656,604
PAREDES BLOQUE VISTO 8X20X40	M2	0,03	10,33	8,59	18,95	4,17	23,12		0				0
PAREDES BLOQUE ECONOMICO	M2	0,00	7,45	9,09	16,54	3,64	20,18	30	605,364		0		0
JARDINERA DE HORMIGON	ML	0,21	30,32	15,75	46,28	10,18	56,46	3	169,3848	3	169,3848	3	169,3848
LAVAROPA H.A	UN	0,00	112,55	98,54	211,09	46,44	257,53	1	257,5298	1	257,5298	1	257,5298
TINA DE BAÑO	UN	0,00	88,78	220,80	310,58	68,33	378,91		0			1	378,9076
VENTANAS DE BLOQUES ORNAMENTALES	M2	0,00	5,70	6,49	12,19	2,68	14,87		0				0
VENTANA FALSA TIPO BARAJA	UN	0,00	28,85	38,45	67,40	14,83	82,23		0				0
ENLUCIDOS													
ENLUCIDO INTERIOR	M2	0,03	2,85	3,69	6,57	1,45	8,02		0	102,9	824,78466	102,9	824,78466
ENLUCIDO LOSETA CLOSET	ML	0,00	9,04	5,44	14,48	3,19	17,67		0			18	317,8908
CUADRADA BOQUETE VENTANA	ML	0,00	3,95	1,53	5,48	1,21	6,69	15	100,284	15	100,284	15	100,284
CUADRADA BOQUETE PUERTA A=	ML	0,00	3,95	0,66	4,61	1,01	5,62	19,6	110,23432	19,6	110,23432	19,6	110,23432
CUADRADA BOQUETE PUERTA A=	ML	0,00	3,95	1,13	5,08	1,12	6,20		0				0
CUADRADA BOQUETE VENTANA A=	ML	0,00	3,95	0,66	4,62	1,02	5,64		0				0
CUADRADA BOQUETE AIRE ACONDICIONADO	UN	0,00	3,96	1,13	5,09	1,12	6,21		0				0
FILOS	ML	0,02	2,85	0,54	3,41	0,75	4,16	168	698,9136	168	698,9136	168	698,9136
MOLDURA	ML	0,30	6,91	0,96	8,17	1,80	9,97		0			15,4	153,49796
TACO DE CUBIERTA	ML	0,30	8,16	5,35	13,81	3,04	16,85		0				0
CUBIERTA													
TEJAS PLANTA BAJA	M2	0,15	8,45	9,91	18,51	4,07	22,58		0			68,2	1540,10604
TEJAS PLANTA ALTA	M2	0,00	11,90	9,91	21,81	4,80	26,61		0				0
CANALON AGUAS LUVIAS	ML	2,63	13,50	9,80	25,93	5,70	31,63		0			12,8	404,82288
CUBIERTA TIPO ONDULADA	M2	0,00	2,73	7,25	9,98	2,20	12,18	68,2	830,37592	68,2	830,37592	68,2	830,37592
INSTALACION ELECTRICA													
PUNTO DE LUZ	PTO	0,20	20,59	19,37	40,16	8,84	49,00	5	244,976	6	293,9712	7	342,9664
TOMACORRIENTE 110 V.	PTO	0,20	20,59	18,20	38,99	8,58	47,57	5	237,839	6	285,4068	7	332,9746
TABLERO MEDIDOR	U	3,00	287,96	131,88	422,84	93,02	515,86	1	515,8648	1	515,8648	1	515,8648
PANEL PLANTA ALTA	UN	0,00	39,29	125,81	165,10	36,32	201,42		0				0
ACOMETIDA INTER. MEDIDOR A PANEL	ML	0,30	10,67	9,32	20,29	4,46	24,75	8	198,0304	10	247,538	10	247,538
ACOMETIDA INTER. DE P-PB P-PA	ML	0,30	25,38	28,15	54,83	12,06	66,89		0				0
PUNTOS DE TELEFONOS	PTO	0,20	17,56	15,18	32,94	7,25	40,19		0	1	40,1868	1	40,1868
ALUMBRADO COMUTADOR	PTO	0,00	28,69	47,17	76,86	16,91	93,77		0				0
TOMACORRIENTE TELEVISION	PTO	0,20	15,83	17,35	33,38	7,34	40,72		0	1	40,7236	2	81,4472
TOMACORRIENTE 220v AIRE ACONDICIONADO	PTO	0,50	26,30	27,82	54,62	12,02	66,64		0	1	66,6364	2	133,2728
PUNTO TELEVISION	PTO	0,00	39,18	9,57	48,75	10,73	59,48		0	1	59,475	2	118,95
PUNTO SONIDO	PTO	0,00	39,96	18,48	58,44	12,86	71,30		0			1	71,2968

INSTALACION AAPP-AASS-AALL														
TUBERIA AGUA SERVIDA PVC 2"	ML	0,00	3,80	1,58	5,38	1,18	6,56	9	59,0724	14	91,8904	14	91,8904	
TUBERIA AGUA SERVIDA PVC 4"	ML	0,00	5,05	3,87	8,92	1,96	10,88	12	130,5888	18	195,8832	18	195,8832	
CAJA REGISTRO INTERIOR	UN	0,00	22,81	21,86	44,67	9,83	54,50		0		1	54,4974		
CAJA MATRIZ AASS	UN	0,00	22,85	55,62	78,27	17,22	95,49	1	95,4894	1	95,4894	1	95,4894	
PUNTO AGUA POTABLE FRÍA	PTO	0,00	25,30	8,93	34,23	7,53	41,76	4	167,0424	6	250,5636	5	208,803	
PUNTO AGUA POTABLE CALIENTE	PTO	0,00	25,30	12,86	38,16	8,40	46,56		0		3	139,6656		
PUNTO AGUA SERVIDA	PTO	0,00	25,30	9,36	34,66	7,63	42,29		0			0		
TUBERIA AGUA POTABLE 1/2" FRÍA	ML	0,00	4,09	1,01	5,10	1,12	6,22	10	62,22	14	87,108	20	124,44	
TUBERIA AGUA POTABLE 1/2" CALIE	ML	0,00	2,53	1,53	4,06	0,89	4,95		0		10	49,532		
TUBERIA AGUA POTABLE 3/4" CALIE	ML	0,00	3,80	2,44	6,24	1,37	7,61		0			0		
LLAVE JARDIN	U	0,00	7,59	6,85	14,44	3,18	17,62	1	17,6168	1	17,6168	1	17,6168	
EQUIPO HIDRONEUMATICO	GLB	0,00	0,00	157,50	157,50	34,65	192,15		0		1	192,15		
INDODORO DE COLOR (Cenauro Grile	U	0,00	15,18	117,51	132,69	29,19	161,88		0	1	161,8818	1	161,8818	
INDODORO BLANCO (Firenze Comercio	U	0,00	15,18	70,34	85,52	18,81	104,33	1	104,3344	0	0	0	0	
LAVARROPA DE GRANITO	U	0,00	29,11	24,35	53,46	11,76	65,22	1	65,2212	1	65,2212	1	65,2212	
DUCHA STANDARD	U	0,00	15,18	17,38	32,56	7,16	39,72	1	39,7232	1	39,7232	1	39,7232	
DUCHA C/MESCLADORA	U	0,00	15,18	91,70	106,88	23,51	130,39		0			0		
BIDET	U	0,00	15,18	233,96	249,13	54,81	303,94		0		2	607,8772		
LAVAPLATOS DE TEKA	U	0,00	0,00	150,09	150,09	33,02	183,11		0	1	183,1098	1	183,1098	
LAVAPLATO DE HIERRO	U	0,00	15,18	46,03	61,21	13,47	74,68	1	74,6762	0	0	0	0	
REVESTIMIENTOS														
CERAMICA PARED LAVANDERÍA	M2	0,00	7,55	10,13	17,68	3,89	21,57		0	5	107,848	5	107,848	
CERAMICA S.H. EMPLADA	M2	0,00	8,19	8,68	16,88	3,71	20,59		0	1,5	30,8904	1,5	30,8904	
CERAMICA ENBAÑOS	M2	0,00	8,19	21,90	30,09	6,62	36,71	5	183,549	5	183,549	5	183,549	
MUROS DE DUCHAS	ML	0,30	11,03	9,80	21,13	4,65	25,78		0	2	51,5572	2	51,5572	
CANAL DE CERAMICA	ML	0,00	1,20	0,24	1,44	0,32	1,76		0			0	0	
CERAMICA EN COCINA	M2	0,15	5,69	13,35	19,19	4,22	23,41		0			0	0	
CHAMPEADO EN CERRAMIENTO	M2	0,15	3,80	1,27	5,22	1,15	6,37		0			0	0	
ZOCALO INF. DE COCINA	ML	0,04	1,78	3,86	5,68	1,25	6,93		0	2	13,8592	5	34,648	
PISOS														
PISO DE CERAMICA	M2	0,00	7,54	13,11	20,65	4,54	25,19		0	68,2	1718,1626	68,2	1718,1626	
PISO DE ALFOMBRA	M2	0,00	3,20	27,00	30,20	6,64	36,84		0			0	0	
PISO DE PARQUET-MARMETONAJA	M2	0,00	39,88	24,24	64,12	14,11	78,23		0			0	0	
PISO DE DUELAS	M2	0,00	18,35	26,43	44,78	9,85	54,63		0			0	0	
CARPINTERIA														
PUERTA PRINCIPAL	UN	0,00	54,53	93,75	148,28	32,62	180,90	1	180,9016	1	180,9016	1	180,9016	
PUERTA DE DORMITORIO	UN	0,00	54,53	81,46	135,99	29,92	165,91	3	497,7234	3	497,7234	5	829,539	
PUERTA DE BAÑOS	UN	0,00	54,53	65,40	119,93	26,38	146,31	1	146,3146	1	146,3146	1	146,3146	
ANAQUELES DE COCINA	ML	0,00	0,00	280,00	280,00	61,60	341,60		0	2	683,2	5	1708	
CLOSET DE COCINA	ML	0,00	0,00	352,00	352,00	77,44	429,44		0	1,5	644,16	3	1288,32	
CERRAJERIA														
REJAS DE VENTANAS	M2	1,25	28,43	22,56	52,24	11,49	63,73	18	1147,1904	18	1147,1904	18	1147,1904	
PUERTAS DE HIERRO	UN	12,31	72,24	48,46	133,01	29,26	162,27		0			0	0	
PUERTA DE HIERRO INGRESO	UN	10,50	129,20	175,35	315,05	69,31	384,36		0		1	384,361	0	0
PASAMANO DE HIERRO	ML	3,97	16,84	12,58	33,39	7,35	40,74		0			0	0	
ALUMINIO Y VIDRIO														
VENTANAS ALUMINIO Y VIDRIO (VID)	M2	9,40	43,10	65,78	118,28	26,02	144,30	18	2597,4288	18	2597,4288	18	2597,4288	
PUERTAS DE ALUMINIO Y VIDRIO (V)	M2	18,80	78,86	118,39	216,05	47,53	263,58		0			0	0	
PINTURA														
PINTURA INTERIOR	M2	0,00	2,70	2,31	5,01	1,10	6,11		0	30	183,366	30	183,366	
PINTURA EXTERIOR	M2	0,00	3,58	2,69	6,27	1,38	7,65	102,9	787,12326	102,9	787,12326	102,9	787,12326	
PINTURA CUBIERTA	M2	0,00	2,70	0,98	3,68	0,81	4,49		0			0	0	
PINTURA REJAS	M2	0,00	2,70	1,40	4,10	0,90	5,00	18	90,036	18	90,036	18	90,036	
PUNTURAS PUERTAS DE HIERRO	M2	0,00	2,70	1,40	4,10	0,90	5,00		0		2	10,004	0	0
PINTURAS SOBRE CHAMPEADO	M2	0,00	4,09	3,15	7,24	1,59	8,83		0			0	0	
TUMBADO														
TUMBADO YESO GYPSUM	M2	0,00	3,64	12,50	16,14	3,55	19,69		0	68,2	1342,91256	68,2	1342,91256	
OBRAS COMPLEMENTARIAS														
CERRAMIENTO PERIMETRAL (BLOQ	ML	3,15	30,68	34,73	68,56	15,08	83,64		0	138	11542,7616	138	11542,7616	
COSTO TOTAL										\$19.202,26		\$39.355,75		
AREA DE CONSTRUCCIÓN										68,2 m²		68,2 m²		
VALOR /M2										281,56 /m²		577,06 /m²		
												732,52 /m²		


EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS											
PRESUPUESTO DE OBRA											
FECHA: NOVIEMBRE DEL 2015						TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN					
PLAZO ESTIMADO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: DE 06 A 90 DIAS						TIPO DE ECONOMICO- MEDIO HO. HASTA 2-3 PISO H2-3		TIPO DE MEDIO-ALTO HO. HASTA 2 PISO H2-3 MA		TIPO DE DELILLO HO. HASTA 2 PISO H2-3 L.J	
RUBROS	UNIDAD	EQUIPO	M.OBRA	MATERIALES	SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS	INDIRECTOS 22,00%	P.U TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL
CASETA GUARDAMIN BODEGA	M2	0,00	13,96	30,93	44,89	9,88	54,77		0	4	219,0632
LIMPIEZA DEL TERRENO	M2	0,22	0,71	0,00	0,93	0,20	1,13	70	79,422	70	79,422
REPLANTEO Y TRAZADO	M2	0,01	1,05	0,58	1,64	0,36	2,00		0	70	140,056
INSTALACION PROVISIONAL AGUA	MES	0,00	0,00	9,00	9,00	1,98	10,98		0	6	65,88
INSTALACION PROVISIONAL LUZ	MES	0,00	6,44	18,77	25,21	5,55	30,76		0	6	184,5372
MOVIMIENTO DE TIERRA											
EXCAVACIÓN Y DESALOJO	M3	6,53	0,00	0,00	6,53	1,44	7,97	20,4	162,5186	20,4	162,5186
EXCAVACION A PULSO	M3	0,04	7,25	0,00	7,29	1,60	8,89		0		0
RELLENO COMPACTADO CON MATE	M3	5,13	0,27	0,00	5,40	1,19	6,59	20,4	134,3952	20,4	134,3952
MUROS											
MUROS DE PIEDRA BASE	M3	0,00	103,68	122,62	226,30	49,79	276,09		1,008	1,008	278,2947
CIMENTACIÓN											
REPLANTILLO	M3	10,43	36,83	59,37	106,63	23,46	130,09	3,41	443,6021	6,82	887,2043
PLINTOS	M3	16,08	107,15	186,99	310,22	68,25	378,47	0,84	317,9135	1,05	397,3918
ZAPATAS	M3	4,65	128,62	283,97	417,24	91,79	509,03		0		0
RIOSTRAS	M3	16,08	128,62	211,61	356,31	78,39	434,70	1,008	438,1758	1,26	547,7197
MUROS DE PIEDRA BASE (0,20 X 0,40)	ML	0,00	4,56	7,95	12,51	2,75	15,26		0	34	518,9148
REPLANTILLO (ESPESSOR 5 CMTS)	M2	0,52	1,90	2,99	5,41	1,19	6,60	68,2	450,1336	68,2	450,1336
ESTRUCTURAS											
PLARES	M3	16,67	152,84	367,22	536,73	118,08	654,81	1,68	1100,082	2,625	1718,878
LOSA DE HORMIGON	M3	9,15	86,57	111,20	206,92	45,52	252,44	13,64	3443,298	40,92	10329,89
CISTERNA 2X4X1,5	M3	25,00	163,83	310,62	499,45	109,88	609,33		1	3	1827,987
PLARETE 0,10 X 0,20	ML	0,66	4,16	5,90	10,72	2,36	13,08	9	117,7056	9	117,7056
VIGUETA 0,10 X 0,20	ML	0,66	4,70	5,90	11,26	2,48	13,74	2	27,4744	2	27,4744
LOSETA DE COCINA	ML	0,00	22,63	39,40	62,03	13,65	75,68	2	151,3532	3	227,0298
LOSETA DE CLOSET	ML	0,00	22,94	46,14	69,08	15,29	84,28		0		0
MAMPOSTERIA											
PAREDES EXTERIORES	M2	0,00	10,24	8,99	19,23	4,23	23,46	308,7	7242,287	308,7	7242,287
PAREDES DE INTERIOR	M2	0,00	10,20	7,74	17,94	3,95	21,89	90	1969,812	90	1969,812
PAREDES BLOQUE VISTO 8X20X40	M2	0,03	10,33	8,59	18,95	4,17	23,12		0		0
PAREDES BLOQUE ECONOMICO	M2	0,00	7,45	9,09	16,54	3,64	20,18	30	605,364		0
JARDINERA DE HORMIGON	ML	0,21	30,32	15,75	46,28	10,18	56,46	3	169,3848	3	169,3848
LAVAROPA HA	UN	0,00	112,55	98,54	211,09	46,44	257,53	1	257,5298	1	257,5298
TINA DE BAÑO	UN	0,00	89,78	220,80	310,58	68,33	378,91		0	1	378,9076
VENTANAS DE BLOQUES ORNAMENTALES	M2	0,00	5,70	6,49	12,19	2,68	14,87		0		0
VENTANA FALSA TPO BARAJA	UN	0,00	28,85	38,45	67,40	14,83	82,23		0		0
ENLUCIDOS											
ENLUCIDO INTERIOR	M2	0,03	2,85	3,69	6,57	1,45	8,02		0	308,7	2474,354
ENLUCIDO LOSETA CLOSET	ML	0,00	9,04	5,44	14,48	3,19	17,67		0	18	317,8908
CUADRADA BOQUETE VENTANA	ML	0,00	3,95	1,53	5,48	1,21	6,69	15	100,284	45	300,852
CUADRADA BOQUETE PUERTA A=	ML	0,00	3,95	0,66	4,61	1,01	5,62	19,6	110,2343	58,8	330,703
CUADRADA BOQUETE PUERTA A=	ML	0,00	3,95	1,13	5,08	1,12	6,20		0		0
CUADRADA BOQUETE VENTANA A=	ML	0,00	3,95	0,66	4,62	1,02	5,64		0		0
CUADRADA BOQUETE AIRE ACONDICIONADO	UN	0,00	3,96	1,13	5,09	1,12	6,21		0		0
FLOS	ML	0,02	2,85	0,54	3,41	0,75	4,16	168	698,9136	504	2096,741
MOLDURA	ML	0,30	6,91	0,96	8,17	1,80	9,97		0	15,4	153,498
TACO DE CUBIERTA	ML	0,30	8,16	5,35	13,81	3,04	16,85		0		0
CUBIERTA											
TEJAS PLANTA BAJA	M2	0,15	8,45	9,91	18,51	4,07	22,58		0	68,2	1540,106
TAJAS PLANTA ALTA	M2	0,00	11,90	9,91	21,81	4,80	26,61		0		0
CANALON AGUAS LLUVIAS	ML	2,63	13,50	9,80	25,93	5,70	31,63		0	12,8	404,9229
CUBIERTA TPO ONDULADA	M2	0,00	2,73	7,25	9,98	2,20	12,18	68,2	830,3759	68,2	830,3759
INSTALACION ELECTRICA											
PUNTO DE LUZ	PTO	0,20	20,59	19,37	40,16	8,84	49,00	15	734,928	18	881,9136
TOMACORRIENTE 110 V.	PTO	0,20	20,59	18,20	38,99	8,58	47,57	15	713,517	18	856,2204
TABLERO MEDIDOR	U	3,00	287,96	131,88	422,84	93,02	515,86	1	515,8648	1	515,8648
PANEL PLANTA ALTA	UN	0,00	39,29	125,81	165,10	36,32	201,42		0		0
ACOMETIDA INTER. MEDIDOR A PA	ML	0,30	10,67	9,32	20,29	4,46	24,75	8	198,0304	10	247,538
ACOMETIDA INTER. DE P-PB P-PA	ML	0,30	26,38	28,15	54,83	12,06	66,89		0		0
PUNTOS DE TELEFONOS	PTO	0,20	17,56	15,18	32,94	7,25	40,19	3	120,5604	3	120,5604
ALUMBRADO CONMUTADOR	PTO	0,00	29,69	47,17	76,86	16,91	93,77		0		0
TOMACORRIENTE TELEVISION	PTO	0,20	15,83	17,35	33,38	7,34	40,72	3	122,1708	6	244,3416
TOMACORRIENTE 220v AIRE ACONDICIONADO	PTO	0,50	26,30	27,82	54,62	12,02	66,64	3	199,9092	6	399,8184
PUNTO TELEVISION	PTO	0,00	39,18	9,57	48,75	10,73	59,48	3	178,425	3	356,85
PUNTO SONDO	PTO	0,00	39,96	18,48	58,44	12,88	71,30		0	2	142,5936

INSTALACION AAPP-AASS-AALL										
TUBERIA AGUA SERVIDA PVC 2"	ML	0,00	3,80	1,58	5,38	1,18	8,56	9	59,0724	
TUBERIA AGUA SERVIDA PVC 4"	ML	0,00	5,05	3,87	8,92	1,96	10,88	12	130,5888	
CAJA REGISTRO INTERIOR	UN	0,00	22,81	21,86	44,67	9,83	54,50		0	
CAJA MATRIZ A.A.S.S.	UN	0,00	22,65	55,62	78,27	17,22	95,49	1	95,4894	
PUNTO AGUA POTABLE FRÍA	PTO	0,00	25,30	8,93	34,23	7,53	41,76	12	501,1272	
PUNTO AGUA POTABLE CALIENTE	PTO	0,00	25,30	12,86	38,16	8,40	46,56		0	
PUNTO AGUA SERVIDA	PTO	0,00	25,30	9,36	34,66	7,63	42,29		0	
TUBERIA AGUA POTABLE 1/2" FRÍA	ML	0,00	4,09	1,01	5,10	1,12	6,22	30	186,66	
TUBERIA AGUA POTABLE 1/2" CALIENTE	ML	0,00	2,53	1,53	4,06	0,89	4,95		0	
TUBERIA AGUA POTABLE 3/4" CALIENTE	ML	0,00	3,80	2,44	6,24	1,37	7,61		0	
LLAVE JARDIN	U	0,00	7,59	6,85	14,44	3,18	17,62	1	17,6168	
EQUIPO HIDRONEUMATICO	GLB	0,00	0,00	157,50	157,50	34,85	192,15		0	
INODORO DE COLOR (Centaurio Grile)	U	0,00	15,18	117,51	132,69	29,19	161,88		0	
INODORO BLANCO (Firenze Comarc)	U	0,00	15,18	70,34	85,52	18,81	104,33	1	104,3344	
LAVARROPA DE GRANITO	U	0,00	28,11	24,35	53,46	11,76	65,22	1	65,2212	
DUCHA STANDARD	U	0,00	15,18	17,38	32,56	7,16	39,72	1	39,7232	
DUCHA C/MESCLADORA	U	0,00	15,18	91,70	106,88	23,51	130,39		0	
BIDET	U	0,00	15,18	233,95	249,13	54,81	303,94		0	
LAVAPLATOS DE TEKA	U	0,00	0,00	150,09	150,09	33,02	183,11		0	
LAVAPLATO DE HIERRO	U	0,00	15,18	46,03	61,21	13,47	74,68	1	74,6762	
REVESTIMIENTOS										
CERAMICA PARED LAVANDERIA	M2	0,00	7,55	10,13	17,68	3,89	21,57		0	
CERAMICA S.H. EMPLEADA	M2	0,00	8,19	8,69	16,88	3,71	20,59		0	
CERAMICA EN BAÑOS	M2	0,00	8,19	21,90	30,09	6,62	36,71	15	550,647	
MUROS DE DUCHAS	ML	0,30	11,03	9,80	21,13	4,65	25,78		0	
CANAL DE CERAMICA	ML	0,00	1,20	0,24	1,44	0,32	1,76		0	
CERAMICA EN COCINA	M2	0,15	5,89	13,35	19,19	4,22	23,41		0	
CHAMPEADO EN CERRAMIENTO	M2	0,15	3,80	1,27	5,22	1,15	6,37		0	
ZOCALO INF. DE COCINA	ML	0,04	1,78	3,86	5,68	1,25	6,93		0	
PISOS										
PISO DE CERAMICA	M2	0,00	7,54	13,11	20,65	4,54	25,19		0	
PISO DE ALFOMBRA	M2	0,00	3,20	27,00	30,20	6,64	36,84		0	
PISO DE PARQUET-MARMETON-MA	M2	0,00	39,88	24,24	64,12	14,11	78,23		0	
PISO DE DUELAS	M2	0,00	18,35	26,43	44,78	9,85	54,63		0	
CARPINTERIA										
PUERTA PRINCIPAL	UN	0,00	54,53	93,75	148,28	32,62	180,90	1	180,9016	
PUERTA DE DORMITORIO	UN	0,00	54,53	81,46	135,99	29,92	165,91	9	1493,1702	
PUERTA DE BAÑOS	UN	0,00	54,53	65,40	119,93	26,38	146,31	3	438,9438	
ANAQUELES DE COCINA	ML	0,00	0,00	280,00	280,00	61,60	341,60		0	
CLOSET DE COCINA	ML	0,00	0,00	352,00	352,00	77,44	429,44		0	
CERRAJERIA										
REJAS DE VENTANAS	M2	1,25	28,43	22,56	52,24	11,49	63,73	18	1147,1904	
PUERTAS DE HIERRO	UN	12,31	72,24	48,46	133,01	29,26	162,27		0	
PUERTA DE HIERRO INGRESO	UN	10,50	129,20	175,35	315,05	69,31	384,36		0	
PASAMANO DE HIERRO	ML	3,97	16,84	12,58	33,39	7,35	40,74		0	
ALUMINIO Y VIDRIO										
VENTANAS ALUMINIO Y VIDRIO (VID)	M2	9,40	43,10	65,78	118,28	26,02	144,30	18	2597,4288	
PUERTAS DE ALUMINIO Y VIDRIO (V)	M2	18,80	78,86	118,39	216,05	47,53	263,58		0	
PINTURA										
PINTURA INTERIOR	M2	0,00	2,70	2,31	5,01	1,10	6,11		0	
PINTURA EXTERIOR	M2	0,00	3,58	2,69	6,27	1,38	7,65	308,7	2361,36978	
PINTURA CUBIERTA	M2	0,00	2,70	0,98	3,68	0,81	4,49		0	
PINTURA REJAS	M2	0,00	2,70	1,40	4,10	0,90	5,00	18	90,036	
PINTURAS PUERTAS DE HIERRO	M2	0,00	2,70	1,40	4,10	0,90	5,00		0	
PINTURAS SOBRE CHAMPEADO	M2	0,00	4,09	3,15	7,24	1,59	8,83		0	
TUMBADO										
TUMBADO YESO GYPSUM	M2	0,00	3,64	12,50	16,14	3,55	19,69		0	
OBRAS COMPLEMENTARIAS										
CERRAMIENTO PERIMETRAL (BLOQ)	ML	3,15	30,68	34,73	68,58	15,08	83,64		0	
COSTO TOTAL								\$28.929,18		
AREA DE CONSTRUCCION								204,6 m²		
VALOR /M2								141,39 /m²		
								314,61 /m²		
								378,63 /m²		

EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS													
PRESUPUESTO DE OBRA													
RUBROS	FECHA: NOVIEMBRE DEL 2015							TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN					
	PLAZO ESTIMADO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: DE 360 A 540 DIAS							EDIFICIO 4-4 PISO H4-0		EDIFICIO 7-4 PISO H7+		EDIFICIO ACERO+17 PISO EN AZULANTE ACT+	
	UNIDAD	EQUIPO	M.OBRA	MATERIALES	SUB TOTAL COSTOS DIRECTOS	IMPUESTO 22,0%	P.J TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL
PRELIMINARES													
LIMPIEZA Y DESALOJO	M2	0,47	0,19	0,00	0,66	0,15	0,81	127,8	102,90456	127,8	102,90456	127,8	102,90456
INSTALACIONES PROVISIONALES													
REPLANTEO Y NIVELACION	M2	0,28	0,68	0,37	1,33	0,34	1,67	127,8	238,39556	127,8	238,39556	127,8	238,39556
INSTALACION PROVISIONAL DE SERVICIOS BASICOS	GLB.	10,37	207,36	150,00	357,73	80,90	448,63	1	448,6306	1	448,6306	1	448,6306
BATERIA SANITARIA PROVISIONAL	GLB.	64,26	65,21	79,45	228,92	50,36	279,28	1	279,2824	1	279,2824	1	279,2824
CABETA BODEGA-GUARDERIA-OFICINA	M2	0,77	15,39	34,73	50,89	11,20	62,09	1	62,0858	1	62,0858	1	62,0858
PRUEBAS Y ENSAYOS DE LABORATORIO	GLB.	0,00	0,00	300,00	300,00	66,00	366,00	3	1098	3	1098	3	1098
GUARDIANA DE OBRA	MES	25,44	608,60	100,00	634,24	139,53	773,77	12	9285,2736	15	11606,592	18	13927,91
MOVIMIENTO DE TIERRA													
EXCAVACION DE CIMENTOS	M3	2,41	1,23	0,00	3,64	0,80	4,44	54,58	242,29005	102,3	454,29384	136,4	605,72512
EXCAVACION A MAQUINA (CISTERNA) INC. DESALOJO	M3	5,97	1,55	0,00	7,52	1,65	9,17	6		12	110,0928	16	146,7904
RELLENO COMPACTADO CON CASCAJO	M3	4,86	1,05	5,69	11,63	2,56	14,19	81,84	1161,195	102,3	1451,49378	102,3	1451,4938
ESTRUCTURAS													
PILOTES PREBARENADOS HORMIGON	M	97,96	66,12	218,29	382,39	84,13	466,52			100	46651,58	150	69977,37
REPLANTILLO DE HORMIGON SIMPLE	M3	0,35	1,49	4,10	5,94	1,31	7,25	6,82	49,423176	6,82	49,423176	6,82	49,423176
CIMENTOS DE HORMIGON ARMADO (ZAPATAS Y RIG)	M3	45,06	20,50	45,00	110,56	24,32	134,88	6,88	927,99642	13,78	1855,992832	17,2	2319,991
ESTRUCTURA DE ACERO	ML	5,20	0,35	1,09	1,50	0,33	1,83		0		0	490	140154,21
COLUMNAS DE HORMIGON	M3	11,61	61,80	141,04	234,45	51,58	286,03	13,23	3784,1637	33,39	9550,50831	0	0
LOSA DE HORMIGON	M3	9,15	66,57	111,20	206,92	45,52	252,44	61,38	15494,84	132,99	33572,15253	132,99	33572,153
VIGAS DE CUBIERTA DE HORMIGON (VIGA CAHALON)	M3	6,32	78,70	111,20	196,22	43,61	241,83	1,152	278,58632	1,152	278,5863168	1,44	348,2329
ESCALERA DE HORMIGON	M3	10,52	66,57	113,43	210,52	46,31	256,83	3,6	924,60384	6,3	1618,05672	9	2311,5096
CISTERNA DE HORMIGON	M3	6,47	67,97	105,43	181,87	40,01	221,88	16	3550,1024	28	6212,6792	40	8875,256
PILARES DE HORMIGON	ML	1,13	3,79	4,25	9,17	2,02	11,19	48	536,9952	84	939,7416	120	1342,488
VIGUETAS DE HORMIGON	ML	1,13	3,79	4,25	9,17	2,02	11,19		0		0		0
MURO DE HORMIGON CICLOPEO	M2	7,57	60,62	44,48	112,67	24,79	137,46	18,4	2529,2162	18,4	2529,21616	18,4	2529,2162
MESONES DE COCINA-BAÑOS	M2	0,00	36,97	28,11	45,08	9,92	55,00	16	879,9616	28	1539,9328	40	2199,904
REPLANTILLO (ESPESOR 5 CMTS)	M2	0,52	1,90	2,99	5,41	1,19	6,60	1,152	7,6034304	1,152	7,6034304	1,44	9,504268
ALBAÑILERIA													
PAREDES DE BLOQUES E= 10 M	M2	0,29	10,11	8,08	18,48	4,07	22,55	0	0	0	0	0	0
PAREDES DE BLOQUES E= 20 M	M2	0,31	9,77	12,35	22,43	4,93	27,36	531,6	14547,021	930,3	25457,28738	1329	36367,553
ENLUCIDO INTERIOR Y EXTERIOR (INCLUYE ESCALERA)	M2	0,03	2,65	3,69	6,37	1,45	8,02	1063,2	8521,9733	1860,6	14913,45324	2658	21304,933
ENLUCIDO TUMBADO	M2	0,85	5,52	3,84	10,21	2,25	12,46		0		0		0
ENLUCIDO DE COLUMNAS Y VIGAS	ML	0,30	3,27	1,20	4,86	1,07	5,93	168	998,1056	294	1743,1848	420	2490,264
CUADRADE BOQUETE PUERTA Y VENTANAS	ML	0,00	3,94	0,81	4,75	1,05	5,80	60	347,7	105	608,475	150	869,25
ENLUCIDO DE CISTERNA	M2	0,28	5,61	4,03	10,12	2,23	12,35	64	790,1696	112	1382,7968	160	1975,424
ENLUCIDO PISOS	M2	0,26	4,05	3,03	8,23	1,81	10,04		0		0		0
CANALES ENTRE PARED Y TUMBADOS	M	0,21	4,13	0,14	4,48	0,99	5,47		0		0		0
ENLUCIDOS DE FILOS	ML	0,00	2,90	0,51	3,41	0,75	4,16		0		0		0
ENLUCIDO ESCALONES	ML	0,05	4,24	2,08	6,37	1,40	7,77	40	310,856	80	621,712	120	932,568
GOTERO EN LOSA	ML	0,29	5,68	0,46	6,63	1,46	8,09	102,9	832,31694	205,8	1664,63388	205,8	1664,6339
ENLUCIDOS DE FILOS DE LOSA	ML	0,29	5,68	0,46	6,63	1,46	8,09	35	283,101	70	566,202	100	808,86
RESAMES GENERALES	GLB.	11,06	220,96	175,34	407,35	89,62	496,97	1,5	745,4505	3	1490,901	3	1490,901
PISOS Y SOBREPISOS													
CONTRAPISO DE HORMIGON SIMPLE	M2	1,05	3,52	7,73	12,30	2,71	15,01	1,152	17,286912	2,304	34,573824	2,88	43,21728
CONTRAPISO EXTERIORES CORREDOR Y PATIOS (INC)	M2	1,05	4,77	7,73	13,55	2,98	16,53	126,648	2093,6181	125,496	2074,574376	124,92	2065,0525
PORCELANATO ITALIANO EN PISO	M2	0,47	9,47	45,58	55,52	12,21	67,73	272,8	18477,944	477,4	32336,40256	682	46194,661
CERAMICA NACIONAL 31 X 31 EN ESCALERA, BAÑOS	M2	0,47	9,47	45,58	55,52	12,21	67,73	8	541,8752	14	948,2816	20	1354,688
CERAMICA NACIONAL 20 X 25 BAÑOS DE SERVIDIO DE	M2	0,52	10,43	12,19	23,14	5,09	28,23	8	225,8464	14	395,2312	20	564,616
CERAMICA NACIONAL 30X30 EN PAREDES DE COCINA	M2	0,47	9,47	16,39	26,33	5,79	32,12	8	256,9608	14	449,7164	20	642,452
GRANITO EN FILOS DE ESCALERA	ML	0,24	4,73	0,50	5,47	1,20	6,67		0		0		0
RASTRERAS DE GRANITO	ML	0,30	5,96	0,99	7,25	1,60	8,85		0		0		0
AREA DE JARDINES	M2	2,09	41,89	10,10	54,08	11,90	65,98	10	659,776	10	659,776	10	659,776

PUERTAS DE MDF CHILENO													
PUERTA DE MADERA 0,70X2,00M	U	1,98	38,75	120,00	161,74	35,58	197,32	4	789,2912	7	1361,2596	10	1973,228
PUERTA DE MADERA 0,80X2,00M	U	1,98	38,75	140,00	181,74	39,98	221,72	12	2660,6736	21	4656,1788	30	6651,684
PUERTA PRINCIPALES 90 CM	U	1,98	38,75	220,00	261,74	57,58	319,32	4	1277,2912	7	2235,2596	10	3193,228
PUERTA DE COCINA 80 M (ABATIBLE)	U	1,56	31,25	98,00	130,81	28,78	159,59	4	638,3528	7	1117,1174	10	1595,882
PUERTA DE CLOSET	U	1,48	28,81	60,00	91,30	20,09	111,39		0		0		0
PUERTA DE HIERRO PATIO POSTERIOR	U	0,50	9,94	173,00	183,44	40,36	223,80		0		0		0
PUERTA DE HIERRO INGRESO	U	0,50	9,94	330,00	340,44	74,90	415,34	1	415,3368	1	415,3368	1	415,3368
PUERTA DE HIERRO BODEGA	U	0,50	9,94	80,00	90,44	19,90	110,34		0		0		0
PUERTA DE HIERRO CUARTO DE BOMBA	U	0,60	11,92	85,00	97,52	21,45	118,97	4	475,8976	7	832,8208	10	1189,744
CERRADURA CON TIRADERA DE PUERTA PRINCIPAL	U	0,41	8,11	38,00	46,52	10,23	56,75	21	1191,8424	43	2440,4392	51	2894,4744
CERRADURA DE POMO DE PUERTA DE BAÑO KAWK	U	0,41	8,11	18,00	26,52	5,83	32,35	4	129,4176	7	226,4808	7	226,4808
CERRADURA DE POMO DE PUERTA DORMITORIO GEO	U	0,41	8,11	12,00	20,52	4,51	25,03	12	300,4128	21	525,7224	30	751,032
CERRADURA ELECTRICA DE PUERTA DE INGRESO	U	0,41	8,11	58,00	66,52	14,63	81,15		0		0		0
CERRADURA METALICA DE PUERTA DE HIERRO	U	0,41	8,11	28,00	36,52	8,03	44,55	4	178,2176	7	311,8808	10	445,544
BISAGRAS DE BRONCE 3 1/2 " STANLEY	U	0,34	6,76	3,76	10,86	2,39	13,25		0		0		0
BISAGRA DE VAIVEN	U	0,34	6,76	6,89	13,99	3,08	17,07	25	426,696	43	733,9154	61	1041,1358
PORTERO ELECTRICO	U	0,34	6,76	110,00	117,10	25,76	142,86	4	571,448	7	1000,034	10	1428,62
VENTANA													
VENTANAS DE ALUMINIO Y VIDRIO CORREDIZAS	M2	0,50	9,94	80,00	90,44	19,90	110,34	18	1986,0624	31,5	587	45	4965,156
PASAMANOS DE ESCALERAS, FRENTE, CUPULA, EST	M	0,50	9,94	40,00	50,44	11,10	61,54	36	2215,3248	63	2268	90	5538,312
HERRERIA													
TAPA DE CISTERNA GALVANIZADA	U	0,50	9,94	60,00	70,44	15,50	85,94	1	85,9368	1	85,9368	1	85,9368
REVESTIMIENTOS													
CERAMICA EN BAÑOS	M2	0,47	9,47	16,39	26,33	5,79	32,12	481,839	15477,921	963,678	30955,84292	1445,517	46433,764
COCINA BAJA ESTE (GRANITO PORCELANA)	U	7,95	12,96	7,68	28,59	6,29	34,88	4	139,5192	7	244,1586	10	348,798
INSTALACION AAPP+ASS+ALL													
INODORO ECONOMICO	U	0,98	19,87	82,23	103,09	22,68	125,77		0		0		0
INODORO AMERICAN STAND	U	0,98	19,87	163,22	184,08	40,50	224,58	8	1796,6208	16	3593,2416	24	5389,8624
LAVAMANOS AMERICAN STAND	U	0,98	19,87	176,51	197,37	43,42	240,79	8	1926,3312	16	3852,6624	24	5778,9936
FREGADERO 1 POZO DE COCINA	U	0,98	19,87	56,00	76,86	16,91	93,77	4	375,0768	7	656,3844	10	937,692
DUCHA NACIONAL FV	U	0,68	13,51	13,93	28,12	6,19	34,31	8	274,4512	16	548,9024	24	823,3536
ACCESORIOS BAÑOS NACIONAL	U	0,68	13,51	11,84	26,03	5,73	31,76	8	254,0528	16	508,1056	24	762,1584
LLAVE DE DUCHA FRIA	U	0,68	13,51	5,47	19,66	4,33	23,99	8	191,8816	16	383,7632	24	575,6448
LLAVE SENCILLA (LAVAMANO DE GUARDIA)	U	0,34	6,76	3,95	11,05	2,43	13,48	4	53,924	7	94,367	10	134,81
SIFON LAVAMANO	U	0,34	6,76	9,08	16,18	3,56	19,74	1	19,7396	1	19,7396	1	19,7396
DESAGUE LAVAMANO	U	0,68	13,51	3,00	17,19	3,78	20,97	8	167,7744	16	335,5488	24	503,3232
DESAGUE FREGADERO	U	0,98	19,87	5,00	25,86	5,69	31,55	4	126,1968	7	220,8444	10	315,492
LLAVE DE MANGUERA LAVAROPA	U	0,68	13,51	4,65	18,84	4,14	22,98	4	91,9392	7	160,8936	10	229,848
REJILLA DE BRONCE LAVAROPA	U	0,98	19,87	40,00	60,86	13,39	74,25	4	296,9968	7	519,7444	10	742,492
PUNTOS DE AGUA POTABLE	U	0,00	25,12	10,01	35,13	7,73	42,86	32	1371,4752	62	2657,2332	92	3942,9912
TUBERIA PVC ROSCABLE 3/4" A.F.	ML	0,15	2,96	4,78	7,91	1,74	9,65	9	86,8518	18	173,7036	24	231,6048
PUNTOS DE AGUA SERVIDAS	U	0,00	25,13	16,03	41,16	9,06	50,22	44	2209,4688	85	4268,292	126	6327,1152
TUBERIA PVC DESAGUE 110 MM	ML	0,00	3,09	7,63	11,32	2,49	13,81	30	414,312	60	828,624	90	1242,936
CAJAS DE REVISION	U	0,00	6,85	58,13	64,98	14,30	79,28	4	317,1024	7	554,9232	10	792,756
VALVULAS DE COMPUERTA	U	0,15	2,96	32,00	35,13	7,73	42,86		0		0		0
INSTALACION DE CISTERNA	GLB	3,97	79,50	50,00	133,47	29,36	162,83	1	162,8334	1	162,8334	1	162,8334
PINTURA													
PINTURA	M2	0,00	3,54	2,96	6,50	1,43	7,93	1063,2	8431,176	1860,6	14754,558	2658	21077,94
BOMBA Y TANQUE DE PRESION													
BOMBA PW 2 HP	U	2,48	49,69	735,9	787,17	173,18	960,35	4	3841,3896	7	6722,4318	10	9803,474
MANOMETRO	U	2,48	49,69	5	57,17	12,58	69,75	4	278,9896	7	488,2318	10	697,474
TANQUE DE PRESION CHAMPION	U	2,96	59,62	408,38	470,98	103,62	574,60	4	2298,3824	7	4022,1892	10	5745,956

TUMBADO													
TUMBADO FALSO	M2	0,08	1,67	17,58	19,33	4,25	23,58	272,8	6433,3333	477,4	11258,333	682	16083,333
CUBIERTA	M2	0,08	1,67	3,00	4,75	1,05	5,80	68,2	395,219	68,2	395,219	68,2	395,219
INSTALACION ELECTRICA													
PUNTO DE LUZ	PTO	0,20	20,59	19,37	40,16	8,84	49,00	24	963,84	42	2057,7984	60	2939,712
TOMACORRIENTE 110 V.	PTO	0,20	20,59	18,20	38,99	8,58	47,57	24	935,76	42	1997,8476	60	2854,068
TABLERO MEDIDOR	U	3,00	287,96	131,88	422,84	93,02	515,86	4	1691,36	7	3611,0536	10	5158,648
ACOMETIDA INTER. MEDIDOR A PANEL P.B	NL	0,30	10,67	9,32	20,29	4,46	24,75	40	811,6	70	1732,766	100	2475,38
PUNTOS DE TELEFONOS	PTO	0,20	17,56	15,18	32,94	7,25	40,19	12	395,28	24	964,4832	36	1446,7248
ALUMBRADO CONMUTADOR	PTO	0,00	28,69	47,17	76,86	16,91	93,77		0		0		0
TOMACORRIENTE 110V POLARIZADO REFRIGERADOR	PTO	0,30	24,26	21,34	45,90	10,10	56,00	4	183,6	7	391,986	10	559,98
TOMACORRIENTE 110V POLARIZADO LAVADORA	PTO	0,30	26,30	18,79	45,39	9,99	55,38	4	181,56	7	387,6306	10	553,758
TOMACORRIENTE COCINA	PTO	0,30	26,30	32,28	58,96	12,97	71,93	4	235,84	7	503,5184	10	719,312
TOMACORRIENTE TELEVISION	PTO	0,20	15,83	17,35	33,38	7,34	40,72	8	267,04	16	651,5776	24	977,3664
TABLERO GENERAL DISTRIBUCION	U	0,00	52,76	45,80	98,56	21,68	120,24	1	98,56	1	120,2432	1	120,2432
PANEL PD-PB1 (BREAKERS 6-12)	U	1,15	98,86	87,85	188,86	41,55	230,41	1	188,86	1	230,4092	1	230,4092
TOMACORRIENTE 220v AIRE ACONDICIONADO	PTO	0,50	26,30	27,82	54,62	12,02	66,64	4	218,48	7	466,4548	10	666,364
PUNTO TELEVISION	PTO	0,00	39,18	9,57	48,75	10,73	59,48	4	195	7	416,325	10	594,75
PUNTO SONIDO	PTO	0,00	39,96	18,48	58,44	12,86	71,30	4	233,76	7	499,0776	10	712,968
CALEFON													
10 LT AUTOMATICO	U	2,98	58,62	25	87,60	19,27	106,87				0		0
ASCENSOR	GLB										17350,56		233000,8
									\$156.675,97		\$344.564,32		\$816.185,41
								AREA DE CONSTRUCCION	272,80 m ²		477,40 m ²		682,00 m ²
								VALOR M2	\$574,33 /m ²		721,8 m ²		\$1.196,75 /m ²

		EL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS												
		PRESUPUESTO DE OBRA												
		FECHA: NOVIEMBRE DEL 2018								TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION				
		PLAZO ESTIMADO DE EJECUCION DE LAS OBRAS: DE 00 A 90 DIAS								GALPON ABIERTO DE H. ARMADO O METALICO GAL-A		GALPON CERRADO LINDERO DE H. ARMADO O METALICO INDUSTRIAL GAL-CL		GALPON CERRADO PERADO DE H. ARMADO O METALICO INDUSTRIAL GAL-P
DESCRIPCION DE RUBROS	UNIDAD	EQUIPO	M.OBRA	MATERIAL	SUB TOTAL COSTOS DIRECTOS	MODIFICOS 22.85%	P.U TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL	CANTIDAD	P. TOTAL	
PRELIMINARES														
LIMPIEZA Y DESALOJO	M2	0,47	0,19	0,00	0,66	0,15	0,81	960	772,992	960	772,992	960	772,992	
INSTALACIONES PROVISIONALES														
REPLANTEO Y NIVELACION	M2	0,28	0,88	0,37	1,53	0,34	1,87	960	1790,76	960	1790,76	960	1790,76	
INSTALACION PROVISIONAL DE SERVICIOS	GLB.	10,37	207,36	150,00	387,73	80,90	448,63	1	448,631	1	448,631	1	448,631	
BATERIA SANITARIA PROVISIONAL	GLB.	64,26	85,21	79,45	228,92	50,36	279,28	1	279,282	1	279,282	1	279,282	
CASETA BODEGA-GUARDERIA-OFCINA	M2	0,77	15,39	34,73	50,89	11,20	62,09	1	62,0858	1	62,0858	1	62,0858	
PRUEBAS Y ENSAYOS DE LABORATORIO	GLB.	0,00	0,00	300,00	300,00	66,00	366,00	3	1098	3	1098	3	1098	
GUARDIANA DE OBRA	MES	25,44	508,80	100,00	634,24	139,53	773,77	3	2321,32	3	2321,32	3	2321,32	
MOVIMIENTO DE TIERRA														
EXCAVACION DE CIMENTOS	M3	2,41	1,23	0,00	3,64	0,80	4,44	340	1509,87	340	1509,87	340	1509,87	
EXCAVACION A MAQUINA (CISTERNA) INC. D	M3	5,97	1,65	0,00	7,62	1,65	9,17	0	0	0	0	15	137,616	
RELLENO COMPACTADO CON CASCAJO	M3	4,89	1,05	5,69	11,63	2,56	14,19	340	4824,12	340	4824,12	340	4824,12	
ESTRUCTURAS														
REPLANTILLO DE HORMIGON SIMPLE	M3	0,35	1,49	4,10	5,94	1,31	7,25	37,92	274,799	37,92	274,799	50	362,34	
PLINTOS	M3	16,08	107,15	186,99	310,22	68,25	378,47	9,29	3515,97	9,29	3515,97	15	5677,03	
RIOSTRAS	M3	16,08	129,62	211,61	356,31	78,39	434,70	3,6	1564,91	6,3	2738,6	9	3912,28	
CISTERNA DE HORMIGON	M3	8,47	67,97	105,43	181,87	40,01	221,88	16	3550,1	16	3550,1	30	6856,44	
PLARES Y VIGUETAS DE HORMIGON	ML	1,13	3,79	4,25	9,17	2,02	11,19	350	3915,59	350	3915,59	350	3915,59	
VIGAS DE CUBIERTA DE HORMIGON (VIGA C	M3	8,32	78,70	111,20	198,22	43,61	241,83	6,6	1596,07	6,6	1596,07	13	3143,77	
REPLANTILLO (ESPESOR 5 CMTS)	M2	0,52	1,90	2,99	5,41	1,19	6,60	37,92	250,28	37,92	250,28	37,92	250,28	
ALBAÑILERIA														
PAREDES DE BLOQUES E= 10 CM	M2	0,29	10,11	8,08	18,48	4,07	22,55	121,65	2742,67	885	19962,9	885	19962,9	
DINTELES	M2	0,31	9,77	12,35	22,43	4,93	27,36	18	492,583	18	492,583	18	492,583	
CUADRA BOCUETE VENTANA A=0.12	ML	0,00	3,96	0,66	4,62	1,02	5,64	14	112,216	14	112,216	14	112,216	
ENLUCIDO INTERIOR Y EXTERIOR	M2	0,03	2,85	3,69	6,57	1,45	8,02			121,65	975,073	223	1787,43	
ENLUCIDO BAÑO	M2	0,03	2,85	3,69	6,57	1,45	8,02	121,65	975,073	1152	4792,55	1152	4792,55	
ENLUCIDO PISOS	M2	0,25	4,95	8,03	6,23	1,81	10,04	1152	4792,55					
ENLUCIDOS DE FILOS	ML	0,00	2,90	0,63	3,41	0,75	4,16	1	496,967	1	496,967	1	496,967	
RESANES GENERALES	GLB.	11,05	220,96	175,34	407,35	89,62	496,97							
PISOS Y SOBREPISOS														
CONTRAPISOS DE HORMIGON SIMPLE	M2	1,05	3,52	7,73	12,30	2,71	15,01	37,92	569,028	75,84	1138,06	75,84	1138,06	
CONTRAPISO EXTERIORES CORREDOR Y PA	M2	1,05	3,77	7,73	13,55	2,96	16,53	89,88	1485,81	51,96	858,951	51,96	858,951	
PUERTAS														
PUERTADE MADERA 0,70X 2,00M	U	1,99	39,75	120,00	161,74	36,58	197,32	2	394,646	2	394,646	2	394,646	
PUERTADE MADERA 0,80X 2,00M	U	1,99	39,75	140,00	181,74	39,98	221,72	1	221,723	1	221,723	4	886,891	
PUERTA ENROLLABLE 4MX4M	U	9,94	330,00	440,00	779,94	171,59	951,53	1	951,527	1	951,527	1	951,527	
HERRERIA														
TAPA DE CISTERNA GALVANIZADA	U	0,50	9,94	60,00	70,44	15,50	85,94	1	85,9368	1	85,9368	1	85,9368	
REVESTIMIENTOS														
CERAMICA PISO	M2	0,00	8,19	21,90	30,09	6,62	36,71	24	881,035	24	881,035	48	1762,07	
CERAMICA PARED	M2	0,00	7,55	10,13	17,68	3,89	21,57	44	949,062	44	949,062	88	1896,12	
INSTALACION AAPP-AASS-AALL														
INODORO ECONOMICO	U	0,99	19,87	82,23	103,09	22,68	125,77	2	251,54	2	251,54	4	503,079	
DUCHA NACIONAL FV	U	0,68	13,51	13,93	28,12	6,19	34,31	2	68,6128	2	68,6128	4	137,226	
ACCESORIOS BAÑOS NACIONAL	U	0,68	13,51	11,84	26,03	5,73	31,76	2	63,5132	2	63,5132	4	127,026	
LLAVE DE DUCHA FRIA	U	0,68	13,51	5,47	19,66	4,33	23,99	3	71,9556	3	71,9556	6	143,911	
PUNTOS DE AGUA POTABLE	U	0,00	25,12	10,01	35,13	7,73	42,86	0	0	0	0	1	42,8596	
TUBERIA AGUA POTABLE 1/2" FRIA	ML	0,00	4,09	1,01	5,10	1,12	6,22	8	49,776	8	49,776	12	74,864	
PUNTOS DE AGUA SERVIDAS	U	0,00	25,13	16,03	41,16	9,06	50,22	5	251,076	5	251,076	8	401,722	
TUBERIA PVC DESAGUE 110 MM	ML	0,00	3,69	7,63	11,32	2,49	13,81	3	41,4312	3	41,4312	6	82,8624	
CAJAS DE REVISION	U	0,00	6,85	58,13	64,98	14,30	79,28	3	128,576	3	128,576	5	214,293	
VALVULAS DE COMPUERTA	U	0,15	2,98	32,00	35,13	7,73	42,86	1	57,4254	1	57,4254	1	57,4254	
INSTALACION DE CISTERNA	GLB	3,97	3,10	40,00	47,07	10,36	57,43	1	57,4254	1	57,4254	1	57,4254	
PINTURA														
PINTURA	M2	0,00	3,54	2,96	6,50	1,43	7,93	45	356,85	885	7018,05	885	7018,05	
EMPASTE Y PINTURA EXTERIOR	M2	0,00	4,00	3,10	7,10	1,56	8,66	45	389,79	885	7665,87	885	7665,87	
TUMBRADO														
CUBERTA	M2	0,08	1,67	3,00	4,75	1,05	5,80	1135	6577,33	1135	6577,33	1135	6577,33	
ESTRUCTURA METALICA DE CUBERTA	M2							0	0	1135	0	1135	0	
INSTALACION ELECTRICA														
PUNTO DE LUZ	PTO	0,20	20,59	19,37	40,16	8,84	49,00	5	200,8	5	244,978	8	391,962	
TOMACORRIENTE 110 V.	PTO	0,20	20,59	18,20	38,99	8,58	47,57	5	194,95	5	237,839	8	380,542	
TABLERO MEDIDOR	U	3,00	287,96	131,88	422,84	93,02	515,86	1	422,84	1	515,865	2	1031,73	
ACOMETIDA INTER. MEDIDOR A PANEL P.B	ML	0,30	10,67	9,32	20,29	4,46	24,75	15	304,35	15	371,307	15	371,307	
VARIOS														
GUARDIANA DE OBRA	MES	25,44	508,80	100,00	634,24	139,53	773,77	2	1268,48	2	1547,55	3	2321,32	
LIMPIEZA DE OBRA	GLB	102,76	55,15		157,91	34,74	192,65	1	157,91	1	192,65	1	192,65	
								COSTO TOTAL		\$53.840,22		\$102.887,77		
								AREA DE CONSTRUCCION		960,00 m²		960,00 m²		
								VALOR /m²		\$56,08 /m²		\$107,17 /m²		
										91,89 /m²		\$107,17 /m²		

DEPRECIACIÓN

Un bien es perecedero desde el momento de ser puesto en servicio hasta el de retiro, transcurre el periodo de tiempo llamado vida útil, durante el cual pierde paulatina o bruscamente su aptitud para servir al fin para el que fue creado.

Se llama depreciación y es “la inevitable pérdida” del valor que se incrementa a pesar de los prudentes gastos de mantenimiento y que solo puede recuperarse mediante el reemplazo de las unidades desperdiciadas por nuevas, al fin de su vida de servicio. Es un valor negativo que cuenta con la unidad del bien.

a) Razones de origen físico:

Avería repentina de una parte de todo el edificio debido a accidentes fortuitos o provocados por fallas progresivas por mala conservación.

b) Razones de origen funcional:

Hay depreciación funcional cada vez que sus servicios pueden ser vendidos efectivamente por unidades distintas, inadecuaciones, el edificio siendo nuevo puede adolecer de errores de iluminación, ventilación, etc.

Para la actualización catastral que estamos realizando, hay edificaciones que pueden estar sujetas a depreciación, para la cual podemos utilizar la siguiente tabla de depreciación de las edificaciones utilizando edad en años con su factor, y estado de la edificación con su factor.

FACTOR DE CORRECCION DE EDIFICIOS DEL CANTÓN SALINAS

TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCION	CAÑA (CAÑA)
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION	25 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN

AÑOS EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	0 a 1 AÑO	2 a 5 AÑOS	6 a 10 AÑOS	11 a 15 AÑOS	16 a 20 AÑOS	21 a 25 AÑOS
% EN EDAD DE LA VIDA EDIFICACION	0%	20%	40%	60%	80%	100%
CLASE I (MUY BUENA) % DEPRECIACION	100%	88%	72%	52%	28%	0%
CLASE II (BUENA) % DEPRECIACION	100%	86%	70%	51%	27%	0%
CLASE III (REGULAR) % DEPRECIACION	100%	72%	59%	43%	23%	0%
CLASE IV (MALA) % DEPRECIACION	100%	42%	35%	25%	14%	0%
CLASE V (PESIMA) % DEPRECIACION	0%	0%	0%	0%	0%	0%

ESTADO DE CONSERVACIÓN						
AÑOS EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	0 a 1 AÑO	2 a 7 AÑOS	8 a 15 AÑOS	16 a 20 AÑOS	21 a 25 AÑOS	26 a 30 AÑOS
% EN EDAD DE VIDA DE LA EDIFICACION	0%	23%	50%	67%	83%	100%
CLASE I (MUY BUENA) % DEPRECIACION	100%	86%	62%	44%	24%	0%
CLASE II (BUENA) % DEPRECIACION	100%	84%	61%	43%	23%	0%
CLASE III (REGULAR) % DEPRECIACION	100%	70%	51%	36%	20%	0%
CLASE IV (MALA) % DEPRECIACION	100%	41%	30%	21%	11%	0%
CLASE V (PESIMA) % DEPRECIACION	0%	0%	0%	0%	0%	0%

FACTOR DE CORRECCION DE EDIFICIOS DEL CANTÓN SALINAS

TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCION	MIXTA: MIXTA MADERA BLOQUE
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION	40 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN						
AÑOS EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	0 a 1 AÑO	2 a 5 AÑOS	6 a 10 AÑOS	11 a 20 AÑOS	21 a 30 AÑOS	31 a 40 AÑOS
% EN EDAD DE LA VIDA EDIFICACION	0%	13%	25%	50%	75%	100%
CLASE I (MUY BUENA) % DEPRECIACION	100%	93%	84%	62%	34%	0%
CLASE II (BUENA) % DEPRECIACION	100%	90%	82%	61%	34%	0%
CLASE III (REGULAR) % DEPRECIACION	100%	76%	69%	51%	28%	0%
CLASE IV (MALA) % DEPRECIACION	100%	44%	40%	30%	16%	0%
CLASE V (PESIMA) % DEPRECIACION	0%	0%	0%	0%	0%	0%

TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCION	MIXTA: 2 PISOS PLANTA BAJA HORM.; PLANTA ALTA MADERA- CAÑA (MIX-MB2)
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION	50 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN						
AÑOS EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	0 a 1 AÑO	2 a 12 AÑOS	13 a 20 AÑOS	21 a 35 AÑOS	36 a 40 AÑOS	41 a 50 AÑOS
% EN EDAD DE VIDA DE LA EDIFICACION	0%	24%	40%	70%	80%	100%
CLASE I (MUY BUENA) % DEPRECIACION	100%	85%	72%	41%	28%	0%
CLASE II (BUENA) % DEPRECIACION	100%	83%	70%	39%	27%	0%
CLASE III (REGULAR) % DEPRECIACION	100%	70%	59%	33%	20%	0%
CLASE IV (MALA) % DEPRECIACION	100%	40%	34%	20%	13%	0%
CLASE V (PESIMA) % DEPRECIACION	0%	0%	0%	0%	0%	0%

FACTOR DE CORRECCION DE EDIFICIOS DEL CANTÓN SALINAS

TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCION	EDIFICACION POPULAR HO. AO.(VPOP) / HORMIGON-AREA CUBIERTA (AC-M)
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION	60 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN						
AÑOS EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	0 a 1 AÑO	2 a 15 AÑOS	16 a 30 AÑOS	31 a 40 AÑOS	41 a 50 AÑOS	51 a 60 AÑOS
% EN EDAD DE LA VIDA EDIFICACION	0%	25%	50%	67%	83%	100%
CLASE I (MUY BUENA) % DEPRECIACION	100%	85%	63%	44%	24%	0%
CLASE II (BUENA) % DEPRECIACION	100%	82%	61%	43%	23%	0%
CLASE III (REGULAR) % DEPRECIACION	100%	69%	51%	36%	20%	0%
CLASE IV (MALA) % DEPRECIACION	100%	40%	30%	21%	11%	0%
CLASE V (PESIMA) % DEPRECIACION	0%	0%	0%	0%	0%	0%

TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCION	HO.ARMADO 2 PISOS (VI-RES), (VI-RES MA),(VI-RES LJ), (H4-6)
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION	70 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN						
AÑOS EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	0 a 1 AÑO	2 a 12 AÑOS	13 a 20 AÑOS	21 a 35 AÑOS	36 a 40 AÑOS	41 a 70 AÑOS
% EN EDAD DE VIDA DE LA EDIFICACION	0%	17%	29%	50%	57%	100%
CLASE I (MUY BUENA) % DEPRECIACION	100%	90%	81%	62%	55%	0%
CLASE II (BUENA) % DEPRECIACION	100%	88%	71%	61%	54%	0%
CLASE III (REGULAR) % DEPRECIACION	100%	74%	67%	51%	26%	0%
CLASE IV (MALA) % DEPRECIACION	100%	43%	39%	30%	26%	0%
CLASE V (PESIMA) % DEPRECIACION	0%	0%	0%	0%	0%	0%

FACTOR DE CORRECCION DE EDIFICIOS DEL CANTÓN SALINAS

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCION	EDIFICACION DE 7 O MAS PISOS (H7+), (AC7)
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION	80 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN						
AÑOS EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	0 a 1 AÑO	2 a 20 AÑOS	16 a 35 AÑOS	36 a 50 AÑOS	51 a 70 AÑOS	71 a 80 AÑOS
% EN EDAD DE LA VIDA EDIFICACION	0%	25%	44%	63%	88%	100%
CLASE I (MUY BUENA) % DEPRECIACION	100%	85%	68%	49%	18%	0%
CLASE II (BUENA) % DEPRECIACION	100%	82%	67%	47%	17%	0%
CLASE III (REGULAR) % DEPRECIACION	100%	69%	56%	40%	15%	0%
CLASE IV (MALA) % DEPRECIACION	100%	40%	33%	23%	8%	0%
CLASE V (PESIMA) % DEPRECIACION	0%	0%	0%	0%	0%	0%

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION	GALPON CERRADO PESADO DE HORMIGON ARMADO O METALICO INDUSTRIAL (GAL-P)
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION	60 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN						
AÑOS EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	0 a 1 AÑO	2 a 15 AÑOS	16 a 30 AÑOS	31 a 40 AÑOS	41 a 50 AÑOS	51 a 60 AÑOS
% EN EDAD DE LA VIDA EDIFICACION	0%	19%	38%	50%	63%	75%
CLASE I (MUY BUENA) % DEPRECIACION	100%	85%	63%	44%	24%	0%
CLASE II (BUENA) % DEPRECIACION	100%	82%	61%	43%	23%	0%
CLASE III (REGULAR) % DEPRECIACION	100%	69%	51%	36%	20%	0%
CLASE IV (MALA) % DEPRECIACION	100%	40%	30%	21%	11%	0%
CLASE V (PESIMA) % DEPRECIACION	0%	0%	0%	0%	0%	0%

FACTOR DE CORRECCION DE EDIFICIOS DEL CANTÓN SALINAS

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION	GALPON ABIERTO DE HORMIGON ARMADO O METALICO INDUSTRIAL (GAL-A)
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION	25 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN						
AÑOS EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	0 a 1 AÑO	2 a 5 AÑOS	6 a 10 AÑOS	11 a 15 AÑOS	16 a 20 AÑOS	21 a 25 AÑOS
% EN EDAD DE LA VIDA EDIFICACION	0%	20%	40%	60%	80%	100%
CLASE I (MUY BUENA) % DEPRECIACION	100%	88%	72%	52%	28%	0%
CLASE II (BUENA) % DEPRECIACION	100%	86%	70%	51%	27%	0%
CLASE III (REGULAR) % DEPRECIACION	100%	72%	59%	43%	23%	0%
CLASE IV (MALA) DEPRECIACION %	100%	42%	35%	25%	14%	0%
CLASE V (PESIMA) % DEPRECIACION	0%	0%	0%	0%	0%	0%

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION	GALPON CERRADO LIVANO DE HORMIGON ARMADO O METALICO INDUSTRIAL (GAL-CL)
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION	35 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN						
AÑOS EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	0 a 1 AÑO	2 a 8 AÑOS	9 a 20 AÑOS	21 a 25 AÑOS	26 a 30 AÑOS	31 a 35 AÑOS
% EN EDAD DE LA VIDA EDIFICACION	0%	23%	57%	71%	86%	100%
CLASE I (MUY BUENA) % DEPRECIACION	100%	86%	55%	40%	20%	0%
CLASE II (BUENA) % DEPRECIACION	100%	84%	54%	39%	20%	0%
CLASE III (REGULAR) % DEPRECIACION	100%	70%	46%	33%	17%	0%
CLASE IV (MALA) DEPRECIACION %	100%	41%	26%	19%	10%	0%
CLASE V (PESIMA) % DEPRECIACION	0%	0%	0%	0%	0%	0%

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Con la Ordenanza de Avalúos y Catastros para el Cantón Salinas, se pondrá en vigencia el nuevo plano valorativo de la tierra del Cantón Salinas para el bienio 2.016-2.017, contemplada en una tabla valorativa de la tierra por manzana y solares que han sugerido la Unidad de Avalúos y Catastro, la Comisión Especial Evaluadora nominada por el Concejo; el mismo que aprobó la Ordenanza, cuyo cuerpo forma parte de las normas técnicas y parámetros específicos de avalúos.

Segunda.- En la presente Ordenanza de Avalúos y Catastro para el Cantón Salinas, las construcciones estarán sujetas a la tabla de clasificación de edificaciones y sus valores respectivamente; contempladas en las normas técnicas y parámetros específicos de avalúos y con la información que contiene cada ficha catastral.

Tercera.- En la presente Ordenanza de Avalúos y Catastro para el Cantón Salinas, la propiedad horizontal, estará sujeta a la alícuota porcentual del terreno y la tabla de clasificación de la propiedad horizontal, y sus valores especificada en las normas técnicas y parámetros específicos de avalúos.

Cuarta.- Para efectos de arrendar área de suelo urbanizable protegido, se considerará el valor de USD\$ 6,47 multiplicado por una hectárea (10.000m²) y su resultante será dividido para 50 y obtendremos el valor del arriendo por una anualidad.

Quinta.- Previo a las creaciones de nuevos sectores y ciudadelas, que tengan que ser incorporadas al catastro municipal como áreas urbanizadas, los terrenos y construcciones que en ellos existan deberán ser avaluados por la Jefatura de Avalúos y Catastros conforme a las normas técnicas, y a ésta Ordenanza.

Sexta.- La presente Ordenanza, teniendo el carácter de reglamentaria, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2.016 hasta el 31 de diciembre del año 2.017, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Séptima.- Previo al correspondiente catastro de las Escrituras de actos traslativos de dominio y constitutivos de dominio, tiene que estar cancelado el Impuesto Predial Urbano correspondiente al año en curso en que se otorgare la escritura.

Octava.- Forman parte de ésta Ordenanza las notificaciones publicadas a los contribuyentes por los diarios:

Novena.- El Concejo Cantonal de Salinas para el Bienio 2016 – 2017 en el recibo de Impuestos Prediales mantendrá en vigencia el cobro de los siguientes Impuestos y Tasas.

- 2% Recargo a solares no edificados de conformidad con la Ley, y la Ordenanza.
- Tasa por contribución especial de mejoras de conformidad con la Ordenanza Municipal Vigente

- Cobro del 1.5% de los Activos Fijos, Ley de Control Tributario y Financiero.

- Servicio por aseo público

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y Gaceta Oficial Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas. Para el efecto la Secretaría del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, coordinará su edición y publicación en forma diligente con las Direcciones Municipales competentes, en el marco del Derecho Público aplicable. Sin perjuicio de lo anterior también se publicará en el indicado dominio web www.salinas.gob.ec

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Salinas, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Oswaldo Daniel Cisneros Soria, Alcalde del Canton.

f.) Ab. Gabriel David Romo Pezantes, Secretario General.

CERTIFICO: Que 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 2016 -2017, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Salinas, en las sesiones ordinarias celebradas el tres y nueve de diciembre de dos mil quince, en primero y segundo debate, respectivamente.

f.) Ab. Gabriel David Romo Pezantes, Secretario General.

ALCALDIA MUNICIPAL: Salinas, a los nueve días del mes de diciembre del dos mil quince, de conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente 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 2016 -2017.

f.) Oswaldo Daniel Cisneros Soria, Alcalde del Canton.

Sancionó la presente 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 2016 -2017, el señor Oswaldo Daniel Cisneros Soria, Alcalde del Cantón Salinas, a los nueve días del mes de diciembre de dos mil quince.

Lo Certifico.

f.) Ab. Gabriel David Romo Pezantes, Secretario General.

**EL CONCEJO MUNICIPAL
DE AMBATO**

Considerando:

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

Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

Que, el artículo 3 literales b) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por principios tales como: b) “Solidaridad.- Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir.” y “d) Subsidiariedad.- La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos...”

Que el artículo 55, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras la siguiente competencia exclusiva, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que

al Concejo Municipal le corresponde 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; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor y expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

Que los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

Que las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que en aplicación al artículo 492 del mismo cuerpo legal citado, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

Que el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano

y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

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

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

Que, el artículo 47 de la Ley del Anciano determina: "Exoneración de Impuestos.- Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados de un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

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

En uso de las atribuciones contempladas en el artículo 57 literal a), que guarda concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Expide la:

**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA
ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU
VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE
LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y
RURALES DEL CANTÓN AMBATO
PARA EL BIENIO 2016 - 2017.**

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Es el inventario o censo único de bienes inmuebles públicos y privados, cuya información sistematizada y actualizada permite la correcta identificación física, jurídica y económica del bien.

- a) **Aspectos físicos:** Consiste en la identificación del terreno y edificaciones en sitio, con sus respectivas características descriptivas, utilizando una ficha catastral y cartografía base georreferenciada.
- b) **Aspectos jurídicos:** Consiste en registrar la relación entre el sujeto activo del derecho de propiedad o poseedor, con su cédula de ciudadanía y el objeto o bien inmueble, mediante la escritura.
- c) **Aspectos económicos:** Se refiere a la determinación del avalúo catastral del predio.

El catastro está constituido por datos gráficos y alfanuméricos que describen la superficie, ubicación, linderos, situación jurídica, económica y demás características del inmueble.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán exclusivamente respecto a los predios ubicados dentro del cantón Ambato, cuya circunscripción territorial está conformada por las 18 parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus 9 parroquias urbanas.

Art. 3.- AVALÚO DE LOS PREDIOS.- El valor de la propiedad urbana o rural, se establecerá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y será el que resulte de los procedimientos y métodos de cálculo contemplados en esta Ordenanza.

Art. 4.- INVENTARIO PREDIAL.- Previo al levantamiento del registro catastral de propiedades urbanas y rurales, la Dirección de Catastros y Avalúos, realizará el inventario de los predios urbanos y rurales sujetándose a los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza.

Art. 5.- CODIFICACIÓN CATASTRAL.- Cada uno de los predios catastrados tendrán una numeración exclusiva de identificación denominado "Clave Catastral", cuyos dígitos están relacionados con los códigos de la división política administrativa del Ecuador, que servirá entre las más importantes para las siguientes actividades:

- a) Emisión de títulos de crédito para la recaudación de impuestos sobre las propiedades urbanas y rurales, impuesto de alcabala, impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos, tasas y contribución especial de mejoras.
- b) Avalúos de bienes inmuebles que fueren sujetos de expropiación por razones de utilidad pública o interés social, o con otras finalidades previstas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- c) Todos los trámites que realice el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato en los que hubiere necesidad de identificar exclusivamente las propiedades urbanas o rurales sobre las cuales tenga relación el trámite.

Art. 6.- RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN.- Se lo realizará con la ficha catastral diseñada por el departamento

de Catastros y Avalúos, que contiene variables que permiten conocer las características de los inmuebles urbanos y rurales que se van a catastrar, cuyos componentes responden al siguiente detalle:

- ✓ Identificación y localización del predio
- ✓ Identificación del propietario o poseedor
- ✓ Tenencia legal del predio
- ✓ Descripción, ocupación y uso del terreno
- ✓ Descripción de las construcciones
- ✓ Gráfico referencial
- ✓ Responsable

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

Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Se lo realizará conforme lo establece el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que señala que 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.

Valor de la Propiedad = Valor del Suelo + Valor de las Edificaciones

Art. 8.- VALOR DEL SUELO.- Considerando el plano de valores por sectores homogéneos (VSH), que fue producto de la investigación de campo realizada por el departamento de Catastros y Avalúos (Anexo); se aplica el modelo matemático correspondiente, para determinar el valor por metro cuadrado de terreno en función de sus características físicas particulares.

Al ser aplicados los factores de las variables en los modelos de valoración, en ningún caso los valores calculados, serán superiores a los establecidos en el plano de sectores homogéneos VSH.

PARA PARROQUIAS URBANAS Y CABECERAS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN AMBATO

$$VTm^2 = VSH (FL + FP + FT) \times FI$$

Donde:

VTm² : Valor por cada metro cuadrado de Terreno

VSH : Valor por cada metro cuadrado de terreno del Sector Homogéneo

FL : Factor por Localización

FP : Factor por Pendiente

FT : Factor por Tamaño

FI : Factor por Infraestructura

Factor por Localización.- De acuerdo a la ubicación del predio en la manzana, se aplican los siguientes coeficientes:

FACTORES POR LOCALIZACION	
UBICACIÓN	FACTOR
Esquinero	0.20
Intermedio	0.18
Interno	0.15

Factor por Pendiente.- La irregularidad en el relieve que presenta el cantón Ambato, hace necesaria la consideración de este parámetro:

FACTORES POR PENDIENTES	
RANGO	FACTOR
Hasta el 5%	0.30
Del 5% al 25%	0.25
Del 25% al 50%	0.20
Del 50% al 100%	0.15
Mayor del 100%	0.10

Factor por tamaño.- En función de la superficie del predio, se definen los siguientes factores:

FACTORES POR TAMAÑO	
RANGO	FACTOR
0 - 100 m2	0.50
100 - 200 m2	0.45
200 - 300 m2	0.40
300 - 400 m2	0.35
400 - 500 m2	0.30
500 - 1.000 m2	0.25
1.000 - 2.000 m2	0.20
2.000 - 5.000 m2	0.15
> 5.000 m2	0.10

Factor por Infraestructura.- Este factor implica considerar las características de la capa de rodadura que posee la vía principal de acceso al predio, así como los servicios que posee:

MEDIO DE ACCESO AL PREDIO	FACTORES POR CAPA DE RODADURA					
	TIERRA	LASTRE	EMPEDRADO	ADOQUIN	ASFALTO	HORMIGÓN
AVENIDA	0.25	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50
CALLE	0.25	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50
PASAJE CARROZABLE	0.15	0.20	0.30	0.40	0.40	0.40
ACCESO PEATONAL	0.05	0.10	0.20	0.30	0.30	0.30

SERVICIOS EN LA VIA	FACTOR
BORDILLOS	0.05
ACERA	0.05
AGUA POTABLE	0.15
ALCANTARILLADO	0.15
ENERGIA ELECTRICA	0.05
RED TELEFONICA	0.05

PARA PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN AMBATO SIN CONSIDERAR SUS CABECERAS PARROQUIAS

$$VTm^2 = VSH (FV + FA + FS) \times FP \times FT$$

Donde:

VTm² : Valor por cada metro cuadrado de Terreno

VSH : Valor por cada metro cuadrado de terreno del Sector Homogéneo

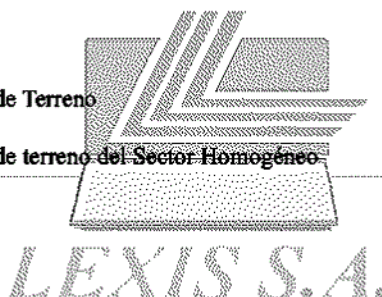
FV : Factor por Vialidad

FA : Factor por Agua

FS : Factor por Servicios en la vía

FP : Factor por Pendiente

FT : Factor por Tamaño



Factor por Vialidad.- Considera las características de la capa de rodadura que posee la vía principal de acceso al predio:

MEDIO DE ACCESO AL PREDIO	FACTORES POR CAPA DE RODADURA					
	TIERRA	LASTRE	EMPEDRADO	ADOQUIN	ASFALTO	HORMIGÓN
AVENIDA	0.25	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50
CALLE	0.25	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50
PASAJE CARROZABLE	0.15	0.20	0.30	0.40	0.40	0.40
ACCESO PEATONAL	0.05	0.10	0.20	0.30	0.30	0.30

Factor por Agua.- Este factor considera el medio con el que llega el agua al lote y la frecuencia con la que la tiene:

AGUA EN EL LOTE				
AGUA EN EL LOTE	SIEMPRE	FRECUENTE	ESCASO	NO TIENE
POTABLE	0.20	0.15	0.10	0.00
ENTUBADA	0.15	0.10	0.05	0.00
CANAL	0.15	0.10	0.05	0.00
ACEQUIA	0.10	0.10	0.05	0.00
POZO	0.10	0.10	0.05	0.00
MANANTIAL	0.10	0.10	0.05	0.00

Factor por Servicios en la vía.- Esta relacionado con los servicios de infraestructura que posee la vía de acceso al lote:

SERVICIOS EN LA VIA	FACTOR
RED ALCANTARILLADO	0.05
RED ELECTRICA	0.05
ALUMBRADO PUBLICO	0.05
RECOLECCION DE BASURA	0.05
RED TELEFONICA	0.05
TRANSPORTE PUBLICO	0.05

Factor por Pendiente.- La irregularidad en el relieve, que presenta el cantón Ambato, hace necesaria la consideración de este parámetro:

FACTORES POR PENDIENTES	
RANGOS	COEFICIENTE
Hasta el 5%	1.00
Del 5% al 25%	0.75
Del 25% al 50%	0.50
Del 50% al 100%	0.25
Mayor del 100%	0.10

Factor por Tamaño.- El cantón Ambato en el sector rural, tiene la particularidad de tener un alto porcentaje de minifundios, lo que hizo necesario tomar en cuenta este parámetro, cuyos rangos y factores, responden al siguiente detalle:

FACTORES POR TAMAÑO	
RANGOS	FACTOR
0 - 500 m ²	1.00
500 - 1.000 m ²	0.90
1.000 - 5.000 m ²	0.80
5.000 - 10.000 m ²	0.70
10.000 - 50.000 m ²	0.60
50.000 - 100.000 m ²	0.50
100.000 - 1.000.000 m ²	0.40
mayor a 1.000.000 m ² (>100 Ha)	0.30

Determinado el valor por cada metro cuadrado de terreno (VTm²), modificado por sus características particulares, se calculará su valor o av

$$\text{VALOR DEL TERRENO} = \text{Área del terreno} \times \text{VTm}^2$$

Para el cálculo del avalúo de terrenos urbanos ubicados en las zonas de protección natural, definidas en el Plan Ordenamiento Territorial, se lo hará con el 50% del costo por metro cuadrado determinado en el sector homogéneo.

Art. 9.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES.- Para valorar las edificaciones se utilizará el valor de reposición, como lo establece el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esto es calculando su costo como si la construcción es nueva.

Para este fin, las edificaciones se agruparon en función de su estructura, acabados, instalaciones y el número de pisos, en 15 sistemas constructivos o tipologías, de acuerdo al siguiente detalle:

**COSTOS POR METRO CUADRADO DE LOS
TIPOS DE CONSTRUCCION**

TIPO	DESCRIPCION	VALOR/m2
1	Bahareque 1 piso	119.72
2	Bahareque 2 pisos	149.27
3	Mixta 1 piso	156.66
4	Mixta 2 pisos (a)	192.25
5	Mixta 2 pisos (b)	293.99
6	Metálica 1 piso (a)	231.32
7	Metálica 2 pisos (b)	325.45
8	H.A. 1 piso (a)	342.10
9	H.A. 1 piso (b)	379.51
10	H.A. 2 a 4 pisos (a)	428.73
11	H.A. 2 a 4 pisos (b)	456.98
12	H.A. 2 a 4 pisos (c)	494.93
13	H.A. > 4 pisos	483.12
14	Galpón Industrial	207.99
15	Piedra ornamental	237.42

NOTA:

Los términos de a, b y c significan:

(a) Acabado Económico

(b) Acabado Medio

(c) Acabado de Lujo

Los valores descritos por metro cuadrado de construcción, son afectados por la edad y el estado de conservación de la edificación:

EDAD		CONSERVACION	
RANGO	FACTOR	ESTADO	FACTOR
De 1 a 4 años	0.99	Muy buena	1.00
De 5 a 9 años	0.95	Buena	0.90
De 10 a 14 años	0.92	Regular	0.80
De 15 a 19 años	0.65	Mala	0.60
Mayor a 20 años	0.50	Obsoleta	0.40

Asignada la tipología constructiva y los factores por efecto de la edad y la conservación, se aplica el siguiente modelo matemático para determinar el costo por metro cuadrado de construcción modificado:

$$VCm^2 = VTC (FE + FC) / 2$$

Donde:

VCm² : Valor por cada metro cuadrado de Construcción

VTC : Valor por cada metro cuadrado de la Tipología Constructiva

FE : Factor por Edad

FC : Factor por Conservación

Determinado el valor por cada metro cuadrado de construcción (VCm²) modificado por la edad y conservación, se calculará su valor o avalúo, multiplicando este valor por la superficie total de la vivienda:

$$\text{VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN} = \text{Área de la Construcción} \times VCm^2$$

Art. 10.- ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO.- La actualización del catastro está a cargo de la Dirección de Catastros y Avalúos, la que será una función permanente y continua, que la efectúa por medio de las actividades rutinarias para poner al día los datos referentes al propietario, el lote y la construcción, de acuerdo a lo que dispone la ley.

La actualización del catastro urbano o rural, considera los siguientes aspectos:

- a) La incorporación de nuevas propiedades que no se encuentran catastradas;
- b) Modificaciones en los datos de los componentes descritos en el artículo 6 de esta ordenanza, como los siguientes:
 1. Cambio en la codificación catastral
 2. Cambio de propietario(s)
 3. Subdivisión o integración de lotes, de manera que se modifiquen las características de aquellos.
 4. Características en los datos de la infraestructura o servicios que sirven a la propiedad.
 5. Nuevas construcciones, aumento de área construida y otras modificaciones como las tipologías constructivas.
 6. Otras contempladas en la ficha catastral urbana o rural.

La actualización de datos que corresponde al literal b), podrán dar lugar a que se realice un nuevo avalúo de las propiedades urbanas o rurales, a partir del año en que fuere realizado, sin que esto signifique que se cambie los valores establecidos en el plano aprobado por el Concejo Municipal.

Corresponde a la Dirección Financiera de ser el caso, aplicar exoneraciones, rebajas y reliquidación de impuestos de acuerdo a la ley.

Art. 11.- ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES.- La Municipalidad por intermedio del departamento de Catastros y Avalúos, realizará en forma obligatoria las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, conforme lo establece el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 12. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 13.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar los impuestos prediales urbanos y rurales, se aplicará un porcentaje considerado como base, que esté en el rango de la Banda Impositiva previsto en los artículos 504 y 517 del Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para predios urbanos y predios rurales, respectivamente.

Art. 14.- SUJETO ACTIVO DE LOS IMPUESTOS.- El sujeto activo de los impuestos es el GAD Municipalidad de Ambato.

Art. 15.- SUJETOS PASIVOS DE LOS IMPUESTOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Ambato.

Art. 16.- PORCENTAJE BASE A APLICAR PARA DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- El porcentaje para determinar el impuesto predial urbano para avalúos individuales o acumulados, será el **1.10 o/oo** (UNO PUNTO DIEZ POR MIL), que se aplicará sobre la siguiente expresión:

$$\text{IMPUESTO A PAGAR} = (\text{Avalúo individual o acumulado} - 40.000) \times 1.10 \text{ o/oo}$$

El impuesto mínimo a pagar para avalúos individuales o acumulados, será de \$ 10,00 USD.

Art. 17.- PORCENTAJE BASE A APLICAR PARA DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- El porcentaje para determinar el impuesto predial rural para avalúos individuales o acumulados, será el **0.70 o/oo** (CERO PUNTO SETENTA POR MIL), que se aplicará sobre la siguiente expresión:

$$\text{IMPUESTO A PAGAR} = (\text{Avalúo individual o acumulado} - 15 \text{ RMU}) \times 0.70 \text{ o/oo}$$

Las propiedades rurales cuyos avalúos individuales o acumulados sean inferiores o iguales a 15 RMU (Remuneración Mensual Unificada del Trabajador), se exoneran del pago del impuesto conforme lo establece el literal a) del artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El impuesto mínimo a pagar para avalúos individuales o acumulados mayores a 15 RMU será de \$ 5,00 USD.

Art. 18.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Se establece un recargo anual de acuerdo con las regulaciones establecidas en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 19.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS.- Se establece un recargo anual de acuerdo con las regulaciones establecidas en el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 20. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinado el valor de la propiedad y por consiguiente el impuesto a pagar, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales.

Art. 21.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Una vez que la Dirección de Catastros y Avalúos notifique a la Dirección Financiera que el padrón de contribuyentes se encuentra lista en los servidores de la Dirección de Informática para su emisión; la Dirección Financiera dispondrá a la Dirección de Informática el procesamiento de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que una vez registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Art. 22.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Art. 23.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ante el señor Alcalde.

Art. 24.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de Catastros y Avalúos, será la responsable de conferir certificaciones sobre el valor de la propiedad urbana o propiedad rural, que le fueren solicitados por escrito.

Art. 25.- PAGO DEL IMPUESTO.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Para predios urbanos, que incluye los ubicados en las cabeceras de las parroquias rurales, los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Para predios rurales, sin considerar sus cabeceras parroquias, el pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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, aún 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.

DISPOSICIÓN GENERAL

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIONES FINAL

VIGENCIA.- La presente Ordenanza regirá a partir del 1 de enero de 2016, hasta el 31 de diciembre de 2017, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Ambato a los quince días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Ing. Msc. Luis Amoroso Mora, Alcalde de Ambato.

f.) Dra. Miriam Viteri Sánchez, Secretaria del Concejo Municipal.

CERTIFICO.- Que la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2016 - 2017**”, fue debatida y aprobada por el Concejo Municipal de Ambato, en sesiones ordinarias, en primer debate del martes 17 de noviembre de 2015, notificada con RC-596-2015; y, en segundo y definitivo debate, del martes 15 de diciembre de 2015, notificada con RC-639-2015; habiéndose aprobado su redacción en la última de las sesiones indicadas.

f.) Dra. Miriam Viteri Sánchez, Secretaria del Concejo Municipal.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO.-

Ambato, 17 de diciembre de 2015.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pasese el original y las copias de la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU**

VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2016 - 2017”, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

f.) Dra. Miriam Viteri Sánchez, Secretaria del Concejo Municipal.

ALCALDÍA DEL CANTÓN AMBATO.-

Ambato, 21 de diciembre de 2015.

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

f.) Ing. Msc. Luis Amoroso Mora, Alcalde de Ambato.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor ingeniero Msc. Luis Amoroso Mora, Alcalde de Ambato, el dieciocho de diciembre de dos mil quince.- **CERTIFICO:**

f.) Dra. Miriam Viteri Sánchez, Secretaria del Concejo Municipal.

La presente Ordenanza, fue publicada el veintidós de diciembre dos mil quince, a través del dominio web de la Municipalidad de Ambato, www.ambato.gob.ec.- **CERTIFICO:**

f.) Dra. Miriam Viteri Sánchez, Secretaria del Concejo Municipal.

Imagen

Imagen

